

**Wyzwania rynku
nieruchomości mieszkaniowych
obszarów problemowych
na przykładzie wybranych województw
wschodniej Polski**

**Wyzwania rynku
nieruchomości mieszkaniowych
obszarów problemowych
na przykładzie wybranych województw
wschodniej Polski**

**Marcin Janusz, Wiesława Lizińska
Jakub Sadowski, Gabriela Rzosińska**



Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

Ostrołęka, 2024

Recenzenci

Irena Łacka

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

Janusz Heller

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ISBN 978-83-62775-89-7

© Copyright by Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika
Ostrołęka 2024

224 publikacja Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika

Wydawnictwo Ostrołęckiego Towarzystwa Naukowego im. Adama Chętnika
07-410 Ostrołęka, ul. Traugutta 9A
tel. +48 29 764-59-80
www.otn.ostroleka.pl/ct-menu-item-15
e-mail: otn.ostroleka@o2.pl

Monografia wydana z okazji konferencji naukowej
„Wyzwania rynku nieruchomości mieszkaniowych”
zorganizowanej przez

Wydział Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie
oraz Narodowy Bank Polski jako materiał konferencyjny.

Skład: Drukowane Literki Ewa Katarzyna Czetwertyńska
Łomża

Druk: Drukarnia Kamil Borkowski
Łomża

Spis treści

Wstęp	7
1. Rynek nieruchomości i jego determinanty	11
1.1. Definicja, cechy i rodzaje nieruchomości.....	11
1.2. Specyfika funkcjonowania rynku nieruchomości.....	15
1.3. Wybrane determinanty rynku mieszkaniowego	21
1.4. Rodzaje transakcji na rynku mieszkaniowym	25
1.5. Polska polityka mieszkaniowa i programy mieszkaniowe	33
2. Założenia metodyczne badań nad rynkiem rynku nieruchomości mieszkaniowych w regionach peryferyjnych Polski Wschodniej	42
2.1. Charakterystyka obszaru badawczego.....	42
2.2. Źródła i zakres danych.....	44
3. Rynek mieszkaniowy na obszarach problemowych	47
3.1. Społeczno-gospodarcze determinanty obszarów problemowych	47
3.2. Stan i jakość zasobów mieszkaniowych województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego na tle Polski	61
3.3. Sytuacja mieszkaniowa ludności województwa podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego na tle kraju.....	72
3.4. Zmiany na rynku nieruchomości województw podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego w świetle zmian społeczno-gospodarczych.....	79
3.5. Analiza transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych województwa podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego	87
Podsumowanie	103

Wstęp

Bibliografia	109
Akty prawne	115
Strony internetowe	116
Spis tabel	117
Spis rysunków	119

Wstęp

Rynek nieruchomości w Polsce odgrywa kluczową rolę w gospodarce kraju, wpływając na różne sektory, takie jak budownictwo, finanse oraz determinując rozwój regionalny. Rynek ten istotnie wpływa na makroekonomiczne zmienne, takie jak PKB, tworzenie miejsc pracy, dochody podatkowe oraz możliwość lokowania kapitału. Natomiast szybki wzrost gospodarczy może prowadzić do silnych cykli na rynku nieruchomości, co może wpływać na stabilność ekonomiczną kraju. Dodatkowo należy zauważyć, że co prawda rynek nieruchomości jest lokalny, jednak jego rozwój jest determinowany przez czynniki krajowe i globalne. Podaż nowych budynków zależy od dostępności gruntów, ale popyt jest wyzwalany przez stopy procentowe i wzrost gospodarczy. Szczególnie na rynku nieruchomości komercyjnych restrukturyzacja gospodarki, która jest ściśle związana z międzynarodowymi przepływami finansowymi, ma silny wpływ na wzrost popytu na powierzchnie biurowe i handlowe (ŁASZEK, OLSZEWSKI 2018).

Należy uwzględnić pewną specyfikę kształtowania się sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jak wskazują wyniki badań Cymerman i Cymerman (2017) dynamika spadku cen nieruchomości mieszkaniowych w czasie kryzysu była znacznie słabsza w miastach średniej wielkości niż w dużych aglomeracjach miejskich. Jednak głównym motorem kształtowania się cyklu na rynku w Polsce jest znaczny niedobór mieszkań, a zatem gospodarstwa domowe reagują bardzo silnie na każdą możliwość poprawy swoich warunków życia. Gdy dochody rosną lub koszty kredytów hipotecznych maleją, następuje zwiększenie popytu na mieszkania. Strona podażowa jest natomiast ograniczona przez regulacje i rosnące koszty budowy (ŁASZEK, OLSZEWSKI 2018).

Zmiany w podaży i popycie na rynku nieruchomości są kluczowe dla analizy sytuacji rynkowej, a zmiany cen mieszkań są istotnym wskaźnikiem tych dynamik. Polski rynek nieruchomości zmaga się z długotrwałą nierównowagą, a synergistyczne procesy systemowe i opóźnienia czasowe odbijają się na cenach nieruchomości (BRZEZICKA i in. 2018). Rynek mieszkaniowy jest bardzo wrażliwy na zmiany w gospodarce. W efekcie ostatnich wydarzeń, takich jak epidemia czy konflikt zbrojny, perspektywa na poprawę warunków

mieszkaniowych w Polsce nie polepsza się (ADAMKIEWICZ i in. 2023). Pandemia COVID-19 spowodowała spadek czynszów, zmieniła czynniki wpływające na ceny wynajmu oraz zmodyfikowała strukturę rynku wynajmu nieruchomości w Polsce. Pandemia doprowadziła do pogłębienia nierównowagi na rynku pierwotnej sprzedaży mieszkań i osłabienia procesów konwergencji na rynku wynajmu mieszkań w Polsce (TOMAL, HELBICH 2022, TOMAL 2023). Rozpatrując rynek w Warszawie można wskazać, że COVID-19 doprowadził do znacznego spadku stawek czynszów długoterminowych, głównie ze względu na napływ nowej podaży mieszkań z rynku wynajmu krótkoterminowego (TROJANEK i in. 2021). W przypadku rynku pierwotnego pandemia miała ograniczony wpływ na pierwotny rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, gdyż takie czynniki strukturalne jak konkurencja monopolistyczna i zwiększony popyt na mieszkania przyczyniły się do ożywienia rynku (AUGUSTYNIAK i in. 2021). Jednocześnie zaobserwowano, że nieruchomości okazały się dość odporne na skutki wywołane pandemią, a spadki cen nie były tak drastyczne, jak początkowo sądzono (GRYBAUSKAS i in. 2021). Określone skutki dla sytuacji na rynku nieruchomości zauważono również ze względu na toczącą się wojnę na Ukrainie i napływających uchodźców z tego kraju do Polski (TOMAL, HELBICH 2022).

Jednym z możliwych rozwiązań problemu popytu na mieszkania jest stworzenie dużego rynku wynajmu, na którym gospodarstwa domowe mogłyby zaspokoić swoje potrzeby bez konieczności kupowania mieszkania. Najbardziej prawdopodobne jest, że profesjonalni inwestorzy będą działać antycyklicznie, tzn. będą nabywać mieszkania na wynajem, gdy popyt na mieszkania zajmowane przez właścicieli spadnie, ponieważ wtedy ceny domów spadną. Gdy popyt jest bardziej wyrównany, strona podaży może się do niego dostosować, co złagodzi cykl (ŁASZEK, OLSZEWSKI 2018).

Nieruchomości są zasobem pełniącym ważną rolę w państwie jak i samej gospodarce. Są one potrzebne człowiekowi ze względu na jego przede wszystkim osiadły tryb życia. Jednak rozwój cywilizacyjny sprawił, że nieruchomości są dobrem związanym ze stanem gospodarki. Odzwierciedlają także rozwój przestrzenny w postaci specyfiki zabudowy mieszkań czy zasobów nieruchomości komercyjnych (GRZYBOWSKA-BRZEZIŃSKA i in. 2017).

W ostatnich latach nastąpiło wiele przemian gospodarczych. Sytuacja mieszkaniowa także ulegała zmianom. Relatywnie trudną sytuacją na rynku nieruchomości charakteryzuje się rynek mieszkaniowy we wschodniej Polsce (LIZIŃSKA i in. 2018). Jest to głównie determinowane niskim udziałem

prywatnego rynku najmu, długoterminową nierównowagą oraz historycznymi nierównościami w warunkach mieszkaniowych w porównaniu do zachodniej Polski. Udział prywatnego rynku wynajmu mieszkań w tej części kraju jest niewielki, jako efekt silnego upodobania gospodarstw domowych do posiadania nieruchomości na własność, co wynika z czynników ekonomicznych i psychologicznych (RUBASZEK 2019). W województwach Polski Wschodniej zauważa się niską innowacyjność oraz atrakcyjność inwestycyjną przedsiębiorstw, czy też konkurencyjność, co przekłada się na najniższy poziom rozwoju społeczno-gospodarczego.

Głównym celem badań zatem jest omówienie wyzwań dotyczących rynku nieruchomości mieszkaniowych w wybranych regionach Polski Wschodniej, dokładniej województwa podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego. Przedstawienie tego problemu jest ważne, by określić problemy jakie występują na wybranym rynku oraz zdiagnozować sposób w jaki wpływają one na życie mieszkańców tych regionów.

Na cel główny badań, składają się cele szczegółowe, którymi są:

- określenie determinant obszarów problemowych cechujących rynek nieruchomości,
- charakterystyka zasobów mieszkaniowych wybranych województw,
- charakterystyka sytuacji mieszkaniowej ludności województw podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego na tle kraju,
- diagnoza zmian na rynku nieruchomości wybranych województwach wywołanych zmianami społeczno-gospodarczymi.

Zakres czasowy pracy obejmuje zmiany zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie podlaskim oraz warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023. Na podstawie literatury przedmiotu oraz uwzględniając dostępność danych, analizy wybranych wskaźników przeprowadzono w czterech (4) obszarach: społeczno-gospodarcze determinanty obszarów problemowych, stan i jakość zasobów mieszkaniowych, sytuacja mieszkaniowa ludności oraz zmiany na rynku nieruchomości.

Praca składa się ze wstępu, trzech rozdziałów oraz podsumowania. We wstępie wskazano uzasadnienie do podjęcia tematu stanowiącego merytorykę pracy wraz z określeniem jej celu głównego. Pierwszy rozdział ma charakter teoretyczny stanowiąc tym samym literaturą podbudowę omawianych zagadnień. Opisano w nim zatem specyfikę i cechy rynku nieruchomości oraz

jego determinanty. Omówiono także główne procesy oraz transakcje na nim zachodzące, a rozważania zakończono charakteryzując programy mieszkaniowe. W rozdziale drugim z kolei opisano przedmiot, zakres oraz metodę badań, która opierała się na analizie wskaźnikowej dostępnych danych wtórnych z lat 2013-2023. W trzecim rozdziale natomiast posługując się wskaźnikami dokonano analizy warunków mieszkaniowych, stanu, jakości i standardu zasobu mieszkaniowego oraz transakcji kupna, sprzedaży i obrotu nieruchomościami. Pracę kończy podsumowanie wraz ze spisem tabel i rysunków oraz piśmiennictwo.

1. Rynek nieruchomości i jego determinanty

1.1. Definicja, cechy i rodzaje nieruchomości

Gospodarka rynkowa cechuje się swobodnym przepływem zasobów kapitałowych, rzeczowych i ludzkich. Dla gospodarstwa domowego zasób mieszkaniowy stanowi fundamentalny element zaspokojenia potrzeb związanych z codzienną egzystencją. Nieruchomość nie jest jednak dobrem, które można określić jednowymiarowo. Jej dostępność zapewnia godny poziom życia, a jej brak stanowi przyczynek do wykluczenia społecznego. Dodatkowo, nieruchomość ma również wartość rynkową, a jej posiadanie można rozpatrywać w kategoriach inwestycji.

Nieruchomość to część ziemi stanowiąca własność, na której mogą być posadowione budynki oraz zainstalowane urządzenia, jest trwała, związana z gruntem i nie ulega jakiegokolwiek degradacji (KUCHARSKA-STASIAK 2004, s. 13, 29). Zgodnie z systemem prawnym w Polsce, można wyróżnić definicje nieruchomości w ujęciu *Kodeksu prawa cywilnego* czy *Ustawy o rachunkowości*. Według pierwszego wymienionego dokumentu, nieruchomościami są "części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności"¹. W myśl *Ustawy o rachunkowości* nieruchomości zalicza się do rzeczowych aktywów trwałych i zrównanych z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, do których zalicza się grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego².

¹ Art. 46. § 1. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.)

² Art. 3. Ust. 1. Pkt. 15. *Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)

Według K. Dąbrowskiej (2019, s. 134) nieruchomości mieszkaniowe można podzielić na kilka kategorii: ze względu na przeznaczenie, własność, przysługujące do nich prawa rzeczowe, zobowiązującą umowę czy rynek.

E. Glickman (2013, s. 1-5) sklasyfikował nieruchomości według ich typów przeznaczenia. Nieruchomości dzieli się na mieszkaniowe oraz komercyjne. Jednak takie określenie ich rodzajów zawiera szeroki zakres tego co można nazwać nieruchomością. Autor pracy do nieruchomości mieszkaniowych zaliczał jednorodzinne i wielorodzinne domy. Do klasycznych jednorodzinnych domów zalicza on domy jednopiętrowe lub dwupiętrowe, otoczone ogrodem. Istnieją też takie domy, które są zamieszkiwane przez więcej gospodarstw domowych, a powierzchnia użytkowa dla każdej osobnej rodziny jest oddzielana ścianami – w takiej sytuacji mowa jest o domach „bliźniakach”. Do nieruchomości wielorodzinnych zalicza się budynki, w których znajduje się wiele oddzielnych mieszkań. Wśród takich budynków wyróżnia się takie o małej wysokości, mające do czterech pięter, o średniej wysokości, czyli od czterech do dziesięciu pięter oraz o dużej wysokości – ponad dziesięć pięter. W miejscach o dużej gęstości zaludnienia budynki wielorodzinne posiadają także lokale komercyjne takie jak na przykład sklepy spożywcze, apteki, oferujące usługi fryzjerskie i tym podobne. W wysoko rozwiniętych aglomeracjach miejskich znaleźć można wieżowce, czyli budynki o wielokrotnie większej liczbie pięter niż standardowe budynki wielorodzinne. Jest to rozwiązanie problemu wysokich kosztów gruntu. Nieruchomości te cechują się także koniecznością poniesienia wysokich nakładów pieniężnych, a tym samym lokale w takich budynkach mają wyższą wartość. Oprócz nieruchomości mieszkaniowych, ważną częścią tego rynku są nieruchomości komercyjne. Glickman do tego rodzaju zalicza:

- biura – można je sklasyfikować według typu lokalizacji, jakości i rodzaju najmu. Ich wartość zależna jest od lokalizacji oraz poziomu jakości. Biura można znaleźć standardowo w dzielnicach biznesowych, które dzielą się na jeszcze mniejsze podryniki, lub na terenach podmiejskich;
- obiekty handlowe – różnią się formą oraz wielkością. Do nich zalicza się centra handlowe czy handel uliczny. Uwzględniając wielkość i liczbę przedsiębiorców, można wyróżnić nieruchomość handlową sąsiedzką, lokalną, regionalną oraz superregionalną;
- budynki przemysłowe – do nich zalicza się magazyny, budynki przemysłowe oraz montażowe. Przestrzeń budynków przemysłowych pozwala łączyć kilka kluczowych czynności potrzebnych do

prowadzenia działalności, takich jak na przykład produkcja mebli, ich montaż, obsługę spraw logistycznych, czyli magazynowanie i transport oraz prowadzenie spraw biurowych. Nieruchomości przemysłowe mogą występować pojedynczo lub jako skupisko kilku;

- hotele – dzieli się je ze względu na lokalizację, zastosowanie oraz poziom jakości usług. Hotele spotkać można standardowo w miejscach ukierunkowanych na turystykę. Te przeznaczone dla osób podróżujących służbowo zawierają na przykład usługę hotelową przez całą dobę czy restauracje. Hotele z wysokim standardem mogą natomiast zawierać udogodnienia typu spa, czy baseny. Jeszcze innym rodzajem hotelu są takie, które przeznaczone są do organizowania spotkań dużych grup osób. Ważnym czynnikiem prowadzenia działalności hotelarskiej jest znacząca marka w branży;
- inne – autor wymienia tu nietypowe nieruchomości, które mogą zainteresować inwestorów. Do nich zalicza nieruchomości poświęcone usługom telekomunikacyjnym, służb medycznych czy nieruchomości, na których odbywa się eksploatacja dóbr – kopalnie czy tartaki. Wartość takiej nieruchomości zależna jest od ich efektywności (GLICKMAN 2013, s. 1-5).

W odniesieniu do praw własności przysługujących właścicielowi, należy rozróżniać nieruchomości podlegające:

- prawu własności oraz prawu użytkowania zawartych w kodeksie cywilnym, użytkowania wieczystego regulowana przez *Ustawę o księgach wieczystych i hipotece*,
- prawu odrębnej własności lokalu zawartej w *Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*,
- prawu użytkowania wieczystego, które regulowane jest przez *Ustawę o gospodarce nieruchomościami* oraz *Ustawę o prawie użytkowania wieczystego*,
- spółdzielczemu prawu własnościowego lokalu zawartym w *Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Uwzględniając podział nieruchomości ze względu na umowę zobowiązującą osobę użytkującą z właścicielem nieruchomości, należy wyszczególnić zasób będący przedmiotem:

- najmu, której regulacje zawarcia znajdują się w *Ustawie o ochronie praw lokatorów i Kodeksie cywilnym*,
- dzierżawy, której warunki zawiązania opisane są w *Kodeksie cywilnym*,
- zarządzania, administrowania w rozumieniu *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*,
- użyczenia w myśl *Kodeksu cywilnego*,
- leasingu w oparciu o *Kodeks cywilny*,
- *timeshare* na podstawie *Ustawy o timeshare* (gdzie ustawa ta reguluje prawo do korzystania przez konsumenta z lokalu w czasie określonym w umowie podpisywanej przez niego³).

Kolejny podział nieruchomości następuje ze względu na uprawnienia właścicielskie, w którym można wyróżnić nieruchomości prywatne oraz publiczne. Nieruchomościami prywatnymi są własności jednostki lub osób prywatnych, do których mają prawo korzystania z niej, zaspokajając swoją potrzebę lub wynajmując innym podmiotom. Natomiast nieruchomością publiczną nazywamy taką, która należy do sektora publicznego (państwa lub jednostki samorządu terytorialnego). Nieruchomość taka służy do spełniania funkcji publicznych czy dobrobytu społecznego, np. parki, drogi, szkoły lub szpitale. Właścicielem takich nieruchomości jest instytucja publiczna (DĄBROWSKA 2019, s. 134).

Należy również wspomnieć o cechach nieruchomości, które mają istotny wpływ na rynek nieruchomości. Cechy te dzieli się na ekonomiczne, fizyczne i instytucjonalnoprawne. Do najważniejszych z nich można zaliczyć (STASZEWSKA 2024, s. 32):

- złożoność fizyczną,
- trwałość w czasie,
- różnorodność,
- niepodzielność,
- deficytowość,
- kapitałochłonność,
- małą płynność.

³ Art. 2. Ust. 2 *Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare* (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).

Opisując szczegółowo podane powyżej grupy cech, można wyróżnić w grupie fizycznych: niezniszczalność, unikalność oraz niepodzielność. Niezniszczalność można definiować również jako trwałość i jest to jeden z powodów, dla których „nieruchomość jest uważana za szczególnie bezpieczną inwestycję. Oczywiście trwałość fizyczna to nie to samo, co trwałość ekonomiczna” (HAUPT 2006, s. 34). Unikalność przejawia się tym, że grunt, na którym znajduje się nieruchomość jest na tyle zróżnicowany, że nie ma dwóch takich samych działek. „Chociaż możliwe jest, że jeden grunt może być zasadniczo podobny do innego, każdy grunt ma inną lokalizację geograficzną, więc każdy z nich jest wyjątkowy” (HAUPT 2006, s. 34). Pozostałe dwie cechy zaliczają się do ekonomicznych. Deficytowość odnosi się do ograniczonej podaży gruntów. Kapitałochłonność wiąże się z koniecznością korzystania m.in. z kredytów hipotecznych, których dotyczy długi okres spłaty. Natomiast za małą płynnością stoi brak pewności oraz łatwości zamiany nieruchomości na gotówkę. Do cech ekonomicznych zaliczyć można rzadkość, lokalizację oraz współzależność. W grupie cech, instytucjonalno-prawnych można wyróżnić fakt, że funkcjonowanie nieruchomości wymusiło powstawanie przepisów, które „regulują wiele zagadnień związanych z nieruchomościami, m.in. zasady gospodarowania nieruchomościami, zasady wyceny nieruchomości, zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów” (OSTROWSKA i in. 2015, s. 18).

1.2. Specyfika funkcjonowania rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest specyficznym przykładem permanentnego braku równowagi. W ujęciu ekonomii behawioralnej rynek nieruchomości to „ogół relacji, racjonalnych lub nieracjonalnych zachowań uczestników rynku, budowanych w oparciu o cenę i czynniki pozacenowe, ze szczególnym uwzględnieniem indywidualnych potrzeb, planów, zapatrywań uczestników rynku” (BRZEZICKA, WIŚNIEWSKI 2013, s. 12). Rynek ten jest ważnym elementem gospodarki, mającym istotny wpływ na wiele dziedzin gospodarki, jak i również życia społecznego. Fundamentalną kwestią jest to, że przedmiotem wymiany na rynku nieruchomości nie są budynki lub grunty same w sobie, a prawa przysługujące do nich (ZAKRZEWSKA-PÓLTORAK i in. 2021, s. 29).

Przede wszystkim rynek nieruchomości jest ściśle związany z stanem gospodarki. Jak zaznaczają K. Golob, M. Bastic i I. Psunder (2012, s. 35), rynek ten jest ważny ze względu na zapewnienie miejsc do życia i pracy, ale także ma

silny wpływ na gospodarkę kraju. Badając sektor budowlany w Słowenii, zwrócili uwagę na jego rozwój w 2008 roku, a tym samym pozytywną aktywność inwestorów, wykonawców, firm budowlanych czy banków, które udzielały kredytów inwestorom na realizowanie swojej działalności. Tym samym nieruchomości to dobro, które stanowią wypadkową uwarunkowań finansowych, demograficznych, politycznych i ekonomicznych, a co więcej, ulegają zmianom zachodzącym w państwie oraz wpływają na jego ekonomię (KUCHARSKA-STASIAK i in. 2020, s. 17, s. 19).

Według I. Geipele, S. Geipele i I. Stāmure (2022, s. 105) szczególny charakter tego typu rynku uwydatnia niedoskonałość konkurencji przejawiająca się danymi cechami:

- ograniczona liczba oferowanych produktów oraz ich unikalność. Wynika ona z tego, że sama liczba nieruchomości na rynku nie może być tak samo elastyczna jak ruchomości z powodu jej natury – ilość gruntów jest skończona, z góry ustalona od początków istnienia i nie da się jej szybko zmniejszyć ani zwiększyć, a zmiana podaży może jedynie wynikać ze zmiany proporcji ilości osób kupujących i sprzedających nieruchomości lub przez obudowanie gruntu, na co trzeba poświęcić czasu zanim budynek będzie możliwy do użytku. Unikalność jest wynikiem tego, że nie ma dwóch identycznych nieruchomości;
- posiadanie niepełnej informacji o produkcie, objawiające się tym, że sprzedający przedmiot transakcji może ustalić cenę wyższą niż rzeczywista (rynkowa), korzystając wtedy na niewiedzy kupującego o jakości nieruchomości i jej okolic;
- wysoka cena, na którą składa się wiele czynników takich jak na przykład stan nieruchomości, jego wykończenie, lokalizacja, potencjał inwestycji;
- niemożność przeniesienia nieruchomości, a tym samym trwałe uzależnienie ceny od lokalizacji;
- poufność informacji o transakcjach;
- zależność transakcji rynkowych od umiejscowienia nieruchomości w danym regionie. Wiąże się ona z poziomem infrastruktury, a tym samym dostępem do dróg, sklepów, szkół, miejsc atrakcji, ale także od inwestycji i regulacji prawnych wyznaczanych przez jednostki samorządów terytorialnych;

- duża interwencja państwowa, na którą składają się działania polityki fiskalnej przez nakładane podatki, ulgi, subsydia i dopłaty, oddziaływanie zmian polityki monetarnej, która wywiera wpływ przez zmiany stóp procentowych, a tym samym oprocentowanie kredytów hipotecznych, za które wykupowane zostają nieruchomości;
- wpływ warunków klimatycznych oraz czynników zewnętrznych. Możliwe występowanie ekstremalnych warunków pogodowych obniża wartość rynkową nieruchomości ze względu na ryzyko uszkodzenia lub całkowitego jej zniszczenia. Z kolei czynniki zewnętrzne w postaci kryzysów sprawiły, że także inne rynki ulegały załamaniu.

Dodatkowymi cechami rynku nieruchomości, wymienionymi przez K. Haupt'a (2006, s. 34) są: możliwość ulepszenia gruntu czy wpływ preferencji na transakcje nieruchomościami. Pierwsza z nich oznacza istnienie możliwości ulepszenia danej części ziemi w postaci wybudowania budynku, które będzie miało wpływ na użytkowanie oraz wartość sąsiednich gruntów. W tym wypadku autor wymienił dla przykładu wybudowanie stacji benzynowej czy apartamentowca, które wpływa na zagospodarowanie oraz wartość pobliskich gruntów. Druga cecha dotyczy różnorodnych upodobań w razie potencjalnego zakupu nieruchomości. W tym wypadku wymieniono przykładową sytuację, gdzie wartość podczas transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości umiejscowionej blisko jeziora będzie wyższa niż takiej, która będzie znajdować się nieznacznie dalej, ponieważ takie nieruchomości są bardziej pożądane przez przyszłych nabywców.

W opracowaniu Ł. Strączkowskiego (2021, s. 40) także wymieniono cechy rynku nieruchomości, do którego zaliczany jest rynek mieszkaniowy, Oprócz wspomnianych już wcześniej, autor tekstu wymienił cechy takie jak lokalny charakter, nieracjonalne działania podmiotów uczestniczących na rynku, powiązanie z innymi sektorami oraz potrzeba profesjonalnej obsługi. W pierwszej wymienionej cesze zaznacza, że każdy region różni się kulturowo i demograficznie pod względem zabudowy gruntów, poziomem zarobków społeczności danego miasta lub różnorodnymi preferencjami co do nieruchomości przez co trudno porównywać do siebie ich rynki w dwóch różnych miejscowościach. Rozwijając myśl o nieracjonalnych zachowaniach, twórca zaznaczył nierozoznaczenie uczestników rynku w jego niedoskonałości, braku wiedzy na ich temat i nastawieniu się tylko na zysk przy możliwym poniesieniu strat.

