

Hanka ZANIEWSKA<sup>1</sup>  
Norbert DĄBKOWSKI<sup>2</sup>

## **OBSERWACJE ZMIAN W MIESZKALNICTWIE. ZAKRES I METODA CIĄGLYCH BADAŃ INTERDYSCYPLINARNYCH**

### **1. Wprowadzenie**

W latach 80. XX w. ujawnił się kryzys w polskiej gospodarce, w tym również w polskim mieszkalnictwie. Przeciwdziałać mu miała transformacja polityczno-ustrojowa zapoczątkowana w latach 1989–1990 oraz urynkowanie polskiej gospodarki, a zachodzące zmiany wymagały analiz i ocen stanu istniejącego w mieszkalnictwie. Ich formułowanie umożliwiły rozpoczęte w 1991 r. w byłym Instytucie Gospodarki Mieszkaniowej, na zlecenie resortu odpowiedzialnego za mieszkalnictwo, ciągłe obserwacje budownictwa mieszkaniowego i gospodarki mieszkaniowej, kontynuowane później w Instytucie Rozwoju Miast [8].

Informacje o mieszkalnictwie otrzymały nazwę „Monitoring mieszkaniowy”, a ostatni wykonany na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w 2014 r., obejmuje informacje o mieszkalnictwie w roku 2013.

Pierwszy raport o mieszkalnictwie, dostarczając informacji obrazujących poziom kraju i województw, przyniósł doświadczenia co do metody, zakresu badań i źródeł informacji. Charakterystyczną cechą zmian systemowych było wycofanie się państwa z bezpośredniego finansowania mieszkalnictwa i scedowanie uprawnień na poziom lokalny. Gminy zostały zobowiązane do tworzenia warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej wspólnoty. Równocześnie zaczęły następować zmiany w strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego.

Dlatego też istotne było uzyskanie bezpośrednich informacji dotyczących poziomu lokalnego, na którym następuje i uwidacznia się zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Spowodowało to objęcie monitoringiem mieszkaniowym również wybrane miasta, reprezentujące różne klasy wielkości i usytuowanie w regionach kraju. Równocześnie wybór miast uwzględnił zróżnicowanie wieku i stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ich struktury własności. Liczba miast uczestniczących w badaniach zmieniała się od 22 poprzez 23 do 21 w 2011 r. i 20

---

<sup>1</sup> Instytut Rozwoju Miast, ul. Cieszyńska 2, Kraków, zm@irm.krakow.pl

<sup>2</sup> Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, ul. Nowoursynowska 159, Warszawa, norbert\_dabkowski@sggw.pl

w 2013. Wśród badanych w 2013 r. miast 7 liczy ponad 100 tys. mieszkańców, 8 – 25-100 tys. mieszkańców i 5 miast mniej niż 25 tys. mieszkańców. Zmienił się także zakres przedmiotowy monitoringu, tak jak zmieniła się polska rzeczywistość mieszkaniowa: nowe podmioty uczestniczące w budownictwie i gospodarce mieszkaniowej, nowi inwestorzy, przekształcenia własnościowe zasobów i zarządów, nowe systemy finansowania, nowe systemy zabezpieczeń społecznych.

Przy opracowaniu informacji oprócz wyników monitoringu wykorzystywano dane GUS dotyczące ogólnych wielkości budownictwa mieszkaniowego oraz dane GUS dotyczące obciążeń gospodarstw domowych wydatkami na mieszkanie.

## **2. Założenia metodyczne i zakres badań**

Główną część stanowiły i nadal stanowią wyniki badań z miast monitorowanych.

Ankiety skierowane są do właścicieli, inwestorów i zarządzających zasobami mieszkaniowymi: gmin, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego, zrzeszeń właścicieli i zarządców prywatnych domów czynszowych. Ze względu na to, że nie w każdym z miast objętych ciągłym monitoringiem występowały wszystkie podmioty zajmujące się mieszkalnictwem, konieczne było poszerzenie materiału badawczego o informacje pochodzące z innych niż podstawowe grupa miast. Badania dotyczyły takich zagadnień jak: mieszkania wybudowane przez товариства budownictwa społecznego oraz gospodarstwa zasobami mieszkaniowymi tbs, gospodarstwa prywatnymi zasobami mieszkaniowymi, wypłaty dodatków mieszkaniowych. W związku ze zmianami ustawowymi dotyczącymi możliwości prywatyzacji mieszkań товариств budownictwa społecznego, w 2010 r. przeprowadzono badania uzupełniające, dotyczące zapotrzebowania na mieszkania tbs i zainteresowania ich wykupem.

