

# BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE MAŁOPOLSKICH MIAST W LATACH 2005-2015<sup>1</sup>



**Konrad Sarzyński**  
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie  
Wydział Ekonomii i Stosunków  
Międzynarodowych

## Streszczenie

Celem artykułu jest diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu w województwie małopolskim oraz gminach z ich bezpośredniego sąsiedztwa, w poszukiwaniu oznak rozwoju przedmieść oraz określenia skali budownictwa deweloperskiego. Wyniki wskazują na rozwój Krakowa oraz gmin z nim sąsiadujących kosztem pozostałych gmin w województwie, co widoczne jest zwłaszcza w postaci silnej koncentracji budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze i zastoju w budownictwie mieszkaniowym w pozostałych częściach województwa.

## Słowa kluczowe

budownictwo mieszkaniowe, zasób nieruchomości, suburbanizacja

## 1. Wstęp

**B**udownictwo mieszkaniowe odzwierciedla zarówno dynamikę lokalnego rozwoju, jak i preferencje gospodarstw domowych. Analizując zmiany w budownictwie mieszkaniowym można wyciągnąć wnioski między innymi o procesie rozlewania się miast, modzie na konkretne gminy (dotyczy zwłaszcza okolic największych miast, np. Krakowa) czy preferencji z zakresu powierzchni użytkowej, a także wpływu ogólnej koniunktury gospodarczej na sytuację na lokalnym rynku nieruchomości.

Celem artykułu jest diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu oraz ich sąsiedztwie w województwie małopolskim. Uzyskane wyniki posłużą ponadto do odpowiedzi na pytanie, czy w otoczeniu mniejszych miast na prawach powiatu – Tarnowa i Nowego Sącza – można zaobserwować proces suburbanizacji.

Do analizy wykorzystano dane zgromadzone przez Główny Urząd Statystyczny dotyczące oddawanych do użytku mieszkań w latach 2005–2015, a także całego zasobu mieszkaniowego

na poziomie gminnym. Dane dotyczące zasobu mieszkaniowego pozwalają na charakterystykę obecnej sytuacji gmin, z kolei informacje o oddawanych do użytku nieruchomościach stanowią podstawę do wysunięcia wniosków o dynamicznym charakterze – gdzie, ile i jakie nieruchomości mieszkalne są budowane?

Dane zostały poddane podstawowej analizie statystycznej, umożliwiającej wskazanie różnic w kształcie i zakresie budownictwa mieszkaniowego w otoczeniu trzech miast na prawach powiatu w województwie małopolskim. Wyniki zostały przedstawione w sposób graficzny, w postaci map i wykresów.

Postawiono trzy hipotezy badawcze:

**H1:** Działalność deweloperska, wyrażana liczbą oddawanych do użytku nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, skupia się przede wszystkim w Krakowie i jego otoczeniu.

**H2:** W latach 2005–2015 nastąpiła koncentracja zasobu mieszkaniowego województwa w Krakowie i jego bezpośrednim sąsiedztwie.

**H3:** Tarnów i Nowy Sącz oraz gminy z nimi sąsiadujące cechują się większą stabilnością rynku nieruchomości, słabiej odczuwając kryzysy gospodarcze.

## 2. Budownictwo mieszkaniowe i suburbanizacja w literaturze

**A**naliza budownictwa mieszkaniowego wokół największych miast w województwie małopolskim może być rozpatrywana w wąskim i szerokim ujęciu. W pierwszej kolejności jest to zagadnienie ściśle związane z rynkiem nieruchomości i budownictwem, wynikające z działań popytu i podaży, zmieniających się preferencji nabywców, a także sytuacji gospodarczej, silnie wpływającej na rynek nieruchomości chociażby przez dostępność kredytów hipotecznych. W wąskim ujęciu uwaga skupia się zatem na decyzjach gospodarstw domowych, inwestorów i banków. Szersze ujęcie dodaje z kolei aspekty o naturze społecz-

<sup>1</sup> Publikacja została dofinansowana ze środków MNiSW przyznanych Wydziałowi Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie na badania dla młodych naukowców oraz uczestników studiów doktoranckich.

nej i urbanistycznej, analizując skutki pojedynczych decyzji inwestycyjnych na lokalne społeczności, ład przestrzenny oraz rozwój nie tylko samej gminy, ale i całego otoczenia, w którym gmina funkcjonuje.

Rynek nieruchomości jest silnie powiązany z ogólnym stanem gospodarki, choć wzajemne wpływy następują z pewnym opóźnieniem, głównie ze względu na długość i kapitałochłonność procesów inwestycyjnych. Z jednej strony dobra koniunktura pobudza rynek budowlany, a kryzysy gospodarcze mogą doprowadzić do jego zapaści, z drugiej zaś działania stymulujące budownictwo mieszkaniowe pozytywnie wpływają na kondycję całej gospodarki, czego przykłady na największą skalę można zaobserwować w Stanach Zjednoczonych [Kucharska–Stasiak 2016]. Ogólnoswiatowy kryzys umożliwił zaobserwowanie wpływu zmian w globalnej gospodarce na lokalne rynki nieruchomości, a tym samym weryfikację trzeciej z postawionych hipotez.