Ponadto, sektor mieszkaniowy ściśle związany jest z rynkiem pracy, gdyż do funkcjonowania pierwszego potrzebne są zawody notariusza zajmującego

się aktami prawnymi związanymi z księgami wieczystymi, testamentami czy umowami kupna i sprzedaży. Do tych zawodów trzeba dołączyć profesję rzeczoznawcy majątkowego zajmującego się wyceną nieruchomości, geodety mierzącego wymiary działek, pracowników branży budowlanej, którzy obudowują grunt i wiele innych. Do spełniania tych zawodów w niektórych krajach potrzebna jest fachowa wiedza i obsługa potwierdzana licencją do wykonywania pracy. Rynek nieruchomości jest też ściśle powiązany z gospodarką kraju, odzwierciedla jej stan, stanowi źródło przychodów z opodatkowania nieruchomości oraz jego rozwój pozytywnie wpływa na koniunkturę gospodarczą. Może też odzwierciedlać zły stan gospodarczy kraju wyrażony chociażby udzielaniem kredytów o ujemnej amortyzacji, którego skutek był widoczny przez utratę mieszkań wielu ludzi w Stanach Zjednoczonych, którzy byli zmuszeni do zmiany trybu życia na „koczowniczy” w celu szukania dorywczych prac (LATKO 2021, s. 43).

Kluczowym elementem analizy rynku nieruchomości są jego funkcje, które wpływają na sposób działania rynku oraz relacji między uczestnikami. Najważniejsze funkcje rynku nieruchomości, które mają wpływ na procesy transakcyjne i kształtowanie cen nieruchomości to (ZAKRZEWSKA-PÓŁTORAK i in. 2021, s. 32):

- funkcja wymiany – pozwala ona na alokację praw majątkowych oraz wtórną dystrybucję przeznaczenia przestrzeni,
- funkcja informacyjna – dzięki niej można określić wartość nieruchomości,
- funkcja korygowania wykorzystania/zagospodarowania przestrzeni – przedstawia relacje między cenami nieruchomości a zagospodarowaniem ich oraz przestrzeni.

Istotnym segmentem rynku nieruchomości jest rynek najmu mieszkań. W literaturze występuje dość duży problem z jednoznacznym zdefiniowaniem tej gałęzi rynku mieszkań. Wciąż się on rozwija, co wpływa na mniejszą liczbę opracowań na jego temat. A. Górską wraz z innymi autorami ustaliła definicje tego rodzaju rynku. Według nich rynek najmu to (GÓRSKA i in. 2021, s. 38):

- ściśle określony przestrzennie obszar, w którym popyt na mieszkania na wynajem spotyka się z podażą mieszkań przeznaczonych dla najemców, kształtując czynsz oraz możliwość zawarcia transakcji,

- zbiór warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy najmu stwarzające wzajemne prawa i obowiązki dla wynajmujących i najemców,
- ogół warunków rynkowych, prawnych i społecznych, w których ujawniane są wzajemne oczekiwania i preferencje, na podstawie których dochodzi do zawierania umów najmu pomiędzy wynajmującymi a najemcami.

Rynek najmu mieszkań posiada wiele różnych cech, które wpływają na jego unikalny charakter. Główne cechy charakteryzujące ten rynek to (DZIWIORSKA 2017, s. 46-49):

- dwie główne funkcje – konsumpcyjna i inwestycyjna, rozdzielając dobro inwestycyjne dla właściciela, a dla najemcy użyteczność,
- czynniki demograficzne i społeczne – struktura wiekowa pokazuje, że starsze społeczeństwo posiadając tendencję do posiadania mieszkań na własność będzie miało niższy udział mieszkań na wynajem, podczas gdy imigranci ze względu na niższe dochody czy ograniczone prawo dziedziczenia własności będą cechować się większą skłonnością do najmu,
- czynniki instytucjonalne – należą do nich regulacje finansowe, opłaty skarbowe, podatki czy instrumenty prawne,
- czynniki kulturowe – w wielu krajach wybór formy użytkowania mieszkania ma powiązanie z moralnymi wartościami i posiadanie mieszkania na własność jest oznaką sukcesu.

Do kluczowych czynników kształtujących rynek nieruchomości należą popyt i podaż. Ich mechanizmy interakcji pomiędzy sobą mają istotny wpływ na dynamikę cen nieruchomości oraz na ogólny stan samego rynku. Popyt na nieruchomości oznacza liczbę nieruchomości, które zamierzają nabyć lub wynająć po różnej cenie i w danym czasie. Tymczasem podaż na rynku nieruchomości oznacza liczbę nieruchomości dostępnych do sprzedaży i wynajmu w danym czasie i po różnej cenie.

Najważniejszymi czynnikami kształtującym popyt są z jednej strony cennych nieruchomości oraz dochód gospodarstw domowych z drugiej (tab. 1). Równie ważne są czynniki demograficzne, z których można wymienić ruch migracyjny, preferencje społeczeństwa, które obrazują poziom zaspokojenia potrzeb i wpływają na ceny nieruchomości. Natomiast najważniejszym

czynnikiem kształtującym podaż jest wymiar budownictwa mieszkaniowego, które powiększa istniejący już zasób. Remonty i modernizacje pozwalają na zmianę funkcjonalności nieruchomości oraz poprawę stanu wizualnego.

Tabela 1. Czynniki kształtujące popyt i podaż na nieruchomości

Popyt	Podaż
<p style="text-align: center;">Dochody Czynniki demograficzne Preferencje Ceny</p>	<p style="text-align: center;">Budownictwo mieszkaniowe Istniejący zasób Remonty, modernizacje Ubytki, zmiany przeznaczenia</p>

Źródło: KUŹMIŃSKA-HABERLA A. BOBOWSKI S. 2021. *Ekonomia i międzynarodowe stosunki gospodarcze*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Wrocław. str. 108

Kolejnym istotnym elementem w działaniu rynku nieruchomości są jego podmioty. Pełnią one zarówno istotne, jak i różnorodne role, które mają wpływ na dynamikę tego rynku. Główne grupy podmiotów odgrywających kluczowe role to (KUCHARSKA-STASIAK 2006, s. 129):

- podmioty obsługujące rynek,
- podmioty kreujące podaż,
- podmioty zgłaszające popyt.

Do pierwszej grupy podmiotów zaliczamy: notariuszy, pośredników nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, zarządców nieruchomości, sądy rejonowe oraz kancelarie prawne. Jednostki te „realizują swoje usługi w celu zaspokojenia specyficznych potrzeb nabywców w transakcjach dotyczących nieruchomości. Specyfika ta wynika ze zmienności transakcji na rynku nieruchomości” (NIKITIN, VOLOSHIN 2022, s. 272). Dzięki tej grupie rynek nieruchomości może sprawnie i poprawnie funkcjonować. Wspólnie kształtują dynamikę i funkcjonowanie tego sektora gospodarki. Podmioty kreujące podaż dzielą się deweloperów, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ten podział wiąże się z trzema rodzajami podaży: na nieruchomości, powierzchnię oraz inne prawa/usługi związane z nieruchomościami. Deweloperzy wpływają na podaż przez inwestycje, powodując wzrost powierzchni nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży jak i wynajmu. Najważniejszym podmiotem kreującym podaż to właściciel nieruchomości, ponieważ decyduje on o włączeniu jej do oferty sprzedaży lub wynajmu. Natomiast inwestorzy poszukują okazji do

osiągania zysku inwestując w nieruchomości, zarówno takową wynajmując jak i sprzedając. Grupa podmiotów, która zgłasza popyt to nabywcy. „Może to być osoba fizyczna, która nabywa nieruchomość na własność, lub inwestor, który wyznacza organizację budowy i finansuje budowę obiektu, lub banki komercyjne, które przyjmują rolę pośrednika” (NIKITIN, VOLOSHIN 2022, s. 272).

1.3. Wybrane determinanty rynku mieszkaniowego

Rynek nieruchomości jest przykładem rynku, którego finalny obraz kształtuje wiele elementów. Część tych determinantów przedstawia podział (tab. 2), którego dokonali autorzy pod redakcją L. Kałkowskiego (2001 s. 60), dzieląc je na czynniki demograficzne, zasobowe, ekonomiczne oraz instrumentalne, które ulegają dalszemu podziałom.

Tabela 2. Determinanty rynku nieruchomości w Polsce

Demograficzne	Zasobowe
Liczba ludności Wielkość gospodarstw domowych Migracje wewnętrzne i zewnętrzne Stopa zatrudnienia Stopa bezrobocia	Rozmiary podaży Dostępność gruntów Zapotrzebowanie na nieruchomości Rozwój sieci przedsiębiorstw Zarobki społeczeństwa Zasoby pieniężne ludności Konkurencja innych opcji inwestowania
Ekonomiczne	Instrumentalne
Produkt krajowy brutto Inflacja Koniunktura gospodarcza Podział administracyjny kraju Aktywność rynku nieruchomości Obsługa rynku nieruchomości	Ustawodawstwo Ceny, opłaty Czysze Ubezpieczenia Prywatyzacja Podatki Umowy notarialne, kataster Eksmisje

Źródło: KAŁKOWSKI L. 2001. *Rynek nieruchomości w Polsce*. Twigger. Warszawa. s. 60

Wszystkie wymienione elementy oddziałują na siebie. Wraz ze wzrostem liczby ludności mieszkających w aglomeracjach wzrasta też cena mieszkań ze względu na rosnące zapotrzebowanie. Poziom zatrudnienia oraz stopa bezrobocia odpowiadają za popyt na nieruchomości mieszkalne i komercyjne, a przy tym zmiany ryzyka kredytowego, co przyczynia się do wzrostu lub zmniejszenia się tegoż popytu. Nieruchomości są dobrami kapitałochłonnymi oraz inwestycjami długoterminowymi. W tym samym czasie panuje często większe zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe i komercyjne ze względu na rosnący popyt. Rynek ten jest tak samo wrażliwy na sprawność gospodarki państwa jak inne rynki. Zmiany poziomu PKB kraju odpowiada za wielkość produkcji dóbr i usług. Inflacja przyczynia się do wzrostu cen materiałów potrzebnych do budowy czy wzrostu opłat za media. Zmiany poziomu PKB kraju oraz inflacja odpowiadają za wielkość produkcji dóbr i usług.

Poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego przyczyniają się do długoterminowych zmian poziomu aktywności transakcji rynkowych, inwestycji, wielkości produkcji przemysłowych. Złożoność ustawodawstwa przekłada się na wydłużenie się czynności prawnych, wszelkie opłaty za korzystanie z lokali oraz zmiany ich poziomu mają wpływ na decyzje konsumentów, przez co następuje także zmiana liczby udzielanych kredytów, a tym samym zmiany poziomu inwestycji realizowanych przez deweloperów. Innymi słowy, każdy element oddziałuje na siebie. Istnieje swoiste sprzężenie zwrotne między podmiotami uczestniczącymi na rynku nieruchomości.

Natomiast K. Klimczak (2010, s. 60-61) uwzględnił elementy działalności inwestorów, a dokładniej opisał co ma wpływ na podjęcie realizacji inwestycji przez przedsiębiorcę, kiedy wiadomo, że inwestycje są ważnymi bodźcami do rozwoju gospodarczego i czynnikiem zmian na rynku nieruchomości. Do determinant realizacji inwestycji zaliczył:

- ceny zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości,
- dostępność gruntów w celu zabudowy,
- ograniczenia związane ochroną środowiska czy planem przestrzennym zabudowy,
- podatki, opłaty lokalne i adiacenckie oraz opłaty za zmianę przeznaczenia gruntu,
- poziom trudności uzyskania potrzebnych pozwoleń,
- rodzaj zabudowy w okolicy,

- lokalizacja ewentualnych placówek medycznych, edukacyjnych lub rekreacyjnych,
- przewidywany rozwój infrastruktury, w szczególności transportu i komunikacji,
- cechy demograficzne oraz społeczno-zawodowe sąsiedztwa,
- dostępność infrastruktury i komunikacji,
- dostępność niezbędnych instytucji do utrzymywania nieruchomości,
- obowiązujące plany przestrzenne,
- obecność konkurencji na rynku nieruchomości i najmu,
- podstawowe informacje o społeczności w obrębie nieruchomości, czyli poziom konsumpcji, dochodów mieszkańców lub poziom zatrudnienia.

Dodatkowe czynniki zostały opisane przez E. Gołąbeską (2017, s. 94). Zaliczyć do nich należy rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego oraz Związku Banków Polskich, które regulują finansowanie rynku nieruchomości w przypadku polskiego rynku nieruchomości, kurs walutowy mający znaczenie przy posługiwaniu się kapitałem obcym, poziom stóp procentowych wskazujący na zdolność spłaty kredytów i wydłużające się życie powodujące mniejszą mobilność społeczeństwa.

Rynek nieruchomości jest też kontrolowany przez stosowanie polityki monetarnej i fiskalnej w taki sposób, aby zapewnić równowagę gospodarczą. Aby wytłumaczyć działanie polityki monetarnej na ten rynek, potrzebne jest wyjaśnienie w jaki sposób reaguje Rada Polityki Pieniężnej. Bank centralny w Polsce oferuje tańsze, alternatywne źródło finansowania i zarobku bankom komercyjnym. Robi to manipulując stopą depozytową, referencyjną, redyskontową czy lombardową. Przez stopę depozytową rozumie się oprocentowanie jednodniowych depozytów banków komercyjnych w banku centralnym. Stopa referencyjna wyznacza oprocentowanie po jakim bank centralny wykupuje lub sprzedaje krótkoterminowe papiery wartościowe. Stopa redyskontowa to cena po której bank centralny skupia weksle banków komercyjnych oraz lombardową (która oznacza oprocentowanie kredytu będącym zastawem papierów wartościowych bankom komercyjnym). Bank centralny w taki sposób wpływa na stopy procentowe kredytów udzielanych klientom przez banki komercyjne⁴.

⁴ <https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/BASLeksykon.xsp?id=6C80D58694A2838FC1257A750038ECC1&litera=S> (17.05.2024)

Dlatego też polityka pieniężna ma pośredni wpływ na rynek nieruchomości. Natomiast polityka fiskalna państwa polega na bezpośrednim działaniu przez wprowadzenie wydatków lub podatków na rzecz ograniczenia lub pobudzenia aktywności gospodarczej.

Jak zaznacza P. Lis (2011, s. 18), aby zapewniono odpowiednią podaż na rynku nieruchomości, państwo może posługiwać się odpowiednimi instrumentami (tab. 3).

Tabela 3. Instrumenty wsparcia rynku nieruchomości

Rodzaj wsparcia	Sposób wspierania
Dotacje kapitałowe	Są bezpośrednim dofinansowaniem na budownictwo
Pożyczki publiczne	Mają korzystniejsze warunki niż standardowe pożyczki udzielane przez inne podmioty i regulowane przez minimalne rynkowe wymogi ich zabezpieczeń
Obniżki cen terenów pod inwestycje	Wspierają rozwój przestrzenny miast
Przywileje podatkowe	Są to różne zwolnienia z podatków takich jak VAT, od czynności cywilno-prawnych, by zachęcić inwestorów do realizacji przedsięwzięć
Gwarancje publiczne	Udzielane są, by zmniejszyć koszty pozyskiwania obcego kapitału przez na przykład spółdzielnie mieszkaniowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie LIS P. 2011. *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej.* Space – Society – Economy, 10, s. 18.

Wymienione instrumenty przez władzę państwową różnią się charakterem działania. Jednak stosowanie któregośkolwiek z nich ma na celu wzbudzenie aktywności na omawianym rynku. Dotacje kapitałowe stanowią bezpośrednie wsparcie kapitałowe, najczęściej dla władz lokalnych. Pożyczki publiczne są udzielanym zobowiązaniem oferowanym przez fundusz lub bank mieszkaniowy, lecz przy tym są zawierane na korzystniejszych warunkach dla inwestorów, w przeciwieństwie do pożyczek udzielanych standardowo na rynku kapitałowym. Obniżka cen terenów pod inwestycje jest okazją dla inwestorów do zachowania części kapitału na dalsze inwestycje, co może przyczynić się do rozwoju przestrzennego miast. Przywileje podatkowe stosowane są w postaci

udzielanych ulg i zwolnień z podatków cywilno-prawnych, dochodowych oraz od towarów i usług. Zachęcają one inwestorów do budowy lokali w zamian za zachowanie części kapitału w ramach prowadzenia działań na rzecz polityki mieszkaniowej. Ostatnim wymienionym instrumentem są gwarancje publiczne – finansowane przez Skarb Państwa lub samorząd lokalny, udzielane najczęściej spółdzielniom mieszkaniowym, by zmniejszyć ryzyko kredytowe, które oddziałuje na instytucje finansowe (LIS 2011, s. 18).

Wspieranie inwestycji mieszkaniowych jest ważnym elementem rozwoju społeczno-gospodarczego w aspekcie mikro- i makroekonomicznym. Liczba realizowanych inwestycji oddziałuje na rozwój gospodarczy państwa, kształtując także zagospodarowanie przestrzenne miasta i oddziałując na rozwój społeczny.

1.4. Rodzaje transakcji na rynku mieszkaniowym

Transakcje zawierane na rynku nieruchomości stanowią ważny aspekt tej części gospodarki, ponieważ preferencje człowieka chcącego zawrzeć daną transakcję przyczyniają się do zmiany struktury udziału poszczególnej gałęzi rynku nieruchomości. Chcąc omówić rodzaje transakcji na rynku mieszkaniowym należy wyjaśnić definicję obrotu nieruchomościami. Zatem obrót taki oznacza „wzajemne relacje pomiędzy podmiotami będącymi uczestnikami przekazywania praw do nieruchomości” (GÓRSKA i in. 2020, s. 41). Często terminy transakcja i obrót w kontekście rynku nieruchomości używane są naprzemiennie. Istnieje kilka różniących się od siebie typów transakcji i każdy z nich posiada swoje charakterystyczne cechy oraz procesy. W rzeczywistości przedmiotem transakcji nie są nieruchomości, ale prawa do nich, co prowadzi do podziału na dwa podstawowe typy transakcji (ZAREMBA 2009, s. 25):

- rynkowe, do których zalicza się kupno/sprzedaż, użytkowanie, najem/dzierżawa, podnajem, zamianę, wymianę bezpośrednią, sprzedaż z długoterminową dzierżawą oraz czarny rynek,
- nierynkowe, do których zalicza się spadek/dziedzictwo, darowiznę, wywłaszczenie, uwłaszczenie/zasiedzenie, eksmisję czy egzekucję.

Obroty rynkowe dotyczą sytuacji, gdy zakup nieruchomości wiąże się z zaspokojeniem potrzeb albo generowaniem dodatkowego dochodu z wynajmu krótko- lub długoterminowego. Natomiast „obroty nierynkowe dotyczą ogółu sytuacji związanych z przeniesieniem własności, gdzie pierwotną

intencją nie była chęć zysku” (GOŁĄBESKA 2017, s. 86). Natomiast bez względu na sposób wykorzystania, nieruchomość jako obiekt rynkowy musi być zidentyfikowana fizycznie i prawnie. Uczestnicy rynku poszukują informacji o stawkach czynszu, wypełnieniu i cenach nieruchomości (KUCHARSKA-STASIAK 2006, s. 35). Wszystkie te informacje mają wpływ na to, jaką formę przyjmie transakcja. Szczegółowe omówienie dotyczyć będzie dwóch transakcji: kupno/sprzedaż i najem.

Ważnym aspektem w transakcjach są ceny nieruchomości. Są one funkcją dwóch czynników: kosztów wytworzenia oraz relacji popytowo-podażowej. Koszty wytworzenia powinny podlegać korekcie ze względu na stopień zużycia, natomiast drugi czynnik wiąże się z ogólnymi zjawiskami społecznymi (WILCZEK 2013, s. 178). E. Kucharska-Stasiak (2006, s. 130) wyróżnia sześć grup czynników wpływających na wartość nieruchomości. Są to czynniki:

- fizyczne i środowiskowe – materialne cechy środowiska naturalnego i sztucznie wytworzonego przez człowieka, np. ukształtowanie terenu, wielkość działki czy dostępność dróg dojazdowych,
- ekonomiczne – obrazujące stronę popytową oraz podażową, należą do nich poziom bezrobocia, różnorodność form kredytowania, wysokość stopy oprocentowania kredytu oraz poziom cen na rynku nieruchomości,
- prawne – swoboda udziału w transakcjach, system podatkowy czy wymogi ochrony środowiska,
- demograficzne – obejmujące sytuację demograficzną regionu czy wielkość i strukturę rodziny,
- polityczne – wyznaczające ryzyko politycznego inwestowania, na które wpływa liczebność partii politycznych czy stopień rozproszenia interesów politycznych poszczególnych partii,
- socjalne – moda, przyzwyczajenia oraz sposób spędzania wolnego czasu.

Najbardziej znaną i najczęściej używaną formą transakcji jest transakcja kupno/sprzedaż, należąca do transakcji rynkowych. Za transakcję kupna/sprzedaży nieruchomości uznaje się „zbywanie lub nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości” (KACZOR i in. 2022, s. 27). Dokładne przepisy dotyczące sprzedaży uregulowane są w Kodeksie Cywilnym, m.in. „przez

umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę” (*Kodeks Cywilny* art. 535 § 1). Przepisy obejmują jeszcze inne rzeczy, takie jak cena czy gwarancja. „Cena przy umowie sprzedaży nie musi być określona zawsze w jednostkach pieniężnych” (DYDENKO 2020, s. 149). Umowa tej transakcji musi zostać zawarta tylko w formie aktu notarialnego. Niedochowanie wymaganej formy skutkuje nieważnością czynności prawnej. Oznacza to, że nie dojdzie do przeniesienia prawa własności i kupujący nie stanie się właścicielem, pomimo zapłacenia ceny. Często przed podpisaniem umowy właściwej dochodzi do podpisania umowy przedwstępnej. Umowa ta wykorzystywana jest w przypadku, gdy strony nie mogą lub nie chcą, w chwili podpisywania umowy przedwstępnej, zawrzeć umowy sprzedaży, tym samym zobowiązują się do zawarcia jej w przyszłości (GOSS, GRYKOWSKA 2023, s. 91). Stronami w tej transakcji są sprzedający i kupujący. Sprzedającym jest osoba, która posiada mieszkanie i za określoną kwotę oferuje je na sprzedaż. Drugą stroną jest kupujący i „jest on podmiotem, który zazwyczaj dysponuje odpowiednimi środkami pieniężnymi i nie zamawia nieruchomości do realizacji, tylko poszukuje gotowego mieszkania” (GÓRSKA i in. 2020, s. 41).

Prawa stron umowy kupna/sprzedaży skupiają się wokół cen (tab. 4). Dla sprzedającego będzie to cena minimalna, która nie może być niższa niż wcześniej określona, natomiast dla kupującego będzie to cena maksymalna i nie może być ona wyższa. Oprócz praw sprzedający ma trzy podstawowe obowiązki, a kupujący tylko dwa.

Tabela 4. Prawa i obowiązki stron umowy kupna/sprzedaży

Prawa stron umowy	
Sprzedającego	Kupującego
<ul style="list-style-type: none"> • sprzedawcy przysługuje roszczenie o dopłatę różnicy, kiedy otrzymał cenę niższą od określonej • możliwość powstrzymania się od dostarczenia dalszych części rzeczy sprzedanych, gdy kupujący dopuszcza się zwłoki z zapłatą 	<ul style="list-style-type: none"> • kupujący nie jest zobowiązany do zapłaty wyższej ceny od tej określonej • możliwość żądania odszkodowania za szkodę wyrządzoną nieprawidłowym wykonaniem umowy

Obowiązki stron umowy	
Sprzedającego	Kupującego
<ul style="list-style-type: none"> • przeniesienie własności rzeczy na kupującego • wydanie rzeczy umożliwiające faktyczne korzystanie z nabytej rzeczy • przed zawarciem umowy udzielenie kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących przedmiotu sprzedaży 	<ul style="list-style-type: none"> • odebranie rzeczy • zapłata ustalonej sumy pieniężnej

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.)

Istnieje wiele różnych ścieżek finansowania zakupu nieruchomości, lecz najczęstszymi metodami są zakup za gotówkę i skorzystanie z kredytu mieszkaniowego. Obie te metody posiadają swoje cechy oraz korzyści. Zakup za gotówkę odbywa się, gdy nabywca płaci pełną kwotę za pomocą środków pieniężnych, które posiada. Oznacza to, że kupujący od razu staje się właścicielem nieruchomości. Sfinansowanie nieruchomości za pomocą kredytu jest bardziej złożoną transakcją od zakupu za gotówkę. Kredyt można definiować jako „stosunek ekonomiczny pomiędzy bankiem a kredytobiorcą, którego istotą jest dostarczenie przez bank określonej kwoty środków pieniężnych dla kredytobiorcy, pod warunkiem jej późniejszego zwrotu wraz z odsetkami” (OFIARSKI 2021, s. 332). Natomiast kredyt mieszkaniowy przeznaczony jest dla osób fizycznych na zakup, remont lub budowę mieszkań. Zabezpieczeniem tego rodzaju kredytu jest obciążenie hipoteki, należącej do kredytobiorcy. Informacją niezbędną dla kupującego jest wiedza o zdolności kredytowej, którą definiuje się jako „zdolność osoby fizycznej do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z należnymi odsetkami w terminie ustalonymi przez kredytodawcę (bank) i kredytobiorcę” (SZCZEPANKIEWICZ 2019, s. 71). Na rodzaj transakcji kupna/sprzedaży przypadają następujące etapy:

- przygotowanie dokumentów,
- przygotowanie mieszkania do sprzedaży,
- wycena nieruchomości,
- zawarcie przedwstępnej umowy kupna mieszkania,

- zawarcie przed notariuszem właściwej umowy sprzedaży nieruchomości,
- rozliczenie z kupującym,
- przekazanie mieszkania nabywcy,
- rozliczenie podatku od sprzedaży mieszkania.

Drugą najbardziej powszechną transakcją na rynku nieruchomości jest najem. Definicja umowy najmu regulowana jest przez kodeks cywilny, gdzie umowa ta oznacza, że „wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz” (*Kodeks Cywilny* art. § 1). Pobierany czynsz może być w formie pieniężnej albo świadczeń innego rodzaju (np. usług). Jak wynika z kodeksu stronami najmu są wynajmujący i najemca. Wynajmującym jest osoba, która czerpie zyski z wynajęcia posiadanego mieszkania osobie trzeciej (najemcy). Natomiast najemca to osoba zamieszkująca dane lokum (lokator), która najmuje mieszkanie lub dom za ustaloną w umowie najmu kwotę. Według przepisów prawa umowę najmu nieruchomości na okres dłuższy niż rok powinno zawierać się na piśmie. „W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony” (*Kodeks cywilny art. 660*). Z powyższej informacji wynika, że umowę najmu można zawrzeć na czas oznaczony i nieoznaczony. Ważnym elementem umowy najmu są prawa i obowiązki stron. Kształtują one pewne stosunki między wynajmującym a najemcą.

W dużym uproszczeniu, prawa wynajmującego (tab. 5) sprowadzają się do czynności związanych z ustaleniem szczegółów umowy, tj. sprawdzenie przyszłego najemcy czy ustalenie wysokości czynszu oraz kaucji i kosztów ewentualnych napraw.