Na szczególną uwagę zasługują zbierane nadal informacje o strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego, kosztach i standardach, a także szczególnie rozbudowana część dotycząca gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Struktura raportu, mimo uzupełnień, generalnie pozostaje bez większych zmian i obejmuje 5 głównych części: ogólne informacje o mieszkalnictwie, budownictwo mieszkaniowe, koszty i finansowanie, gospodarstwa zasobami mieszkaniowymi, społeczne aspekty mieszkalnictwa.

### 3. Wyniki badań interdyscyplinarnych

Informacje monitoringu mieszkaniowego wskazują na główne problemy w mieszkalnictwie, zwłaszcza w miastach monitorowanych, które wymagają bardziej szczegółowych badań. Dlatego też poszerzono ich zakres, m. in. o problemy społeczno-ekonomiczne i przestrzenno-architektoniczne.

#### 3.1. Zmiany struktury inwestorskiej

Wyraźnie zmienia się struktura inwestorska na rzecz inwestorów prywatnych. Jeszcze na początku transformacji spółdzielnie mieszkaniowe były głównym inwestorem budownictwa mieszkaniowego w miastach, a ich udział w budownictwie mieszkaniowym w 1991 r. wynosił 61%. W połowie lat 90. udział spadł do ok. 40%, i w pierwszych latach XXI w. wykazywał dalszą tendencję spadkową. W latach 2003–2005 spółdzielnie budowały ok. 8% mieszkań, a w 2013 r. zaledwie 2,4%. Ich rolę przejęli deweloperzy, których udział w budownictwie mieszkaniowym wzrósł od 0,5% w 1993 r. do 45% w 2009 r. Wraz z osłabieniem tempa budownictwa mieszkaniowego udział ten spadł i w 2013 r. wynosił 39,4%.

#### 3.2. Standardy powierzchniowe budowanych mieszkań w latach 1991–2013

Wielkość budowanych mieszkań jest różna w poszczególnych grupach inwestorów, przy czym w budownictwie wielorodzinnym przy różnych wahaniami kształtuje się na poziomie ok. 60 m<sup>2</sup>[5], (tab. 1, rys. 1). Największe zmiany wielkości powierzchni budowanych mieszkań nastąpiły u deweloperów: od średniej powierzchni ponad 90 m<sup>2</sup> w roku 1993 do około 55 m<sup>2</sup> w 2000 r. W ostatnich kilku latach powierzchnia mieszkań deweloperskich wynosi ok. 67 m<sup>2</sup>. Spółdzielnie mieszkaniowe budują mieszkania mniejsze, lecz przez cały badany okres ich wielkość utrzymuje się na granicy 60 m<sup>2</sup>, a mieszkania gmin są coraz mniejsze, gdyż budownictwo komunalne nastawione jest głównie na pokrycie potrzeb mieszkań socjalnych.

Gminy starają się zwiększyć zasób mieszkań na trzy sposoby: pozyskiwanie mieszkań poprzez rozbudowę, przebudowę lub adaptację pomieszczeń niemieszkalnych oraz uzyskiwanie mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych (oddanych do użytkowania w całości lub w poszczególnych częściach) i niemieszkalnych.

Powierzchnia mieszkań komunalnych oddawanych do eksploatacji na przestrzeni lat 2002–2011 zmniejszyła się o 10 m<sup>2</sup>.

Informacje o budownictwie komunalnym w latach 2008–2012 w miastach objętych stałym monitoringiem wskazują, że na 20 miast, w których przeprowadzono badania, w 11 powstały takie mieszkania, choć nie we wszystkich latach. Najbardziej o mieszkania komunalne zadbał Toruń, bowiem w każdym roku przybywało nowych zasobów mieszkaniowych w tym sektorze. Rozmiary budownictwa komunalnego były różne: od kilku mieszkań (Lębork), poprzez kilkanaście (Brzeg Dolny) do 151 w Toruniu, (2011) [2]. Różny był standard powierzchniowy i techniczny tych mieszkań. W 2009 r. w Poznaniu 25 mieszkań powstało w kontenerach, a w Kaliszu 76 mieszkań w adaptowanych budynkach. Rzutowało to na standard powierzchniowy. Mieszkanie powstałe w wyniku adaptacji miało 23 m<sup>2</sup>, przy średniej powierzchni użytkowej mieszkań komunalnych wynoszącej w 2009 r. w badanych miastach 36,5 m<sup>2</sup>. Podobną średnią wielkość (38,7 m<sup>2</sup>) miały mieszkania komunalne 7 miast w 2011 r., ale wyraźnie większa była średnia powierzchnia mieszkań wybudowanych w 2012 r. bo wynosiła 45,4 m<sup>2</sup>. Część z nich powstało jako „lokale” socjalne, o czym mogą świadczyć niskie koszty budowy wynikające ze standardu technicznego i rodzaju budynków (kontenery, adaptowane budynki niemieszkalne).