Budownictwo mieszkaniowe ma jednak nie tylko wymiar ekonomiczny, ale i społeczny. Nieruchomości mieszkalne zaspokajają jedną z najważniejszych potrzeb gospodarstw domowych, stanowiąc w przypadku mieszkania posiadanego na własność najczęściej główny składnik ich majątku. Przeprowadzona przez H. Kowgiera analiza budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–2013 wskazuje na postępującą marginalizację innych niż indywidualne i deweloperskie form budownictwa, prowadząc do wykluczenia mniej zamożnych gospodarstw domowych z rynku [Kowgier 2013]. Wspomniane inne formy budownictwa (spółdzielcze, zakładowe, społeczne czynszowe i komunalne) odgrywają w ostatnich latach marginalną rolę i nie wpływają na kształt budownictwa mieszkaniowego czy rynku nieruchomości, przez co można je wykluczyć z analizy bez wyraźnej straty na jakości wyciągniętych wniosków. Z kolei budownictwo wielorodzinne i deweloperskie jest domeną przede wszystkim największych miast i części gmin z ich bezpośredniego sąsiedztwa [Dąbkowski, Urbańska 2012], pozostawiając pozostałe obszary zdominowane przez budownictwo indywidualne.

Dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowa dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Choć u progu

XXI wieku kredyty hipoteczne finansowały co najwyżej połowę kosztów zakupu nieruchomości, wraz ze wzrostem akcji kredytowej i coraz korzystniejszych warunków dla kredytobiorców, odegrały one znaczącą rolę w rozwoju budownictwa mieszkaniowego [Chołódowska 2012]. Tylko w latach 2002–2010 wartość udzielonych kredytów hipotecznych wyrażona jako procentowy udział w krajowym PKB wzrósł w Polsce z 3,4% do 19,1% [Gostkowska–Drzewicka 2012] i choć w wyniku ogólnoswiatowego kryzysu gospodarczego w 2008 roku nastąpił spadek liczby udzielonych kredytów (z rekordowych 311,5 tys. do 286,8 tys.), a w 2009 pewne załamanie rynku (spadek o blisko 100 tys., do 188,2 tys.), już w rok później sytuacja zaczęła się poprawiać, osiągając w 2010 roku 230,4 tys. [Poskart 2012], by ostatecznie w latach 2013–2015 ustabilizować się na poziomie ok. 180 tys. nowych umów rocznie [Związek Banków Polskich 2016].

Na tle innych krajów członkowskich Unii Europejskiej, Polska cechuje się jednym z gorszych wskaźników opisujących zasób mieszkaniowy – obserwowany jest deficyt mieszkaniowy, a istniejące mieszkania są przeludnione (44,2% gospodarstw w 2014 roku żyło w zbyt małych mieszkaniach) i w kiepskim stanie technicznym (9,1% mieszkań o poważnym stopniu deprywacji). Choć sytuacja ta szybko się poprawia (w 2005 roku wskaźniki te wynosiły dla Polski odpowiednio 54,1% i 29,7%), wciąż wiele brakuje nam do państw Europy Zachodniej [Kubów 2016]. Problemem jest również rosnące zużycie techniczne i funkcjonalne budynków wielkopłytowych, stanowiących ważny składnik polskiego zasobu mieszkaniowego – stan techniczny wielu z nich jest gorszy od zakładanego ze względu na błędy w wykonawstwie, ponadto bez termomodernizacji i remontów często są to budynki nieekologiczne i nieestetyczne [Dębowski 2012].

W obecnych realiach w większych miastach rzadko kiedy rynek nieruchomości pokrywa się z granicami administracyjnymi. Funkcjonalnie do miasta przynależą często obszary położone poza jego granicami, w przypadku największych miast całe gminy lub grupy gmin, tworząc przedmieścia o innej specyfice zabudowy (niska intensywność na du-

żym obszarze), jednak wchodzące w skład lokalnego rynku nieruchomości. Dlatego też analizę budownictwa mieszkaniowego powinno się rozszerzyć także o gminy sąsiadujące z miastami, aby zidentyfikować obszary, na których obecne są procesy suburbanizacyjne.

Polska wydaje się być dopiero na początku drogi, którą od połowy XX wieku podążają Stany Zjednoczone, najpierw przeżywając ożywioną suburbanizację, obecnie zaś stopniowy powrót zainteresowania centrami miast, między innymi ze względu na rosnące niedogodności związane z mieszkaniem na przedmieściach – np. korki czy zanieczyszczenie powietrza. Kluczowa dla rozwoju przedmieść jest dostępność komunikacyjna, stąd też miasta zaczęły się rozlewać na większą skalę dopiero wraz z rozwojem sieci kolejowej, a na masową wręcz skalę po popularyzacji samochodów osobowych i rozwoju sieci dróg i autostrad [Hampton 2010, s. 18–29].

W świetle doświadczeń Zachodu, w tym przede wszystkim Stanów Zjednoczonych, pewne przesunięcie w czasie zjawiska suburbanizacji w Polsce wydaje się w pełni uzasadnione – czynniki sprzyjające temu procesowi zaistniały dopiero po 1989 roku, zwłaszcza zaś po 2000 roku wraz z rosnącą dostępnością kredytów hipotecznych i po wejściu do strefy Schengen w 2007 roku, kiedy to tanie używane samochody stały się dostępne dla większości gospodarstw domowych. Tylko w latach 2005–2015 liczba samochodów osobowych w kraju wzrosła z 12,3 mln do 20,7 mln, co sprawiło, że lokalizacja nieruchomości mieszkalnej poza granicami administracyjnymi miasta znacznie zyskała na atrakcyjności.