Tabela 5. Prawa stron umowy najmu

Prawa wynajmującego	Prawa najemcy
<ul style="list-style-type: none"> • możliwość sprawdzenia tożsamości potencjalnego lokatora oraz uzyskanie informacji o jego zatrudnieniu i uzyskiwanych dochodach • otrzymanie kaucji zabezpieczającej • ustalenie wysokości czynszu • możliwość wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (jeżeli najemca nie dostosuje się do założeń zawartych w umowie) 	<ul style="list-style-type: none"> • wcześniejsze uzyskanie informacji na temat wielkości kaucji oraz czynszu • możliwość obniżenia wysokości czynszu, jeżeli jakiś sprzęt jest wadliwy, a wynajmujący nie poinformował o tym • możliwość sprawdzenia, czy wynajmujący jest prawowitym właścicielem mieszkania (okazanie pełnomocnictwa)

Źródło: Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.)

Z drugiej strony prawami najemcy są możliwości uzyskania większej ilości informacji, które są potrzebne do podpisania umowy. Po zbadaniu praw wynajmującego i najemcy, czas na skoncentrowanie się na omówieniu ich obowiązków. Są one równie ważne jak prawa i odgrywają istotną rolę w funkcjonowaniu umowy najmu.

Obowiązki wynajmującego (tab. 6) skupiają się wokół zapewnienia sprawnego działania oraz dokonywaniu napraw i wymiany instalacji czy urządzeń znajdujących się w wynajmowanym budynku. Do urządzeń i instalacji zalicza się te związane z korzystaniem m.in. z wody, ciepła, energii elektrycznej czy wodociągowej. Tymczasem najemca ma obowiązek utrzymania lokalu we właściwym stanie i dbanie przed jego zniszczeniem. Do wybranych elementów, które najemca musi naprawić i konserwować zalicza się: podłogi, posadzki, okna, drzwi, wbudowane meble, wyposażenie łazienki oraz malowanie czy tapetowanie.

Tabela 6. Obowiązki stron umowy najmu

Obowiązki wynajmującego	Obowiązki najemcy
<ul style="list-style-type: none"> • zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń budynku • utrzymywanie budynku, jego części wspólnych i otoczenia w należyłym stanie i porządku • dokonywanie napraw budynku, urządzeń i pomieszczeń, które służą mieszkańcom do wspólnego użytku • dokonywanie napraw i wymiany wewnętrznej instalacji lokalu 	<ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie lokalu oraz pomieszczeń, dla których ma uprawnienia do używania, we właściwym stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym • przestrzeganie ustalonego porządku domowego • dbanie i ochrona przed zniszczeniem części wspólnych budynku • dokonywanie napraw i konserwacji wybranych elementów

Źródło: GÓRSKA A. i in. 2021. *Lokalny rynek najmu mieszkań*. Wydawnictwo Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu. Poznań. s. 17

Zakończenie stosunku najmu może być dokonane przez obie strony i ulega ono w kilku przypadkach⁵:

- ze względu na nadejście terminu końcowego oznaczonego w umowie;
- na skutek zawarcia umowy rozwiązującej;
- wskutek wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów wypowiedzenia: jeśli umowa była zawarta na czas oznaczony, stronom przysługuje prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem terminów umownych, a jeżeli najem zawarto na czas oznaczony, wynajmujący i najemca mogą go wypowiedzieć w wypadkach wskazanych w umowie;
- wskutek wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia: najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy rzecz ma wady, a wynajmujący – gdy najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje je w ten sposób używać.

⁵ <https://zpe.gov.pl/a/przeczytaj/D19MZtvFi> (18.09.2023)

Istnieją jeszcze dwa rodzaje najmu lokali, które dostosowane są do różnych potrzeb i sytuacji. Każdy rodzaj ma swoje cechy i korzyści, rozróżniające je od siebie. Wymienia się (*Kodeks cywilny, art. 659*):

- najem okazjonalny,
- najem instytucjonalny – „umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali”⁶, oznacza to, że tylko osoby prowadzące działalność gospodarczą mogą skorzystać z tego rodzaju najmu.

Z pozostałych transakcji definiuje się (*Kodeks Cywilny art. 693 § 1, art. 112*):

- użytkowanie – w umowie ustalone jest w jaki sposób odpłatnie czy nieodpłatnie użytkownik może korzystać z nieruchomości;
- dzierżawa – „przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz”, oznacza to, że dzierżawa ma część podobną do najmu, lecz różni się tym, że można pobierać pożytki;
- podnajem – lokator wynajmuje część lub całość wynajmowanego mieszkania osobie trzeciej;
- wyłączenie – polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości;
- eksmisja – działania, które zmuszają lokatora do opuszczenia mieszkania oraz opróżnienia nieruchomości z rzeczy i wydania jej uprawnień osobie.

⁶ Art. 19f. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

1.5. Polska polityka mieszkaniowa i programy mieszkaniowe

Polityka mieszkaniowa i programy mieszkaniowe to ważne filary polskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych. W ten rodzaj polityki wpisuje się udzielanie pomocy osobom, które mają z jakiegoś powodu trudność w nabywaniu nieruchomości. W ramach pomocy ze strony państwa wprowadzane są programy wsparcia dla konkretnej części społeczeństwa. Chcąc skorzystać z danego programu mieszkaniowego, jednostka musi spełniać konkretne wymagania postawione przez ustawodawcę. W odniesieniu do Polski, R. Kisiel, J. Zielińska-Szczepkowska i K. Dzieżyk (2021, s. 238-239) omówili programy wsparcia wspomnianego sektora, które miały miejsce do końca drugiej dekady XXI w. (tab. 7). Opisali w swoim opracowaniu programy, ich okres trwania oraz sposób w jaki wspierały one omawiany rynek.

Tabela 7. Programy wsparcia mieszkalnictwa w Polsce

Nazwa programu	Czas trwania	Założenia
Rodzina na Swoim (RnS)	2006-2012	<ul style="list-style-type: none"> • Wspomaga pojedyncze osoby wychowujące dzieci oraz małżeństwa. • Dopłatę z programu przeznaczano na zakup lub budowę lokalu. • Wsparcie liczone było do 50% wysokości odsetek przez pierwsze 8 lat opłaty kredytu. • Wysokość dotacji była zależna od powierzchni nieruchomości.
Mieszkanie dla Młodych (MdM)	2014-2018	<ul style="list-style-type: none"> • Warunkiem uczestniczenia w tym programie było spełnienie wielu restrykcyjnych wytycznych, w tym odpowiedniego wieku, braku potomka czy ceną mieszkania. • Dopłaty naliczono uwzględniając status rodziny. • Rok po wprowadzeniu programu dodano możliwość uzyskania lokalu z rynku wtórnego oraz brak posiadania pierwszego mieszkania.
Budownictwo Socjalne	2007-trwa	<ul style="list-style-type: none"> • Wspierano podmioty, które realizowały budownictwo socjalne. • Wsparcie polegało na opłacie od 30% do 50% kosztów budowy mieszkań w ramach pomocy socjalnej.

Nazwa programu	Czas trwania	Założenia
Mieszkanie Plus (M+)	2017-trwa	<ul style="list-style-type: none"> • Program ten wspomagał rodziny oszczędzające środki pieniężne na nowe mieszkanie lub zakup pod wynajem. • Pierwszeństwo do udzielonej pomocy miały rodziny wielodzietne. • Oparty był na trzech filarach: narodowym funduszu mieszkaniowym, wsparciu budownictwa społecznego i indywidualnych kontaktach mieszkaniowych.
Fundusz mieszkań na wynajem	2015-trwa	<ul style="list-style-type: none"> • Miał na celu poszerzenie podaży mieszkań w największych aglomeracjach. • Miał zachęcić Polaków do wynajmu lokali na długi okres.
Mieszkanie na start	2019-trwa	<ul style="list-style-type: none"> • Jego zadaniem było zachęcenie inwestorów i deweloperów do budowy mieszkań pod wynajem oraz zaspokojenie potrzeb osób, które nie miały wystarczających środków na zakup lokalu. • Do wzięcia udziału w tym programie osoba chcąc wynająć lokal musiała spełnić wytyczne w sprawie dochodów. • Osoba taka nie mogła zakupić lokalu na własność, a jedynie wspomagana była przy opłacie czynszu.
Pakiet mieszkaniowy	2020-2021	<ul style="list-style-type: none"> • Wprowadzony by przeciwdziałać kryzysowi wywołanemu przez pandemię COVID-19. • Składał się z części społecznej i biznesowej.
Pierwsze mieszkanie	2023-2024	<ul style="list-style-type: none"> • Wprowadzony dla osób nabywających pierwszy lokal w życiu • Umożliwia dopłaty do kredytu

Źródło: opracowanie własne na podstawie KISIEL R. i in. 2021. *Potrzeby mieszkaniowe a prowadzona polityka mieszkaniowa w Polsce – wyniki badań ankietowych*. Studia Prawno-Ekonomiczne. 118. s. 238-239; <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/program-pierwsze-mieszkanie> (11.12.2023); CESARSKI M. 2022 *Polityka mieszkaniowa i rynek nieruchomości w Polsce – gospodarstwa domowe w czasie pandemii COVID-19*. Studia z Polityki Publicznej. 9(2): 101-116. s. 107

Pierwszym ze wspomnianych programów był „Rodzina na Swoim”, który funkcjonował w latach 2006-2012. Powstał on przez wprowadzenie *Ustawy z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania*. Za kontrolę i realizację programu był odpowiedzialny Bank Gospodarstwa Krajowego, przez który władza państwowa wypłacała środki na dopłaty do oprocentowania kredytów. Z programu tego mogli skorzystać:

- małżonkowie, którzy złożyli wniosek o udzielenie kredytu najpóźniej do końca roku, w którym przynajmniej jeden z nich kończy 35 lat,
- osoba wychowująca dziecko, na które jest pobierany zasiłek pielęgnacyjny, lub które nie ukończyło jeszcze 25 lat i uczy się jeszcze w szkole,
- osoba niebędąca w związku małżeńskim, która składa wniosek najpóźniej do roku, w którym kończy 35 lat.

Ubiegająca się jednostka o wniosek nie mogła być właścicielem ani współwłaścicielem lokalu, nie miała żadnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ani nie mogła być najemcą. Dodatkowo, dopłaty do kredytu przysługujące z programu obowiązywały dla domów jednorodzinnych do 140 m², dla lokalu nabywanego przez małżeństwo lub rodzica z wychowywanym dzieckiem do 50 m² oraz dla lokali nabywanych przez samotne osoby do 50 m². Jako podstawę naliczania kwot dopłat stosowane były określone powierzchnie, dla których standardowo były udzielane kredyty. W przypadku dla domu jednorodzinnego, finansowane programem było 70 m², dla lokalu nabywanego przez małżeństwo lub rodzica z wychowywanym dzieckiem – 50 m², a dla lokalu nabywanego przez osobę samotną – 30 m². Dodatkowo, aby skorzystać z programu, koszt wybudowania nieruchomości lub cena nabycia nie mogły przekroczyć iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego wskaźnika kosztu obowiązującego danej nieruchomości w lokalizacji, w której znajdowałaby się nieruchomość objęta programem. Dopłaty do kredytu obowiązywały 8 lat od momentu udzielenia pierwszej dopłaty i stanowiły 50% dopłaty do odsetek od kredytu. Z dopłat tych można było skorzystać tylko raz (URBANIAK 2012, s. 124-125).

Następnym opisywanym wsparciem był program „Mieszkanie dla Młodych”. Był on regulowany przez *Ustawę z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*. Finansowego

wsparcia udzielał Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopląt⁷. Dofinansowanie do wkładu własnego było udzielane na zakup mieszkania lub uzyskanie prawa własności lokalu spółdzielni mieszkaniowej⁸. Kredytobiorca korzystający z tego rodzaju pomocy państwa mógł złożyć wniosek najpóźniej do końca roku, w którym wnioskodawca lub jeden z małżonków w przypadku małżeństwa ubiegającego się o kredyt kończył 35 lat. Ponadto kredytobiorca nie mógł posiadać lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Gdy kredytobiorca był najemcą lub przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, musiał rozwiązać umowę najmu lub zrzec się wspomnianego prawa, oraz opróżnić zajmowany lokal. Kredytobiorcę, który wychowuje przynajmniej troje dzieci, nie obowiązywały wyżej wymienione warunki w razie zgłoszenia wniosku o dofinansowanie do wkładu własnego⁹. Osoby, które spełniały warunki pomocy, mogą starać się o dofinansowanie dla lokalu mieszkalnego do 75 m² albo dla domu jednorodzinnego do 100 m², natomiast dla osób z trójką dzieci – dla lokalu do 85 m² oraz dla domu jednorodzinnego do 110 m². Cena kupowanego mieszkania nie mogła przekroczyć iloczynu powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla gminy, w której znajduje się mieszkanie¹⁰. Do dodatkowych warunków dofinansowania do wkładu własnego zaliczono: jego cel jedynie na zakup mieszkania lub wkład budowlany, udzielenie kredytu do co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania, w polskiej walucie oraz na co najmniej 15 lat¹¹. Wysokość dofinansowania określano jako 10% iloczynu wcześniej wspomnianego wskaźnika i powierzchni użytkowej mieszkania dla mieszkań do 50 m², oraz 50 m² dla mieszkań o powierzchni większej niż 50 m². Dla kredytobiorcy z trójką własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci lub otrzymujących zasiłek pielęgnacyjny albo rentę socjalną, czy dzieci do 25 roku życia i uczących się – stosuje się iloczyn wskaźnika oraz powierzchnię 65 m² lokalu¹².

⁷ Art. 9. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

⁸ Art. 3. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

⁹ Art. 4. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

¹⁰ Art. 5. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

¹¹ Art. 6. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).

¹² Art. 7. Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628)

Program mieszkaniowy określony w tabeli jako „Budownictwo socjalne” oznacza wsparcie, którego celem jest zwiększenie poziomu zasobów mieszkaniowych na poziomie gminy dla potrzeb osób o niskich dochodach, lub dla takich, którym grozi wykluczenie społeczne¹³. Podstawą prawną tej pomocy jest *Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* i funkcjonuje od 2008 roku do dziś. Finansowania udziela się gminie lub jednoosobowej spółce gminnej na wybudowanie, remont, zmianę sposobu użytkowania lub kupno lokalu w celach utworzenia lub zmodernizowania lokum będącego zasobem mieszkaniowym gminy¹⁴. Ustawa szczegółowo podaje, które przystosowane podmioty do pomocy społecznej mogą skorzystać z programu i na co mają być poświęcone środki pieniężne. W ustawie określono także między innymi minimalne wyposażenie, w które musi być zaopatrzony lokal, górną granicę średniego miesięcznego dochodu osoby ubiegającej się o lokal przygotowany w ramach tego programu czy też maksymalna wysokość czynszu, jaki lokator jest zobowiązany płacić¹⁵.

„Mieszkanie Plus” to program mieszkaniowy istniejący od 2017 roku, mający na celu wsparcie najemców pomagając przy wydatkach mieszkaniowych w pierwszych latach umowy najmu. Funkcję doradczą i oceniającą w sprawie programu spełnia specjalnie powołana do tego Rada Mieszkalnictwa w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej. Pomoc polega na dopłatach do czynszu wynajmowanego nowego lub oddanego do użytkowania w wyniku rewitalizacji mieszkania z możliwością przejęcia go w przyszłości. Celem tego programu jest pomoc finansowa osobom, które osiągają dochody na umiarkowanym lub niskim poziomie oraz rozszerzenie zasobów dostępnych mieszkań na wynajem na rynku komercyjnym. Według M. Sitka (2018), program ten opiera się na trzech ważnych elementach: Narodowym Funduszu Mieszkaniowym, pomocą dla społecznego sektora budownictwa mieszkań na wynajem i sektora spółdzielczego oraz Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych. Pierwszy z nich polega na tym, że mieszkania są budowane na gruntach będących własnością Skarbu Państwa, czego konsekwencją są niższe ceny mieszkań. Wybudowane nieruchomości służą pod wynajem z możliwością

¹³ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologiea/program-budownictwa-socjalnego-i-komunalnego> (11.12.2023)

¹⁴ Art. 3. *Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm.)

¹⁵ Ibidem.

przejęcia praw własności. Drugi element to pomoc finansowa w postaci dofinansowania samorządów lokalnych na realizację inwestycji mieszkaniowych z myślą o ludziach uboższych. Dofinansowanie mogły dostać także inne podmioty, aby te mogły wybudować mieszkania pod wynajem. Ostatnim elementem tego programu są Indywidualne Konta Mieszkaniowe (IKM). Ich celem było wsparcie osób oszczędzających środki pieniężne w banku. Aby IKM funkcjonowało dla jednostki, musiała ona utrzymywać swoje oszczędności w banku przez 5 lat. Zaoszczędzone środki osoba taka może przeznaczyć na różne inwestycje mieszkaniowe: remont lokalu czy jego zakup, wkład w spółdzielnię mieszkaniową lub związki budownictwa społecznego. Nadzór nad Indywidualnymi Kontami Mieszkaniowymi sprawuje Bank Gospodarstwa Krajowego (SITEK 2018, s. 1290-1291).

„Fundusz Mieszkań pod Wynajem”, funkcjonujący od 2015 roku, jest programem stworzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego, skierowanym do osób, które nie mają wystarczająco dużo środków finansowych na zaciągnięcie kredytu. Realizacja inwestycji w ramach tej pomocy społecznej ma miejsce w największych miejscowościach, dzięki zawieraniu umowy BGK z deweloperami. Z programu mogą skorzystać osoby, które są w stanie spłacać czynsz, który jest niższy niż standardowo na rynku i niższy niż średnia rata kredytu mieszkaniowego. Wymogiem do uzyskania takiego lokalu było udokumentowanie zdolności do opłacania czynszu oraz wskazanie lokalu zastępczego w razie eksmisji z racji nieopłaconego czynszu (SITEK 2015, s. 81-82). Ponadto program ten zakłada możliwość wynajęcia lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej, a jego celem jest zwiększenie zasobów mieszkań pod wynajem, promowanie mieszkań o wysokim standardzie, niskiej cenie i dobrym umiejscowieniem i stworzenie rynku inwestorów instytucjonalnych¹⁶.

„Mieszkanie na Start” to program istniejący od 2017 roku, wspierający osoby o umiarkowanych lub niskich dochodach, który ma na celu pokrycie części czynszu za wynajmowane mieszkanie. Podstawą prawną w tym wypadku jest *Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*. O dopłaty może się ubiegać osoba z obywatelskim polskim lub cudzoziemiec przebywająca na terenie kraju z tytułu wskazanego w przepisach, oraz będąca najemcą lokalu objętego umową między gminą a BGK. By skorzystać z dopłat, osoba taka musi osiągać dochody niepozwalające na najem własnymi środkami czy zakup

¹⁶ <https://www.pfrtfi.pl/fundusze-inwestycyjne/fundusze-inwestycyjne-zamkniete/fundusz-FSMNW?code=FSMNW> (13.12.2023)

mieszkania, nie może mieć żadnego rodzaju własności mieszkania, musi zamieszkiwać w lokalu objętym prawem do opłat czy musi być w stanie samodzielnie terminowo opłacać część czynszu, za którą nie odpowiada państwo¹⁷. Co więcej, najemca musi zajmować lokal przez 24 miesiące od zakończenia inwestycji, a dopłaty do czynszu obowiązują przez 15 lat od momentu otrzymania prawa do nich. Wysokość miesięcznych dopłat do czynszu jest zależna od gminy, w której znajduje się lokal, do którego czynsz jest dofinansowywany i jest wynikiem ilorazu iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danego dnia, w którym złożono wniosek o dopłaty, współczynnika dopłaty oraz powierzchni normatywnej mieszkania przez liczbę miesięcy¹⁸.

1 lipca 2023 roku wprowadzono program „Pierwsze mieszkanie”, który składa się z dwóch części – „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz „Konto Mieszkaniowe”. Podstawą prawną dla niego jest *Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe*. Z programu mogły skorzystać osoby do 45 roku życia, które nie miały żadnej innej nieruchomości mieszkalnej lub części mieszkalnej. Pomoc w tym programie objawiała się w postaci dwuprocentowego, powiększonego o marżę i prowizję kredytu o stałym oprocentowaniu na dom jednorodzinny lub mieszkanie z rynku pierwotnego i wtórnego. Jego limit wynosił 500 tys. zł, dla małżeństwa z dzieckiem lub bez – do 600 tys. zł. Klient, który chciał skorzystać ze wsparcia mógł dowolnie wybrać standard oraz wielkość powierzchniową lokalu. Po upływie 10 lat wsparcia, oprocentowanie kredytu było ustalane standardowo, czyli jak w przypadku zaciągnięcia zwykłego kredytu, jednak z uwzględnieniem już spłaconego zapożyczonego kapitału. Natomiast „Konto Mieszkaniowe” było kontem oszczędnościowym zakładanym w banku komercyjnym dla osób, które miały zamiar w względnie niedalekiej przyszłości nabyć mieszkanie. Osoba, która chciała skorzystać z programu nie mogła mieć żadnego udziału we własności innego mieszkania, chyba że ta mieszkała w nim z co najmniej dwójką dzieci, oraz musiała posiadać odpowiednią zdolność kredytową. Wyjątkami od tych wymagań były: odziedziczenie mieszkania przez kredytobiorcę, na którego przypada 50% udziału we własności, posiadania mieszkania nienadającego się do użytku ze względu na działanie katastrofy budowlanej lub naturalnej. Funkcjonowanie konta trwało od 3 do 10 lat, a zgromadzone środki

¹⁷ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-na-start> (12.12.2023)

¹⁸ <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-mieszkanie-na-start/dla-najemcow/#c17620> (12.12.2013)

pieniężne były przeznaczane na zakup pierwszego lokalu, domu lub wkład w inwestycję mieszkaniową jak na przykład spółdzielnię. Gdy okres oszczędzania kończył się, otrzymane środki można było wykorzystać w ciągu 5 lat. Wartym wspomnienia jest możliwość wykorzystania obydwu instrumentów w tym samym czasie. Ustawodawca dopuszczał do założenia konta oszczędnościowego, a następnie zaciągnięcie kredytu, jednak już zaciągnięcie omawianego kredytu wykluczało funkcjonowanie konta¹⁹.

Polityka mieszkaniowa podjęta w czasie pandemii COVID-19, okazała się efektywnym narzędziem w łagodzeniu negatywnych skutków kryzysu. W ramach działań ukierunkowanych na wsparcie gospodarstw domowych dotkniętych skutkami pandemii wprowadzono tzw. pakiet mieszkaniowy pomiedzy 2020 i 2021 rokiem. Pakiet ten wprowadzał zmiany w „Narodowym Programie Mieszkaniowym” i składał się z dwóch części:

- społecznej,
- biznesowej.

W części społecznej pakiet zawierał szereg rozwiązań poprawiających sytuację mieszkaniową głównie pracowniczych gospodarstw domowych poprzez udzielanie wsparcia finansowego głównie dla budownictwa społecznego i komunalnego, ułatwienie dostępu do gruntów pod zabudowę oraz zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem. Główny nacisk położony został na promowanie inicjatyw mieszkaniowych o charakterze społecznym, dodatkowo wspieranych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Pakiet mieszkaniowy miał przyczynić się do rozwoju budownictwa społecznego, różniącego się od tego zrealizowanego w ramach programu „Mieszkanie Plus” (CESARSKI 2022, s. 107).

Biznesowa część pakietu mieszkaniowego opiera się na ustawie deweloperskiej²⁰. Ustawa ta zakłada utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego będą zwracane środki klientom w przypadku upadłości dewelopera, banku itp. Wprowadzone zostaną ścisłe kontrole nad wydatkowaniem środków mieszkaniowych rachunków powierniczych oraz specjalista budowlany z ramienia banku będzie nadzorował kierownika budowy pod względem poprawności prowadzenia dziennika budowy. Ponadto, wprowadzono obowiązek uzyskania zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu

¹⁹ <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/pierwsze-mieszkanie> (14.12.2023)

²⁰ *Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym* (Dz. U. poz. 1177 z późn. zm.)

przy zawieraniu umowy, pod warunkiem wpłacenia pełnej ceny sprzedaży. Wiele postanowień ustawy zwiększy koszty działalności deweloperów (CESARSKI 2022, s. 108-109).

Dodatkowa pomoc kierowana do lokatorów to szereg działań, które mają na celu wsparcie osób wynajmujących mieszkania. Do dodatkowych form pomocy można zaliczyć (GAJOWNICZEK 2021, s. 47):

- nowe dopłaty do dodatków mieszkaniowych – wyższe dodatki mieszkaniowe dla najemców dotkniętych skutkami epidemii COVID-19 (do 1500 zł miesięcznie przez pół roku, na pokrycie do 75% czynszu);
- systemowo lepsza procedura dla wnioskujących o dodatek mieszkaniowy.

Jak można wnioskować z powyższych przykładów, władza ustawodawcza na różne sposoby próbowała pomóc osobom, które z różnych powodów nie mogły zapewnić sobie mieszkania. Jednak taka polityka mieszkaniowa, oprócz udzielania pomocy finansowej, może skutkować też innymi następstwami. Może prowadzić do migracji części ludzi w poszukiwaniu pracy, a tym samym zwiększenia aktywności na rynku pracy w danej lokalizacji, może pobudzić rozwój przestrzenny, stanowić alternatywę dla standardowych sposobów nabywania lokalu czy też pobudzać aktywność na rynku nieruchomości.

2. Założenia metodyczne badań dotyczących rynku nieruchomości mieszkaniowych w regionach peryferyjnych Polski Wschodniej

2.1. Charakterystyka obszaru badawczego

Obszarem badawczym jest województwo podlaskie oraz warmińsko-mazurskie. Należą one, jak wcześniej wspomniano do makroregionu Polski Wschodniej, który jest zarazem wschodnią granicą Unii Europejskiej. Makroregion ten składa się z województwa lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego.

Województwo podlaskie znajduje się w północno-wschodniej części Polski, zajmując obszar 20 tys. km². Region ten sąsiaduje od południowego zachodu z województwem mazowieckim, od zachodu z warmińsko-mazurskim oraz od południa z lubelskim. Województwo stanowi także granicę w Litwę oraz granicę Unii Europejskiej z Białorusią²¹. Dziedziny gospodarcze, które stanowią największy potencjał w województwie podlaskim to mleczarstwo, przemysł drzewny i maszynowy, branża IT, produkcja żywności ekologicznej czy branża szklarska²². Do mocnych stron województwa można zaliczyć między innymi konkurencyjność międzynarodową wybranych przedsiębiorstw regionalnych, korzystne warunki dla rozwoju nowoczesnego rolnictwa, branże wchodzące w skład inteligentnej specjalizacji. Słabą stroną regionu jest niska skłonność do rozwoju firm w odniesieniu do innowacji, niezadowolający stan kształcenia zawodowego i ustawicznego, słabe powiązanie szkolnictwa ze sferą gospodarczą czy ogólna słaba pozycja jednostek badawczo–rozwojowych na tle krajowym i międzynarodowym (*Strategia rozwoju...2023*).

