
Zmiany w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach w latach 2010-2020, ze szczególnym uwzględnieniem dostępności

Alicja Zakrzewska-Póttorak

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
e-mail: alicja.zakrzewska-poltorak@ue.wroc.pl
ORCID: 0000-0002-5752-0002

Agata Pluta

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
e-mail: agata.pluta@ue.wroc.pl
ORCID: 0000-0001-6814-9010

© 2023 Alicja Zakrzewska-Póttorak, Agata Pluta

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

Cytuj jako: Zakrzewska-Póttorak, A. i Pluta, A. (2023). Zmiany w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach w latach 2010-2020, ze szczególnym uwzględnieniem dostępności. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 67(3).

DOI: 10.15611/pn.2023.3.15

JEL Classification: R21, R31, R32

Streszczenie: Celem artykułu jest wstępne omówienie i ocena zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych, w tym ich dostępności, jakie zaszły w polskich miastach w drugiej dekadzie XXI w. Przedmiotem badań są wszystkie miasta w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem kilku wybranych. Okres badawczy to lata 2010-2020. W badaniu przeanalizowano, w różnych ujęciach, zmiany stanu i jakości zasobu mieszkaniowego (analiza porównawcza), zmiany w zakresie dostępności mieszkaniowej (podejście tradycyjne, metoda dochodowa) oraz zmiany w zakresie jakości nieruchomości i ich otoczenia (metoda studium przypadku). Wyniki badania pokazują, że atrakcyjność mieszkaniowa nieruchomości w polskich miastach, analizowana w szerokim ujęciu, co do zasady wzrasta. Jednocześnie, rozpatrując badane zagadnienie jako cechy otoczenia nieruchomości, wskazano, że w szczególnych warunkach, takich jak np. gwałtowne zagęszczanie zabudowy, następuje obniżenie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: mieszkania, miasta, ceny transakcyjne, wynagrodzenie, Polska, Unia Europejska

1. Wstęp

W artykule wstępnie omówiono i dokonano oceny zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych, w tym ich dostępności, jakie zaszły w polskich miastach w latach 2010-2020. Autorki skupiły się na wybranych czynnikach: zmianie stanu i jakości zasobu mieszkaniowego oraz szacowanej dostępności mieszkania, zmianie cech nieruchomości i ich otoczenia. Przeobrażenia w zakresie dostępności mieszkaniowej badano, analizując relację ceny metra kwadratowego mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia brutto, jak również minimalnego wynagrodzenia brutto. Ponadto przeprowadzono analizę porównawczą liczby zasobów mieszkaniowych i ich powierzchni użytkowej w polskich miastach na tle całego kraju i wskazano wartości średnie podstawowych parametrów w tym zakresie dla państw Unii Europejskiej. Zmiany w zakresie jakości nieruchomości i ich otoczenia przeanalizowano na przykładzie jednego z wrocławskich osiedli. Problem ten jest ważny i aktualny z uwagi na znaczenie społeczno-ekonomiczne dostępności mieszkań – dóbr zaspokajających podstawowe potrzeby człowieka, a jednocześnie będących atrakcyjnym aktywem, w który można inwestować nadwyżki środków finansowych.

W artykule zastosowano metodę opisową, proste metody statystyczne, *desk research*, analizę porównawczą i studium przypadku. Do analiz empirycznych wykorzystano m.in. dane pozyskane z: Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, bazy cen nieruchomości mieszkaniowych Narodowego Banku Polskiego, Eurostatu oraz Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia. W badaniu wzięto pod uwagę polskie miasta, przez które rozumie się gminy miejskie i obszary miejskie w gminach miejsko-wiejskich. W analizowanych latach 2010-2020 ich liczba wzrosła z 903 do 944 (Bank Danych Lokalnych GUS, b.d.).

2. Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych – zdefiniowanie podstawowych pojęć i metoda badawcza

Mieszkanie jest rozumiane jako „lokal składający się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, przeznaczony na stały pobyt osób – wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych; konstrukcyjnie wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu”, zasoby mieszkaniowe zaś to „ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych” (stat.gov.pl, b.d. (a)).

Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych jest w literaturze przedmiotu różnie rozpatrywana, w zależności od przyjętej perspektywy, np. w odniesieniu do możliwości nabycia nieruchomości, możliwości inwestycyjnych oraz cech samej nieruchomości i jej otoczenia. Poniżej zaprezentowano wybrane ujęcia badanego zagadnienia.

Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych może być rozpatrywana z punktu widzenia (Żelazowski, 2013):

- 1) dostępności mieszkaniowej, rozumianej jako możliwość nabycia mieszkania/domu jednorodzinnego przy określonych dochodach potencjalnego nabywcy oraz – szerzej – jako liczba dostępnych zasobów mieszkaniowych,
- 2) jakości zasobów mieszkaniowych, z uwzględnieniem ich przeciętnej powierzchni oraz wyposażenia w instalacje,
- 3) nowej podaży – oferowanej przede wszystkim na rynku pierwotnym oraz będącej w ofercie w przyszłości, mierzonej np. liczbą mieszkań i domów, na które wydano pozwolenia na budowę.

Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowej to właściwość powodująca zainteresowanie – wartość dodana wynikająca z cech samej nieruchomości, jak i cech jej szeroko rozumianego otoczenia. Na tak pojmowaną atrakcyjność składają się przede wszystkim:

- 1) cechy samego mieszkania (fizyczne, ekonomiczne i prawne),

- 2) cechy całej nieruchomości budowlanej, której część stanowi lokal mieszkalny (fizyczne, ekonomiczne i prawne),
- 3) położenie mieszkania, w tym:
 - zagospodarowanie sąsiednich działek i dalszych,
 - dostępność infrastruktury komunikacyjnej,
 - dostępność infrastruktury społecznej i instytucjonalnej (Miot, 2015),
 - dostępność przestrzeni publicznych (Groeger, 2011), szczególnie terenów zielonych i innych służących rekreacji i wypoczynkowi, np. terenów nad rzeką (Chmielewski, Śleszyński, Chmielewski i Kułak, 2018).

W artykule atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych (atrakcyjność mieszkaniowa) jest rozpatrywana z perspektywy dwóch wybranych czynników: dostępności i jakości zasobów. Ponadto autorki włączyły do analizy cechy otoczenia nieruchomości. Analizę zmian w zakresie atrakcyjności nieruchomości mieszkaniowych przeprowadzono dla okresu 2010-2020. Analiza dostępności mieszkaniowej na poziomie kraju została ograniczona do dziesięciu wybranych miast dużych (powyżej 100 tys. mieszkańców), z wyłączeniem największych, aby uniknąć błędnego wnioskowania, które mogłoby być skutkiem dołączenia największych miast, w których ceny metra kwadratowego mieszkania były dużo wyższe niż przeciętne w Polsce. Analizę atrakcyjności mieszkaniowej, z uwzględnieniem jakości nieruchomości i ich otoczenia, przeprowadzono w odniesieniu do jednego osiedla w mieście znajdującym się w czołówce miast o najintensywniejszym ruchu budowlanym w obszarze budownictwa mieszkaniowego, a mianowicie Wrocławia. Osiedle Jagodno we Wrocławiu zostało wybrane jako studium przypadku z uwagi na dynamiczny rozwój przestrzenny tej części miasta, jak również najwyższą gęstość zaludnienia tego osiedla w porównaniu z innymi wrocławskimi osiedlami.