Od drugiej połowy lat 90. XX w. na rynku inwestorów mieszkaniowych pojawił się jeszcze jeden inwestor – towarzystwa budownictwa społecznego<sup>3</sup>, budujące mieszkania na wynajem i wspomagane w pierwszych latach środkami publicznymi, który zobligowany jest przez prawo do budowania mieszkań o powierzchni do ok. 50 m<sup>2</sup>.

W okresie 1991–2013 ukształtowały się następujące tendencje w odniesieniu do wielkości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej:

- najmniejszą powierzchnię mają mieszkania wspomagane środkami publicznymi: komunalne (a szczególnie socjalne) i tbs,
- podobne są wielkości mieszkań budowanych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe, a powierzchnia mieszkań budowanych przez deweloperów systematycznie maleje, co jest wyrazem efektywnego popytu na mieszkania mniejsze.

---

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. 1995 Nr 133 poz. 654)

Powierzchnia budowanych mieszkań w latach 1991–2013 według grup inwestorów

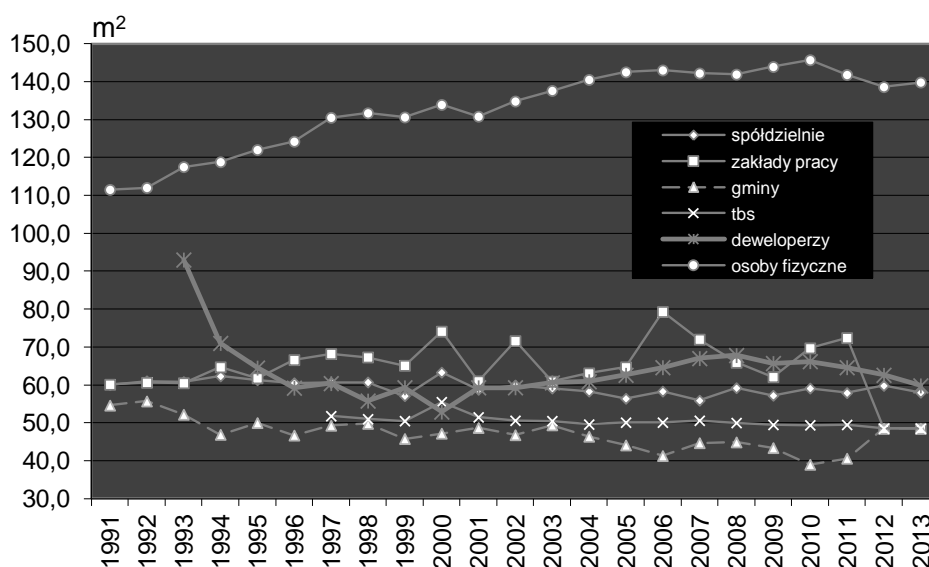
Tabela 1

Table 1

The area of flats built in the period 1991–2013 by groups of investors

| Inwestorzy                | 1991  | 1992  | 1993  | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  |
|---------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                           | Powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>ogółem</b>             | 75,3  | 75,0  | 82,3  | 90,5  | 89,6  | 94,5  | 93,3  | 94,5  | 88,7  | 90,9  | 86,1  | 99,3  | 115,8 | 107,5 | 105,3 | 103,9 | 105,6 | 104,0 | 99,6  | 106,1 | 107,2 | 102,6 | 103,9 |
| <b>osoby<br/>prawne:</b>  |   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>spółdzielnie</b>       | 60,0  | 61,0  | 60,8  | 62,3  | 61,3  | 60,5  | 60,6  | 60,7  | 57,1  | 63,3  | 58,8  | 59,9  | 59,1  | 58,3  | 56,4  | 58,3  | 55,9  | 59,2  | 57,2  | 59,1  | 57,9  | 59,8  | 58,0  |
| <b>zakłady<br/>pracy</b>  | 60,1  | 60,6  | 60,5  | 64,7  | 61,8  | 66,6  | 68,2  | 67,3  | 65,1  | 74,1  | 61,0  | 71,6  | 60,9  | 63,1  | 64,7  | 79,3  | 72,0  | 65,9  | 62,1  | 69,7  | 72,4  | 48,5  | 48,5  |
| <b>gminy</b>              | 54,6  | 55,7  | 52,2  | 46,9  | 50,0  | 46,7  | 49,3  | 49,8  | 45,8  | 47,2  | 48,7  | 46,8  | 49,4  | 46,4  | 44,1  | 41,3  | 44,7  | 44,9  | 43,4  | 39,0  | 40,6  | 48,5  | 48,5  |
| <b>tbs</b>                |   |       |       |       |       |       | 51,8  | 51,0  | 50,5  | 55,5  | 51,5  | 50,6  | 50,5  | 49,6  | 50,1  | 50,1  | 50,6  | 50,0  | 49,5  | 49,4  | 49,5  | 48,5  | 48,5  |
| <b>deweloperzy</b>        |   |       | 93,0  | 71,0  | 64,5  | 59,2  | 60,4  | 55,8  | 59,3  | 52,9  | 59,3  | 59,3  | 60,6  | 60,9  | 62,6  | 64,6  | 67,0  | 67,8  | 65,7  | 66,2  | 64,6  | 62,6  | 59,8  |
| <b>osoby<br/>fizyczne</b> | 111,5   | 112,0 | 117,5 | 118,8 | 122,0 | 124,2 | 130,5 | 131,7 | 130,6 | 133,9 | 130,8 | 134,8 | 137,6 | 140,5 | 142,5 | 143,0 | 142,2 | 141,9 | 143,9 | 145,7 | 141,8 | 138,6 | 139,8 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne 1991–2013*, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie 1991–2013*, IGM, IRM