Województwo warmińsko-mazurskie znajduje się w północno-wschodniej części kraju, nad Zalewem Wiślanym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z obwodem kaliningradzkim (królewieckim) jako wschodnia granica Unii Europejskiej. Województwo sąsiaduje od wschodu z województwem podlaskim, od zachodu z pomorskim, od południowego zachodu z kujawsko-pomorskim oraz od

²¹ https://www.wrotapodlasia.pl/pl/region_i_gospodarka/region/podlaskie_statystyka/Ogolne%20informacje%20na%20temat%20wojewodztwa.html

²² <https://visit.podlaskie.eu/biznes/5-filarow-podlaskiej-gospodarki/>

południa z mazowieckim. Pod względem powierzchni, która stanowi ponad 24 tys. km², zajmuje ono czwarte miejsce w kraju. W województwie mieszka prawie 1,5 mln osób, jego stolicą jest Olsztyn, a innymi dużymi miastami w regionie są Elbląg i Ełk. Obecnie wiodącymi dziedzinami gospodarki województwa są turystyka, proekologiczna gospodarka leśna, produkcja zdrowej żywności, przemysł drzewny oraz produkcja maszyn i urządzeń – stosuje się czyste technologie przemysłowe i korzysta z odnawialnych źródeł energii²³. Jak wynika z informacji zamieszczonych w dokumencie *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego – Warmińsko-mazurskie 2030* do mocnych stron województwa można zaliczyć aktywnych mieszkańców realizujących własne plany rozwoju, równomierne rozmieszczoną sieć osadniczą, przedsiębiorstwa tworzące inteligentne specjalizacje, dostępność komunikacyjną czy bogate walory kulturowe. Do słabych stron regionu zalicza się natomiast zbyt słabą tożsamość regionalną mieszkańców, deficyt siły roboczej, niedostosowana do potrzeb podaży usług dla biznesu, braki w infrastrukturze technicznej czy niesatysfakcjonujące wskaźniki przedsiębiorczości²⁴.

Sytuacja społeczno-gospodarcza obu województw, mimo procesów konwergencji i ogólnej poprawy poziomu życia nadal określana jest jako problemowa. W 2023 roku przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw zmniejszyło się o ok. 1% w skali rok do roku, a sytuacja taka dotyczyła zarówno woj. podlaskiego jak i warmińsko-mazurskiego. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto systematycznie wzrastało, pozostając jednak poniżej średniej dla kraju. Dodatkowo, lokalni przedsiębiorcy funkcjonujący w większości raportowanych do GUS sektorów działalności oceniali koniunkturę negatywnie.

Tym samym badane jednostki administracyjne (NUTS 2 wedle europejskiej klasyfikacji regionów) wypełniają znamiona obszarów peryferyjnych, zasadnym czyniąc ich wybór jako reprezentantów tej części Polski, w której kondycję społeczno-gospodarczą zarówno przedsiębiorców, ale przede wszystkim gospodarstw domowych cechują wartości wskaźników społeczno-gospodarczych na poziomie poniżej przeciętnych na tle kraju.

²³ https://bip.warmia.mazury.pl/1/1065_ogolna-charakterystyka-województwa-warmińsko-mazurskiego.html (02.03.2024).

²⁴ *Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego – Warmińsko-mazurskie 2030*, s. 23-24.

2.2. Źródła i zakres danych

W monografii wykorzystano dane Głównego Urzędu Statystycznego i przeprowadzono analizę porównawczą następujących zmiennych charakteryzujących wybrane na podstawie literatury przedmiotu oraz uwzględniając dostępność danych, cztery (4) obszary: społeczno-gospodarcze determinanty obszarów problemowych, stan i jakość zasobów mieszkaniowych, sytuacja mieszkaniowa ludności oraz zmiany na rynku nieruchomości.

Charakteryzując społeczno-gospodarcze determinanty obszarów problemowych analizę oparto o następujące wskaźniki:

- wskaźniki demograficzne (liczba ludności, przyrost naturalny, saldo migracji),
- zmiany liczby i wielkości gospodarstw domowych,
- wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym,
- wartość PKB *per capita*,
- przeciętne wynagrodzenie (zmiany wartości i relacja do średniej w kraju),
- stopa bezrobocia.

Stan i jakość zasobów mieszkaniowych określono na podstawie następujących wskaźników:

- udział mieszkań wyposażonych w instalacje (ogółem i na obszarach wiejskich),
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania,
- przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu,
- zasoby mieszkaniowe wg form własności,
- liczba mieszkań oddane do użytkowania.

Oceny sytuacji mieszkaniowej ludności dokonano na podstawie wskaźników związanych z przeciętną liczbą osób na 1 mieszkanie, liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców, przeciętną liczbą osób na 1 izbę, przeciętną powierzchnią użytkową na 1 osobę.

Charakterystyki zmian na rynku nieruchomości dokonano na podstawie wskaźników:

- zmiana relacji liczby ludności województwa do zmiany liczby mieszkań oddanych do użytku,
- zmiana relacji PKB *per capita* z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych,
- wynagrodzeń i świadczeń społecznych z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych,
- mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych,
- liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych,
- liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych,
- średnia cena sprzedanych lokali,
- liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców,
- ruch budowlany na rynku nieruchomości mieszkaniowych (mieszkania oddane, w trakcie budowy, uzyskanie pozwolenia na budowę),
- średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych,
- liczba nowych budynków jedno– oraz wielorodzinnych oddanych do użytku.

Dla części wskaźników dokumentujących jakość zasobów mieszkaniowych w obu województwach dokonano pogłębionej analizy z podziałem na miasta i obszary wiejskie. Odnosiło się to w sposób szczególny informacji dotyczących wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, ponieważ urbanizacja cechuje się znaczną poprawą wskaźników w zakresie kanalizacji, wodociągu oraz wyposażenia mieszkań w łazienkę i ustęp splukiwany. Dostępność tego typu rozwiązań na obszarach wiejskich staje się niejednokrotnie cezurą dokumentującą zamieszkiwanie, bądź nie w warunkach substandardowych. A ograniczenie odsetka gospodarstw domowych żyjących w takich właśnie warunkach stanowi cel wielu unijnych programów mieszkaniowych i polityk szczegółowych.

Zakres czasowy badań objął natomiast lata 2013-2023, co pozwoliło uchwycić zmiany sytuacji mieszkaniowej w ciągu dekady wielu zmian i nowych wyzwań społeczno-gospodarczych. Do najważniejszych z nich zaliczyć trzeba konsekwencje spowolnienia gospodarczego końca pierwszej dekady XXI w., pandemię COVID-19 oraz eskalację konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Informacje statystyczne pochodziły z Banku Danych Lokalnych, wiarygodnego źródła prezentacji danych agregowanych przez Główny Urząd Statystyczny. W celu kompleksowego zestawienia danych demograficznych posłużono się również wynikami Narodowych Spisów Ludności i Mieszkań. Prezentacji wskaźników dokonano za pomocą tabel i wykresów sporządzonych przy użyciu Ms Excel.

3. Rynek mieszkaniowy na obszarach problemowych

3.1. Społeczno-gospodarcze determinanty obszarów problemowych

Choć w wielu aspektach sytuacja mieszkaniowa w Polsce odbiega na niekorzyść od przeciętnego poziomu w krajach UE i OECD, to pozytywnie wyróżniają ją: rozwijający się sektor budownictwa mieszkaniowego, niski odsetek osób bezdomnych, dominacja sektora mieszkań własnościowych, wsparcie rodziny w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz relatywnie wysoki poziom zadowolenia ze swojego miejsca zamieszkania w kontekście stosunkowo niskich wartości obiektywnych wskaźników opisujących warunki mieszkaniowe (NOWAK 2023A, s. 16). Jednak sytuacja mieszkaniowa w Polsce, mimo postępującej poprawy, jest niekorzystna, a tym samym zaliczana do najważniejszych problemów społecznych. Nadal głównym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest posiadanie nieruchomości na własność, co może być istotnym utrudnieniem dla części gospodarstw domowych o niskim poziomie dochodów. Na negatywną ocenę sytuacji mieszkaniowej w Polsce ma również wpływ niesatysfakcjonujący rozmiar i potencjał rynku wynajmu mieszkań, w którym ceny najmu stale rosną. Warto również zwrócić uwagę na fakt, iż brakuje efektywnych programów w Polsce, które wspierałyby gospodarstwa domowe, a nie uczestników rynku (JANUSZ 2021, s. 5, LIZIŃSKA i in. 2017).

Wskazane uwarunkowania powodują, iż zaspokojenie jednej z podstawowych potrzeb człowieka, w niektórych regionach i grupach gospodarstw domowych w Polsce, może wiązać się z bardzo dużymi utrudnieniami, co w istotnym stopniu wpływa na jakość życia tych gospodarstw domowych. Jak wynika z badań Śleszyńskiego (2021) najniższym poziomem jakości życia (obejmującym m.in. mieszkalnictwo) charakteryzują się gminy wiejskie, peryferyjne, zwłaszcza na północy i wschodzie Polski. Jednocześnie aktywna polityka mieszkaniowa staje się kluczową w kontekście kształtowania atrakcyjnego miejsca do życia i budowania pozycji w regionie (NOWAK 2023B, s. 7).

Istnieje silna tradycja wiązania obszarów problemowych z peryferyjnym położeniem, rozumianym jako duże oddalenie przestrzenno-czasowe od miast, centrum kraju, centrów rozwoju gospodarczego itp. Obszary problemowe są w literaturze nazywane konfliktowymi, depresyjnymi, peryferyjnymi,

trudnymi, upośledzonymi, rezerw produkcyjnych, opóźnionymi w rozwoju (niedorozwoju). Cechują się nierównościami w rozwoju, obszarami zagrożeń, słabiej rozwiniętymi, stagnacji, zacofania czy niedostatku (CHURSKI 2004, s. 4, ŚLESZYŃSKI i in. 2017, s. 30). Generalnie obszary peryferyjne charakteryzują się bowiem m.in. dominacją tradycyjnych sektorami gospodarki, niedostatecznie rozwiniętą infrastrukturą komunikacyjną (BERNARD, KEIM-KLÄRNER 2023, s. 463), brakiem potencjału B+R (TORRE 2022, s. 12), a także niskim poziomem technologicznym (KRASKA, PIOTROWSKI 2023, s. 53). Peryferyjność może również wynikać m.in. z położenia geograficznego. W Unii Europejskiej, ze względu na lokalizację, mianem regionów peryferyjnych są określane obszary najbardziej oddalone od centrów gospodarczych, politycznych i społecznych (PRONIEWSKI 2014, s. 80). W polityce spójności Unii Europejskiej kryterium ekonomicznej peryferyjności regionów jest m.in. niski poziom rozwoju gospodarczego, mierzony poziomem PKB *per capita*. Gdy dany region nie osiągnie 75% średniej unijnej PKB *per capita* wówczas zaliczany jest do regionów peryferyjnych (JAKUBOWSKI, MISZCZUK 2021, s. 13).

Problemy rozwojowe obszarów peryferyjnych są związane z elementami, na podstawie których możliwe jest określenie, czy dane miejsce jest bądź nie jest terytorium tej kategorii. Na obszarach peryferyjnych gospodarka jest zróżnicowana w niskim stopniu. Charakteryzuje ją zapóźniona struktura produkcji (STROJNY, NIEWIADOMSKI 2023, s. 108) oraz dominacja przemysłu tradycyjnego (PUGH, DUBOIS 2021, s. 271-272). Rozwój takiej gospodarki jest wówczas uzależniony od regionów centralnych (BERNARD i in. 2023, s. 106), z których do regionów peryferyjnych przepływają innowacje i technologie (STROJNY, NIEWIADOMSKI 2023, s. 108). Wynika to głównie z niskiego poziomu rozwoju, nieadekwatnego do rzeczywistych potrzeb współczesnej gospodarki wyżej wymienionych regionów w obszarze technologii i innowacji (ANOKHIN, KUZIN 2019, s. 313). Brak takiej integracji istnieje również w sektorze usług, edukacji czy ochrony zdrowia (BERNARD, KEIM-KLÄRNER 2023, s. 465).

Obszary peryferyjne, pod względem wymienionych kryteriów, obejmują niemal połowę powierzchni Europy, z czego około $\frac{1}{5}$ z nich jest jednocześnie obszarami wiejskimi (BLEČIĆ i in. 2023, s. 2). Pomimo tego, że występują niemal w każdym kraju Unii Europejskiej, istnieje możliwość wskazania ich największych skupisk. Do takich zaliczane są kraje leżące w Europie Wschodniej i Środkowej, a także na Półwyspie Iberyjskim (NOGUERA i in. 2017, s. 10).

W przypadku Polski, miejscami, w których przede wszystkim występuje problem związany z peryferyjnością są województwa Polski Wschodniej, czyli

warمیński-mazurskie, podlaskie, lubelskie, świętokrzyskie oraz podkarpackie (GAŁECKA, 2023, s. 64; KOŁOSZKO-CHOMENTOWSKA, ZDZIARSTEK 2019, s. 74; LEWANDOWSKA i in. 2021, s. 223).

Rozwój województw determinowany jest przez wiele różnorodnych czynników, w tym przez czynniki społeczno-gospodarcze. Mogą one wpływać zarówno na sytuację ekonomiczną regionów, jak i życie mieszkańców. Do kluczowych aspektów zalicza się m.in. strukturę demograficzną, poziom zatrudnienia czy PKB *per capita*. Każdy z tych elementów generuje możliwości oraz wyzwania, z jakimi mierzą się województwa, wpływając na ich potencjał.

Charakteryzując województwa, istotne jest uwzględnienie czynników demograficznych (tab. 8), które w znaczący sposób wpływają na ich rozwój społeczno-gospodarczy i przyszłe perspektywy rozwojowe. Do najważniejszych z tych czynników należy liczba ludności, przyrost naturalny oraz saldo migracji – wszystkie zawierają informacje, które odzwierciedlają aktualny stan demograficzny regionu oraz zachodzące w nim zmiany.

Tabela 8. Czynniki demograficzne w województwie podlaskim w latach 2013-2023

Lata	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany liczby ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji
	tys. osób	liczba osób		%	na 1 000 osób	
2013	1 194,97	-1 533	-2 511	-3,1	-1,28	-2,1
2014	1 191,92	-821	-2 249	-2,6	-0,69	-1,88
2015	1 188,80	-1 477	0 ^x	-2,6	-1,24	0 ^x
2016	1 186,63	-898	-1 287	-1,8	-0,76	-1,08
2017	1 184,55	-472	-1 701	-1,8	-0,4	-1,44
2018	1 181,53	-1 179	-2 014	-2,6	-1	-1,7
2019	1 178,35	-1 159	-2 032	-2,7	-0,98	-1,72
2020	1 156,59	-4 065	-1 318	-4,3	-3,5	-1,14
2021	1 148,72	-6 613	-1 214	-6,8	-5,74	-1,05
2022	1 143,36	-4 314	-1 143	-4,7	-3,76	-1
2023	1 138,22	-3 773	-1 370	-4,5	-3,31	-1

0^x – Brak informacji, konieczność zachowania tajemnicy statystycznej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Liczba ludności województwa podlaskiego w analizowanym okresie wykazywała tendencję spadkową, w roku 2013 wynosiła 1 194,97 tys. i zmniejszyła się do 1 138,22 tys. w roku 2023 (spadek o 56,75 tys.). Tendencja spadkowa liczby ludności była efektem negatywnego przyrostu naturalnego oraz salda migracji. Przyrost naturalny w województwie w każdym badanym roku osiągał wartość ujemną, co sugeruje, że liczba zgonów przewyższała liczbę urodzeń. Oznacza to, że województwo zmagало się z problemem starzejącego się społeczeństwa. Najniższy przyrost naturalny przypadł na rok 2021 (-6 613), czyli na okres pandemii COVID-19 i od tego momentu wytracono tę negatywną tendencję. Dodatkowo, ujemne saldo migracji, występujące w każdym roku, świadczyło o tym, że więcej osób wyjeżdżało z województwa niż do niego przyjeżdżało.

Województwo warmińsko-mazurskie odnotowało spadek liczby ludności w każdym badanym roku (tab. 9).

Tabela 9. Czynniki demograficzne w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023

Lata	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji	Zmiany liczby ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji
	tys. osób	liczba osób		%	na 1 000 osób	
2013	1446,92	-299	-3698	-2,6	-0,21	-2,55
2014	1443,97	860	-3576	-2	0,59	-2,47
2015	1439,68	-737	0 ^x	-3	-0,51	0 ^x
2016	1436,37	-635	-2974	-2,3	-0,44	-2,07
2017	1433,95	110	-2742	-1,7	0,08	-1,91
2018	1428,98	-1286	-3504	-3,5	-0,9	-2,45
2019	1422,74	-1983	-3750	-4,4	-1,39	-2,63
2020	1385,62	-4647	-2091	-4,4	-3,34	-1,5
2021	1374,7	-8300	-2563	-7,9	-6,01	-1,86
2022	1366,43	-6221	-2258	-6	-4,54	-1,65
2023	1357,91	-6107	-2260	-6,2	-4,48	-1,66

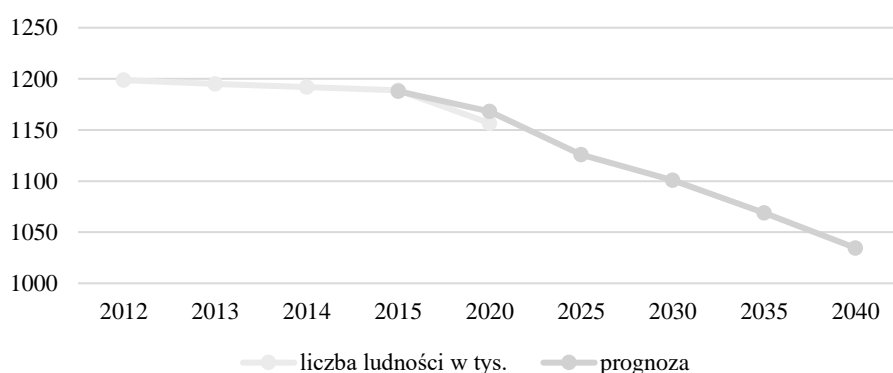
0^x – Brak informacji, konieczność zachowania tajemnicy statystycznej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W 2023 roku liczba ludności województwa wyniosła 1 357,91 tys., co stanowi spadek o 6,15% w stosunku do roku 2013 (1 446,92 tys.). Województwo w 2014 i 2017 roku odnotowało dodatni przyrost naturalny. Jednakże w pozostałych latach przyrost naturalny był ujemny. Od 2018 roku zaczął stopniowo maleć, wynosząc w 2023 roku aż – 6107 osób. Saldo migracji na Warmii i Mazurach od początku badanego okresu było ujemne. Oznacza to, że więcej osób opuściło województwo niż do niego przyjechało. W 2023 roku wyniosło -2 260. Spadek liczby ludności województwa może być rezultatem ujemnego przyrostu naturalnego, jak i ujemnego salda migracji. Dane demograficzne województwa warmińsko-mazurskiego z lat 2013-2023 wskazywały na trend spadkowy.

Prognoza ludności stanowi istotną informację w planowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego regionów, ponieważ pozwala na przewidywanie zmian w strukturze i liczbie mieszkańców w przyszłości. Opiera się na szczegółowych analizach i założeniach dotyczących trendów demograficznych, migracyjnych, współczynników urodzeń i śmiertelności, które oddziałują na strukturę społeczną oraz potencjał gospodarczy obszarów. Dzięki takim prognozom władze i instytucje mogą z wyprzedzeniem dostosowywać polityki dotyczące rynku pracy, edukacji, ochrony zdrowia, budownictwa mieszkaniowego czy inwestycji infrastrukturalnych, aby jak najlepiej odpowiadać na zmieniające się potrzeby ludności.

W latach 2012-2020 w województwie podlaskim liczba ludności systematycznie ulegała obniżeniu (rys. 1).

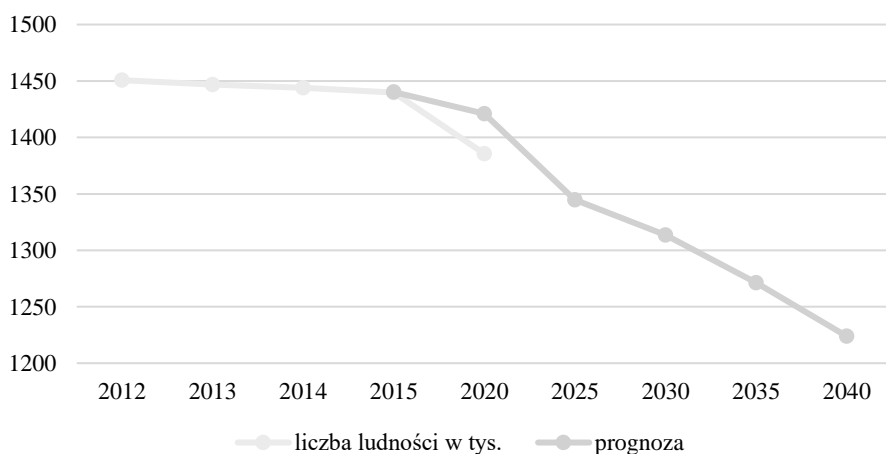


Rys. 1. Liczba ludności oraz jej prognoza do roku 2040 dla województwa podlaskiego (w tys. osób)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W 2015 roku liczba mieszkańców wyniosła 1188,8 tys., a prognoza różniła się od rzeczywistej wartości jedynie o 975 osób. Jednak w 2020 roku nastąpił wyraźny spadek liczby ludności, a rzeczywista wartość odbiegała już znacznie od wcześniejszych przewidywań. Prognozy demograficzne dla województwa podlaskiego zakładają kontynuację spadku liczby mieszkańców. W 2040 roku liczba ludności regionu ma wynieść 1 034,55 tys. osób, co wskazuje na znaczący ubytek ludności w perspektywie dwóch dekad. Kluczowym czynnikiem tego trendu jest ujemne saldo migracji, wynikające m.in. z ograniczonych możliwości zatrudnienia i słabszej dostępności usług edukacyjnych oraz rozwojowych. W efekcie młodsze pokolenia coraz częściej decydują się na wyjazd do większych ośrodków miejskich lub za granicę w poszukiwaniu lepszych perspektyw zawodowych.

W latach 2012-2020 liczba ludności w województwie warmińsko-mazurskim systematycznie również ulegała obniżeniu (rys. 2).



Rys. 2. Liczba ludności oraz jej prognoza do roku 2040 dla województwa warmińsko-mazurskiego (w tys. osób)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W 2015 roku liczba mieszkańców wyniosła 1439,68 tys., gdzie prognoza myliła się ledwo o 823 osób. Natomiast w 2020 roku nastąpił duży spadek liczby ludności i prognoza znacznie odbiegała od faktycznej liczby. Długoterminowe prognozy wskazują, że ten trend utrzyma się, a liczba mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego nadal będzie się obniżać. Szacuje się, że do 2040 roku liczba ludności spadnie do około 1223,95 tys. osób. Główne

przyczyny tego zjawiska to ujemne saldo migracji oraz niski poziom przyrostu naturalnego. Region ten, ze względu na mniejsze możliwości zatrudnienia oraz perspektyw rozwojowych, jest często postrzegany przez młode pokolenia jako mniej atrakcyjny, co skłania ich do wyjazdu do większych miast lub za granicę w poszukiwaniu lepszych warunków życia.

Struktura gospodarstw domowych odgrywa istotną rolę w kształtowaniu warunków życia mieszkańców oraz planowaniu rozwoju gospodarczego i społecznego. Gospodarstwa domowe, zróżnicowane pod względem liczby osób, wieku ich członków czy typu relacji między nimi, wpływają na sposób funkcjonowania rynku pracy, politykę mieszkaniową, a także na system opieki zdrowotnej i społecznej.

Według danych z Narodowych Spisów Powszechnych z lat 2002-2021 liczba gospodarstw domowych w województwie podlaskim (tab. 10) początkowo wzrosła z 407 360 do 417 027, a następnie spadła do 371 773, co oznacza, że liczba gospodarstw w 2021 roku znalazła się poniżej poziomu z roku 2002.

Tabela 10. Gospodarstwa domowe w województwie podlaskim

Gospodarstwa domowe	W tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
Ogółem	407 360	417 027	371 773	100,00%	100,00%	100,00%
w tym z 1 osobą	102 782	102 785	82 330	25,23%	24,65%	22,15%
w tym z 2 osobami	90 130	104 298	88 507	22,13%	25,01%	23,81%
w tym z 3 osobami	73 100	79 179	69 512	17,94%	18,99%	18,70%
w tym z 4 osobami	71 321	66 327	61 995	17,51%	15,90%	16,68%
w tym z 5 i więcej osobami	70 027	64 438	69 429	17,19%	15,45%	18,68%
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,94	2,87	3,08	n/d	n/d	n/d

n/d – nie dotyczy;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Podobny trend można zauważyć w liczbie ludności wchodzącej w skład gospodarstw – po wzroście w 2011 roku, w NSP 2021 odnotowano spadek. W 2021 roku największy udział w strukturze gospodarstw domowych województwa podlaskiego miały gospodarstwa dwuosobowe, które stanowiły 23,81% wszystkich gospodarstw. Z kolei gospodarstwa czterosobowe miały

najmniejszy udział, wynoszący 16,68%. Struktura gospodarstw domowych w województwie podlaskim ulegała wyraźnym zmianom na przestrzeni lat, w tym wzrosłowi liczby gospodarstw jednoosobowych oraz dwuosobowych. Jednocześnie zmniejszyła się liczba gospodarstw 4-osobowych.

Jak wynika z danych z Narodowych Spisów Powszechnych w latach 2002-2021 liczba gospodarstw domowych w województwie warmińsko-mazurskim (tab. 11) na początku wzrosła z 483 764 do 515 857, po czym spadła do poziomu 451 861, czyli poniżej poziomu z roku 2002.

Tabela 11. Gospodarstwa domowe w województwie warmińsko-mazurskim

Gospodarstwa domowe	W tys. osób			Udział (%)		
	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021	NSP 2002	NSP 2011	NSP 2021
Ogółem	483 764	515 857	451 861	100,00%	100,00%	100,00%
w tym z 1 osobą	110 980	120 149	97 380	22,94%	23,29%	21,55%
w tym z 2 osobami	110 420	137 221	115 136	22,83%	26,60%	25,48%
w tym z 3 osobami	97 288	106 818	89 350	20,11%	20,71%	19,77%
w tym z 4 osobami	91 627	84 475	74 375	18,94%	16,38%	16,46%
w tym z 5 i więcej osobami	73 449	67 193	75 620	15,18%	13,03%	16,74%
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie	2,92	2,8	3,01	n/d	n/d	n/d

n/d – nie dotyczy;

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Według danych z NSP 2011 ludność w gospodarstwach domowych zwiększyła się, a według danych z NSP 2021 zmniejszyła się. Największy udział miały gospodarstwa dwuosobowe, wynoszący w 2021 roku 25,48%. Natomiast najmniejszy mają gospodarstwa czteroosobowe – 16,46%. Struktura gospodarstw domowych w województwie warmińsko-mazurskim ulegała zmianom. Wzrastała liczba gospodarstw jednoosobowych oraz dwuosobowych. Natomiast liczba gospodarstw wieloosobowych zmniejszyła się. Zmiany te mogły być spowodowane zmianą modelu rodziny, wzrostem odsetka osób żyjących samotnie oraz starzeniem się społeczeństwa.