Dokonując przeglądu polskiej literatury poświęconej suburbanizacji, M. Palak zwraca uwagę na chaotyczność całego procesu, szkodliwość dla środowiska naturalnego czy niedostateczny rozwój infrastruktury na obszarach najsilniej dotkniętych przemianami [Palak 2016]. Nie ma wątpliwości, że suburbanizacja może być kłopotem zarówno dla administracji miasta centralnego, jak i urbanizujących się gmin, dlatego też tak istotna jest diagnoza i monitorowanie tego procesu.

Powstaje zatem pytanie: skoro przedmieścia są tak złe, dlaczego tak wielu ludzi chce tam mieszkać? Jest to pytanie



uniwersalne, na które odpowiedź próbowano znaleźć także w Stanach Zjednoczonych, badając m.in. przedmieścia Phoenix w stanie Arizona. Badania ankietowe wśród mieszkańców ukazały diametralnie różne postrzeganie przedmieść. Ludność zamieszkująca centrum miasta dostrzegała szkodliwość procesu suburbanizacji dla środowiska naturalnego i uciążliwość dla ludzi. Jednocześnie mieszkańcy przedmieść wypowiadali się o nich bardzo pozytywnie, skupiając się na zaletach dla nich samych, pomijając skutki dla innych ludzi czy otoczenia [Salenger 2015]. Wyniki zdają się dobrze tłumaczyć również i polskie procesy suburbanizacji, które na poziomie gospodarstw domowych są odbierane bardzo pozytywnie (czego pośrednim efektem jest stały popyt na nieruchomości podmiejskie i dalszy rozwój przedmieść), zaś na poziomie administracji samorządowej mogą stanowić jeden z najpoważniejszych obecnie problemów.

Procesy suburbanizacyjne można zaobserwować w większości polskich miast powyżej 25 tysięcy mieszkańców, jednak o różnym natężeniu i kierunku. Nawet w największych miastach z reguły proces rozlewania się jest nierównomierny, silnie uwarunkowany nie tylko takimi czynnikami jak dostępność komunikacyjna, ceny gruntów czy dostęp do infrastruktury technicznej, ale również modą [Zaniewska, Dąbkowski 2011].

Będąc przedmiotem analizy budownictwo mieszkaniowe na przedmieściach łączy w sobie problemy, przed jakimi stoi obecnie mieszkalnictwo i urbanistyka. Z jednej strony jest to wykluczająca część gospodarstw domowych dominacja jedynie dwóch form budownictwa (indywidualne i deweloperskie), z drugiej zaś niekorzystne z punktu widzenia jakości życia w gminach decyzje o lokalizacji nowych inwestycji oraz brak kontroli nad procesem suburbanizacji.

### 3. Charakterystyka małopolskich miast na prawach powiatu

**W** województwie małopolskim znajdują się trzy miasta na prawach powiatu – Kraków, Nowy Sącz oraz Tarnów. Do analizy wzięto pod uwagę również gminy z nimi sąsiadujące, co daje łącznie 25 gmin – 3 miasta, 6 gmin miejsko-wiejskich oraz 16 gmin wiejskich (Rysunek 1).

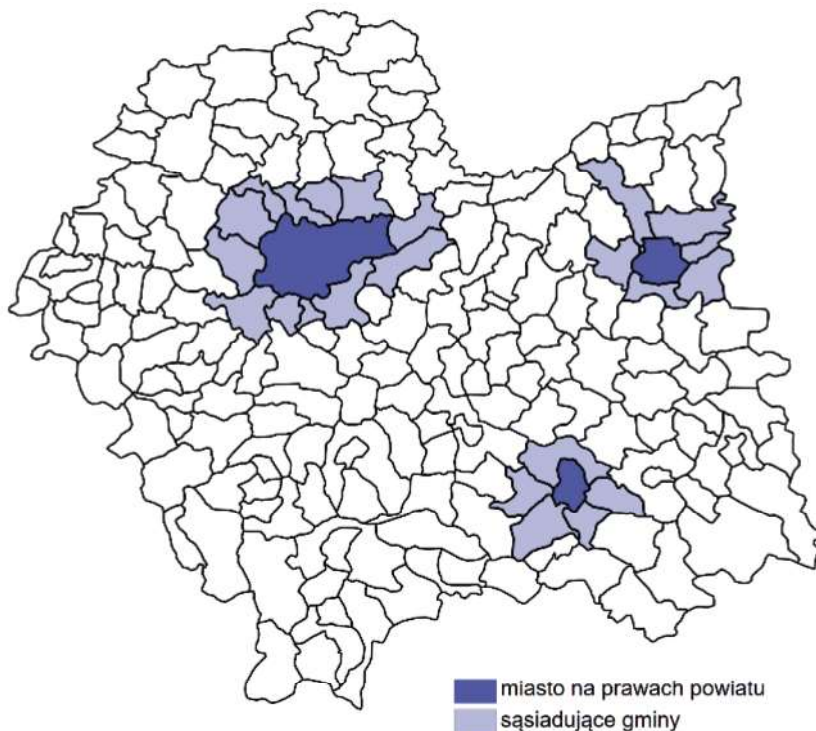
Kraków jest niezaprzeczalnie najsilniejszym ośrodkiem w całym województwie, będąc jednym z największych i najbardziej znaczących miast w kraju, licząc ok. 761 tys. mieszkańców i cechując się dodatnim saldem migracji [Główny Urząd Statystyczny 2016a]. Ponadto Kraków jest liderem w organizacji konferencji i targów (21% wszystkich tego typu imprez organizowanych w kraju w 2015 roku), a także w sektorze BPO/SSC – ponad 100 firm outsourcingowych zatrudniających blisko 40 tys. pracowników. Jest to także ważny ośrodek akademicki, w którym kształcą się ponad 180 tys. studentów (11% wszystkich studentów w Polsce), a siedzibę ma

m.in. Narodowe Centrum Nauki (Urząd Miasta Krakowa, 2016). Rozmiar krakowskiego zasobu nieruchomości najlepiej obrazuje fakt, że w 2015 roku stanowił on 31,41% zasobu całego województwa, a 70,3 tys. mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2005–2015 stanowiło 45% wszystkich oddanych do użytkowania mieszkań w województwie. Porównując te dane z innymi miastami, są one zbliżone, choć nieco niższe np. od województwa dolnośląskiego, gdzie Wrocław skupia 32,9% zasobu [Ciok, Leśniak 2015].