Rys. 1. Powierzchnia budowanych mieszkań w latach 1991–2013 według grup inwestorów  
 Fig. 1. The area of flats built in the period 1991–2013 by groups of investors

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne 1991–2013*, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie 1991–2013*, IGM, IRM

### 3.3. Problemy społeczne

Proces transformacji społeczno-gospodarczej wywołał w mieszkalnictwie pozytywne i negatywne skutki. W generalnie pozytywnym obrazie zmian polskiej sytuacji mieszkaniowej pojawiły się (początkowo incydentalnie, ale z upływem lat transformacji już na większą skalę) negatywne zjawiska, będące efektem urynkwienia mieszkalnictwa, któremu towarzyszyła reforma czynszów. W jej efekcie wzrosły opłaty za mieszkanie, tłumaczone koniecznością zwiększenia nakładów na remonty. Wprawdzie skutek tych podwyżek miał być łagodzony przez system dodatków mieszkaniowych, nie zapobiegło to jednak procesowi powstawania w miastach mieszkaniowych obszarów problemowych. Skala problemu w Polsce jest już zauważalna, a badania dotyczące jakości polskiego środowiska mieszkaniowego, uwzględniające różne kryteria: społeczne, ekonomiczne, przestrzenno-architektoniczne i techniczne, wskazują, że w najgorszych warunkach mieszkaniowych w 2007 r. żyło ok. 13% mieszkańców miast, a zatem prawie 3 mln osób [7].

W latach 2009–2010 przeprowadzono badania ankietowe dotyczące skali i miejsc występowania oraz form architektoniczno-przestrzennych mieszkaniowych obszarów problemowych w polskich miastach liczących więcej niż 10 tys. mieszkańców [6].

Z przeprowadzonych badań wynika, że obszary problemowe tworzą głównie znajdujące się w złym stanie technicznym zasoby mieszkaniowe gmin, lecz nie tylko, bo także nowe zasoby powstałe w ostatnim dwudziestoleciu, w ramach programu wspierania przez państwo budownictwa socjalnego gmin. Mimo że nowe budynki są w pełni wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, to małe mieszkania (poniżej 40 m<sup>2</sup>) zamieszkiwane przez duże rodziny, skupienie najemców o negatywnych cechach i lokalizacja na peryferiach powodują, że wkrótce stają się one kolejnym obszarem zamieszkiwanym przez wykluczonych społecznie z przestrzeni miast.

Obecnie, jak i w planach na przyszłość lokalizowanie zabudowy o charakterze socjalnym na obrzeżach miast i „wypychanie” uboższych na peryferie jest typowe dla wszystkich badanych gmin.

#### **4. Przestrzenne i architektoniczne aspekty rozwoju budownictwa mieszkaniowego**

##### **4.1. Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających monitorowane miasta**

Następuje stały wzrost udziału budownictwa jednorodzinne zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich (tab. 2, rys. 2).

Analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających miasta monitorowane wskazuje, że w gminach sąsiadujących z małymi miastami buduje się wyłącznie domy jednorodzinne, i takie domy także budowane są głównie w gminach okalających miasta średnie. Z kolei w gminach okalających największe miasta monitorowane mieszkania w budynkach jednorodzinnych mają dość znaczny udział, lecz nie stanowią 100% oddawanych mieszkań.