Struktura ludności według wieku jest kluczowym wskaźnikiem demograficznym, który odgrywa istotną rolę w analizie społeczno-gospodarczej danego

regionu. Struktura osób według ekonomicznych grup wieku – przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym – dostarczyła podstawowych danych niezbędnych do zrozumienia obecnych i przyszłych potrzeb społeczno-gospodarczych. Na ich podstawie można analizować zarówno aktualne, jak i potencjalne wyzwania oraz dostosowywać strategie rozwojowe w regionie.

W województwie podlaskim dominowała ludność w wieku produkcyjnym (tab. 12). W analizowanych latach wskaźnik ten wykazywał tendencję spadkową.

Tabela 12. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w województwie podlaskim w latach 2013-2023

Lata	Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2013	63,57%	17,91%	18,52%
2014	63,23%	17,61%	18,90%
2015	62,79%	17,36%	19,33%
2016	62,28%	17,25%	19,77%
2017	61,65%	17,24%	20,24%
2018	60,96%	17,23%	20,69%
2019	60,18%	17,22%	21,21%
2020	57,89%	17,54%	21,36%
2021	57,11%	17,51%	21,51%
2022	56,38%	17,41%	21,90%
2023	55,69%	17,19%	22,37%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W 2013 roku odsetek osób w wieku produkcyjnym wynosił 63,57%, a w 2023 roku obniżył się do 55,69% (spadek o 7,88%). Przyczyną zmniejszenia udziału mogą być procesy starzenia się społeczeństwa oraz migracja młodych ludzi do większych ośrodków miejskich w poszukiwaniu lepszych perspektyw zawodowych i edukacyjnych. Z kolei udział ludności w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym utrzymywały się na dość stabilnym poziomie, choć w ostatnich latach zauważalna była ich zmiana. Wskaźnik ludności

w wieku przedprodukcyjnym spadł o 0,72 punktu procentowego, osiągając poziom 17,19% w 2023 roku. Natomiast wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym wzrósł o 3,85 punktu procentowego, osiągając wartość 22,37%. Struktura wiekowa ludności województwa podlaskiego ulegała wyraźnym zmianom. Zmniejsza się odsetek osób w wieku produkcyjnym oraz w przedprodukcyjnym, podczas gdy rośnie liczba osób w wieku poprodukcyjnym.

W województwie warmińsko-mazurskim, podobnie jak w woj. podlaskim dominowały osoby w wieku produkcyjnym (tab. 13).

Tabela 13. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023

Lata	Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku		
	produkcyjnym	przedprodukcyjnym	poprodukcyjnym
2013	64,67%	18,99%	16,33%
2014	64,23%	18,76%	17,01%
2015	63,72%	18,54%	17,74%
2016	63,14%	18,41%	18,45%
2017	62,51%	18,36%	19,13%
2018	61,89%	18,32%	19,80%
2019	61,24%	18,25%	20,51%
2020	59,98%	18,57%	21,45%
2021	59,56%	18,52%	21,93%
2022	59,14%	18,35%	22,51%
2023	58,78%	18,06%	23,16%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Odsetek osób w wieku produkcyjnym ten w badanych latach stopniowo obniżał się. W roku 2013 wyniósł 64,67%, a w 2023 roku 58,78% (spadek o 5,89%). Możliwą przyczyną spadku jest starzenie społeczeństwa oraz migracja młodych ludzi. Natomiast dwie pozostałe wartości utrzymywały się na podobnym poziomie, nie przekraczając 20% (odsetek w wieku poprodukcyjnym przekroczył dopiero w 2019 roku). Udział ludności w wieku przedprodukcyjnych obniżył się prawie o 1 punkt procentowy do poziomu 18,06%, a udział

w wieku poprodukcyjnym wzrósł o 6,83 punktu procentowego do poziomu 23,16%. Struktura wiekowa ludności województwa warmińsko-mazurskiego uległ znacznym zmianom. Zmniejszył się odsetek ludzi w wieku produkcyjnym jak i przedprodukcyjnym, a rośnie odsetek ludności wieku poprodukcyjnym.

Jedną z kluczowych miar dobrobytu ludności jest Produkt Krajowy Brutto *per capita* (PKB *per capita*), który stanowi wskaźnik ekonomiczny określający wartość PKB przypadającą na jednego mieszkańca danego kraju lub regionu. Jest on obliczany poprzez podzielenie całkowitej wartości PKB, czyli sumy wartości wszystkich dóbr i usług wytworzonych w danym regionie lub kraju w określonym czasie, przez liczbę jego mieszkańców. PKB *per capita* jest powszechnie wykorzystywanym miernikiem do porównywania poziomu życia oraz sytuacji gospodarczej w różnych regionach, krajach, a także do oceny efektywności wykorzystania zasobów ekonomicznych.

Województwo podlaskie w latach 2013-2023 cechował mniej stabilny wzrost PKB *per capita* (tab. 14).

Tabela 14. Wartość PKB *per capita* dla województwa podlaskiego i warmińsko-mazurskiego

Lata	Województwo podlaskie		Województwo warmińsko-mazurskie	
	PKB <i>per capita</i> (zł)	dynamika (rok poprzedni=100)	PKB <i>per capita</i> (zł)	dynamika (rok poprzedni=100)
2013	31 120	103,2%	30 456	101,3%
2014	32 357	104,0%	31 973	105,0%
2015	33 493	103,5%	33 351	104,3%
2016	34 434	102,8%	34 556	103,6%
2017	37 297	108,3%	36 449	105,5%
2018	39 770	106,6%	38 271	105,0%
2019	43 072	108,3%	40 810	106,6%
2020	45 345	105,3%	43 662	107,0%
2021	50 628	111,7%	49 098	112,5%
2022	59 818	118,2%	56 368	114,81%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Wartość PKB *per capita* w 2013 roku wynosiła 31 120 zł, a w 2023 roku osiągnęła poziom 59 818 zł, co stanowi wzrost o 92,22%. Dynamika wzrostu w tym województwie była zmienna, z zauważalnymi fluktuacjami w poszczególnych latach. Takie wahania mogą być efektem koniunktury w branżach, które w regionie podlaskim są bardziej wrażliwe na zmiany na rynku krajowym i międzynarodowym, takie jak rolnictwo, przemysł spożywczy, a także niskie tempo inwestycji w nowoczesne technologie czy innowacje. Natomiast województwo warmińsko-mazurskie w tym samym okresie wykazało stabilniejszy wzrost PKB *per capita*. W 2013 roku wartość PKB *per capita* wynosiła 30 456 zł, a w 2023 roku wzrosła do 56 368 zł, co oznacza wzrost o 85,08%. W tym województwie dynamika wzrostu była bardziej jednolita, z wyraźniejszym, równomiernym wzrostem w analizowanych latach. Ponadto, region jest bardziej zróżnicowany pod względem struktury gospodarczej, co sprawia, że w przypadku wahań w jednym sektorze, inne branże mogą wspierać stabilność wzrostu. Mimo że region jest w dużej mierze rolniczy, to właśnie rozwój sektora turystycznego, produkcji żywności ekologicznej oraz rozwój nowych technologii przyczyniły się do utrzymania stabilnego wzrostu PKB *per capita*. Porównując oba województwa, można stwierdzić, że województwo warmińsko-mazurskie charakteryzowało się bardziej stabilnym i równomiernym wzrostem PKB *per capita*, natomiast województwo podlaskie doświadczało większych wahań, co może świadczyć o mniejszych stabilnych fundamentach gospodarczych w tym regionie.

Kolejną miarą dobrobytu społecznego, która pozwala na ocenę poziomu życia mieszkańców danego regionu, jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto. Jest to miernik pokazujący średnią wysokość wynagrodzenia wszystkich pracowników zatrudnionych w danym kraju lub regionie, bez względu na branżę czy stanowisko. Przeciętne wynagrodzenie brutto pozwala na ocenę, jakie dochody osiągają osoby pracujące w danym obszarze, a także wskazuje na poziom zamożności społeczeństwa.

W województwie podlaskim w latach 2013-2023 odnotowało wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto (tab. 15).

Tabela 15. Przeciętne wynagrodzenie w województwie podlaskim i warmińsko-mazurskim

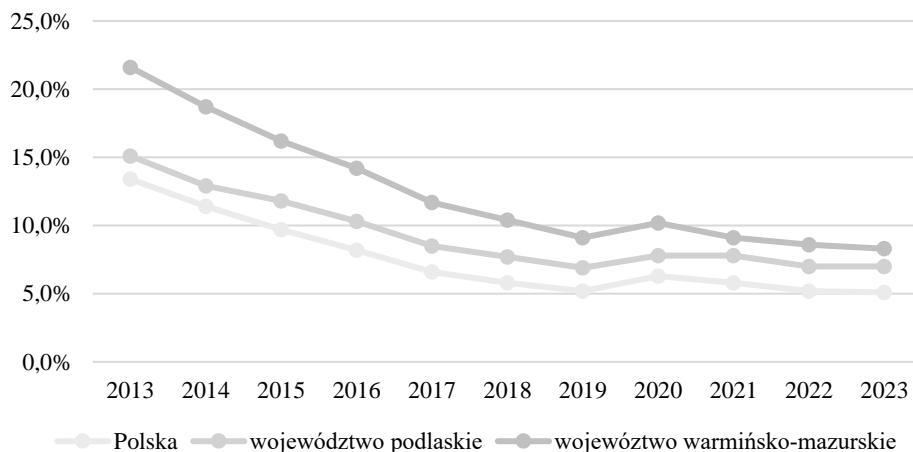
Lata	Województwo podlaskie		Województwo warmińsko-mazurskie	
	ogółem (zł)	w relacji do średniej krajowej (Polska=100)	ogółem (zł)	w relacji do średniej krajowej (Polska=100)
2013	3 432,71	88,5%	3 264,63	84,2%
2014	3 530,17	88,2%	3 386,96	84,6%
2015	3 647,08	87,9%	3 495,02	84,2%
2016	3 767,20	87,8%	3 619,16	84,4%
2017	4 005,94	88,5%	3 802,98	84,0%
2018	4 264,04	88,2%	4 028,33	83,3%
2019	4 575,88	88,3%	4 319,51	83,4%
2020	4 929,64	89,3%	4 709,12	85,3%
2021	5 412,89	90,2%	5 126,75	85,4%
2022	6 012,94	89,7%	5 674,89	84,6%
2023	6 805,04	89,6%	6 447,09	84,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W 2013 roku przeciętne wynagrodzenie brutto w województwie podlaskim wynosiło 3 432,71 zł, a w 2023 roku osiągnęło 6 805,04 zł, co stanowi wzrost o 98,21%. Choć wynagrodzenie to rosło, wciąż pozostawało poniżej średniej krajowej, co jest widoczne w analizie relacji wynagrodzenia do średniej krajowej. W 2013 roku relacja przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie do wysokości średniego wynagradzania w Polsce wynosiła ona 88,5%, a w 2023 roku wzrosła do 89,6%. Natomiast w województwie warmińsko-mazurskim w analizowanym okresie również obserwujemy wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto. W 2013 roku wynosiło ono 3 264,63 zł, a w 2023 roku osiągnęło wartość 6 447,09 zł, co stanowi wzrost o 97,42%. Wartość ta jest bliska wartości obserwowanej w województwie podlaskim. Wskaźnik wynagrodzeń w stosunku do średniej krajowej w warmińsko-mazurskim również wzrósł z 84,2% w 2013 roku do 84,9% w 2023 roku. Porównując oba województwa, okazało się, że zarówno w Podlaskiem, jak i na Warmii i Mazurach, przeciętne wynagrodzenie brutto rosło, ale w obu regionach nadal pozostaje poniżej średniej krajowej, choć różnice te stopniowo się zmniejszają.

Stopa bezrobocia jest jednym z kluczowych wskaźników makroekonomicznych, który pozwala na ocenę sytuacji na rynku pracy w danym regionie. Określa ona odsetek osób bezrobotnych wśród wszystkich osób aktywnych zawodowo, czyli tych, które są w stanie podjąć pracę gdy jej poszukują.

W latach 2013-2023 stopa bezrobocia w województwie podlaskim i warmińsko-mazurskim (rys. 3) uległy pewnym zmianom, które w dużej mierze odzwierciedlały sytuację gospodarczą i społeczną w tych regionach.



Rys. 3. Stopa bezrobocia (%) w województwie podlaskim oraz warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W obu województwach stopa bezrobocia była wyższa niż wskaźnik dla Polski, co wskazuje na trudności rynku pracy w tych regionach w porównaniu do innych części Polski. W województwie podlaskim, w latach 2013-2023, stopa bezrobocia początkowo była stosunkowo wysoka. W 2013 roku wynosiła 15,1%, co było jednym z najwyższych poziomów w kraju. Jednak w kolejnych latach stopa bezrobocia w tym regionie sukcesywnie malała, osiągając w 2023 roku 7%. W województwie warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023 także odnotowano spadek stopy bezrobocia. W 2013 roku stopa bezrobocia wynosiła 21,6%, co było podobnym wynikiem do tego w Podlaskim. W 2023 roku stopa bezrobocia w warmińsko-mazurskim wyniosła 8,3%, co stanowiło znaczną poprawę w porównaniu do 2013 roku, choć nadal pozostawała powyżej średniej krajowej. Porównując dane dla województwa podlaskiego i warmińsko-mazurskiego z ogólnopolską stopą bezrobocia, okazało się, że oba regiony

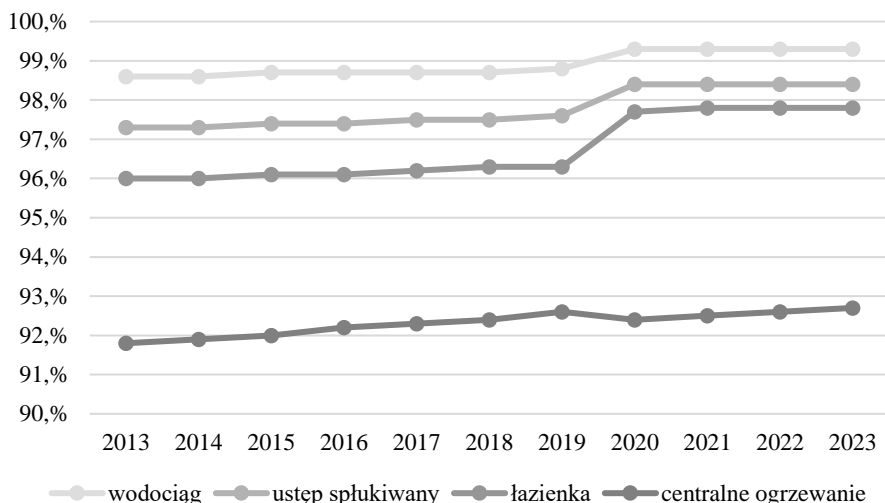
utrzymywały się powyżej średniej krajowej, choć różnice w stopie bezrobocia między nimi były stosunkowo niewielkie. W Polsce średnia stopa bezrobocia w tym okresie wynosiła od 13,4% do 5,1%, co stanowiło istotną różnicę w porównaniu do poziomów odnotowanych w województwach. Analiza tych danych wskazała na potrzebę dalszych inwestycji w rozwój regionalny, szczególnie w tworzenie nowych miejsc pracy oraz poprawę konkurencyjności gospodarczej obu województw.

Województwa warmińsko-mazurskie i podlaskie mają duży potencjał rozwojowy dzięki zasobom naturalnym, atrakcyjnemu położeniu i rozwiniętemu sektorowi rolniczo-spożywczemu. Niemniej jednak, oba regiony mierzą się z problemami takimi jak wysokie bezrobocie, starzejące się społeczeństwo i migracja młodych ludzi, co utrudnia ich pełny rozwój. Aby wykorzystać swój potencjał, województwa te powinny skupić się na inwestycjach w kapitał ludzki, edukację zawodową, tworzenie warunków sprzyjających przedsiębiorczości oraz rozwój infrastruktury, w tym turystyki i nowoczesnych technologii. Działania te mogą pomóc w stworzeniu nowych miejsc pracy, zatrzymaniu odpływu młodych ludzi oraz przyciągnięciu inwestycji, co poprawi sytuację gospodarczą i społeczną regionów.

3.2. Stan i jakość zasobów mieszkaniowych województw podlaskiego i warmińsko-mazurskiego na tle Polski

Stan i jakość zasobów mieszkaniowych są ważnym problemem ze względu na ich wpływ wywierany na jakość życia społeczeństwa. Niższa jakość życia w omawianych regionach jest determinowana między innymi przez stan zasobów mieszkaniowych, co ma wpływ na czynniki społeczno-gospodarcze opisane w poprzednim podrozdziale.

Problemem wciąż zauważalnym w badanych województwach jest niedostateczne wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne zasobów mieszkaniowych, w różnym stopniu dla danych rodzajów instalacji. W miastach jest on w małym stopniu widoczny, lecz nadal występuje. Na wsiach jednak problem ten występuje w dużo większej skali. Według danych przedstawionych na rysunku 4, ok. 99% mieszkań na obszarach miejskich było wyposażonych w wodociąg, w ok. 97%-98% w ustęp spłukiwany oraz w 96%-98% w łazienkę.



Rys. 4. Mieszkania wyposażone w instalacje sanitarno-techniczne mieszkań w miastach w województwie podlaskim (% ogółu)

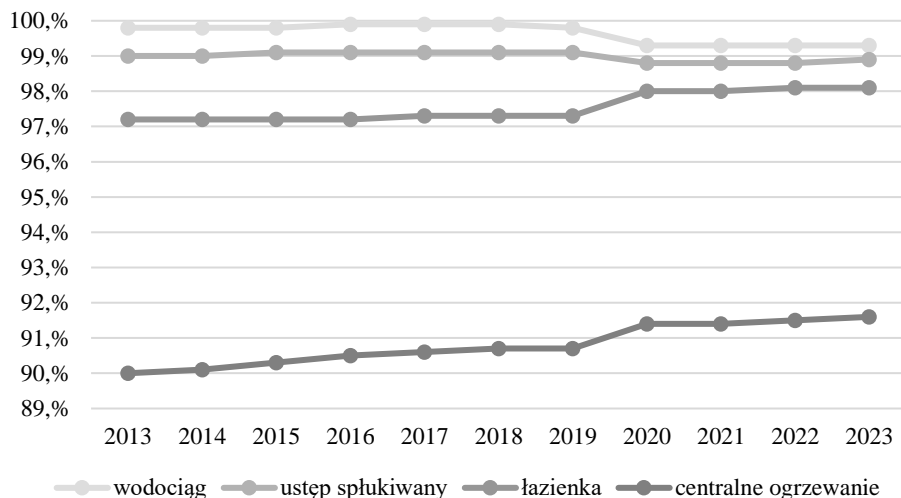
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Odstępstwem od generalnie wysokich wielkości wskaźników wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne jest w tym przypadku centralne ogrzewanie, ponieważ występowało w około 92% mieszkań. Analizując wykres zauważyć można zmianę w udziale mieszkań dysponujących takim rodzajem instalacji. W innej sytuacji znajdowało się województwo warmińsko-mazurskie (rys. 5), ponieważ odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg i ustęp spłukiwany zmniejszyła się, natomiast zwiększył się odsetek mieszkań z łazienką oraz centralnym ogrzewaniem.

Wodociąg jak i ustęp spłukiwany występował w późniejszych latach w około 99% mieszkań. Wyposażone w łazienkę było około 98% wszystkich zasobów mieszkaniowych. Odsetek mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie był relatywnie niższy w odniesieniu do liczby mieszkań, w których występowały, ponieważ w badanych latach 90%-91,5% mieszkań było wyposażonych w ten rodzaj ogrzewania.

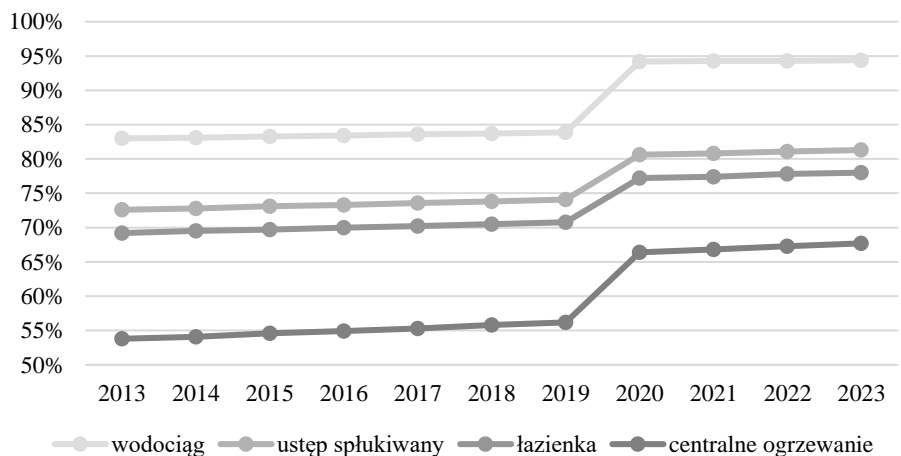
W gorszej sytuacji znajdowały się mieszkania umiejscowione na wsiach, w obydwu regionach o różnym natężeniu występowania problemu. W województwie podlaskim (rys. 6) do 2019 roku około 85% mieszkań było wyposażonych w wodociąg, 75% było wyposażonych w ustęp spłukiwany, a 70% posiadało łazienkę oraz 55% miało centralne ogrzewanie. Od 2020 roku sytuacja

poprawiła się, ponieważ więcej mieszkań było wyposażonych w dane instalacje, jednak problem nadal był widoczny. Wodociąg posiadało około 95% mieszkań, ustęp spłukiwany około 80%, łazienkę około 77,5% oraz centralne ogrzewanie około 67%.



Rys. 5. Mieszkania wyposażone w instalacje sanitarno-techniczne mieszkań w miastach w województwie warmińsko-mazurskim (% ogółu)

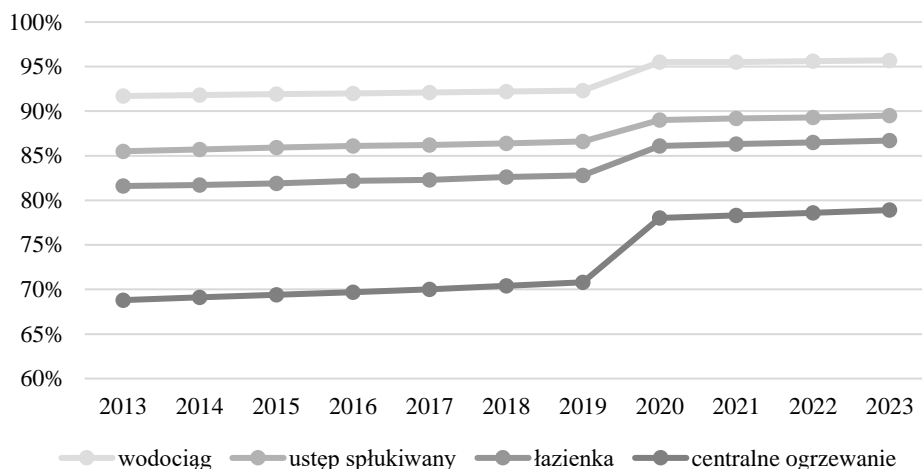
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)



Rys. 6. Mieszkania wyposażone w instalacje sanitarno-techniczne mieszkań na obszarach wiejskich w województwie podlaskim (% ogółu)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

W województwie warmińsko-mazurskim mieszkania (rys. 7) były lepiej wyposażone niż w województwie podlaskim. Do momentu poprawy sytuacji mieszkań, około 92% z nich było wyposażone w wodociąg, 85% w ustęp spłukiwany, 82% w łazienkę oraz 70 w centralne ogrzewanie. Po 2020 roku wodociąg posiadało 95% mieszkań, ustęp 90%, łazienkę 85% oraz centralne ogrzewanie 78% wszystkich mieszkań na obszarach wiejskich.



Rys. 7. Mieszkania wyposażone w instalacje sanitarno-techniczne mieszkań w miastach w województwie warmińsko-mazurskim (% ogółu)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Taki stan rzeczy był spowodowany między innymi przez niższy poziom urbanizacji niż w pozostałych regionach kraju, mniejszą ilością inwestycji czy niedostosowaniem starych budynków do obecnych standardów zakładania instalacji. Konsekwencjami niedostatecznego wyposażenia w instalacje mogły być między innymi gorsza jakość życia spowodowana przez ograniczony dostęp do bieżącej wody, niska efektywność energetyczna czy trudności w dostosowaniu się do norm unijnych.

Porównanie przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania oraz przeciętnej liczby izb w 1 mieszkaniu w omawianych województwach z resztą województw pozwoliło zrozumieć różnice w wielkościach mieszkań znajdujących się w danych regionach. Jest to ważny aspekt zasobów mieszkaniowych, ponieważ wpływa on na komfort życia czy koszty eksploatacji i wartość rynkową mieszkań.

Według danych zawartych w tabeli 16, ta miara we wszystkich województwach zmieniała się w badanych latach w różnym stopniu. W województwie podlaskim w 2013 roku przeciętna powierzchnia wynosiła 75,6 m², natomiast na końcu badanego okresu wskaźnik ten wynosił 78,3 m². Dla województwa warmińsko-mazurskiego miara ta wynosił na początku okresu 67,7 m², natomiast na jego końcu 69,8 m².