Pierwsza część badania dotyczyła stanu i jakości zasobów mieszkaniowych analizowanych za pomocą prostych metod statystycznych. Stan określono na podstawie liczby zasobów mieszkaniowych oraz ich łącznej powierzchni użytkowej, jakość zaś zmierzono przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania oraz stopniem wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i media. Ponadto przeprowadzono analizę porównawczą badanych wskaźników w polskich miastach na tle całego kraju i Unii Europejskiej.

W dalszej kolejności przeanalizowano zmiany w zakresie dostępności mieszkaniowej. Podstawowe występujące w literaturze przedmiotu podejścia do badania dostępności mieszkaniowej to: podejście tradycyjne, podejście behawioralne oraz podejście rozbudowane (Czerniak, Czaplicki, Mokrogulski i Niedziółka, 2022). Zastosowane w artykule ujęcie tradycyjne, jak wynika z analizy treści 160 artykułów naukowych o zasięgu międzynarodowym (Ezennia i Hoskara, 2022), jest najczęściej wykorzystywanym w tego typu analizach. Podejście to bazuje na analizach ilościowych opartych na wybranych wskaźnikach (OECD, 2021). Kolejne podejście, behawioralne, wykorzystuje czynniki subiektywne, często bazuje na badaniu ankietowym. Ujęcie rozbudowane uwzględnia kryteria zarówno ilościowe, jak i jakościowe, np. współczynnik Giniego, czyli miarę nierówności rozkładu dochodów w społeczeństwie, analizy przepływu ludności i inne (Czerniak i in., 2022).

W ramach podejścia tradycyjnego autorki zastosowały ujęcie dochodowe (przy użyciu wskaźnika), polegające na badaniu relacji między ceną transakcyjną metra kwadratowego mieszkania a dochodami nabywców. Analizę przeprowadzono w podziale na rynek pierwotny i wtórny. Brano pod uwagę przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w polskiej gospodarce oraz w dziesięciu badanych miastach, a także minimalne wynagrodzenie miesięczne brutto. Wartości te odnoszono do średniej ceny transakcyjnej metra kwadratowego powierzchni mieszkania dla dziesięciu wybranych miast w latach 2010-2020. Warto zaznaczyć, że mieszkanie jest dobrem podstawowym, umożliwiającym zaspokajanie podstawowych potrzeb człowieka (Gabriel i in., 2005; Meen i Whitehead, 2020), stąd jego dostępność należy oceniać także w stosunku do minimalnego wynagrodzenia brutto – taką analizę również przeprowadzono. Do pełnej analizy należałoby wziąć pod uwagę dostępność kredytów hipotecznych (w tym zdolność kredytową), jednak te kwestie nie są przedmiotem obecnych wstępnych badań.

Dostępność mieszkaniową można rozpatrywać z punktu widzenia: nabywców, najemców oraz posiadaczy mieszkań (Robinson, Scobie i Hallinan, 2006, za: Czerniak i in., 2022). W każdym wypadku analiza będzie przebiegała inaczej. W wypadku nabywców są badane przede wszystkim czynniki związane z dochodami i ze zdolnością kredytową w relacji do ceny mieszkania, w wypadku najemców – dochody w relacji do kosztów najmu, a w wypadku posiadaczy mieszkań – przede wszystkim koszty eksploatacji oraz całkowity koszt kredytu (raty, odsetek, prowizji, ubezpieczenia itp.) – jeśli został zaciągnięty – w relacji do dochodu (wynagrodzenia i (lub) innego źródła dochodu, w tym ewentualnych dochodów z nieruchomości) oraz bieżącej ceny mieszkania. W badaniu skupiono się na dostępności mieszkaniowej dla potencjalnych nabywców w części dotyczącej badania relacji ceny metra kwadratowego mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia i minimalnego wynagrodzenia brutto.

Ostatnią część badania, dotyczącą zmian atrakcyjności mieszkaniowej, przeprowadzono, wykorzystując metodę studium przypadku. Wstępną analizę przeprowadzono dla kilku wrocławskich osiedli, a bardziej pogłębioną, z uwagi na dynamiczny rozwój przestrzenny i wysoką gęstość zaludnienia, dla osiedla Jagodno. Podrozdział ten zawiera wyniki badań własnych dotyczących zmian w strukturze przestrzennej osiedla. Zmiany te oszacowano na podstawie dostępnych ortofotomap oraz danych statystycznych. Ponadto analiza została uzupełniona syntetycznym zestawieniem opinii mieszkańców osiedla, opracowanym na podstawie wyników ankiet programu „Osiedla Kompletnie”. Badanie zostało przeprowadzone przy założeniu, że na atrakcyjność mieszkania (poza cechami tego mieszkania oraz nieruchomości budynkowej, w której się ono znajduje) oddziałują cechy otoczenia, szczególnie zagospodarowanie innych działek, dostępność infrastruktury i terenów zielonych.

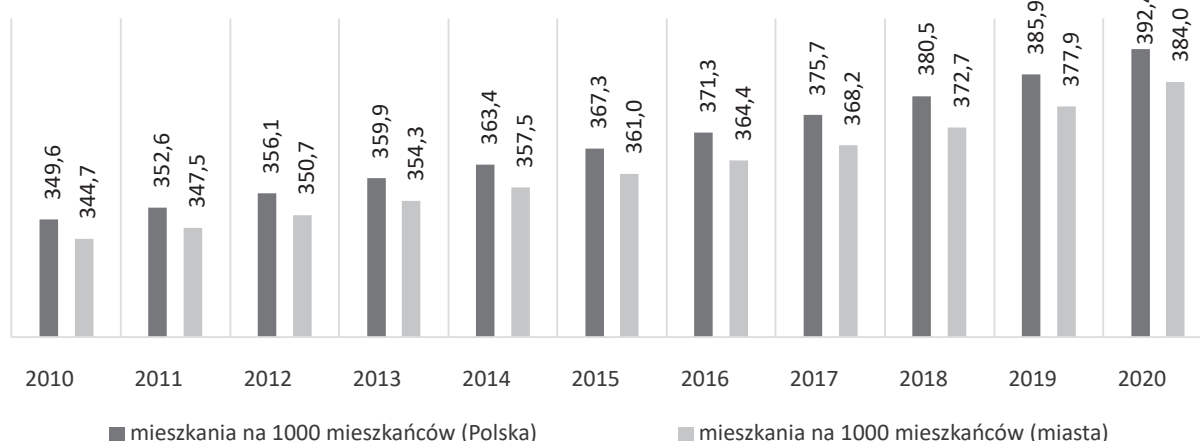
3. Stan i jakość zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe w Polsce według stanu na koniec 2020 r. (Bank Danych Lokalnych GUS, b.d.) liczyły ponad 15 mln mieszkań (o 11,5% więcej w porównaniu ze stanem na koniec 2010 r.), o łącznej powierzchni użytkowej 1118,8 mln mkw. (o 14,9% więcej). Mieszkania zlokalizowane w miastach stanowiły średnio 67,6% ogólnego zasobu. W latach 2010-2020 ich liczba wzrosła z 9 mln do 10 mln (o 11,8%), z kolei powierzchnia użytkowa – z 578 mln mkw. do 658 mln mkw. (o 13,8%).