Mieszkania wybudowane w latach 1991–2013 według rodzaju zabudowy

Tabela 2

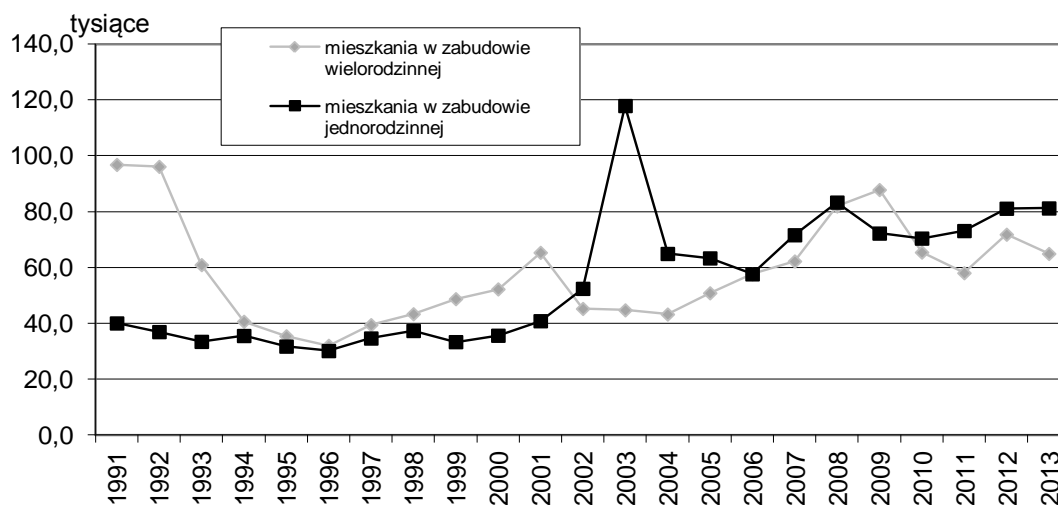
Dwellings built in the period 1991–2013 by type of building

Table 2

| Wybudowane mieszkania w tys.          | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003  | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| mieszkania w zabudowie wielorodzinnej | 96,8 | 96,1 | 60,9 | 40,6 | 35,4 | 32,0 | 39,4 | 43,3 | 48,7 | 52,2 | 65,3 | 45,2 | 44,7  | 43,2 | 50,8 | 57,6 | 62,2 | 81,9 | 87,8 | 65,4 | 58,0 | 71,8 | 64,9 |
| mieszkania w zabudowie jednorodzinnej | 40,0 | 36,9 | 33,4 | 35,5 | 31,7 | 30,1 | 34,6 | 37,3 | 33,3 | 35,6 | 40,8 | 52,4 | 117,9 | 64,9 | 63,3 | 57,6 | 71,6 | 83,3 | 72,2 | 70,4 | 73,1 | 81,1 | 81,2 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne* 1991–2013, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie* 1991–2013, IGM, IRM





Rys. 2. Mieszkania wybudowane w latach 1991–2013 według rodzaju zabudowy

Fig. 2. Dwellings built in the period 1991–2013 by type of building

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne 1991–2013*, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie 1991–2013*, IGM, IRM

Zdecydowanie duże nasilenie budownictwa mieszkaniowego charakteryzuje gminy okalające największe miasta. Są to gminy wiejskie lub obszary wiejskie w gminach miejsko-wiejskich.

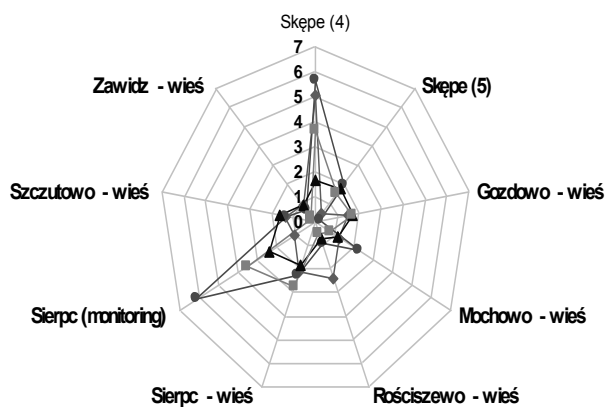
Wokół miast liczących do 25 tys. mieszkańców można wyodrębnić kilka kierunków ożywionego budownictwa, jednak z reguły nie są to gminy wiejskie, a raczej obszary miast w gminach miejsko-wiejskich. Może to oznaczać, że w tych miastach są jeszcze dostępne tereny pod budownictwo z aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego, a otoczenie nie jest na tyle uciążliwe, żeby skłaniało do przenoszenia się mieszkańców na wieś. W średnich i dużych miastach zdecydowanie wzrasta nasilenie budownictwa w okalających je gminach wiejskich, jednak nie we wszystkich. Z analizy danych statystycznych dotyczących sytuacji mieszkaniowej w tych gminach wynika, że najczęściej mieszkań oddano do użytku w latach 2007–2008. W 2009 r. nastąpiło osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego, a ponowną tendencję do wzrostu obserwuje się w 2010 r., jednak nie we wszystkich analizowanych gminach [1] (rys. 3).