Tabela 16. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m²]

Województwo	Lata										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dolnośląskie	72,0	72,2	72,3	72,4	72,5	72,6	72,7	70,5	70,7	70,8	71,0
Kujawsko-pomorskie	69,2	69,4	69,6	69,9	70,1	70,3	70,6	71,2	71,4	71,7	71,8
Lubelskie	76,5	76,7	76,9	77,1	77,2	77,4	77,5	79,0	79,1	79,2	79,3
Lubuskie	73,0	73,1	73,3	73,5	73,6	73,8	73,9	73,0	73,2	73,4	73,6
Łódzkie	68,1	68,4	68,7	68,9	69,2	69,4	69,7	71,4	71,6	71,8	71,9
Małopolskie	77,3	77,6	78,0	78,2	78,4	78,7	78,8	80,2	80,4	80,6	80,7
Mazowieckie	71,5	71,7	71,9	72,0	72,2	72,3	72,4	73,5	73,7	73,9	74,0
Opolskie	80,1	80,3	80,5	80,7	80,9	81,0	81,2	81,7	81,8	82,0	82,1
Podkarpackie	80,5	80,9	81,1	81,4	81,7	82,0	82,2	84,0	84,3	84,5	84,8
Podlaskie	75,6	75,9	76,1	76,4	76,6	76,9	77,1	77,8	78,0	78,2	78,3
Pomorskie	71,4	71,6	71,8	72,0	72,1	72,2	72,3	73,1	73,2	73,2	73,3
Śląskie	69,9	70,2	70,4	70,7	71,0	71,3	71,5	72,2	72,4	72,7	72,8
Świętokrzyskie	73,7	73,9	74,1	74,3	74,6	74,9	75,1	77,1	77,3	77,6	77,8
Warmińsko-mazurskie	67,7	67,9	68,2	68,3	68,5	68,7	68,9	69,2	69,4	69,6	69,8
Wielkopolskie	80,4	80,7	80,9	81,2	81,3	81,5	81,6	81,6	81,7	81,9	82,0
Zachodnio-pomorskie	70,1	70,3	70,5	70,6	70,7	70,8	70,9	69,9	70,0	70,1	70,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

W porównaniu do innych województw, przeciętna powierzchnia użytkowa pierwszego omawianego regionu przez cały okres był niższe niż w województwie lubelskim, małopolskim, opolskim, podkarpackim oraz wielkopolskim. Województwo warmińsko-mazurskie znajdowało się w tym przypadku w gorszej pozycji, ponieważ ten miernik w tym regionie przez cały okres był najniższy ze wszystkich województw.

Inaczej kształtowała się sytuacja w przypadku przeciętnej liczby izb w 1 mieszkaniu (tab. 17). W województwie podlaskim liczba ta na początku wynosiła 4,01, na końcu zaś 4,03. Podobnej wielkości zmianę zauważa się dla województwa warmińsko-mazurskiego, ponieważ w 2013 roku miała wartość 3,77, natomiast w 2023 roku 3,78. Zestawiając obydwie województwa z resztą regionów, mieszkania w podlaskim miały przeciętnie mniej izb niż mieszkania województwie opolskim, podkarpackim i wielkopolskim. W stosunku do reszty regionów, w województwie podlaskim miernik ten miał większe wartości. W województwie warmińsko-mazurskim badany miernik był większy niż w kujawsko-pomorskim, łódzkim czy mazowieckim oraz mniejszy niż w lubelskim, lubuskim, małopolskim, opolskim, podkarpackim, podlaskim, pomorskim oraz wielkopolskim uwzględniając cały okres. W zależności od danego roku, ten miernik warmińsko-mazurskiego był większy lub mniejszy w stosunku do województwa dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, pomorskiego, śląskiego, świętokrzyskiego czy zachodniopomorskiego.

Przyczyn takiego stanu rzeczy jest wiele. Wpływ na przeciętną powierzchnię oraz liczbę izb w mieszkaniach ma chociażby poziom dochodów mieszkańców. Oznacza to, że ludność w regionach zamożniejszych może pozwolić sobie na większe mieszkanie, o większej liczbie izb, natomiast w mniej zamożnych regionach ludność jest zmuszona mieszkać w gorszych warunkach. Typ zabudowy też jest ważnym czynnikiem, ponieważ w regionach bardziej zurbanizowanych dominuje zabudowa przystosowana do ulokowania wielu rodzin, a tym samym mieszkania w takich budynkach mają mniejszą powierzchnię. W miejscach mniej zurbanizowanych dominuje zabudowa jednorodzinna, która charakteryzuje się większą powierzchnią w porównaniu do miejsc bardziej zurbanizowanych. Jednym z najważniejszych czynników stojącym za tą sytuacją jest jednak poziom urbanizacji. W miastach dostępność gruntów jest ograniczona, więc wznoszone budynki muszą mieć bardziej ograniczoną przestrzeń, tym samym mają mniejszą powierzchnię oraz liczbę izb niż budynki budowane na mniej zurbanizowanych terenach, gdzie ograniczenie to objawia się w mniejszym stopniu.

Tabela 17. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu

Województwo	Lata										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dolnośląskie	3,85	3,84	3,84	3,84	3,83	3,83	3,82	3,68	3,67	3,67	3,67
Kujawsko-pomorskie	3,76	3,76	3,77	3,77	3,77	3,78	3,78	3,79	3,79	3,80	3,80
Lubelskie	3,83	3,84	3,84	3,85	3,85	3,85	3,86	3,95	3,95	3,95	3,95
Lubuskie	3,97	3,97	3,97	3,97	3,97	3,97	3,97	3,86	3,86	3,86	3,86
Łódzkie	3,58	3,59	3,59	3,60	3,60	3,61	3,61	3,68	3,68	3,68	3,68
Małopolskie	3,91	3,91	3,92	3,92	3,92	3,92	3,91	3,98	3,99	3,98	3,98
Mazowieckie	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,62	3,62	3,65	3,65	3,65	3,64
Opolskie	4,18	4,18	4,19	4,19	4,19	4,19	4,19	4,18	4,18	4,18	4,18
Podkarpackie	4,07	4,08	4,09	4,09	4,10	4,10	4,11	4,24	4,24	4,24	4,24
Podlaskie	4,01	4,02	4,02	4,02	4,02	4,02	4,02	4,04	4,04	4,04	4,03
Pomorskie	3,80	3,80	3,79	3,79	3,78	3,77	3,77	3,76	3,76	3,75	3,74
Śląskie	3,74	3,75	3,75	3,76	3,76	3,77	3,77	3,79	3,79	3,79	3,79
Świętokrzyskie	3,76	3,76	3,77	3,78	3,79	3,79	3,80	3,90	3,91	3,91	3,92
Warmińsko-mazurskie	3,77	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78	3,78
Wielkopolskie	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,05	4,07	4,07	4,06	4,06
Zachodniopomorskie	3,85	3,85	3,85	3,84	3,84	3,84	3,83	3,71	3,71	3,70	3,70

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Zasoby mieszkaniowe mają zróżnicowaną formę własności. Przedstawienie struktury własności nieruchomości pozwala określić stopień rozwoju poszczególnych form własności oraz dynamikę tych zmian.

Według danych zawartych w tabeli 18, przeważającą formą własności zasobów mieszkaniowych w województwie podlaskim była własność osób fizycznych. Drugim ze względu na liczbę posiadanych mieszkań były wspólnoty mieszkaniowe. Na kolejnych miejscach były osoby fizyczne

posiadających mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Najmniej zasobów mieszkaniowych znajdowała się w posiadaniu Skarbu Państwa.

Tabela 18. Zasoby mieszkaniowe wg form własności w województwie podlaskim

Wyszczególnienie	Lata					
	2013	2015	2016	2018	2020	2022
zasoby gminne (komunalne)	16 352	15 506	15 160	14 490	13 685	13 194
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	84 455	83 087	77 496	76 116	73 597	72 245
zasoby zakładów pracy	1 545	1 369	1 276	1 180	1 112	1 101
zasoby osób fizycznych	326 144	336 360	347 405	359 186	374 186	380 653
zasoby Skarbu Państwa	371	343	233	207	249	224
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	2 632	2 741	2 813	2 847	2 960	2 960
zasoby w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	56 934	64 386	64 986	72 680	77 146	84 969
zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	49 382	54 723	55 540	64 583	69 005	78 111
zasoby innych podmiotów	973	1 423	836	642	613	307

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Jednocześnie zbadanie dynamiki zmian zasobów mieszkaniowych według form własności ukazuje dodatkowe informacje o szybkości wzrostu lub spadku liczby mieszkań o danej formie własności. W latach 2013-2023 rosła liczba mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych osób fizycznych, zasobach wspólnot mieszkaniowych, zasobach TBS oraz osób fizycznych. Największy procentowy wzrost liczby mieszkań zauważa się w zasobach osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (58,18%) oraz samych wspólnot (49,24%) w odniesieniu do liczby zasobów obydwu podmiotów w 2013 roku. Oprócz tych wzrostów wartym zwrócenia uwagi jest wzrost zasobów osób fizycznych, ponieważ w badanym okresie ich liczba wzrosła o 54 509 mieszkań przy dynamice wynoszącej 16,71% dla 2022 roku przy roku bazowym 2013.

W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego (tab. 19), podmiotem o największych zasobach mieszkaniowych były również osoby fizyczne, wspólnoty mieszkaniowe oraz osoby fizyczne posiadające mieszkanie w zasobach wspólnot. Najmniejsze zasoby mieszkaniowe miały inne, nienazwane konkretnie podmioty.

Tabela 19. Zasoby mieszkaniowe wg form własności
w województwie warmińsko-mazurskim

Wyszczególnienie	Lata					
	2013	2015	2016	2018	2020	2022
zasoby gminne (komunalne)	33 174	31 545	30 778	28 636	26 990	25 317
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	78 558	78 019	66 621	64 255	61 911	59 177
zasoby zakładów pracy	3 608	3 122	2 960	2 558	2 285	2 068
zasoby osób fizycznych	375 720	387 212	405 071	419 923	435 346	450 562
zasoby Skarbu Państwa	2 039	1 972	1 026	1 056	1 636	1 769
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	2 550	2 657	2 578	2 698	2 663	2 724
zasoby w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	138 057	150 916	157 597	140 902	152 069	165 711
zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	119 174	132 500	139 639	126 322	137 196	152 159
zasoby innych podmiotów	1 381	690	534	231	520	219

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Na przestrzeni lat rosła liczba mieszkań danej formy własności jak w przypadku województwa podlaskiego, jednak w innym stopniu. Liczba mieszkań osób fizycznych wzrosła o 74 842 (19,92%), mieszkań wspólnot mieszkaniowych o 27 654 (20,03%) oraz osób fizycznych w budynkach wspólnot o 32 985 (27,65%).

Analizując zawartość powyższych tabel, zwrócić uwagę należy na znaczenie poszczególnych form własności na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Największy udział w zasobach mieszkaniowych stanowiły nieruchomości osób fizycznych. Jest to typowa forma własności dla domów jednorodzinnych.

W tym samym czasie wzrosła liczba mieszkań w zasobie wspólnot mieszkaniowych, które objawia się większą ich liczbą z roku na rok. Takie formy własności są typowe dla budynków wielorodzinnych, których przeważająca liczba znajduje się na terenach zurbanizowanych, co oznacza rozwój rynku nieruchomości obszarów miejskich obydwu województw.

Mieszkania oddane do użytkowania to ostatni badany miernik w ramach tej grupy. Dane w tabelach dotyczą produkcji sprzedanej przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przemysłu i budownictwa.

W województwie podlaskim (tab. 20) najwięcej oddano mieszkań na użytek indywidualny oraz przeznaczonych do sprzedaży lub na wynajem.

Tabela 20. Mieszkania oddane do użytkowania w województwie podlaskim

Wyszczególnienie	Lata										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
indywidualne	1 860	2 035	2 057	2 017	2 041	2 013	2 230	2 397	2 559	2 522	2 240
spółdzielcze	0	0	69	61	6	228	48	90	287	35	94
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2 289	2 038	2 539	2 436	2 886	2 626	3 689	3 821	4 887	3 975	4 522
komunalne	32	86	97	116	89	18	122	1	0	4	36
społeczne czynszowe	0	38	0	69	0	24	0	113	0	0	0
zakładowe	1	0	0	0	1	43	0	2	0	0	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Najwięcej wybudowano mieszkań indywidualnych oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, ponieważ do 2023 roku sumując wszystkie wybudowane mieszkania, indywidualnych przybyło 23 971, natomiast na sprzedaż/wynajem 35 708. Pozostałych rodzajów mieszkań wybudowano znacznie mniej. W podobnej sytuacji było województwo warmińsko-mazurskie (tab. 21), ponieważ liczba i rodzaj mieszkań oddanych do użytku była zbliżona rozkładu w woj. podlaskim.

**Tabela 21. Mieszkania oddane do użytkowania
w województwie warmińsko-mazurskim**

Wyszczególnienie	Lata										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
indywidualne	2 266	1 966	1 967	1 755	1 702	1 811	1 815	2 119	2 449	2 726	2 289
spółdzielcze	56	37	156	31	76	305	50	0	22	34	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2 330	2 162	2 109	2 649	2 885	2 933	3 800	4 312	3 239	4 936	3 611
komunalne	108	88	9	47	94	82	87	0	84	4	13
społeczne czynszowe	0	28	0	48	0	68	53	26	48	26	60
zakładowe	37	44	69	41	26	3	1	3	42	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Do końca badanego okresu wybudowano 22865 mieszkań indywidualnych oraz 34966 mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Pozostałe rodzaje mieszkań miały niewielki udział w ogólnej strukturze mieszkań oddanych do użytku.

W tym przypadku dane dla obu regionów są w pewnym stopniu zbieżne ze sobą. Różnica w wybudowanych mieszkaniach indywidualnych oraz na sprzedaż/wynajem wypada na korzyść województwa podlaskiego, ponieważ w podlaskim wybudowano o 1106 więcej mieszkań indywidualnych oraz o 742 mieszkań na sprzedaż/wynajem niż w województwie warmińsko-mazurskim. Natomiast drugim regionie wybudowano o 15 komunalnych, o 113 społecznych czynszowych oraz o 218 zakładowych mieszkań więcej niż w województwie podlaskim.

W powyższych danych wynika, że w województwie podlaskim i warmińsko-mazurskim istnieje problem, który należy zniwelować odpowiednimi działaniami. Mimo tych problemów, na rynku nieruchomości mieszkaniowych wciąż pojawiają się nowe nieruchomości, co wskazuje na rozwój rynku nieruchomości na tych obszarach.

3.3. Sytuacja mieszkaniowa ludności województwa podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego na tle kraju

Kompleksowa analiza sytuacji mieszkaniowej zawiera dane dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych z perspektywy stanu i jakości budynków oraz warunków mieszkaniowych ludności w tych zasobach.

Analizowane mierniki i wskaźniki charakteryzują się podobnymi determinantami. Różnice międzyregionalne mogą wynikać z wielu przyczyn. Jedną z nich może być zdolność ludności do zakupu mieszkania (dostępność mieszkań). Ze względu na wysoką cenę mieszkań, ograniczoną zdolność kredytową ludności czy kondycję rynku pracy w różnych regionach wskaźniki te mogą być różne. Oprócz tych czynników, wpływ na wyniki mają migracje ludności, polityka mieszkaniowa pomagająca w zakupie nieruchomości, trendy w planowaniu przestrzennym czy też rynek najmu.

Jednym z mierników określających sytuację mieszkaniową ludności jest przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie. Według danych zawartych w tabeli 22, w każdym województwie spadała przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie. W województwie podlaskim w 2013 roku liczba ta wynosiła 2,76, natomiast w 2023 roku miernik ten wynosił już 2,39.

W województwie warmińsko-mazurskim, miernik ten na początku wynosił 2,91, natomiast na końcu badanego okresu 2,48. W województwie podlaskim omawiany miernik był wyższy na przestrzeni lat niż w województwie dolnośląskim, łódzkim, mazowieckim, śląskim czy zachodniopomorskim. W reszcie województw miernik ten miał większą wartość niż w woj. podlaskim, z wyjątkiem województwa pomorskiego, którego wskaźnik w ostatnich latach badanego okresu zbliżał się do wartości wskaźnika pierwszego z dwóch analizowanych województw. W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego, wskaźnik był niższy w porównaniu do wskaźnika województwa małopolskiego, podkarpackiego, świętokrzyskiego oraz wielkopolskiego. W zależności od danego roku, wartość wskaźnika była większa, mniejsza lub równa dla województwa kujawsko-pomorskiego, lubelskiego oraz opolskiego. Według sporządzonego rankingu od najmniejszej do największej przeciętnej liczby osób przypadającej na 1 mieszkanie na ostatni rok analizowanego okresu, województwo podlaskie znalazło się na szóstym miejscu, natomiast warmińsko-mazurskie na dziesiątym.

Tabela 22. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	2,62	2,59	2,56	2,52	2,48	2,44	2,40	2,31	2,27	2,23	2,19	
Kujawsko-pomorskie	2,90	2,88	2,85	2,82	2,79	2,76	2,73	2,62	2,58	2,53	2,48	
Lubelskie	2,87	2,84	2,81	2,78	2,75	2,71	2,68	2,62	2,57	2,53	2,49	
Lubuskie	2,84	2,81	2,78	2,76	2,73	2,69	2,66	2,54	2,50	2,45	2,41	
Łódzkie	2,53	2,51	2,48	2,46	2,44	2,41	2,38	2,32	2,28	2,24	2,21	
Małopolskie	3,01	2,98	2,94	2,91	2,87	2,83	2,79	2,67	2,64	2,60	2,56	
Mazowieckie	2,49	2,46	2,44	2,41	2,38	2,35	2,31	2,29	2,26	2,22	2,18	
Opolskie	2,88	2,86	2,83	2,81	2,79	2,76	2,73	2,65	2,61	2,58	2,54	
Podkarpackie	3,35	3,32	3,28	3,24	3,21	3,18	3,13	3,01	2,97	2,92	2,88	
Podlaskie	2,76	2,73	2,70	2,67	2,63	2,60	2,56	2,52	2,47	2,43	2,39	
Pomorskie	2,82	2,79	2,76	2,73	2,69	2,65	2,61	2,52	2,48	2,43	2,39	
Śląskie	2,67	2,65	2,63	2,60	2,58	2,56	2,53	2,43	2,40	2,36	2,32	
Świętokrzyskie	2,93	2,90	2,86	2,84	2,81	2,78	2,74	2,65	2,61	2,57	2,53	
Warmińsko-mazurskie	2,91	2,88	2,85	2,82	2,79	2,75	2,71	2,61	2,57	2,52	2,48	
Wielkopolskie	3,02	2,99	2,95	2,92	2,88	2,84	2,80	2,68	2,64	2,58	2,54	
Zachodniopomorskie	2,73	2,71	2,68	2,65	2,61	2,58	2,54	2,41	2,37	2,32	2,28	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

W czołówce województw o najmniejszej przeciętnej liczbie osób na 1 mieszkanie znajdowało się mazowieckie (2,18), dolnośląskie (2,19), oraz łódzkie (2,21). Na dolnych pozycjach rankingu zostało umiejscowione województwo podkarpackie (2,88), małopolskie (2,56) oraz wielkopolskie (2,54). Oznacza to, że w tych częściach kraju warunki mieszkaniowe można określić jako bardziej korzystne. Jednym z elementów kształtujących wartość tego wskaźnika była liczba mieszkań. Za niższe wartości tego wskaźnika odpowiadała większa liczba nieruchomości.

Kolejnym miernikiem określającym sytuację mieszkaniową ludności liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców. Według danych z tabeli 23, wskaźnik ten rósł w każdym województwie na przestrzeni lat. W 2013 roku w województwie podlaskim było 362,9 mieszkań na 1000 ludności. Do końca badanego okresu liczba ta wzrosła do 419,2, co jest wzrostem o 15,84%. W województwie warmińsko-mazurskim na początku wskaźnik wynosił 343,5, natomiast na w 2023 roku 403,1, co oznacza wzrost o 17,35%. Przez cały badany okres w województwie podlaskim było mniej mieszkań na 1000 osób niż w województwie dolnośląskim, łódzkim, mazowieckim, śląskim oraz zachodniopomorskim. W stosunku do reszty województw, w podlaskim było więcej mieszkań. W województwie warmińsko-mazurskim było więcej mieszkań niż w województwie małopolskim, podkarpackim, świętokrzyskim, wielkopolskim, kujawsko-pomorskim do 2016, lubelskim do 2020 oraz opolskim do 2018 roku. W pozostałych województwach było więcej mieszkań niż w warmińsko-mazurskim. Według rankingu na 2023 rok od największej do najmniejszej ilości mieszkań na 1 osobę, województwo podlaskie zajmuje szóste miejsce oraz województwo warmińsko-mazurskie dziewiąte miejsce. Województwa, w których zanotowano największą ilość mieszkań na 1000 mieszkańców w tym samym roku to województwo mazowieckie (458,0), dolnośląskie (456,0) oraz łódzkie (453,4). Regiony, w których było najmniej mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców to województwo podkarpackie (347,8), małopolskie (390,7) oraz opolskie (393,5).

Przeciętna powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych przypadająca na 1 osobę to czwarty wskaźnik dotyczący sytuacji mieszkaniowej mieszkańców na rynku mieszkaniowym. Według danych zawartych w tabeli 25, województwie podlaskim w 2013 roku przeciętna powierzchnia wynosiła 27,4 m², natomiast w 2023 roku 32,8 m², co jest zmianą o 19,71%. Odpowiednio dla województwa warmińsko-mazurskiego, powierzchnia wynosiła 23,3 m² oraz 28,1 m², co oznacza wzrost o 20,60%.

Tabela 23. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	381,6	386,2	391,4	396,9	402,7	409,0	416,6	432,1	439,7	448,2	456,0	
Kujawsko-pomorskie	344,6	347,7	351,2	354,4	358,1	362,1	366,6	382,3	388,3	395,6	402,9	
Lubelskie	348,3	352,0	355,9	359,9	364,2	368,9	373,6	382,4	388,7	395,5	402,1	
Lubuskie	351,9	355,4	359,2	362,8	366,7	371,6	376,6	393,4	400,7	408,6	415,6	
Łódzkie	394,9	398,4	402,6	406,3	410,4	414,9	420,5	430,6	437,9	445,9	453,4	
Miałopolskie	332,4	336,1	339,8	343,8	348,5	352,8	357,9	374,1	378,8	385,2	390,7	
Mazowieckie	402,3	406,2	410,1	415,2	420,4	426,2	432,3	437,1	443,3	450,6	458,0	
Opolskie	347,0	349,9	353,2	355,9	358,8	362,4	366,3	377,0	382,5	388,0	393,5	
Podkarpackie	298,5	301,3	304,8	308,2	311,5	314,8	319,1	332,0	337,2	342,9	347,8	
Podlaskie	361,9	366,1	370,8	375,2	379,9	384,8	390,8	397,5	404,5	411,7	419,2	
Pomorskie	354,9	358,1	362,5	366,5	371,5	376,8	382,6	396,3	403,2	411,4	418,7	
Śląskie	374,5	377,5	380,7	384,0	387,4	391,2	395,5	410,9	417,2	423,9	430,6	
Świętokrzyskie	341,4	345,2	349,2	352,4	356,1	360,2	365,3	377,0	383,2	389,4	395,9	
Warmińsko-mazurskie	343,5	347,1	350,9	354,8	358,6	363,4	369,0	382,8	388,9	396,5	403,1	
Wielkopolskie	331,5	334,9	339,0	342,8	347,2	352,2	357,8	372,8	379,5	386,9	393,6	
Zachodniopomorskie	365,9	369,5	373,5	377,9	382,6	388,0	394,3	415,4	422,6	430,7	438,8	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Tabela 24. Przeciętna liczba osób na 1 izbę

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,61	0,60	
Kujawsko-pomorskie	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,69	0,68	0,67	0,65	
Lubelskie	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,66	0,65	0,64	0,63	
Lubuskie	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,63	0,62	
Łódzkie	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,63	0,62	0,61	0,60	
Mazowieckie	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	
Opolskie	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,63	0,63	0,62	0,61	
Podkarpackie	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,71	0,70	0,69	0,68	
Podlaskie	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	
Pomorskie	0,74	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
Śląskie	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,64	0,63	0,62	0,61	
Świętokrzyskie	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,68	0,67	0,66	0,65	
Warmińsko-mazurskie	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,73	0,72	0,69	0,68	0,67	0,66	
Wielkopolskie	0,74	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,66	0,65	0,64	0,63	
Zachodniopomorskie	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (08.11.2024)

Tabela 25. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę

Wojewódz two	Lata												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Dolnośląskie	27,5	27,9	28,3	28,7	29,2	29,7	30,3	30,5	31,1	31,7	32,4		
Kujawsko-pomorskie	23,8	24,1	24,5	24,8	25,1	25,5	25,9	27,2	27,7	28,3	28,9		
Lubelskie	26,6	27,0	27,4	27,7	28,1	28,5	29,0	30,2	30,7	31,3	31,9		
Lubuskie	25,7	26,0	26,3	26,7	27,0	27,4	27,8	28,7	29,3	30,0	30,6		
Łódzkie	26,9	27,3	27,6	28,0	28,4	28,8	29,3	30,7	31,3	32,0	32,6		
Małopolskie	25,7	26,1	26,5	26,9	27,3	27,7	28,2	30,0	30,5	31,0	31,5		
Mazowieckie	28,8	29,1	29,5	29,9	30,3	30,8	31,3	32,1	32,7	33,3	33,9		
Opolskie	27,8	28,1	28,4	28,7	29,0	29,4	29,8	30,8	31,3	31,8	32,3		
Podkarpackie	24,0	24,4	24,7	25,1	25,4	25,8	26,2	27,9	28,4	29,0	29,5		
Podlaskie	27,4	27,8	28,2	28,7	29,1	29,6	30,1	30,9	31,6	32,2	32,8		
Pomorskie	25,3	25,6	26,0	26,4	26,8	27,2	27,7	29,0	29,5	30,1	30,7		
Śląskie	26,2	26,5	26,8	27,2	27,5	27,9	28,3	29,7	30,2	30,8	31,4		
Świętokrzyskie	25,1	25,5	25,9	26,2	26,6	27,0	27,4	29,1	29,6	30,2	30,8		
Warmińsko-mazurskie	23,3	23,6	23,9	24,2	24,6	25,0	25,4	26,5	27,0	27,6	28,1		
Wielkopolskie	26,7	27,0	27,4	27,8	28,2	28,7	29,2	30,4	31,0	31,7	32,3		
Zachodniopomorskie	25,6	26,0	26,3	26,7	27,1	27,5	27,9	29,0	29,6	30,2	30,8		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (9.11.2024)

Porównując wskaźnik województwa podlaskiego ze wskaźnikami innych województw, można dojść do wniosku, że w tym regionie znajdowały się przeciętnie czwarte co do wielkości największe mieszkania ze wszystkich województw. Mieszkania o większej przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę znajdowały się województwie mazowieckim, do 2019 roku w dolnośląskim oraz do 2015 w opolskim. W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego, powierzchnia mieszkań na jedną osobę była najmniejsza ze wszystkich województw przez cały okres.