Rysunek 1 przedstawia liczbę mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w miastach oraz w kraju ogółem (obszary miejskie i wiejskie łącznie) w latach 2010-2020. Analiza danych pozwala zauważyć, że wzrasta zarówno wartość badanego wskaźnika, jak i tempo jej przyrostu. W latach 2010-2020 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców w miastach wzrosła z 344,7 do 384, tj. o 11,4% (w Polsce – z 349,6 do 392,5 mieszkań na 1 tys. mieszkańców, tj. o 12,2%). Roczne tempo zmian analizowanego wskaźnika wynosiło od 2,8 do 6,1. Oznacza to średni przyrost o 3,9 mieszkania na 1 tys. mieszkańców w miastach w ciągu dziesięciu lat (w Polsce – o 4,3).

Porównując liczbę mieszkań przypadającą na 1 tys. mieszkańców w obu grupach, można zaobserwować, że była ona średnio o 6,5 mieszkania mniejsza w miastach niż w całym kraju. Różnica ta wahała się w granicach od 4,9 (w 2010 r.) do 8,4 (w 2020 r.).

W państwach Unii Europejskiej, zgodnie z danymi udostępnionymi przez OECD, w 2020 r. przypadało średnio 494,7 mieszkania na 1 tys. mieszkańców, co stanowi o 4,3% więcej niż w 2011 r. (474,4 mieszkania na 1 tys. mieszkańców). Oznacza to, że badany wskaźnik w Polsce był mniejszy o 20,7% w 2020 r., z kolei dziewięć lat wcześniej różnica ta wynosiła niemal 25,7%.



Rys. 1. Liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców w podziale na miasta i Polskę ogółem w latach 2010-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

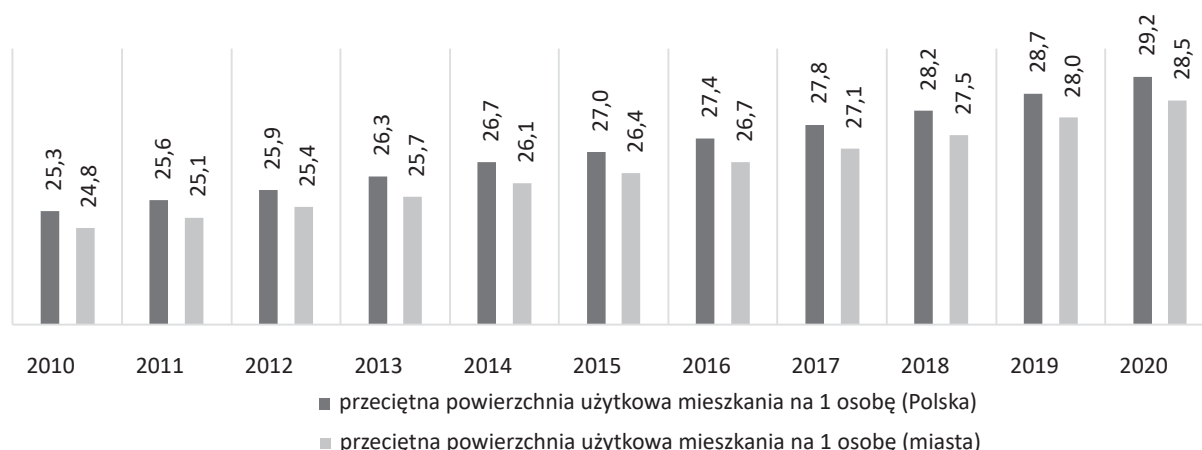
Rysunek 2 przedstawia przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na jedną osobę w miastach oraz kraju ogółem (obszary miejskie i wiejskie łącznie) w latach 2010-2020. Analiza danych pozwala zauważyć, że badany wskaźnik stopniowo wzrastał, przy czym tempo jego przyrostu utrzymywało się na zbliżonym poziomie. Oddziaływał tu efekt demograficzny, polegający na zmniejszaniu się liczby ludności. W latach 2010-2020 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w miastach wzrosła z 24,8 mkw. do 28,5 mkw., tj. o 15,0% (w Polsce – z 25,3 mkw. do 29,2 mkw., tj. o 15,4%). Roczne tempo zmian analizowanego wskaźnika wynosiło od 0,3 do 0,5. Oznacza to średni przyrost o 0,4 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w ciągu dziesięciu lat, zarówno w miastach, jak i w kraju ogółem.

Porównując przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na jedną osobę w obu grupach, można zaobserwować, że była ona średnio o 0,6 mkw. mniejsza w miastach niż w całym kraju. Różnica ta wahała się od 0,5 mkw. do 0,7 mkw.

Jak wynika z danych spisu powszechnego ludności i mieszkań Unii Europejskiej, przeprowadzonego w 2011 r. (Eurostat, b.d. (b)), średnia powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w państwach Unii Europejskiej w 2012 r. wynosiła 96,5 mkw. (dla obszarów miejskich 94,5 mkw.). W Polsce w tym samym okresie średnia ta była o 24,5% mniejsza w kraju ogółem (72,8 mkw.) i o 32,3% mniejsza w miastach (63,9 mkw.). Analiza dostępnych danych wykazała, że wskaźnik ten w Polsce stopniowo wzrastał w latach 2010-2020. Średnie roczne tempo przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania wyniosło jednak zaledwie 0,2 mkw. w kraju i 0,1 mkw. w miastach.

Jednak mimo wzrostu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na jedną osobę (przy malejącej liczbie ludności) należy zwrócić uwagę na obniżenie się średniej powierzchni nowego mieszkania i domu w latach 2010-2020. Jako przykład w dalszej części artykułu przedstawiono zmiany w tym zakresie w strukturze Wrocławia, ze szczególnym uwzględnieniem peryferyjnego, gęsto zaludnionego nowego osiedla Jagodno.