Tarnów położony jest w strategicznym miejscu, przy autostradzie A4 i między dwoma miastami wojewódzkimi – Krakowem i Rzeszowem. Taka lokalizacja to z jednej strony ogromny potencjał do rozwoju tego liczącego 110 tys. mieszkańców miasta i stworzenia silnego, subregionalnego ośrodka stymulującego również rozwój okolicznych gmin, z drugiej zaś strony jest to poważne zagrożenie dostania się pod strefę wpływów tych miast (zwłaszcza zdecydowanie silniejszego Krakowa) i tym samym doświadczenie drenażu mieszkańców i przedsiębiorstw, co w skrajnym przypadku doprowadziłoby

#### Rysunek 1

Położenie analizowanych gmin w województwie małopolskim



Źródło: opracowanie własne.



#### 4. Budownictwo mieszkaniowe w analizowanych gminach

**N**a podstawie zgromadzonych danych statystycznych dokonano analizy budownictwa mieszkaniowego w miastach na prawach powiatu oraz bezpośrednio z nimi sąsiadującymi gminami, dzięki czemu możliwa stała się weryfikacja postawionych hipotez.

miasto jedynie do roli rezerwuaru młodych ludzi, którzy po osiągnięciu pełnoletności i wykształceniu w lokalnych szkołach migrowaliby na stałe do Krakowa i jego otoczenia. O istnieniu tego niekorzystnego zjawiska może świadczyć fakt, że miasto notuje zarówno ujemny przyrost naturalny, jak i ujemne saldo migracji, co powoduje stały spadek liczby mieszkańców [Główny Urząd Statystyczny 2016c]. Autorzy aktualnej strategii rozwoju województwa w dość wyważony sposób oceniali aktualną sytuację miasta, z jednej strony wskazując na niezwykle korzystne położenie i ogromny potencjał rozwoju, z drugiej zaś na stosunkowo wolne tempo wzrostu i w chwili obecnej niewielki wpływ na rozwój otoczenia, pomijają jednak kwestię drenażu ze strony Krakowa [Sejmik Województwa Małopolskiego 2011].

Nowy Sącz jest najmniejszym miastem na prawach powiatu w województwie, liczącym niespełna 84 tys. mieszkańców. Jest on położony na południu województwa, z dala od autostrady i głównych linii kolejowych, co sprawia że jest znacznie gorzej skomunikowany zarówno z pozostałymi częściami województwa, jak i z resztą kraju. Jest to najsłabsza strona miasta w świetle aktualnej strategii rozwoju województwa [Sejmik Województwa Małopolskiego 2011], zdaniem autora stanowi jednak szansę na stworzenie lokalnego bieguna wzrostu, odpornego na wpływ Krakowa i tym samym zachowującego pewną niezależność i odrębność. Poparciem tego twierdzenia może być fakt, że Nowy Sącz odnotowuje niższy niż Tarnów odpływ ludności przy jednoczesnym dodatnim przyroście naturalnym, przez co w ostatnich latach liczba jego mieszkańców utrzymuje się na stosunkowo stabilnym poziomie [Główny Urząd Statystyczny 2016b].

lub wynajem. Stosunkowo wysoki udział tej formy budownictwa można zaobserwować w większości gmin wokół stolicy małopolskiej oraz w większych miastach (zwłaszcza w Tarnowie i Nowym Sączu, ale także np. w Bochni, Nowym Targu czy Wadowicach). Ponadto wysokie wartości odnotowano w gminach Zakopane i Kościelisko oraz Krynica Zdrój, co ma związek z turystycznym charakterem tych terenów.