W gminach okalających najmniejsze badane miasta w 2010 r. prawie wszędzie wśród oddanych do użytku mieszkań blisko 100% stanowiły mieszkania w domach jednorodzinnych. Wśród badanych gmin otaczających monitorowane miasta mieszkania w zabudowie wielorodzinnej wybudowano w miastach: Kostrzyn nad

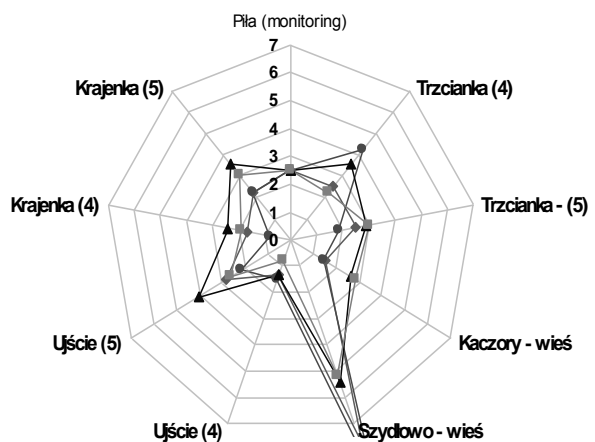
Odrą, Gogolin, Środa Śląska, Oborniki Śląskie, Wołów. Są jednak gminy takie jak Zdzeszowice i Oborniki Śląskie, gdzie mieszkania w zabudowie wielorodzinnej powstały na wsi.

W większości gmin sąsiadujących ze średnimi miastami monitorowanymi oddane w 2010 r. mieszkania to mieszkania w domach jednorodzinnych. Do nielicznych gmin gdzie budowano mieszkania w zabudowie wielorodzinnej należą: Olecko – obszar wiejski gminy miejsko-wiejskiej, Gorzyce, Kobylanka – gminy wiejskie, Świdnica, Krajenka Goleniów – miasto.

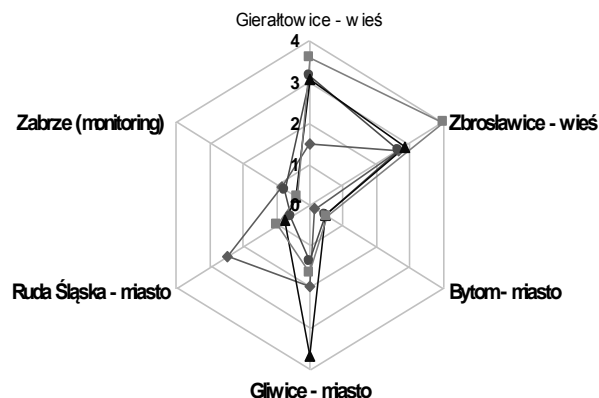
### Sierpc – woj. mazowieckie



### Piła – woj. wielkopolskie



### Zabrze – woj. śląskie



Rys. 3. Nasilenie budownictwa (liczba budowanych mieszkań na 1000 osób) w wybranych miastach monitorowanych i okalających je gminach

Fig. 3. The intensity of the building (the number of dwellings built per 1,000 people) in selected cities monitored and municipalities surrounding them

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych, GUS

#### 4.2. **Obraz architektoniczny budownictwa mieszkaniowego**

Rozwój budownictwa mieszkaniowego, jaki nastąpił od połowy XX w., rzutuje na obraz architektury mieszkaniowej i środowiska zurbanizowanego. Nie było przy tym obojętne zaniechanie od 1988 r. stosowania normatywu technicznego projektowania budynków i mieszkań oraz wycofanie się z technologii uprzemysłowionej.