W analizowanych latach obserwowano stopniową poprawę warunków mieszkaniowych w polskich miastach, biorąc pod uwagę wyposażenie w instalacje i media. W 2020 r. w centralne ogrzewanie wyposażonych było 88,0% mieszkań (o 1,6 punktu procentowego więcej niż w 2010 r.), w łazienkę – 95,7% (o 0,5 punktu procentowego więcej), w ustęp spłukiwany – 97,4% (o 0,4 punktu procentowego więcej), w wodociąg – 99,1% (o 0,1 punktu procentowego więcej).



Rys. 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę w podziale na miasta i Polskę ogółem w latach 2010-2020 (w mkw.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Jak wynika z danych Eurostatu, w 2020 r. w państwach Unii Europejskiej dostępu do toalety w mieszkaniu nie miało 1,8% ogółu ludności (w 2010 r. – 3,3%), a dostępu do wanny i prysznica – 1,7% (w 2010 r. – 2,9%). Poprawę warunków mieszkaniowych, biorąc pod uwagę dostęp mieszkańców do urządzeń sanitarnych, można zaobserwować również w Polsce. W latach 2010-2020 odsetek populacji mającej problem z dostępem do toalety zmalał z 4,1% do 1,4%, a z dostępem do wanny i prysznica – z 4,6% do 1,6%.

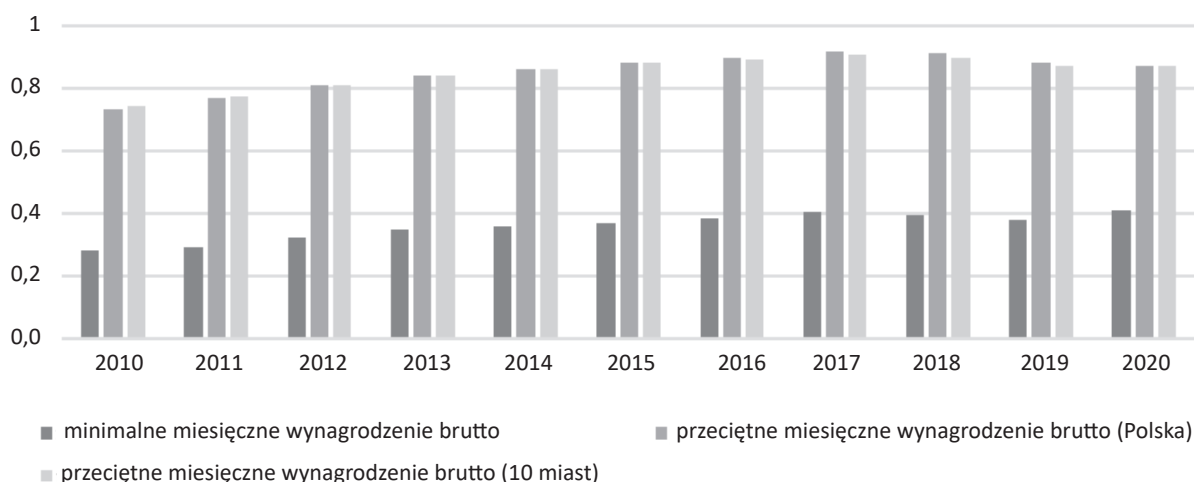
Podsumowując, w latach 2010-2020 można zaobserwować stałą poprawę sytuacji mieszkaniowej w polskich miastach. Stan zasobów mieszkaniowych uległ polepszeniu w ujęciu zarówno ilościowym, jak i – częściowo – jakościowym. Niemniej w odniesieniu do stale rosnącego popytu tempo tych zmian wciąż było zbyt niskie. Nadal występuje nadwyżka popytu na nieruchomości mieszkaniowe (zarówno konsumpcyjnego, jak i inwestycyjnego) nad ich podażą. Powoduje to, że sytuacja mieszkaniowa w polskich miastach jest znacznie gorsza niż przeciętna w państwach Unii Europejskiej, z uwzględnieniem obszarów miejskich.

4. Dostępność mieszkania za przeciętne i minimalne miesięczne wynagrodzenie brutto

Dostępność mieszkań badano, stosując podejście tradycyjne (ilościowe), a w jego ramach – pomiar przy wykorzystaniu kryterium dochodowego (ujęcie dochodowe), tj. określono relację ceny metra kwadratowego mieszkania do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto oraz do minimalnego wynagrodzenia brutto. Analizę przeprowadzono dla dziesięciu polskich miast w latach 2010-2020. Wybrano miasta duże (ale z wyłączeniem największych – najdroższych i najdynamiczniej się rozwijających), tj. Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zieloną Górę. Odrębnie badano przeciętną cenę transakcyjną z rynku pierwotnego i z rynku wtórnego.

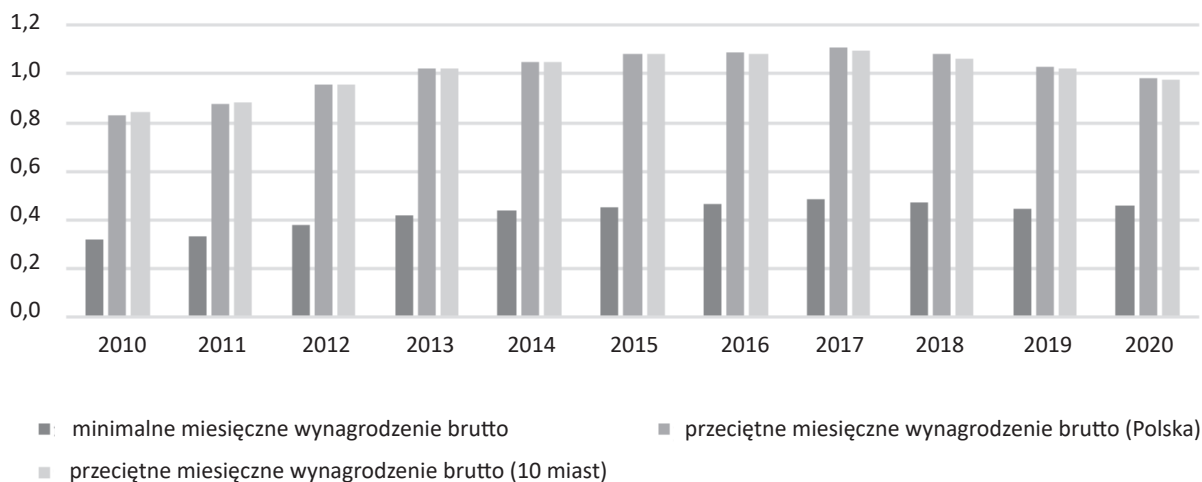
Rysunki 3 i 4 przedstawiają, jaką część metra kwadratowego/ile metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkania można było kupić za minimalne oraz za przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w latach 2010-2020, biorąc pod uwagę średnią cenę transakcyjną metra kwadratowego w dziesięciu miastach analizowanych łącznie, odpowiednio na rynku pierwotnym i rynku wtórnym, ważoną zasobem rynkowym każdego z tych miast.