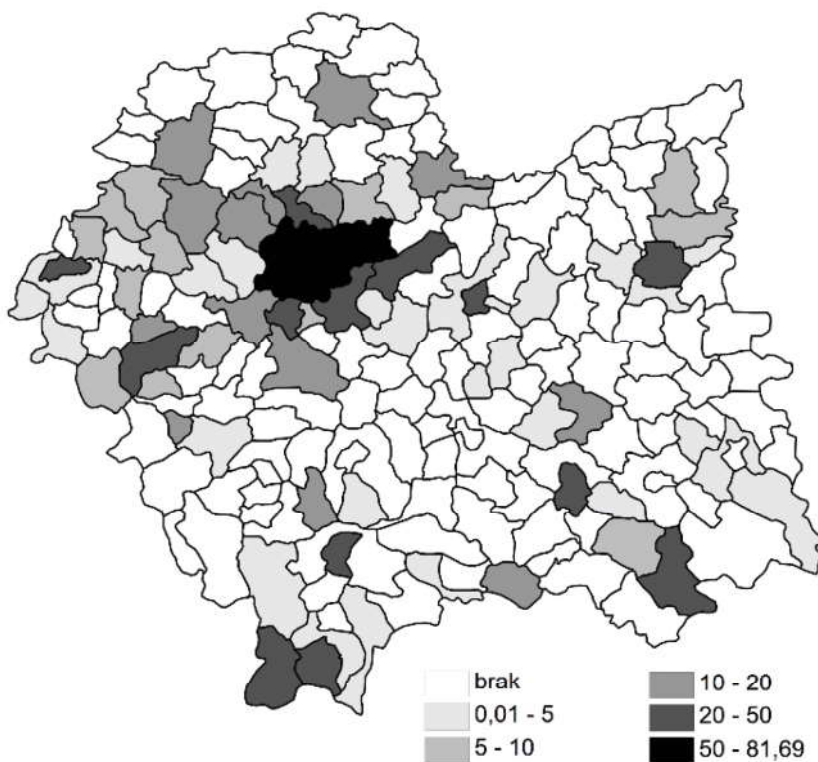
Najwięcej nieruchomości mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem oddano w latach 2005–2015 w Krakowie (57 399), Wieliczce (1 082) i Zielonkach (1 064). W liczącym ponad 110 tys. mieszkańców Tarnowie oddano ich jedynie 772 (średnio 70 rocznie), a w blisko 84 tysięcznym Nowym Sączu tylko 689 (średnio 62 rocznie), czyli mniej niż w podkrakowskich Zielonkach liczących około 21 tysięcy mieszkańców. Świadczy to z jednej strony o dużym natężeniu procesów suburbanizacyjnych Krakowa, z drugiej zaś o złej kondycji Tarnowa i Nowego Sącza, które nie są w stanie przyciągnąć inwestorów nawet do siebie, a tym bardziej do gmin sąsiadujących.

Pierwsza z hipotez dotyczyła skupienia budownictwa deweloperskiego w Krakowie i jego bezpośrednim otoczeniu. W celu jej weryfikacji zostały zebrane dane o oddanych do użytku mieszkaniach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem we wszystkich gminach województwa małopolskiego w latach 2005–2015. W większości gmin w województwie w analizowanym okresie nie oddano ani jednego takiego mieszkania (Rysunek 2).

Jedynie w Krakowie ponad połowa oddawanych do użytku mieszkań była budowana z przeznaczeniem na sprzedaż

#### Rysunek 2

Procentowy udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne.

Uzyskane wyniki nie pozostawiają wątpliwości, że nie tylko Kraków, ale również część z sąsiadujących z nim gmin cechuje się bardzo wysoką aktywnością budownictwa deweloperskiego, kontrastującą z pozostałymi gminami w województwie. Pierwsza z postawionych hipotez zostaje zatem zweryfikowana pozytywnie.

Koncentrację zasobu można w łatwy sposób monitorować badając zmiany udziału zasobu poszczególnych gmin w zasobie całego województwa (Rysunek 3). W latach 2005–2015 większość gmin odnotowała spadek tego wskaźnika, co oznacza, że liczba nieruchomości mieszkalnych na ich terenie nie rosła lub rosła wolniej od przeciętnego wzrostu dla całego województwa.

Widoczne są trzy główne obszary, w których nastąpiła największa koncentracja zasobu (wzrost udziału o powyżej 0,02 p.p.) – zdecydowanie dominujący Kraków wraz z sąsiadującymi gminami, gminy Chełmiec i Gródek nad Dunajcem w sąsiedztwie Nowego Sącza oraz Kościelisko sąsiadujące z Zakopanem. Łącznie 12 gmin odnotowało najwyższe wyniki, w tym zaledwie 3 spoza Krakowa i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Niewielką koncentrację zasobu (do 0,02 p.p.) można zauważyć w pasie od gminy Dobra na południe od Krakowa aż do południowo-wschodniej granicy województwa, a także w Zakopanem i Poroninie na południu i gminach powiatu tarnowskiego, jednak są to wzrosty bardzo niskie, świadczące raczej o zachowaniu na przestrzeni lat 2005–2015 *statusu quo* niż o wyraźnym wzroście znaczenia w skali województwa.

Zastój budownictwa mieszkaniowego objawiający się spadkiem udziału zasobu gminy w zasobie województwa był największy w Tarnowie (–0,21 p.p., z 3,98% do 3,77%), jednak najwięcej gmin, które odnotowały spadek tego wskaźnika, położonych jest w zachodniej części województwa. Są to odpowiednio: Olkusz (–0,21 p.p.), Chrzanów (–0,17 p.p.), Kęty (–0,14 p.p.), Trzebinia (–0,13 p.p.), Krzeszowice (–0,11 p.p.) oraz Andrychów i Oświęcim (po –0,10%). Także w pozostałych gminach na zachodzie województwa z reguły odnotowywano spadek udziału, jedyne wyjątkami, gdzie zaobserwowano minimalny wzrost były gminy Oświęcim (bez miasta) oraz Tomice (Rysunek 3). Spadający udział całego regionu w za-