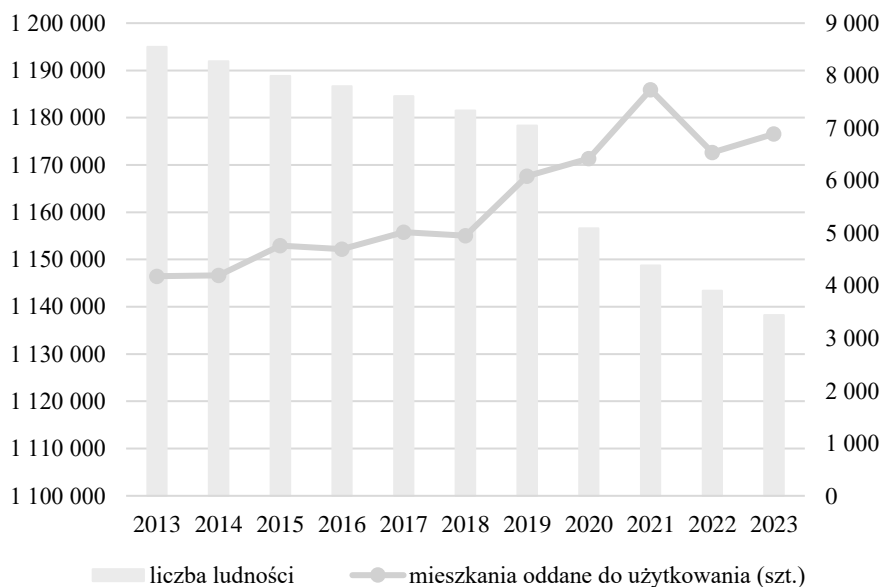
Tym samym, układając województwa w kolejności od największej do najmniejszej przeciętnej powierzchni użytkowej na 1 osobę dla ostatniego roku, województwo podlaskie zajmuje drugie miejsce, natomiast województwo warmińsko-mazurskie ostatnie. Regiony o największej powierzchni użytkowej oprócz województwa podlaskiego to mazowieckie ($33,9 \text{ m}^2$), łódzkie ($32,6 \text{ m}^2$) oraz dolnośląskie ($32,4 \text{ m}^2$). Regiony, w których mieszkania miały najmniejszą powierzchnię użytkową, oprócz województwa warmińsko-mazurskiego, to kujawsko-pomorskie ($28,9 \text{ m}^2$), podkarpackie ($29,5 \text{ m}^2$) oraz lubuskie ($30,6 \text{ m}^2$).

Z analizy czterech mierników dotyczących ludności na rynku nieruchomości można wywnioskować, że w badanych województwach zwiększa się powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba samych mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, przy jednoczesnej malejącej liczbie osób przypadających na 1 mieszkanie, co należy odczytywać jako zmiany o charakterze pozytywnym. Zwiększanie się przeciętnej powierzchni mieszkań prowadzi przede wszystkim do poprawy komfortu życia w zasobach mieszkaniowych, ale także wzrostu kosztów związanych z opłatami za coraz większe mieszkania lub z wyższą ceną związaną z ich nabyciem. Skutkiem zmian dotyczących tego wskaźnika jest też to, że z coraz większymi mieszkaniami maleje przeciętna liczba osób zamieszkujących je, gdzie migracje ludności dodatkowo wpływają na wartość wskaźnika. Zwiększająca się liczba mieszkań jest pozytywnym zjawiskiem ekonomicznym. Oznacza to większą ich dostępność, rozwój urbanistyczny oraz rozwój gospodarczy objawiający się rozwojem rynku pracy. Malejąca liczba osób w lokalach mieszkalnych oraz izbach oznacza między innymi zmiany w strukturach rodzin, postępujące migracje i starzenie się społeczeństwa, zmieniający się rynek najmu lokali mieszkaniowych oraz możliwą zmianę w trendach urbanistycznych skoncentrowanych na mieszkaniach przeznaczonych dla mniej licznych gospodarstw domowych.

3.4. Zmiany na rynku nieruchomości województw podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego w świetle zmian społeczno-gospodarczych

Rynek nieruchomości jest jednym z kluczowych elementów, który odzwierciedla zmiany zachodzące w strukturze społeczno-gospodarczej danego regionu. W kontekście województw podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego, obserwowane zmiany na rynku nieruchomości są ściśle powiązane z wieloma czynnikami demograficznymi, ekonomicznymi i społecznymi, które mają wpływ na rozwój tych regionów.

Na rysunku 8 przedstawiono zestawienie liczby ludności badanych województw z liczbą oddanych do użytku mieszkań w latach 2013-2021. Analiza tego zestawienia pozwala na ocenę w jaki sposób zmiany demograficzne w regionie, takie jak wzrost lub spadek liczby mieszkańców, korelują z liczbą nowych mieszkań i potencjalnie wpływają na zgłaszany popyt. Z jednej strony, wzrost liczby ludności w województwie może sugerować rosnącą potrzebę budownictwa mieszkaniowego, z drugiej zaś – stagnacja lub spadek liczby mieszkańców może wpłynąć na zmniejszenie popytu na nowe lokale.

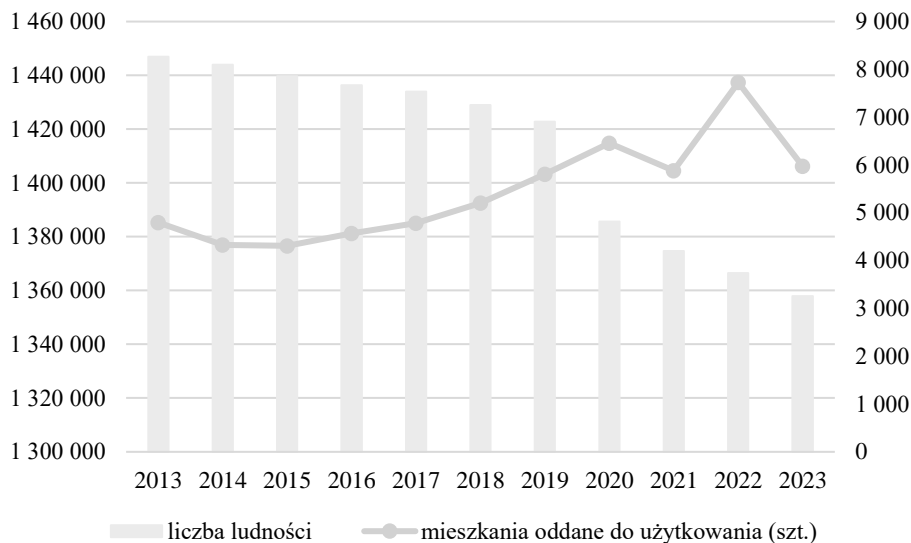


Rys. 8. Zestawienie liczby ludności województwa podlaskiego z liczbą mieszkań oddanych do użytku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W województwie podlaskim, podobnie jak w innych regionach Polski, następował spadek liczby ludności, co znajduje odzwierciedlenie w analizowanym okresie. Liczba mieszkańców tego województwa zmniejszyła się z poziomu 1 194,97 tys. w 2013 roku do 1 138,22 tys. w 2023 roku, co stanowi spadek o 4,75% w ciągu dziesięciu lat. Mimo tego, liczba mieszkań oddanych do użytku w tym samym okresie rosła, osiągając wzrost z 4 182 sztuk w 2013 roku do 6 893 sztuk w 2023 roku, co daje 64,78% wzrostu. Choć liczba ludności malała, to tempo budowy nowych mieszkań w województwie podlaskim, mimo mniejszych wzrostów, wydaje się odpowiednie, by dostosować się do zmieniających się potrzeb rynku mieszkaniowego. Stale rosnąca liczba nowych mieszkań oddawanych do użytku na przestrzeni lat wciąż odpowiadała na zapotrzebowanie mieszkańców, szczególnie na obszarach miejskich województwa. Wzrost liczby mieszkań mógł być również odpowiedzią na migracje wewnętrzne, które wpływają na napływ ludności do głównych ośrodków urbanistycznych, takich jak Białystok.

W województwie warmińsko-mazurskim (rys. 9), mimo obserwowanego spadku liczby ludności, wykazano pozytywną tendencję w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Liczba ludności województwa spadła z poziomu 1 446,92 tys. w 2013 roku do 1 357,91 tys. w 2023 roku, co stanowi spadek o 6,15% w ciągu dekady. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytku w tym okresie wzrosła z 4 797 sztuk do 5 973 sztuk, co oznacza wzrost o 24,52%. Zwiększenie liczby mieszkań oddanych do użytku w województwie warmińsko-mazurskim wskazuje na rosnącą dynamikę rynku mieszkaniowego, mimo malejącej liczby ludności. Tempo budowy nowych mieszkań było wystarczające, aby zaspokoić bieżące potrzeby mieszkaniowe, szczególnie w największych miastach regionu, takich jak Olsztyn. Rosła liczba inwestycji mieszkaniowych, co mogło być odpowiedzią na zmieniające się potrzeby mieszkańców, w tym migracje wewnętrzne i napływ ludności do ośrodków miejskich.

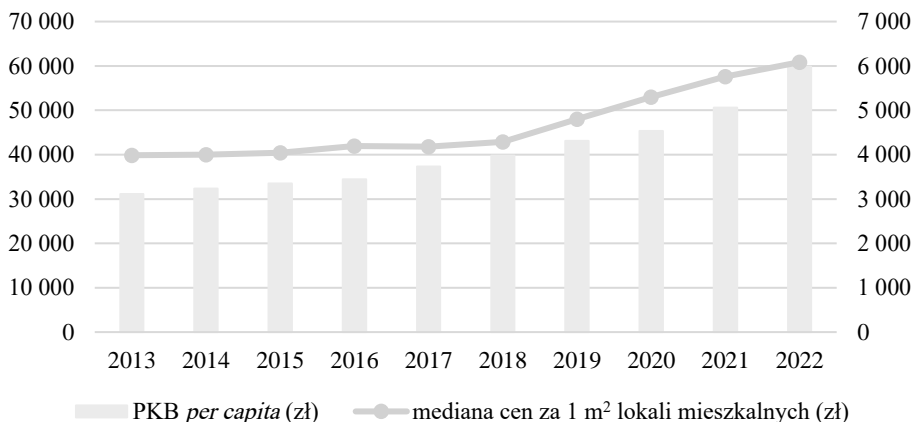


Rys. 9. Zestawienie liczby ludności województwa warmińsko-mazurskiego z liczbą mieszkań oddanych do użytku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

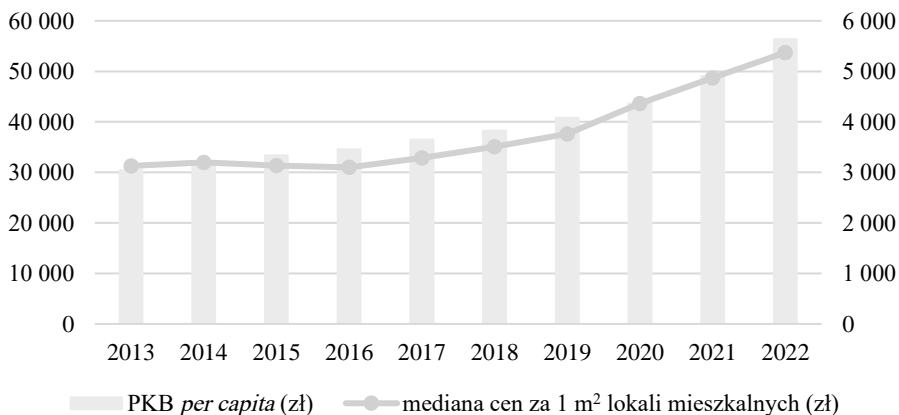
Na niżej zamieszczonych rysunkach (rys 10, 11) pokazano zestawienie PKB *per capita* z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych w województwie podlaskim oraz warmińsko-mazurskim w latach 2013-2022. Analiza tego zestawienia pozwala na ocenę, jak zmiany w gospodarce, mierzone poprzez PKB *per capita*, wpływały na rynek nieruchomości, a konkretnie na ceny mieszkań w regionie. Wzrost lub spadek wartości PKB *per capita* może oddziaływać na siłę nabywczą ludności, a tym samym na popyt na mieszkania, co w naturalny sposób wpływa na kształtowanie się średnich cen za 1 m² lokali mieszkalnych.

W przypadku województwa podlaskiego widoczny jest stopniowy wzrost PKB *per capita* w badanym okresie, co może wskazywać na poprawę sytuacji ekonomicznej regionu. PKB *per capita* województwa wzrósł z 31 120 zł w 2013 roku do 59 818 zł w 2022 roku, co stanowi spadek o 92,16% w ciągu dziewięciu lat. Natomiast mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych w tym okresie zwiększyła się z 3 987 zł do 6 085 zł, co oznacza wzrost o 52,62%. Ceny mieszkań rosły stopniowo, ale w mniejszym tempie, co może wskazywać na stabilność rynku nieruchomości w województwie podlaskim, który nie doświadczał gwałtownych wahań.



Rys. 10. Zestawienie PKB *per capita* z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych w województwie podlaskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)



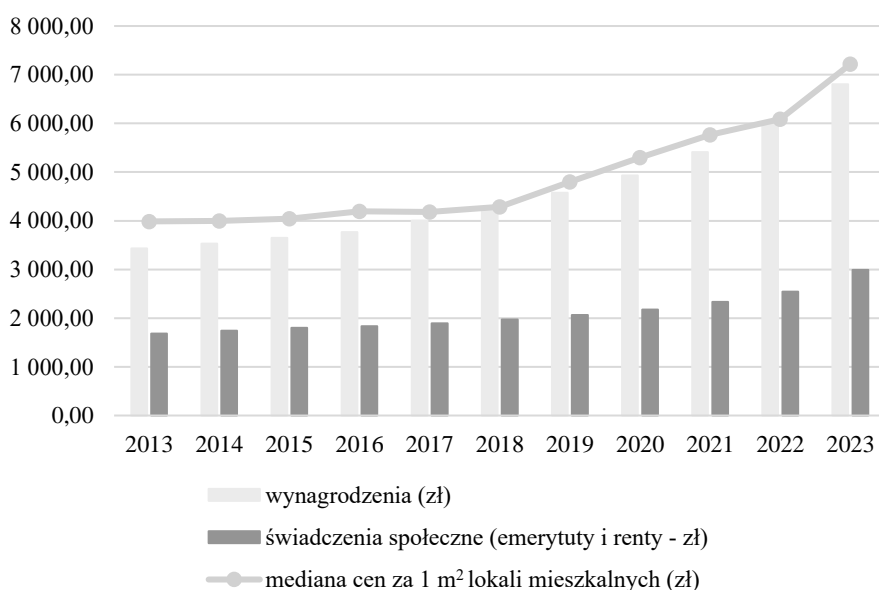
Rys. 11. Zestawienie PKB *per capita* z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego również zauważalny jest stopniowy wzrost PKB *per capita* w badanym okresie, co wskazuje na poprawę sytuacji gospodarczej regionu. PKB *per capita* województwa zwiększył się z poziomu 30 456 zł w 2013 roku do 56 368 zł w 2022 roku, co stanowi

wzrost o 85,07% przez dziewięć lat. Natomiast mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych w tym okresie wzrosła z 3 129 zł do 5 374 zł, co oznacza zwiększenie o 71,67%. Wzrost cen mieszkań w województwie warmińsko-mazurskim był bardziej dynamiczny w porównaniu do województwa podlaskiego, co może sugerować większy popyt na nieruchomości w tym regionie oraz potencjalnie rosnące zainteresowanie inwestycjami. Mimo to, ceny mieszkań rosły w umiarkowanym tempie, co świadczy o stabilności rynku nieruchomości, który nie doświadczał gwałtownych wahań, a wzrost cen był proporcjonalny do poprawy sytuacji gospodarczej regionu.

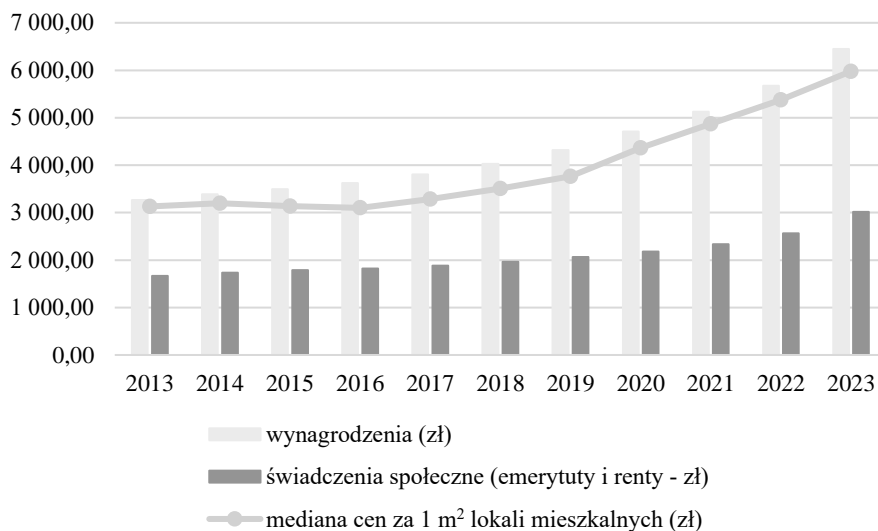
Na rysunku 12 przedstawione jest zestawienie przeciętnego wynagrodzenia oraz przeciętnych świadczeń społecznych, takich jak emerytury i renty, z medianą ceną za 1 m² lokali mieszkalnych w badanych województwach w latach 2013-2023. Analiza tych danych pozwala na ocenę, w jaki sposób zmiany w wynagrodzeniach oraz świadczeniach społecznych wpływają na dostępność mieszkań w tym regionie, a także wskazuje na zmiany w siłach nabywczych mieszkańców w stosunku do rynku nieruchomości.



Rys. 12. Zestawienie wynagrodzeń i świadczeń społecznych z medianą ceną za 1 m² lokali mieszkalnych w województwie podlaskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W analizowanym okresie obserwuje się wyraźny wzrost wynagrodzeń, od 2013 roku, kiedy wynosiły 3 432,71 zł, do 2023 roku, w którym osiągnęły poziom 6 805,04 zł. To wskazuje na poprawę sytuacji dochodowej osób aktywnych zawodowo, co jest pozytywnym zjawiskiem gospodarczym dla regionu. Jednocześnie warto zauważyć, że przeciętne świadczenia społeczne wzrastały w znacznie wolniejszym tempie niż wynagrodzenia, co sugeruje, że osoby utrzymujące się z emerytur i rent miały mniejsze możliwości finansowe w porównaniu do osób pracujących. Od 2013 roku świadczenia społeczne wzrosły, ale ich tempo wzrostu było umiarkowane, co może wskazywać na większe trudności w dostosowaniu się tej grupy do wzrastających kosztów życia. Mediana cen za 1 m² mieszkań również rosła stabilnie, z poziomu 3 987 zł w 2013 roku do 7 217 zł w 2023 roku. Wzrost cen nieruchomości w województwie podlaskim był znaczący i systematyczny, co może świadczyć o zwiększonym popycie na mieszkania w regionie. Niemniej jednak, wzrost cen mieszkań przewyższał tempo wzrostu świadczeń społecznych, co wskazuje, że dla emerytów i rencistów zakup lub wynajem mieszkania mógł stawać się coraz mniej dostępny.



Rys. 13. Zestawienie wynagrodzeń i świadczeń społecznych z medianą cen za 1 m² lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W analizowanym okresie (rys. 13) zauważalny jest ponadto wzrost wynagrodzeń od 3 264,63 zł w 2013 roku do ponad 6 447,09 zł w 2023 roku, co wskazuje na poprawiającą się sytuację dochodową pracowników w regionie i potencjalnie rosnącą siłę nabywczą tej grupy społecznej. Świadczenia społeczne (emerytury i renty) wzrastały w bardziej stabilnym tempie niż w województwie podlaskim, co można zaobserwować na rysunku 13 pokazujących, gdzie w 2023 roku ich wartość osiągnęła 3 015,93 zł. Taki wzrost, chociaż pozytywny, wskazuje na wolniejsze tempo poprawy dochodów osób pobierających świadczenia społeczny w porównaniu do pracowników aktywnych zawodowo. Oznaczało to większe wyzwania finansowe dla tej grupy, szczególnie w obliczu rosnących cen nieruchomości. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych wzrosła znacząco, z 3 129 zł w 2013 roku do 5 978 zł w 2023 roku, co stanowi prawie dwukrotny wzrost. Dla osób otrzymujących świadczenia społeczne oznaczało to trudności w dostępie do rynku mieszkaniowego, a nawet dla pracowników, których dochody rosły, zakup mieszkania może wymagać większego nakładu finansowego.

W tabeli 26 przedstawiono mediany cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych, wyrażone w złotych. Dane te pozwalają na analizę zmian cen mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym, wskazując trendy cenowe w regionie oraz umożliwiając ocenę dostępności mieszkań dla potencjalnych nabywców. Wzrost lub spadek mediany cen odzwierciedla sytuację na rynku nieruchomości, a także wpływ zmian społeczno-gospodarczych na popyt i podaż mieszkań. Porównanie danych z innych regionów może pomóc w lepszym zrozumieniu lokalnych uwarunkowań rynkowych oraz poziomu atrakcyjności inwestycyjnej danego województwa.

Analizując dane z tabeli 26, można zauważyć wyraźny, systematyczny wzrost cen mieszkań we wszystkich regionach. Trend ten świadczy o ogólnym wzroście zapotrzebowania na mieszkania w Polsce, a także o wzroście atrakcyjności rynku nieruchomości jako formy inwestycji, co jest zgodne z ogólnokrajową tendencją urbanizacyjną oraz rosnącym zainteresowaniem nieruchomościami jako zabezpieczeniem finansowym. W 2023 roku w województwie podlaskim mediana ceny za 1 m² lokalu mieszkalnego wynosiła 7 217 zł. Mierznik ten był wyższy niż w województwie śląskim (5 650 zł), opolskim (5 390 zł) czy świętokrzyskim (6 518 zł), w których były relatywnie niższe ceny za m². Natomiast mimo wzrostu, ceny w województwie podlaskim były poniżej stawek obserwowanych w bardziej rozwiniętych rynkach nieruchomości niż w województwie mazowieckim (9 828 zł) czy małopolskim (10 457 zł).

Tabela 25. Mediana cen za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (zł)

Województwo	Lata										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dolnośląskie	4 309	4 184	4 255	4 373	4 342	4 522	4 752	4 720	6 105	6 936	7 666
Kujawsko-pomorskie	3 204	3 133	3 161	3 292	3 557	3 848	4 200	4 724	5 180	5 651	5 917
Lubelskie	3 835	3 707	4 025	4 376	4 351	4 756	4 950	5 551	6 093	6 564	7 609
Lubuskie	2 504	2 520	2 655	2 855	2 901	3 282	3 433	3 909	4 272	4 951	5 619
Łódzkie	3 385	3 247	3 230	3 321	3 548	4 005	4 525	5 134	5 692	6 223	6 783
Małopolskie	5 658	5 878	5 716	5 732	5 776	6 022	6 460	7 296	8 032	9 273	10 457
Mazowieckie	5 988	6 197	6 584	6 651	6 901	7 007	7 140	7 414	7 845	9 144	9 828
Opolskie	2 674	2 745	2 620	2 635	2 708	3 061	3 288	3 922	4 091	5 015	5 390
Podkarpackie	3 325	3 247	3 742	3 301	3 402	4 112	4 589	4 988	5 369	5 815	6 234
Podlaskie	3 987	4 000	4 044	4 196	4 179	4 286	4 801	5 296	5 763	6 085	7 217
Pomorskie	4 471	4 465	4 586	4 785	5 018	5 307	5 917	6 343	6 878	7 708	8 261
Śląskie	2 610	2 553	2 605	2 615	2 757	2 937	3 398	3 960	4 449	5 014	5 650
Świętokrzyskie	3 723	3 542	3 509	3 287	3 363	3 749	4 119	4 839	5 211	5 938	6 518
Warmińsko-mazurskie	3 129	3 199	3 137	3 100	3 288	3 506	3 763	4 365	4 873	5 374	5 978
Wielkopolskie	4 027	4 049	4 171	4 149	4 187	4 370	4 212	4 626	5 109	6 299	6 771
Zachodniopomorskie	3 667	3 667	3 491	3 774	3 880	4 330	4 529	4 224	5 199	6 199	6 429

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

W tych regionach ceny za m² są najwyższe w kraju, co odzwierciedla większą zamożność i intensywną urbanizację, szczególnie wokół Warszawy i Krakowa, gdzie nieruchomości cieszą się niezmiennie dużym popytem. W województwie warmińsko-mazurskim, w którym odnotowano medianę ceny 5 978 zł za m² w 2023 roku, był niższy poziom cenowy niż w województwie podlaskim. W tym regionie zauważalna była większa mediana cen niż w województwie lubuskim (5 619 zł) i opolskim (5 390 zł), które charakteryzują się relatywnie niższymi cenami mieszkań. Ceny na Warmii i Mazurach rosły systematycznie, jednak nie tak gwałtownie jak w województwach o bardziej rozwiniętym rynku mieszkaniowym. Relatywnie niższe ceny mieszkań w województwie warmińsko-mazurskim i podlaskim mogły być w dużej mierze efektem specyficznej struktury demograficznej i urbanizacyjnej tych regionów. Oba województwa charakteryzują się mniejszą liczbą dużych aglomeracji miejskich w porównaniu do bardziej rozwiniętych gospodarczo części Polski, takich jak Mazowsze, Małopolska czy Śląsk, gdzie ceny nieruchomości są znacznie wyższe. W warmińsko-mazurskim i podlaskim znajduje się więcej mniejszych miast i wsi, co wpływa na umiarkowany popyt na nieruchomości, a tym samym na niższe ceny za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego.

3.5. Analiza transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych województwa podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego

Transakcje na rynku nieruchomości badanych województw, mimo ich peryferyjnych właściwości wpisują się w trendy ogólnopolskie. Tabela 27 zawiera informacje o liczbie transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w badanym okresie, wyrażonej w liczbie zawartych umów (sztuk). Dane te pozwalają na ocenę aktywności rynku nieruchomości oraz poziomu zainteresowania zakupem mieszkań w regionie. Analiza liczby transakcji w poszczególnych latach może wskazywać na zmieniający się popyt na nieruchomości, wpływający zarówno na ceny mieszkań, jak i na dynamikę inwestycji budowlanych. Zmiany w liczbie transakcji mogą być również odzwierciedleniem warunków gospodarczych, dostępności kredytów hipotecznych, poziomu wynagrodzeń oraz czynników demograficznych, takich jak migracje czy zmiany liczby ludności. Oprócz tego, ujęcie w tej tabeli danych o innych województwach umożliwia analizę zmian na rynku nieruchomości w różnych regionach, ukazując nie tylko ogólny wzrost liczby transakcji na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat, ale także zróżnicowanie dynamiki sprzedaży w tych województwach.

Tabela 26. Liczba transakcji kupna/sprzedazy lokali mieszkalnych (szt.)