Normatywne rozwiązania budynków i mieszkań (stosowane tylko w pewnej mierze w budownictwie tbs) zastąpione zostały w 1994 r. ustawą Prawo budowlane, określającą niezbędne wymagania techniczne, a tymczasem powstająca zabudowa mieszkaniowa jest częściej efektem gry rynkowej (cena gruntu) niż działalności planistycznej. W dokonujących się przeobrażeniach architektury mieszkaniowej w Polsce najbogatsze i najbardziej oryginalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków w ostatnich latach stosowane są przez inwestorów prywatnych. Nowo wznoszona przez nich zabudowa mieszkaniowa ma najczęściej formę niewielkich wyraźnie wydzielonych przestrzennie, zwartych zespołów budynków jednorodzinnych lub niskiej zabudowy intensywnej.

Budowane są także niewielkie kompleksy niskich domów wielorodzinnych, często o niekonwencjonalnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych np. budynki klatkowo-korytarzowe z dwupoziomowymi mieszkaniami lub małe punktowce.

We wznoszonych przez inwestorów prywatnych budynkach wielorodzinnych o znacznej kubaturze regułą staje się projektowanie zbiorcze garaży pod budynkiem. Rozwiązania urbanistyczne zespołów zabudowy mieszkaniowej cechują wyraźnie zamknięte przestrzenie wewnątrz, niejednokrotnie ogrodzone i dostępne jedynie dla ich mieszkańców. Ten proces tworzenia zamkniętych enklaw miejskich, rzadko spotykanych w krajach rozwiniętych a typowych dla miast krajów rozwijających się, nadal narasta.

Zdecydowanie lepsza jakość użytkowa budynków cechuje rozwiązania projektowe nowej zabudowy spółdzielczej, choć udział budownictwa spółdzielczego stale maleje. Wcześniejsza uboga architektura tego budownictwa szybko podległa przeobrażeniom, a budowane domy wielorodzinne pod względem rozwiązań programowych, wyposażenia i cech architektonicznych nie różnią się od domów budowanych przez deweloperów.

Zmniejsza się udział budynków wysokich na rzecz budynków niższych, często o zmiennej wysokości (3–5 kondygnacji). Do tych cech formalnych aspiruje również architektura mieszkaniowa wznoszona przez towarzystwa budownictwa społecznego. Pierwsze realizacje są w dużej mierze bardzo podobne do budynków spółdzielczych

z lat 80. XX w., natomiast późniejsze cechuje bardziej urozmaicona forma architektoniczna, detal i kolorystyka.

Budynki mieszkalne tbs oraz ich zespoły powstają na podstawie indywidualnych i niejednokrotnie oryginalnych, wyłanianych w drodze konkursu koncepcji architektonicznych i urbanistycznych. W ostatnich latach tbs nie tylko budują nowe, ale również modernizują stare, niekiedy o historycznej wartości budynki mieszkalne i adaptują budynki niemieszkalne.

## 5. Podsumowanie

Wyniki badań w gminach otaczających miasta monitorowane nie tylko potwierdziły obserwowane od kilku lat zjawisko tzw. rozlewania się miast, ale przyniosły także wiedzę o zróżnicowaniu kierunków rozwoju małych miast i pozostałych.

W miastach do 25 tys. wśród gmin okalających można wyodrębnić kilka kierunków ożywionego budownictwa, jednak z reguły nie są to gminy wiejskie, a raczej obszary miasta w gminach miejsko-wiejskich.

Analiza potwierdza wyniki dotychczasowych badań, a także danych statystycznych, o marginalizacji roli budownictwa mieszkaniowego gmin prowadzącej się głównie do zapobiegania narastającym problemom społecznym w mieszkalnictwie, poprzez adaptację lokali niemieszkalnych, modernizację zasobów gminnych, które nie zostały jeszcze sprywatyzowane, bądź też stawiania obiektów tymczasowych.

Generalny wniosek wynikający z badań dotyczy podstawowego problemu jakim jest niedostatek lokali socjalnych potrzebnych chociażby do wykonania eksmisji wynikających z orzeczeń sądowych, nie mówiąc o sytuacjach losowych rodzin wymagających mieszkaniowego wsparcia. Wyroki eksmisyjne rodzin niezamożnych na ogół przewidują dostarczenie lokalu socjalnego i jest to obowiązkiem gminy. Z tego powodu w gminie musi powstać zasób mieszkań socjalnych, który powinien być stałym elementem mieszkaniowej strategii gminy.