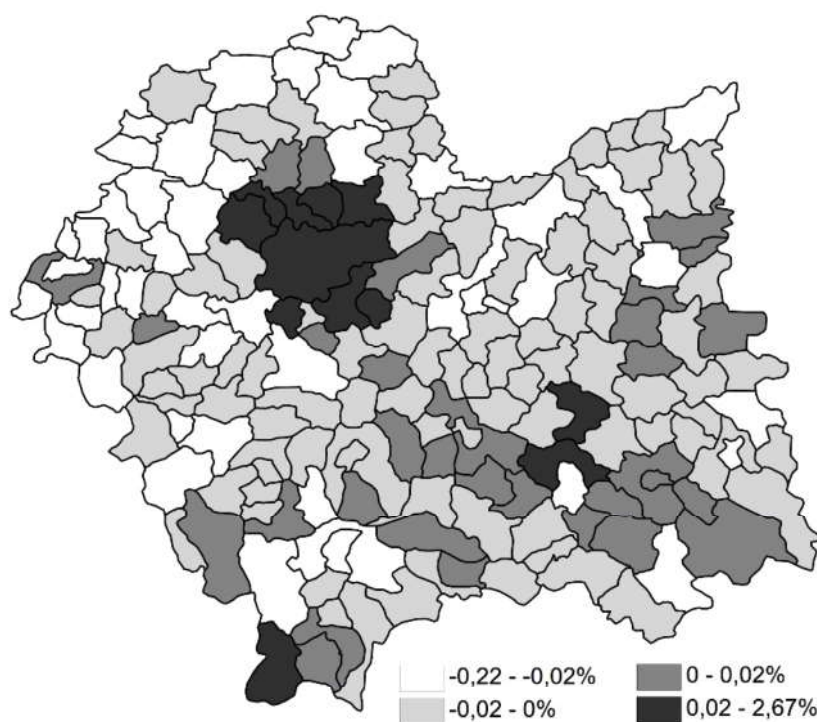
sobie województwa może wynikać z położenia tych gmin w dobrze skomunikowanym obszarze pomiędzy Krakowem a aglomeracją śląską, co sprzyja drenażowi ze strony znacznie silniejszych ośrodków miejskich.

W 2015 roku zasób mieszkaniowy Krakowa i gmin z nim sąsiadujących stanowił 38,37% zasobu województwa, co oznaczało wzrost o 3,06 p.p. w stosun-

ku do roku 2005. Zgoła odmiennie przedstawia się sytuacja w pozostałych miastach na prawach powiatu (Wykres 1). W Tarnowie i jego sąsiedztwie w całym analizowanym okresie można było zaobserwować dość stabilny spadek udziału zasobu w zasobie województwa, którego nie były w stanie powstrzymać bardzo niewielkie wzrosty w kilku gminach.

### Rysunek 3

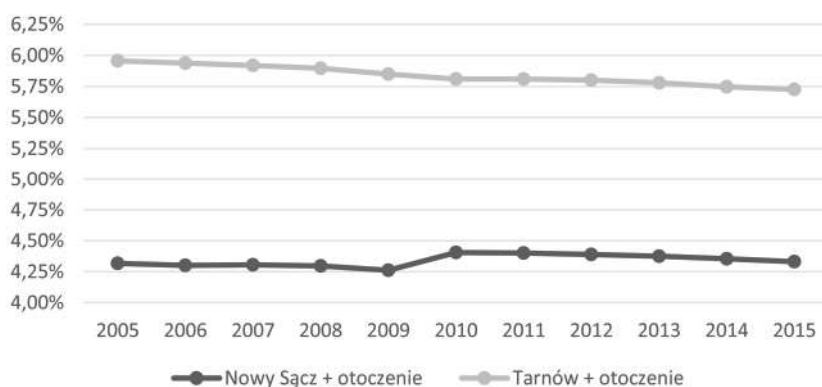
Zmiana udziału zasobu gminy w zasobie województwa w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne.

### Wykres 1

Zmiana udziału zasobu Nowego Sącza oraz Tarnowa wraz z gminami z nimi sąsiadującymi w zasobie województwa w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

W Nowym Sączu i jego otoczeniu nastąpił wzrost w 2010 roku, jednak na przestrzeni lat 2005–2015 udział w zasobie pozostał na niezmiennym poziomie (4,32 p.p. w 2005, 4,33 p.p. w 2015 roku). Podobnie jak w Tarnowie, również i w Nowym Sączu wskaźnik ten spadł (o 0,05 p.p.), jednak spadek ten został wyrównany przez jednoczesny wzrost udziału zasobu gmin sąsiadujących.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że procesy suburbanizacyjne w otoczeniu Krakowa oraz duża skala budownictwa mieszkaniowego w stolicy Małopolski powodują koncentrację nieruchomości mieszkalnych na tym terenie. Potwierdza to tym samym przypuszczenia wyrażone w drugiej hipotezie.

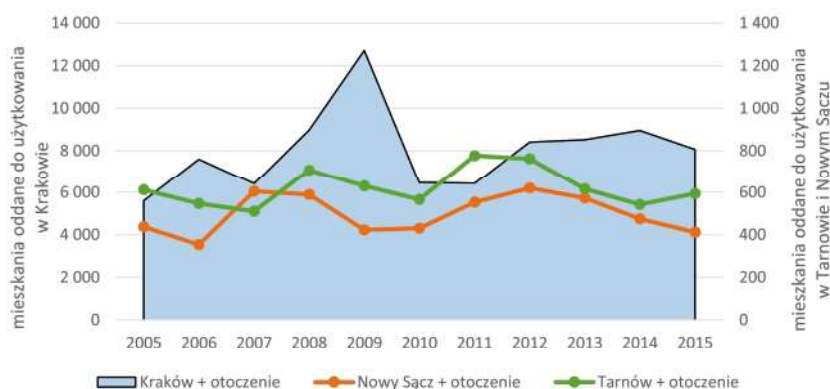
Ogólnoświatowy kryzys gospodarczy na polskim rynku budowlanym zaczął być widoczny dopiero w 2012 roku, głównie ze względu na trwające wcześniej duże inwestycje infrastrukturalne [zob. Płaziak, Szymańska 2015], jednak budownictwo mieszkaniowe zareagowało znacznie szybciej, już w 2010 notując znaczący spadek oddawanych do użytku mieszkań. Zmiany te nie były jednak widoczne w takim samym stopniu na wszystkich lokalnych rynkach nieruchomości, czego przykładem może być sytuacja w województwie małopolskim (Wykres 2).