Na rynku pierwotnym za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto można było kupić mniej niż metr kwadratowy, najczęściej w latach 2017-2018. Na rynku wtórnym ceny były nieco niższe w porównaniu z rynkiem pierwotnym, w latach 2013-2019 za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto można było kupić około metra kwadratowego. Przy czym od 2017 r. tendencja była malejąca. Za minimalne miesięczne wynagrodzenie brutto można było kupić w 2020 r. odpowiednio nieco ponad 0,41 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania z rynku pierwotnego i nieco ponad 0,46 mkw. z rynku wtórnego, w 2010 r. było to odpowiednio 0,28 mkw. i 0,32 mkw.



Rys. 3. Dostępność metra kwadratowego mieszkania z rynku pierwotnego za minimalne/przeciętne miesięczne wynagrodzenie w dziesięciu wybranych miastach w latach 2010-2020 (miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego i bazy cen nieruchomości mieszkaniowych Narodowego Banku Polskiego.



Rys. 4. Dostępność metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego za minimalne/przeciętne miesięczne wynagrodzenie w dziesięciu wybranych miastach w latach 2010-2020 (miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra)

Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego i bazy cen nieruchomości mieszkaniowych Narodowego Banku Polskiego.

Dostępność mieszkaniową mierzoną kryterium dochodowym w latach 2010-2020 należy uznać w polskich miastach (na przykładzie dziesięciu miast, z wyłączeniem najdroższych dużych miast) za niską.

Metr kwadratowy mieszkania był w polskich miastach (nawet tych najdroższych) stosunkowo tani w porównaniu z innymi miastami w Europie, ale odnosząc cenę metra mieszkania do przeciętnych i minimalnych wynagrodzeń, należy stwierdzić, że dostępność dochodowa mieszkań była niezadowalająca.

W 2020 r. rynki nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach zetknęły się z pandemią COVID-19. Jednak, wbrew obawom analityków, zainteresowanie zakupem nieruchomości mieszkaniowych nie słabło, a nawet popyt rósł, szczególnie w dużych miastach oraz na obszarach atrakcyjnych pod względem turystycznym. Wzrosło także znacznie zainteresowanie działkami budowlanymi oraz działkami rekreacyjnymi. Czynniki wpływające na taki trend to przede wszystkim: brak atrakcyjnych alternatywnych możliwości inwestowania nadwyżek finansowych (np. spadek wartości lokali biurowych i usługowych oraz atrakcyjności lokat bankowych) wraz z pierwszymi symptomami utraty wartości pieniądza na skutek rosnącej stopy inflacji, a także poszukiwanie większych przestrzeni (upowszechnienie się pracy zdalnej, chęć posiadania własnych terenów rekreacyjnych).

Kolejny etap rozwoju tych rynków nieruchomości został zdeterminowany zaostrzeniem polityki monetarnej (od listopada 2021 r.), w wyniku którego nastąpił stały wzrost kosztów kredytów hipotecznych, a w konsekwencji w 2022 r. znacznie obniżyła się zdolność kredytowa dużej liczby potencjalnych nabywców oraz spadło zainteresowanie zaciąganiem tego typu kredytów w bankach. Według danych z Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe Biura Informacji Kredytowej w październiku 2022 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. wartość zapytań w bankach o kredyty mieszkaniowe spadła (rok do roku) o blisko 69% (Biuro Informacji Kredytowej, b.d.). Do tego zjawiska dołączył napływ uchodźców z Ukrainy (od lutego 2022 r.) oraz powrót osób pracujących i studiujących do dużych miast (zniesienie ograniczeń związanych z pandemią).

W konsekwencji nastąpił kolejny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych i zmniejszyła się dostępność mieszkaniowa, co więcej – występował niedobór mieszkań na rynkach pierwotnym i wtórnym, w segmencie zarówno zakupu, jak i najmu, który nasilił się po pojawieniu się fali uchodźców z Ukrainy. To przekładało się na obniżenie wymagań nabywców i najemców co do jakości mieszkań. Według danych Eurostatu w 2020 r. wskaźnik przeludnienia mieszkań w Polsce osiągał wartość blisko 37%, średnio w Europie było to mniej niż 18%. W październiku 2022 r., według danych Głównego Urzędu Statystycznego, mimo wzrostu nominalnego średniego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw niefinansowych rok do roku o 13%, realnie (po uwzględnieniu stopy inflacji) przeciętne wynagrodzenie obniżyło się w stosunku do analogicznego okresu 2021 r. o blisko 5% (GUS, 2022a, 2022b). Fakt ten wpływa na dalsze zmniejszenie dostępności mieszkaniowej dla szerokich grup społecznych, w tym ludzi młodych.

5. Jakość nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie zmian w zagospodarowaniu terenu wybranego wrocławskiego osiedla

Jak już wspomniano, we Wrocławiu przeciętna powierzchnia mieszkania w ostatnich latach malała. W tabeli 1 przedstawiono zmiany zachodzące w poszczególnych częściach Wrocławia w 2010, 2015 i 2020 r. W wypadku droższych i charakteryzujących się gęstszą zabudową obszarów spadek ten sięgnął, porównując 2020 z 2010 r., niemal 24% dla Śródmieścia i ponad 18% dla Starego Miasta. Na obszarach, do których należą osiedla peryferyjne, jak Jagodno na Krzykach, spadek ten był mniejszy, ale także widoczny (w tym wypadku około 7,5%). Warto także zauważyć, że przeciętna liczba izb w mieszkaniu pozostawała bez większych zmian lub nieznacznie rosła, co oznaczało zagęszczenie pomieszczeń na mniejszej powierzchni.