Analizując informacje o zakresie i metodzie prowadzonych od 23 lat ciągłych obserwacji polskiego mieszkalnictwa, należy zwrócić uwagę, że okres ten nie przyniósł istotnych zmian w zakresie ilości budowanych mieszkań, a przemiany w urynkowaniu mieszkalnictwa wyraziły się przekształceniami własnościowymi

zasobów i zarządzania nimi, zróżnicowaniem struktury inwestorskiej i roli poszczególnych inwestorów w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Równocześnie w zasadzie nie zmieniła się wielkość mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. W budynkach spółdzielczych rozpoczynanych w 1990 r. średnia wielkość mieszkania wynosiła 60 m<sup>2</sup> (przy zróżnicowaniu wojewódzkim 55,66 – 67,83 m<sup>2</sup>), podobna była wielkość mieszkań zakładowych, a średnia komunalnych wynosiła 53,74 m<sup>2</sup> (przy zróżnicowaniu wojewódzkim od 33,16–67,57 m<sup>2</sup>). W 2013 r. średnia wielkość mieszkań spółdzielczych to 58,0 m<sup>2</sup>, a komunalnych (bez socjalnych) 48,5 m<sup>2</sup>. Zdecydowanie zwiększyła się powierzchnia mieszkań osób fizycznych w zabudowie jednorodzinnej. W 1991 r. średnia powierzchnia domu jednorodzinnego wynosiła 111,5 m<sup>2</sup>, a w 2013 r. wynosiła 139,8 m<sup>2</sup>. Ten rodzaj budownictwa zaczyna przeważać w strukturze mieszkań budowanych w ostatnich latach.

Interdyscyplinarny charakter badań monitoringu mieszkaniowego podkreśla znaczny zakres informacji dotyczących gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, takich jak czynsze i opłaty za mieszkania. Wskazują one na obawy podnoszenia czynszu za mieszkania w gminach, co skutkuje niedostatkami środków na remonty zasobów. Z kolei badania kosztów budowanych mieszkań w systemie rynkowym wskazują na to że za średnią miesięczną płacę w gospodarce narodowej można nabyć 0,94 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (w miastach monitorowanych). Z badań monitoringowych wynika, że nadal istnieją duże potrzeby mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu. Dotyczy to zarówno mieszkań gmin, które zmniejszyły swój zasób poprzez prywatyzację jak i mieszkań w formule tbs. Stanowi to wyzwanie dla środowiska urbanistów i architektów jak budować i gdzie lokalizować takie zasoby a dla gmin w odniesieniu do formułowanej polityki miejskiej.

## **BIBLIOGRAFIA**

1. Dąbkowski N., Urbańska W., 2012, Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających wybrane miasta, *Problemy Rozwoju Miast*, z.2, IRM, Kraków, s.16–26
2. Dworańczyk G., Uchman B., Urbańska W., Zaniewska H., Dąbkowski N., 2012, *Informacje o mieszkalnictwie, wyniki monitoringu za 2011 rok*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków
3. *Informacje o mieszkalnictwie 1991–2013*, IGM, IRM, Warszawa
4. *Roczniki statystyczne 1991–2013*, GUS, Warszawa

5. Zaniewska H., Dąbkowski N., 2013, Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991–2011, Problemy Rozwoju Miast, z.1, IRM, Kraków, s. 123–133
6. Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Berek R., 2010, Mieszkaniowe obszary problemowe w miastach i na terenach popegeerowskich. Raport z badań, Instytut Rozwoju Miast, Kraków
7. Zaniewska H., (red.), 2007, Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki, IPiSS, Warszawa
8. Zaniewska H., 2012, Monitoring mieszkaniowy jako przykład badań ciągłych nad mieszkalnictwem w Instytucie Rozwoju Miast, Problemy Rozwoju Miast, z.3, IRM, Kraków, s. 27–32

## **OBSERWACJE ZMIAN W MIESZKALNICTWIE. ZAKRES I METODA CIĄGLYCH BADAŃ INTERDYSCYPLINARNYCH**

### **Streszczenie**

W artykule zostały przedstawione zakres i wyniki badań dotyczących mieszkalnictwa prowadzonych w sposób ciągły nieprzerwanie od 23 lat. Obserwacje zmian zachodzących w mieszkalnictwie rozpoczęto w 1991 r. w ówczesnym Instytucie Gospodarki Mieszkaniowej obecnie są kontynuowane w Instytucie rozwoju Miast. Zakres przedmiotowej obserwacji obejmuje zagadnienia społeczne, ekonomiczne i techniczne budownictwa mieszkaniowego i gospodarki mieszkaniowej.

## **OBSERVATIONS OF CHANGES IN HOUSING. SCOPE AND METHOD FOR CONTINUOUS INTERDISCIPLINARY RESEARCH**

### **Summary**

The article presents the scope and results of studies on housing conducted continuously without interruption for 23 years. Observations of changes in housing began in 1991. At the Instytut Gospodarki Mieszkaniowej continues today at the Institute of Urban Development. The scope of this observation include social, economic and technical residential buildings and housing management.