W Krakowie oraz jego bezpośrednim otoczeniu w latach 2008–2009 można było zaobserwować bardzo szybki przyrost liczby oddawanych do użytku mieszkań oraz następujący po nim gwałtowny spadek do poziomu z roku 2007, utrzymującego się przez dwa kolejne lata. Dopiero od 2012 roku nastąpił stopniowy wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań, zakończony spadkiem w 2015 roku.

W Tarnowie i Nowym Sączu liczba oddawanych do użytku mieszkań pozostała na dużo stabilniejszym poziomie w całym analizowanym okresie. O ile w Tarnowie można było zaobserwować analogicznie do Krakowa pewien przyrost w 2008 roku, o tyle w Nowym Sączu liczba oddawanych do użytku mieszkań wzrosła w 2007, by następnie maleć, odwrotnie do trendu ze stolicy Małopolski. Rok 2007 jest również jedyny, w którym w Nowym Sączu i jego bezpośrednim sąsiedztwie oddano do użytku więcej mieszkań niż w Tarnowie i jego otoczeniu. W latach 2013 i 2014 w Tarnowie i mniejszym Nowym Sączu oddawano do użytku bardzo zbliżoną liczbę mieszkań, jednak w 2015 roku można zaobserwować zmianę dynamiki

Wykres 2

Liczba oddawanych do użytku mieszkań w latach 2005–2015



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

– dalszy spadek w regionie Nowego Sącza i pierwszy wzrost od 2011 roku w regionie Tarnowa.

Przedstawione dane pozwalają na pozytywne zweryfikowanie ostatniej z postawionych hipotez – jedynie w Krakowie i jego bezpośrednim otoczeniu widoczne było znaczne ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Tarnów i Nowy Sącz cechowały się bardziej stabilną sytuacją, w pewnym stopniu niezależną od zjawisk w światowej gospodarce. Może to być również jeden z argumentów za uznaniem Krakowa za metropolię, silnie zintegrowaną z globalną gospodarką i tym samym dużo bardziej podatną na gwałtowne zmiany koniunktury od mniejszych miast na prawach powiatu w województwie małopolskim.

W toku prowadzonej analizy zweryfikowano pozytywnie wszystkie trzy postawione hipotezy. Jednocześnie wyniki zdają się wskazywać na rozwój Krakowa oraz gmin z nim sąsiadujących kosztem pozostałych gmin w województwie, co widoczne jest zwłaszcza w postaci silnej koncentracji budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze i zastoju w budownictwie mieszkaniowym w pozostałych częściach województwa.

Uzyskane wyniki wskazują również, że brak jest widocznych sygnałów rozlewania się Tarnowa – gminy z nim sąsiadujące cechują się brakiem inwestycji deweloperskich i niskim ogólnym poziomem budownictwa mieszkaniowego. Pewne sygnały wskazujące na początkowy etap kształtowania się przedmięć można odnaleźć w gminie Chełmiec sąsiadującej z Nowym Sączem,

która jako jedna z nielicznych gmin poza bezpośrednim sąsiedztwem Krakowa odnotowała ponadprzeciętny wzrost zasobu mieszkaniowego. Jest to jednak zjawisko zbyt słabe, by można je uznać za pełnoprawny proces suburbanizacji.

## 5. Podsumowanie i wnioski

Celem analizy była diagnoza dynamiki budownictwa mieszkaniowego w latach 2005–2015 w miastach na prawach powiatu w województwie małopolskim oraz gminach z ich bezpośredniego sąsiedztwa. Postawione zostały trzy hipotezy, dwie dotyczące koncentracji budownictwa deweloperskiego i budownictwa mieszkaniowego ogółem wokół Krakowa, trzecia zaś dotyczące stabilności budownictwa mieszkaniowego w analizowanej dekadzie na trzech analizowanych rynkach.

Wszystkie hipotezy zostały zweryfikowane pozytywnie. Budownictwo deweloperskie w województwie małopolskim niemal całkowicie skupia się na Krakowie i sąsiadujących z nim gminach. W Tarnowie i Nowym Sączu budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem było obecne, ale w znikomej formie (przeciętnie odpowiednio 70 i 62 mieszkania oddawane do użytku rocznie). W sąsiadujących z tymi miastami gminach albo nie odnotowano w ogóle inwestycji deweloperskich, albo stanowiły one mniej niż 5% całego budownictwa, które ma w tych przypadkach charakter niezorganizowany i indywidualny, a także stosunkowo niewielką skalę.

Głównie ze względu na niewielki udział budownictwa deweloperskiego, zarówno w Tarnowie, jak i w Nowym Sączu nie odnotowano dużych zmian wywołanych przez kryzys gospodarczy, budownictwo mieszkaniowe pozostawało na bardzo niskim, stabilnym poziomie.

W województwie małopolskim możemy zaobserwować postępującą koncentrację zasobu mieszkaniowego w Krakowie i jego sąsiedztwie, co z jednej strony świadczy o rozwoju obszaru metropolitalnego, z drugiej zaś o niekorzystnych przemianach w całym województwie – zastoju w budownictwie i braku rozwoju gmin.