Tabela 1. Dane dotyczące wybranych parametrów nowo wybudowanych mieszkań według dawnych dzielnic Wrocławia w latach 2010, 2015 i 2020

Nazwa dzielnicy	Przeciętna powierzchnia użytkowa nowego mieszkania (mkw.)			Przeciętna liczba izb w nowym mieszkaniu		
	2010	2015	2020	2010	2015	2020
Wrocław-Fabryczna	61,29	67,41	58,64	2,7	3,0	2,7
Wrocław-Krzyki	63,47	54,49	58,68	2,8	2,6	2,8
Wrocław-Psie Pole	65,68	61,34	59,38	2,9	2,9	2,9
Wrocław-Stare Miasto	58,37	54,43	47,31	2,1	2,7	2,4
Wrocław-Śródmieście	70,84	56,04	54,08	2,6	2,6	2,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Na rynku pierwotnym za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto we Wrocławiu można było kupić mniej niż metr kwadratowy i mniej niż średnio w dziesięciu analizowanych wcześniej miastach przeciętnie – od 0,64 mkw. w 2010 r. do 0,8 mkw. w 2017 r., później wartość ta obniżała się i wyniosła 0,75 mkw. w 2020 r. Na rynku wtórnym, podobnie jak w wypadku średniej dla dziesięciu wcześniej analizowanych miast, ceny były nieco niższe w porównaniu z rynkiem pierwotnym. W latach 2016–2017 za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto można było kupić około 0,9 mkw. – było to najwięcej w badanym okresie. Od 2017 r. tendencja była malejąca. Z kolei za minimalne miesięczne wynagrodzenie brutto można było kupić w 2020 r. odpowiednio około 0,32 mkw. powierzchni użytkowej mieszkania z rynku pierwotnego i niemal 0,35 mkw. z rynku wtórnego, w 2010 r. było to odpowiednio 0,23 mkw. i 0,22 mkw. Dane do tych obliczeń pochodzą z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i bazy cen nieruchomości mieszkaniowych Narodowego Banku Polskiego.

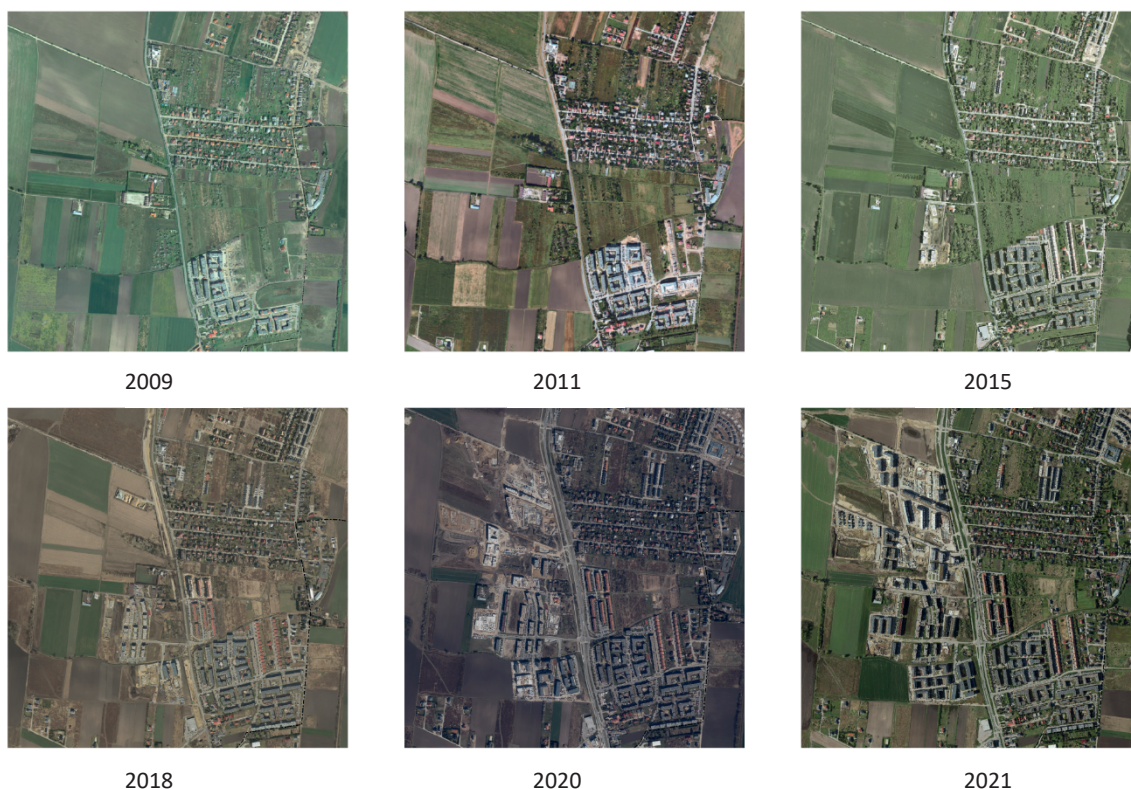
Zmiany w zasobach mieszkaniowych implikują zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta. Zjawisko to jest szczególnie widoczne na peryferiach miast, kiedy następuje gwałtowny wzrost nowych zespołów zabudowy. W czołówce miast o najintensywniejszym ruchu budowlanym w obszarze budownictwa mieszkaniowego w Polsce w 2020 r. znalazł się właśnie Wrocław¹ (Bank Danych Lokalnych GUS, b.d.). Analizując dane dotyczące demografii z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia, można zaobserwować, że największy wzrost całkowitej liczby mieszkańców w latach 2010–2020 nastąpił w rejonach urbanistycznych: Swojczyce (o 349,1%), Jagodno (o 168,3%), Nowe Żerniki–Kolonie Żernickie (o 125,3%), Widawa–Lipa Piotrowska–Polanowice (o 125,0%). Do bardziej szczegółowej analizy wybrano osiedle Jagodno, położone w rejonie, który w ostatnim roku cechował się najwyższą gęstością zaludnienia (2394 osoby/km kw.). Ponadto analizowany obszar, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia niniejszego badania, jest terenem typowo mieszkaniowym.

Jagodno to peryferyjne osiedle o powierzchni 342,7 ha (w swoich granicach administracyjnych), położone na południu Wrocławia. Większość terenu zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tworząca niewielkie kameralne osiedla, oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, powstała po 2000 r. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (przy 90% wskaźniku pokrycia planistycznego osiedla) zabudowa mieszkaniowa zajmuje niemal 80% terenu osiedla. Charakterystycznym stylem zamieszkiwania, określanym jako sposób kształtowania form zabudowy i funkcjonowania lokalnej społeczności, jest styl indywidualny i osiedlowy (*Studium uwarunkowań...*, 2018).

Jagodno jest jednym z najszybciej rozwijających się osiedli mieszkaniowych Wrocławia. Wskazują na to zarówno dostępne dane demograficzne, transakcje kupna/sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych, jak i rzeczywiste zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej. Rysunek 5 przedstawia ortofotomapy, na których uchwycono zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym części osiedla mieszkaniowego Jagodno (położonego na granicy rejonów urbanistycznych: Jagodno i Wojszyce) w latach 2009–2021.

¹ W 2020 r. we Wrocławiu łączna liczba pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń budowy z projektem budowlanym wynosiła 10 600 (średnia dla wszystkich miast powiatowych – 1690).

Na podstawie dostępnych ortofotomap z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia oraz ewidencji gruntów i budynków oszacowano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na osiedlu Jagodno. Jak można zaobserwować, osiedle rozwija się wzdłuż głównej ulicy (przecinającej osiedle w kierunku z północy na południe), a początkowo istniejące tereny mieszkaniowe jednorodzinne zostają stopniowo uzupełniane o zabudowę wielorodzinną. Tereny mieszkaniowe (w granicach ewidencyjnych) w latach 2009-2021 zwiększyły się z 34,0 ha do 96,0 ha, co oznacza wzrost o 182,4%. Nowa zabudowa stanowiła 18,1% powierzchni całego osiedla (342,7 ha). Zmiany te szczególnie widać od 2018 r., kiedy nastąpił przyrost zabudowy mieszkaniowej o niemal 20,0 ha. Tylko w dwóch ostatnich latach liczba mieszkańców analizowanego miasta wzrosła o 18,4% – z 6904 do 8173 osób (Biuletyn Informacji Publicznej..., b.d.).



Rys. 5. Zmiany struktury przestrzennej na osiedlu Jagodno we Wrocławiu w latach 2009-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia.

Wzrost popytu na mieszkania na osiedlu Jagodno odzwierciedlają ponadto dane dotyczące transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych (w granicach obrębów geodezyjnych: Jagodno, Wojszyce, Brochów), pozyskane z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia. Zgodnie z nimi średnia cena za 1 mkw. działki wynosiła 405,2 zł w 2010 r. i 453,0 zł w 2020 r., a w 2021 r. wzrosła do 604,5 zł. Na podstawie danych z katastru nieruchomości można zaobserwować również gwałtowny wzrost liczby transakcji od 2016 r. Z kolei średnia powierzchnia działki, objętej transakcją kupna-sprzedaży, zmalała z 3097 mkw. (w 2010 r.) do 2194 mkw. (w 2020 r.).

Tak szybki rozwój urbanizacji, w tym wzrost zagęszczenia zabudowy na danym terenie, spowodował obniżenie jakości lokali mieszkalnych, szczególnie biorąc pod uwagę ich otoczenie. Problemy te są zauważane przez urzędników i podnoszone przez społeczność lokalną, dlatego analizowane osiedle w 2019 r. zostało objęte programem „Osiedla Kompletnie” (*Jagodno...*, b.d.). Celem projektu było m.in. wyznaczenie kierunków służących podnoszeniu jakości życia oraz wzmacnianie indywidualnych cech zamieszkiwania i komfortu wyposażenia przestrzeni. W ramach programu przeprowadzono konsulta-

cje społeczne. Mieszkańcy osiedla Jagodno podkreślali następujące mankamenty i wynikające z nich potrzeby:

- w nawiązaniu do przestrzeni publicznych i zieleni: deficyt nieruchomości gminnych, ogrodzone przestrzenie publiczne, duży deficyt zieleni i obiektów sportowych, brak miejsc integracji,
- w nawiązaniu do usług: brak usług podstawowych (konieczność korzystania z usług na sąsiednich osiedlach), brak oferty kulturalnej, słabą ofertę gastronomiczną, brak placówek oświatowych,
- w nawiązaniu do dostępności: konieczność organizacji komunikacji autobusowej, stworzenie połączenia tramwajowego, powstanie nowych przystanków kolejowych, potrzebę utwardzenia nawierzchni wielu ulic, stworzenie komunikacji z sąsiednimi osiedlami, brak chodników.

Potrzeby te w znacznym stopniu wciąż są niezaspokojone, chociaż są podejmowane inwestycje i projekty w tym zakresie.

Jak zauważono, na atrakcyjność mieszkania składają się nie tylko jego cechy (fizyczne, ekonomiczne i prawne) i podobnie cechy całej nieruchomości, ale dużą rolę odgrywa także jego położenie, w tym zagospodarowanie działek sąsiednich i dalszych, dostęp do infrastruktury komunikacyjnej, społecznej i instytucjonalnej (mierzony przede wszystkim czasem dotarcia do miejsca docelowego), dostępność i jakość terenów zielonych i innych rekreacyjnych. Przeprowadzona analiza osiedla wskazuje, że tak rozumiana atrakcyjność mieszkaniowa – w odniesieniu do jakości w badanym okresie – obniżyła się. Oddziaływały na to dwie grupy czynników: szybki przyrost nowych zasobów mieszkaniowych na osiedlu, w tym przemieszanie zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną, oraz powolna realizacja lub brak niektórych inwestycji dotyczących m.in. infrastruktury komunikacyjnej czy terenów zielonych.

6. Zakończenie

Dostępność dochodowa nieruchomości mieszkaniowych w polskich miastach w latach 2010-2020 poprawiła się w niewielkim stopniu, biorąc pod uwagę cały okres, a ostatnie lata wskazują na symptomy niewielkiego pogorszenia, które w świetle zmian z końca 2021 r. oraz sytuacji w 2022 r. może się utrwalić. Poprawie uległy liczba mieszkań przypadających na 1 tys. mieszkańców miast, wielkość powierzchni użytkowej mieszkania przypadająca na jedną osobę w miastach (przy spadku liczby ludności w badanym okresie) oraz stopień wyposażenia w podstawowe instalacje i media. Jednak nadal były to wielkości znacznie niższe niż przeciętne w państwach Unii Europejskiej. Ponadto obniżyła się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania, przy pozostającej na relatywnie stałym poziomie lub nieznacznie rosnącej liczbie izb.

W badaniach, które mają charakter wstępny, nie analizowano szerzej wpływu polityki monetarnej na dostępność mieszkań. Jednakże należy zauważyć, że istotnym czynnikiem, zwłaszcza w 2022 r., były zmiany w zakresie polityki kredytowej (oprocentowanie kredytów hipotecznych, wysokość wkładu własnego). Drugi istotny czynnik, po części powiązany z obniżeniem się zdolności kredytowej wielu potencjalnych nabywców nieruchomości oraz napływem uchodźców z Ukrainy, to wzrost popytu na najem nieruchomości mieszkaniowych.