Interesy poszczególnych gmin często są ze sobą sprzeczne – o ile podkrakowskie gminy wydają się przynajmniej gospodarczo bardzo korzystać na wzmo-

żonych inwestycjach budowlanych i postępującym procesie suburbanizacji Krakowa, o tyle pozostałe obszary województwa są zagrożone ekonomiczną marginalizacją i tym samym coraz szybszym spadkiem jakości życia – zarówno spowodowanej brakiem nowych inwestycji mieszkaniowych, jak i odpływem ludności m.in. do obszaru metropolitalnego Krakowa.

Z pożytkiem dla województwa byłoby wzmocnienie pozycji dwóch najbardziej naturalnych subregionalnych biegunów wzrostu – Tarnowa i Nowego Sącza, tak by stanowiły choćby w minimalnym stopniu przeciwwagę dla coraz bardziej dominującego Krakowa. Aby to jednak było możliwe, konieczne są regularne, zarówno ilościowe, jak i jakościowe badania, pozwalające zidenty-

fikować nowe kierunki procesów urbanizacyjnych oraz zrozumieć ich przyczyny, a tym samym umożliwiające opracowanie skutecznych działań poprawiających zarówno stan zasobu mieszkaniowego, jak i jakość życia mieszkańców.



## Bibliografia

1. Chołodowska A., 2012, *Wpływ kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych na rynek nieruchomości w Polsce*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Problemy Zarządzania, Finansów i Marketingu*, (735), s. 365–372.
2. Ciok S., Leśniak A., 2015, *Budownictwo wielorodzinne w strefie podmiejskiego dużego miasta na przykładzie Wrocławia*, *Studia Miejskie*, 20, s. 35–45.
3. Dąbkowski N., Urbańska W., 2012, *Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających wybrane miasta*, *Problemy Rozwoju Miast*, 9(2), s. 16–26.
4. Dębowski J., 2012, *Cała prawda o budynkach wielkopłytowych*, *Przegląd Budowlany*, (9), s. 28–35.
5. Gostkowska–Drzewicka M., 2012, *Kredyt hipoteczny jako forma finansowania inwestycji mieszkaniowych w krajach Europy Środkowo–Wschodniej Unii Europejskiej w niestabilnym otoczeniu*, *Studia Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, (106), s. 299–310.
6. Hampton F., 2010, *From Urban Sprawl to Compact City. Analysis of urban growth management*, Saarbrücken: VDM Verlag.
7. Kowgier H., 2013, *Kilka uwag na temat budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1991–2013*, *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, 1(36), s. 277–290.
8. Kubów A., 2016, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w okresie członkostwa w Unii Europejskiej w kontekście polityki rodzinnej*, *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego We Wrocławiu*, (438), s. 47–63.
9. Kucharska–Stasiak E., 2016, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN SA.
10. Palak M., 2016, *Nowe oblicza przedmieść. Socjologiczne studium suburbanizacji w Polsce na przykładzie Rzeszowa*, Rzeszów: Wydawnictwo Uniwersytetu Rzeszowskiego.
11. Płaziak M., Szymańska A.I., 2015, *Sektor budowlany w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego oraz sytuacji mieszkaniowej w województwie małopolskim*, *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 29(2), s. 94–112.
12. Poskart R., 2012, *Changes in Poland's housing loan market in 2004–2010*, *Nauki O Finansach*, (10), s. 97–115.
13. Salenger M., 2015, *The Personal Decisions That Govern Sprawl*. In E. Talen (Ed.), *Retrofitting Sprawl* (s. 81–99), Athens: University of Georgia Press.
14. Zaniwska H., Dąbkowski N., 2011, *Budownictwo mieszkaniowe i jego standardy w Polsce w latach 1991–2011*, *Problemy Rozwoju Miast*, 10(1), s. 123–133.

## Źródła internetowe

1. Główny Urząd Statystyczny, 2016a, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Kraków*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
2. Główny Urząd Statystyczny, 2016b, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Nowy Sącz*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
3. Główny Urząd Statystyczny, 2016c, *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016. Miasto Tarnów*, <http://krakow.stat.gov.pl/statystyczne-vademecum-samorzadowca> [dostęp 03.04.2017].
4. Sejmik Województwa Małopolskiego, 2011, *Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego 2011–2020*, <https://bip.malopolska.pl/umwm/Article/get/id,121231.html> [dostęp 02.04.2017].
5. Urząd Miasta Krakowa, 2016, *Krakowski Rynek Nieruchomości 2015*, [www.bip.krakow.pl/?sub\\_dok\\_id=21093](http://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=21093) [dostęp 15.04.2017].
6. Związek Banków Polskich, 2016, *Raport AMRON–SARFiN. Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, Raport nr 26*, [www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin](http://www.amron.pl/strona.php?tytul=raporty-amron-sarfin) [dostęp 14.04.2017].

## HOUSING CONSTRUCTION IN CITIES WITH POWIAT STATUS AND THEIR SURROUNDINGS IN MAŁOPOLSKIE VOIVODESHIP IN 2005–2015

### Summary

The aim of the article is to diagnose the dynamics of housing construction in the years 2005–2015 in the cities with powiat status in Małopolskie Voivodeship and the communes from their neighborhood, in search of signs of suburban development and to determine the scale of housing development. The results indicate the development of Cracow and its neighboring municipalities at the expense of other communes in the voivodship, which is particularly visible in the form of a strong concentration of housing construction in this area and stagnation in housing construction in other parts of the voivodship.

### Key words

housing, real estate, suburbanization

### JEL classification

R31