Odrębnej oceny wymaga jakość nieruchomości mieszkaniowych, szczególnie jakość ich otoczenia. Są to parametry, które wpływają na atrakcyjność dostępnych nieruchomości. W tym zakresie zmiany w latach 2010-2020 były niejednoznaczne (w ujęciu przestrzennym i w poszczególnych segmentach cenowych) i wymagają one dalszych analiz, w tym pogłębionych badań typu studium przypadku. W artykule przeprowadzono badanie jednego z dynamicznie rozwijających się wrocławskich osiedli. Wyniki wskazują obniżenie atrakcyjności nieruchomości badanej z punktu widzenia ich jakości, przynajmniej w krótkim okresie, na skutek szybkiego przyrostu zabudowy mieszkaniowej i nienadążania z rozwojem otoczenia, w tym infrastruktury komunikacyjnej, społecznej i instytucjonalnej, a także bliskiego sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Z przeprowadzonych badań wynika, że atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowych rozumiana szeroko rosła w polskich miastach w badanym okresie. Jednak rozpatrując atrakcyjność jako cechy poszczególnych nieruchomości i otoczenia, można zauważyć, że następuje obniżenie tej atrakcyjności. Przykładem jest wrocławskie osiedle Jagodno i niższa jakość mieszkań wynikająca z cech otoczenia oraz zagęszczenia zabudowy, a także obniżenia się przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przy pozostającej na względnie stałym poziomie liczbie izb. Ponadto wraz z niedoborem podaży lokali mieszkaniowych, zwłaszcza w dużych miastach, i zaostrzeniem polityki monetarnej, przekładającym się na warunki uzyskania kredytu hipotecznego, obniżyły się oczekiwania co do jakości nieruchomości i cech otoczenia znacznej grupy potencjalnych nabywców lub najemców nieruchomości mieszkaniowych.

Przeprowadzone badanie wskazuje, że atrakcyjność nieruchomości zależy od przyjętej perspektywy badawczej. Na podstawie zaprezentowanego *case study* można przyjąć, że jedno ujęcie badanego zagadnienia może wykluczyć inne. Atrakcyjność nieruchomości mieszkaniowej może maleć mimo wzrostu dostępności i jakości zasobów mieszkaniowych, jeżeli w otoczeniu nieruchomości nie zostanie zapewniona kompletność standardowych elementów wyposażenia osiedla mieszkaniowego (zaspokajających podstawowe potrzeby społeczne).

Literatura

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (b.d.). Pobrano z <https://bdl.stat.gov.pl>
- Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia. (b.d.) Pobrano 25 września 2022 z <https://bip.um.wroc.pl/arttykul/196/3079/o-wroclawiu#mieszkanicy>
- Biuro Informacji Kredytowej. (b.d.). Pobrano z <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/775889/bik-spadek-wartosci-i-liczby-wnioskow-o-kredyty-mieszkaniowe-w-pazdzierniku-br>
- Baza Cen Nieruchomości Mieszkaniowych NBP. (b.d.). Pobrano 5 września 2022 z https://nbp.gov.pl/publikacje/ceny_mieszkan
- Chmielewski, T., Śleszyński, P., Chmielewski, S. i Kułak, A. (2018). Ekologiczne i fizjonomiczne koszty bezładru przestrzennego. *Prace Geograficzne*, 264.
- Czerniak, A., Czaplicki, M., Mokrogulski, M. i Niedziółka, P. (2022). *Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej*. Szkoła Główna Handlowa, Forum Ekonomiczne Warszawa.
- Eurostat. (b.d. (a)). Pobrano 24 września 2022 z <https://ec.europa.eu/eurostat>
- Eurostat. (b.d. (b)). Pobrano 11 stycznia 2023 z https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?oldid=485990&fbclid=IwAR09H5TqrNBvQXpCQlmlk8dkipW28-vg2ow_igvdnrMvHgSeNEXmTJlexE
- Ezennia, I. i Hoşkara, Ş. (2022). Applications of housing affordability measurement approaches used in planning affordable housing: A systematic review. *Journal of Building Construction and Planning Research*, 10, 1-36.
- Gabriel, M. i in. (2005). *Conceptualising and measuring the housing affordability problem: National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians* (Research Paper 1. Australian Housing and Urban Research Institute).
- Groeger, L. (2011). Przestrzeń publiczna generatorem atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej wybranych osiedli mieszkaniowych w Łodzi. W: I. Jażdżewska (red.), *Przestrzeń publiczna miast. XXIV „Konwersatorium Wiedzy o Mieście”*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- GUS. (2022a). *Informacje sygnałne*. Pobrano 28 listopada 2022 z <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-w-pazdzierniku-2022-roku,2,132.html>
- GUS. (2022b). *Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2022 r*
- Jagodno – wytyczne przestrzenne na rzecz osiedla kompletnego. (b.d.). Biuro Rozwoju Wrocławia.
- Meen, G. i Whitehead, Ch. (2020). *Understanding affordability: The economics of housing markets*. Bristol University Press.
- Miot, Y. (2015). Residential attractiveness as a public policy goal for declining industrial cities: Housing renewal strategies in Mulhouse, Roubaix and Saint-Etienne (France). *European Planning Studies*, 23(1), 104-125.
- OECD. (b.d.). *Affordable Housing Database*. Pobrano 25 września 2022 z <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm>
- OECD. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable. Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. OECD.
- Robinson, M., Scobie, G. M. i Hallinan, B. (2006). Affordability of housing: Concepts, measurement and evidence. *New Zealand Treasury Working Paper*, 6(3).
- Stankiewicz-Billewicz, A. (2022). *BIK: Spadek wartości i liczby wniosków o kredyty mieszkaniowe w październiku br*. Biuro Informacji Kredytowej.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.* (2018). Biuro Rozwoju Wrocławia. Stat.gov.pl. (b.d. (a)). Pobrano z <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/202,pojecie.html>
- Stat.gov.pl. (b.d. (b)). <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/651,pojecie.html>
- System Informacji Przestrzennej Wrocławia. (b.d.). Pobrano z <https://geoportal.wroclaw.pl>
- Wroclaw.pl. (b.d.). Pobrano z <https://www.wroclaw.pl/rozmawia/konsultacje-osiedla-kompletne>
- Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu. (b.d.). Pobrano 27 września 2022 z <http://www.zgkikm.wroc.pl>
- ZUS. (b.d.). Pobrano z <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/minimalne-wynagrodzenie-za-prace-od-2003-r>
- Żelazowski, K. (2013). Ocena atrakcyjności rynków mieszkaniowych w Polsce. *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Oeconomica*, 289, 115-127.

Changes in the Attractiveness of Residential Real Estate in Polish Cities in the Years 2010-2020, with Particular Consideration of Accessibility

Abstract: The article aims to provide an introductory discussion and assessment of the changes in the attractiveness of residential real estate, including its availability, in Polish cities in the second decade of the 21st century. The research subject is all of Poland's cities, with particular emphasis on a few selected ones. The research period is 2010-2020. The study analyzed, from various perspectives, changes in the condition and quality of the housing stock (comparative analysis), changes in housing accessibility (traditional approach, income method), and changes in the quality of the real estate and its surroundings (case study method). The study results show that the residential attractiveness of real estate in Polish cities analyzed broadly, is increasing. At the same time, considering the examined issue as a feature of the real estate's surroundings, the housing attractiveness decreases in particular conditions, such as the rapid density of buildings.

Keywords: apartments, cities, transaction prices, compensation, Poland, European Union