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	22 643	19 446	21 109	24 027	25 541	27 232	27 336	21 539	34 625	27 235	29 702	
Kujawsko-pomorskie	7 015	6 621	7 018	6 883	8 721	9 752	9 551	8 570	10 785	9 574	10 698	
Lubelskie	3 509	3 071	4 555	5 096	5 878	7 140	7 450	7 757	8 752	7 247	8 882	
Lubuskie	4 753	4 264	4 413	5 391	5 613	6 970	6 643	6 603	7 228	6 389	6 128	
Łódzkie	10 931	9 232	8 813	8 638	9 224	11 105	11 484	12 127	14 279	11 046	13 433	
Małopolskie	13 039	14 332	14 246	14 104	14 142	15 606	17 463	16 416	21 212	21 070	22 667	
Mazowieckie	20 922	21 586	30 406	34 181	34 430	34 759	36 499	37 952	39 881	38 999	43 394	
Opolskie	3 231	2 904	3 008	3 263	3 567	4 063	4 072	4 565	4 627	4 659	4 510	
Podkarpackie	3 004	2 794	3 830	3 063	3 538	5 278	7 024	6 340	7 719	6 860	6 419	
Podlaskie	3 232	3 680	3 667	4 215	4 764	5 115	5 749	5 699	7 170	6 229	6 479	
Pomorskie	16 048	14 792	16 216	17 458	20 065	23 075	22 932	22 050	26 476	24 139	23 773	
Śląskie	14 119	13 111	14 092	14 957	17 282	18 801	18 842	19 077	22 825	19 007	25 442	
Świętokrzyskie	2 080	1 897	2 140	2 250	2 197	2 700	2 801	3 118	3 572	3 182	3 448	
Warmińsko-mazurskie	7 301	6 808	6 859	6 884	8 622	9 368	9 764	9 433	10 570	9 943	9 468	
Wielkopolskie	11 264	11 750	12 792	13 629	14 695	18 641	15 411	16 706	19 456	21 883	22 030	
Zachodniopomorskie	8 322	8 357	7 625	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757	9 517	8 475	9 055	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych (07.11.2024)

W odniesieniu do liczby transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, województwo podlaskie oraz warmińsko-mazurskie charakteryzuje się umiarkowaną ich liczbą. W województwie podlaskim największą liczbę transakcji w ciągu 10 lat zrealizowano w 2021 roku (7 170 sztuk), natomiast w 2023 roku ich liczba wyniosła 6 479. W województwie warmińsko-mazurskim zanotowano najwyższą liczbę transakcji w 2021 roku (10 570), natomiast w 2023 ich liczba wynosiła 9 468. Oba województwa wypadają korzystnie w porównaniu do regionów o mniejszej liczbie transakcji, takich jak świętokrzyskie (maksymalnie 3 572 transakcje w 2021 roku) oraz opolskie (osiągające szczyt 4 659 transakcji w 2022 roku). Relatywnie niski poziom sprzedaży w świętokrzyskim i opolskim może wskazywać na mniejszą dynamikę rynku mieszkaniowego oraz ograniczony popyt w tych województwach, co mogło być efektem demografii oraz struktury lokalnych rynków pracy. Z kolei województwa takie jak mazowieckie czy dolnośląskie wyraźnie wyprzedzały podlaskie i warmińsko-mazurskie pod względem liczby transakcji. W województwie mazowieckim przeprowadzono 43 394 transakcji w 2023 roku, natomiast w województwie dolnośląskim, zanotowano w 2021 roku 34 625 transakcji. Wysoki poziom sprzedaży w tych regionach świadczył o dużym popycie na nieruchomości, wynikającym z intensywnego rozwoju gospodarczego, napływu nowych mieszkańców oraz inwestycji na tych obszarach.

W tabeli 28 przedstawiono dane o liczbie lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych, wyrażonej w liczbie zawartych umów (sztuk) w poszczególnych latach. Dane te pozwalają na ocenę aktywności rynku nieruchomości oraz na analizę trendów związanych z popytem na mieszkania w regionie. Wzrost lub spadek liczby sprzedanych lokali może wskazywać na zmieniające się preferencje konsumentów, sytuację ekonomiczną mieszkańców oraz dostępność finansowania zakupu nieruchomości, w tym kredytów hipotecznych.

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli 28 dotyczącej liczby lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych, można zauważyć istotne różnice w dynamice sprzedaży między poszczególnymi województwami, szczególnie w odniesieniu do województw warmińsko-mazurskiego i podlaskiego. W województwie warmińsko-mazurskim sprzedano największą liczbę lokali w 2021 roku (10 089). Mimo to, w kolejnych latach zauważalny był spadek liczby sprzedanych lokali – do 9 636 w 2022 roku i 9 212 w 2023 roku. W województwie podlaskim z kolei zanotowano maksymalną liczbę sprzedanych lokali w 2021 roku (7 154), po czym wielkość ta zmniejszyła się do 6 349 w 2022 roku i 6 464 w 2023 roku.

Tabela 27. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (szt.)

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	17 811	16 431	18 523	21 828	23 240	24 834	25 774	20 386	33 606	26 707	28 101	
Kujawsko-pomorskie	6 095	6 056	6 616	6 491	8 479	9 493	9 362	8 346	10 639	9 495	10 507	
Lubelskie	3 388	2 964	4 441	4 996	5 903	7 110	7 410	7 860	8 774	7 300	8 990	
Lubuskie	4 028	3 778	3 936	4 876	5 216	6 704	6 408	6 319	6 933	6 241	6 025	
Łódzkie	6 859	6 287	7 207	7 861	8 236	10 255	10 809	11 232	13 501	11 029	12 861	
Małopolskie	12 047	13 441	13 832	14 125	13 977	15 663	17 647	16 549	21 492	21 510	22 952	
Mazowieckie	20 379	21 151	30 022	33 880	34 538	34 778	36 797	38 090	39 988	39 100	43 304	
Opolskie	2 614	2 469	2 605	2 921	3 265	3 773	3 825	4 277	4 436	4 453	4 359	
Podkarpackie	2 766	2 684	3 647	2 846	3 379	5 075	6 916	6 232	7 595	6 892	6 335	
Podlaskie	3 114	3 635	3 605	4 148	4 686	5 083	5 695	5 552	7 154	6 349	6 464	
Pomorskie	14 192	13 573	15 371	16 582	19 443	22 406	22 568	21 900	26 367	24 255	24 044	
Śląskie	11 219	11 213	12 148	13 072	15 469	17 026	17 725	17 541	21 790	18 913	24 832	
Świętokrzyskie	1 617	1 667	1 955	2 101	2 075	2 618	2 722	3 087	3 581	3 184	3 435	
Warmińsko-mazurskie	5 542	5 963	6 149	6 277	7 849	8 613	9 169	8 947	10 089	9 636	9 212	
Wielkopolskie	10 613	11 125	12 401	13 122	14 281	18 494	15 216	16 508	19 263	21 913	22 247	
Zachodniopomorskie	7 856	8 044	7 451	9 188	10 035	11 678	10 693	6 492	9 464	8 573	8 912	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (07.11.2024)

Oba województwa w kontekście liczby sprzedanych lokali mieszkalnych zajmowały miejsca poniżej największych rynków, ale wyżej od województw o najniższej liczbie. Większy wskaźnik niż w województwie warmińsko-mazurskim i podlaskim zarejestrowano w województwie śląskim, w którym w 2023 roku sprzedano 24 832 lokali, oraz małopolskim, gdzie sprzedano 22 952 lokali w tym samym roku. Województwa te odznaczają się dynamicznym rynkiem nieruchomości, co jest efektem rozwoju gospodarczego oraz dużego popytu na mieszkania. W województwie mazowieckim, z Warszawą jako centrum ekonomicznym, odnotowano w 2023 roku najwyższą liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych w Polsce (43 304). W województwie dolnośląskim odnotowano wysoką (28 101 w 2023 roku) liczbę sprzedanych lokali mieszkalnych, która wyniosła. To potwierdza pozycję tych województw jako liderów na rynku mieszkaniowym. Słabsze wyniki w porównaniu do województwa warmińsko-mazurskiego i podlaskiego miały województwa takie jak świętokrzyskie i opolskie. W województwie świętokrzyskim w 2023 roku odnotowano 3 435 sprzedanych lokali, co jest jednym z niższych wyników w kraju. W województwie opolskim sprzedano 4 359 lokali, co również wskazuje na ograniczoną dynamikę rynku w porównaniu do województw o bardziej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych.

Dane zawarte w tabeli 29 dotyczą średniej ceny sprzedanych lokali. Zmiany tego wskaźnika są zależne od wielu czynników. Przez wzrost kosztów budowy, czyli materiałów budowlanych, robocizny czy gruntów wzrasta średnia cena lokali. Zdolność kredytowa, określana przez m.in kontrolowaną przez NBP stopę procentową również powinna zostać uwzględniona. Przez zmianę stopy procentowej kredytów, zmienia się też zdolność kredytowa ludności, co wpływa na średnią cenę lokali. Oprócz tych czynników, wpływ na średnią cenę nieruchomości ma też rozwój gospodarczy danej lokalizacji czy jej atrakcyjność.

W tym zestawieniu, średnia cena sprzedanych lokali rosła przez cały badany okres. W województwie podlaskim w 2013 roku średnia cena wynosiła 204 475 zł, natomiast w roku 2023 już 360 779 zł, co oznacza zmianę o 76,44%. W województwie warmińsko-mazurskim średnia cena mieszkań pierwszym roku wynosiła 158 507 zł, w ostatnim roku 302 934 zł, co przekłada się na wzrost ceny o 91,12%. Porównując średnie ceny lokali w województwie podlaskim do średnich cen w innych regionach kraju, większe ceny mieszkań można było zaobserwować w województwie dolnośląskim, lubelskim, małopolskim, mazowieckim, pomorskim czy wielkopolskim. W innych województwach średnie ceny sprzedanych mieszkań były niższe.

Tabela 28. Średnia cena sprzedanych lokali [zł]

Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	22 643	19 446	21 109	24 027	25 541	27 232	27 336	21 539	34 625	27 235	29 702	
Kujawsko-pomorskie	7 015	6 621	7 018	6 883	8 721	9 752	9 551	8 570	10 785	9 574	10 698	
Lubelskie	3 509	3 071	4 555	5 096	5 878	7 140	7 450	7 757	8 752	7 247	8 882	
Lubuskie	4 753	4 264	4 413	5 391	5 613	6 970	6 643	6 603	7 228	6 389	6 128	
Łódzkie	10 931	9 232	8 813	8 638	9 224	11 105	11 484	12 127	14 279	11 046	13 433	
Małopolskie	13 039	14 332	14 246	14 104	14 142	15 606	17 463	16 416	21 212	21 070	22 667	
Mazowieckie	20 922	21 586	30 406	34 181	34 430	34 759	36 499	37 952	39 881	38 999	43 394	
Opolskie	3 231	2 904	3 008	3 263	3 567	4 063	4 072	4 565	4 627	4 659	4 510	
Podkarpackie	3 004	2 794	3 830	3 063	3 538	5 278	7 024	6 340	7 719	6 860	6 419	
Podlaskie	3 232	3 680	3 667	4 215	4 764	5 115	5 749	5 699	7 170	6 229	6 479	
Pomorskie	16 048	14 792	16 216	17 458	20 065	23 075	22 932	22 050	26 476	24 139	23 773	
Śląskie	14 119	13 111	14 092	14 957	17 282	18 801	18 842	19 077	22 825	19 007	25 442	
Świętokrzyskie	2 080	1 897	2 140	2 250	2 197	2 700	2 801	3 118	3 572	3 182	3 448	
Warmińsko-mazurskie	7 301	6 808	6 859	6 884	8 622	9 368	9 764	9 433	10 570	9 943	9 468	
Wielkopolskie	11 264	11 750	12 792	13 629	14 695	18 641	15 411	16 706	19 456	21 883	22 030	
Zachodniopomorskie	8 322	8 357	7 625	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757	9 517	8 475	9 055	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (13.11.2024)

W odniesieniu do województwa warmińsko-mazurskiego, w większości województw były większe średnie ceny lokali, wyłączając województwo lubuskie, opolskie oraz śląskie. W 2023 roku największe średnie ceny sprzedanych lokali występowały w województwie mazowieckim ze wskaźnikiem o wartości 606 698 zł, małopolskim o wartości 550 105 zł oraz pomorskim z wartością lokali wynoszącej 472 625 zł. Średnia cena dla tych województw względem 2013 roku zwiększyła się dla województwa mazowieckiego o 68,65%, małopolskiego o 86,46% oraz pomorskiego o 80,03%. Najmniejsza średnia cena sprzedanych lokali była w województwie opolskim (277 384 zł), lubuskim (290 889 zł) oraz kujawsko-pomorskim (300 555 zł). Wzrost procentowy średniej ceny sprzedanych mieszkań dla tych województw względem pierwszego badanego roku wynosi odpowiednio 90,58%, 124,20% oraz 80,41%, gdzie dla województwa lubuskiego zanotowano największy wzrost średniej ceny sprzedanych lokali ze wszystkich województw.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców określa liczbę zawartych umów między podmiotem kupującym a sprzedającym dany lokal mieszkalny. Wskaźnik ten można jednocześnie rozumieć jako częstotliwość zawierania umów transakcyjnych na danym regionie, co oznacza aktywność na rynku nieruchomości. Im więcej jest zawieranych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców, tym bardziej dynamiczny jest rynek i odwrotnie – im mniej jest tych transakcji tym mniej jest rynek dynamiczny, stabilniejszy lub o małym obrocie. Przy analizie tych danych należy pamiętać, że standaryzacja zmiennej umożliwia wiarygodne porównania, relatywizowane w tym przypadku liczbą ludności.

Według danych z tabeli 30, liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców była różna w różnych województwach w zależności od danego roku, jednak zauważa się trend wzrostowy w odniesieniu do całego badanego okresu. W 2013 roku, w województwie podlaskim liczba transakcji na 1000 mieszkańców wynosiła 3 232, natomiast w 2023 roku 6 479. Sumując wszystkie transakcje w latach 2013-2023, w danym regionie zawarto ich 55 999. W województwie warmińsko-mazurskim w pierwszym roku zawarto 7 301 transakcji, natomiast w ostatnim 9 468. Przez cały badany okres zawarto ich 95 020. Zestawiając liczbę transakcji danych regionów z innymi województwami, w podlaskim zawierano rzadziej transakcje niż w większości województw, oprócz województwa opolskiego, podkarpackiego, oraz świętokrzyskiego. W województwie warmińsko-mazurskim zawierano transakcji więcej niż w województwie lubelskim, lubuskim, opolskim, podkarpackim, podlaskim i świętokrzyskim.

Tabela 29. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców

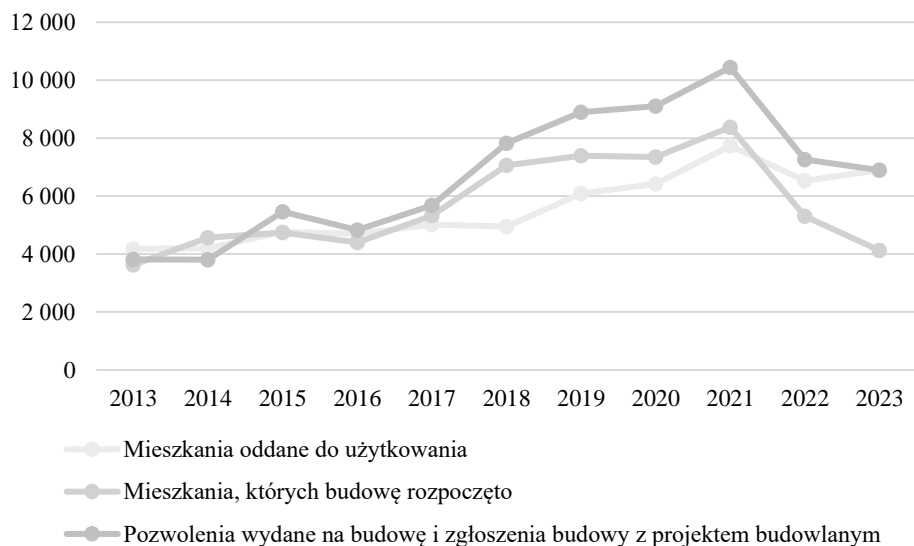
Województwo	Lata											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Dolnośląskie	22 643	19 446	21 109	24 027	25 541	27 232	27 336	21 539	34 625	27 235	29 702	
Kujawsko-pomorskie	7 015	6 621	7 018	6 883	8 721	9 752	9 551	8 570	10 785	9 574	10 698	
Lubelskie	3 509	3 071	4 555	5 096	5 878	7 140	7 450	7 757	8 752	7 247	8 882	
Lubuskie	4 753	4 264	4 413	5 391	5 613	6 970	6 643	6 603	7 228	6 389	6 128	
Łódzkie	10 931	9 232	8 813	8 638	9 224	11 105	11 484	12 127	14 279	11 046	13 433	
Małopolskie	13 039	14 332	14 246	14 104	14 142	15 606	17 463	16 416	21 212	21 070	22 667	
Mazowieckie	20 922	21 586	30 406	34 181	34 430	34 759	36 499	37 952	39 881	38 999	43 394	
Opolskie	3 231	2 904	3 008	3 263	3 567	4 063	4 072	4 565	4 627	4 659	4 510	
Podkarpackie	3 004	2 794	3 830	3 063	3 538	5 278	7 024	6 340	7 719	6 860	6 419	
Podlaskie	3 232	3 680	3 667	4 215	4 764	5 115	5 749	5 699	7 170	6 229	6 479	
Pomorskie	16 048	14 792	16 216	17 458	20 065	23 075	22 932	22 050	26 476	24 139	23 773	
Śląskie	14 119	13 111	14 092	14 957	17 282	18 801	18 842	19 077	22 825	19 007	25 442	
Świętokrzyskie	2 080	1 897	2 140	2 250	2 197	2 700	2 801	3 118	3 572	3 182	3 448	
Warmińsko-mazurskie	7 301	6 808	6 859	6 884	8 622	9 368	9 764	9 433	10 570	9 943	9 468	
Wielkopolskie	11 264	11 750	12 792	13 629	14 695	18 641	15 411	16 706	19 456	21 883	22 030	
Zachodniopomorskie	8 322	8 357	7 625	9 428	10 317	11 992	10 742	6 757	9 517	8 475	9 055	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych. (13.11.2024)

W reszcie województw wartość wskaźnika była na wyższym poziomie, wyłączając województwo kujawsko-pomorskie oraz zachodniopomorskie, ponieważ dla tych regionów odnotowano wahania względem województwa warmińsko-mazurskiego. Przez cały badany okres najwięcej transakcji zawarto w województwie mazowieckim (373 009), dolnośląskim (280 435) oraz pomorskim (227 024), natomiast najmniej w województwie świętokrzyskim (29 385), opolskim (42 469) oraz podkarpackim (55 869).

Ruch budowlany pozwala ocenić stopień zaspokajania potrzeb mieszkańców. Pokazuje on w jakim tempie zaczyna się budowę nowych budynków, ile budynków w międzyczasie oddaje się do użytkowania oraz w jakim tempie realizowane są takie inwestycje.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła w stosunku do roku 2012 o 64,83%, z poziomu 4 182 szt. do 7 733 szt. w 2021 roku (rys. 14). Po osiągnięciu szczytu w 2022 roku liczba ta spadła do 6 536 szt. i utrzymała się na poziomie 6 893 szt. w 2023 roku.



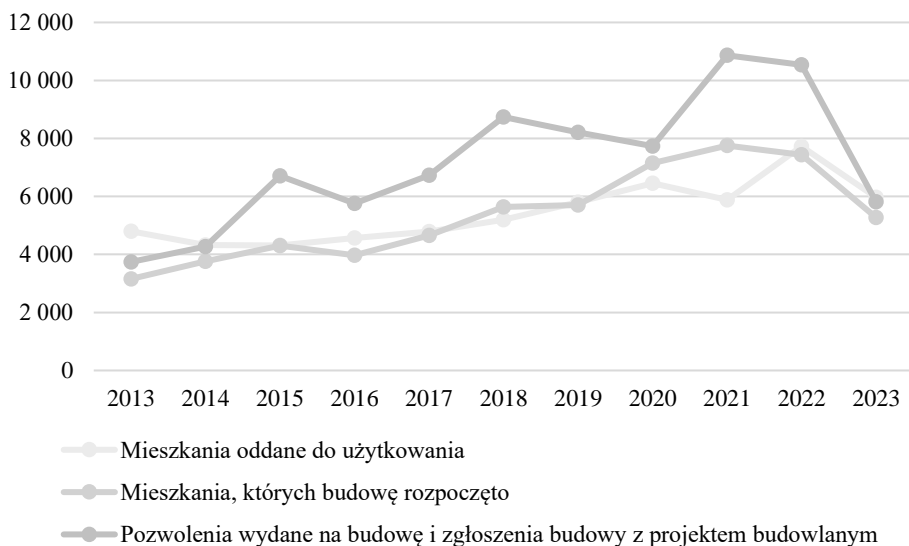
Rys. 14. Ruch budowlany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie podlaskim

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

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła z poziomu 3 627 szt. w 2013 roku do 8 378 szt. w roku 2021. W kolejnych latach liczba nowych inwestycji zaczęła się zmniejszać, osiągając poziom 4 124 szt. w roku

2023. Stanowi to wzrost o 13,7% względem roku bazowego i jest to najniższy wzrost spośród mieszkań oddanych do użytku oraz wydanych pozwoleń. Natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę wzrosła 3 818 szt. w roku 2013 do 10 444 szt. w roku 2021. Następnie, od 2022 roku, liczba pozwoleń na budowę zaczęła spadać, osiągając poziom 6 892 szt. w 2023 roku. Oznacza to wzrost o 80,51% względem roku bazowego.

Według danych zawartych na rys. 15, liczba wydanych pozwoleń i mieszkań, których budowę rozpoczęto rosła do roku 2021, po czym tendencja ta uległa wyhamowaniu.



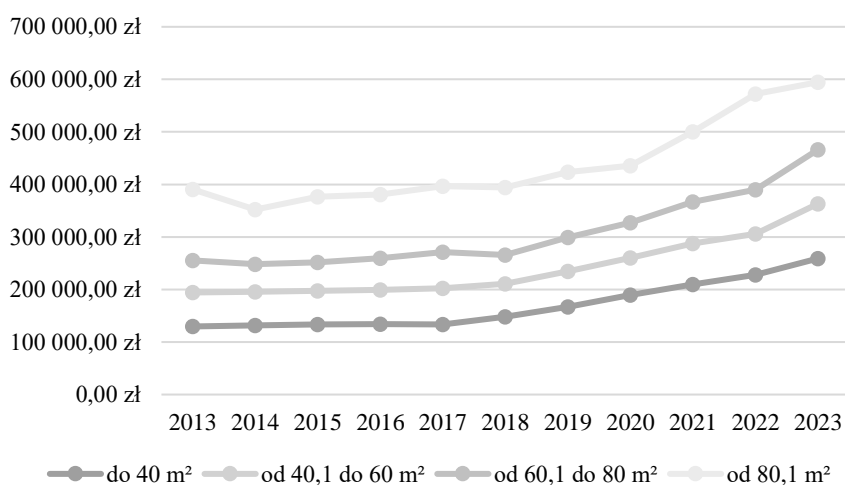
Rys. 15. Ruch budowlany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie warmińsko-mazurskim

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

Wzrost liczby pozwoleń na budowę w porównaniu do roku bazowego wyniósł 55,25%. Oznaczało to, że w roku rozpoczynającym badanie liczba pozwoleń na budowę znajdowała się na poziomie 3 743 szt., w 2021 roku 10 865 szt., natomiast w roku kończącym badanie wynosił 5 811 szt. Taką samą sytuację zauważyć można przy mieszkaniach, których budowę rozpoczęto. Liczba takich mieszkań do roku 2021 wzrosła z poziomu 3 156 szt. do 7 753 szt., po czym obniżyła się do poziomu 5 274 szt. w roku 2023. Oznacza to, że w porównaniu do roku bazowego budowy mieszkań wzrosły o 67,11%, i był to największy wzrost spośród mieszkań oddanych do użytku oraz liczby

pozwoleń na budowę. Z kolei liczba mieszkań oddanych do użytku zwiększyła się do roku 2022 (do poziomu 7 726 szt.), po czym w następnym roku liczba mieszkań oddanych do użytku zmniejszyła się do poziomu 5 973 szt. Wzrosły one zaledwie o 24,52% do roku 2013, gdzie jest to najmniejszy wzrost spośród wyżej wymienionych.

Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych według ich powierzchni to miara, której analiza pozwala zbadać zmiany w segmentach rynku mieszkaniowego. Na podstawie rysunku 16 można zauważyć wzrost średnich cen lokali mieszkalnych w województwie podlaskim. W przypadku wszystkich czterech kategorii mieszkań, czyli do 40 m², od 40,1 do 60 m², od 60 do 80 m² i od 80 m², średnie ceny lokali wzrosły w porównaniu do roku bazowego.



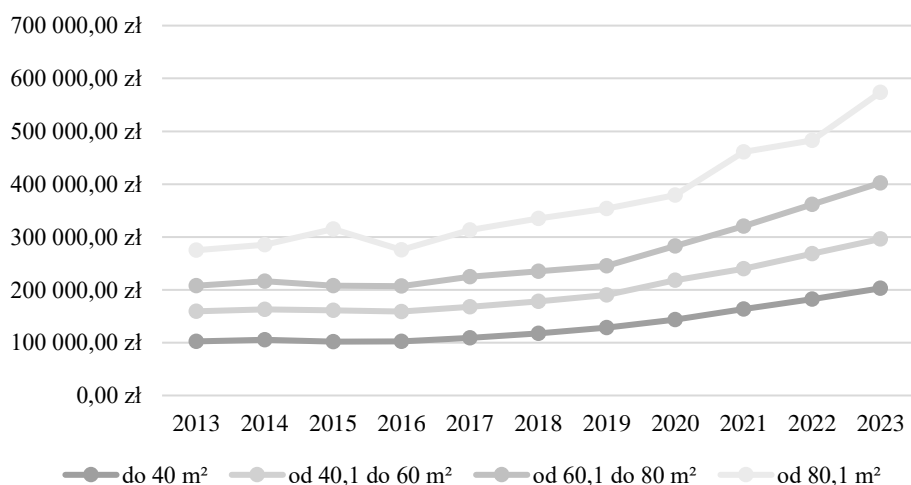
Rys. 16. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w województwie podlaskim według ich powierzchni

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

Najwięcej, bo aż 99,85%, wzrosły ceny mieszkań do 40 m², z 129 597 zł do poziomu 259 001 zł. Natomiast najmniejszy wzrost miał miejsce przy mieszkaniach od 80 m², z poziomu 390 483 zł do 594 635 zł (wzrost o 52,28%). Zauważalny jest też moment, w którym praktycznie wszystkie ceny mieszkań, oprócz tych od 80 m², wzrosły najwięcej w porównaniu do poprzedniego roku i jest to rok 2023. W największym stopniu ceny mieszkań powyżej 80 m² wzrosły w 2021 roku. Natomiast największy spadek większości cen mieszkań, oprócz do 40 m², miał miejsce w 2014 roku. Największy spadek cen mieszkań

do 40 m² odnotowano w roku 2017. Powodem tak dużego wzrostu cen mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 40 m² mogą być zmiany demograficzne, gdyż młodzi dorośli oraz osoby starsze preferują mniejsze mieszkania ze względu na niższe koszty utrzymania oraz wystarczającą przestrzeń dla ich potrzeb. Z kolei powodem najniższego wzrostu cen mieszkań od 80 m² mogą być wysokie koszty zakupu oraz utrzymania, co sprawia, że zapotrzebowanie na nie jest ograniczone.

W województwie warmińsko-mazurskim wystąpiła ta sama sytuacja (rys. 17), ponieważ ceny mieszkań z każdego przedziału powierzchni urosły. Porównując rok 2023 do roku bazowego największy wzrost (108,66%) zauważalny był przy cenie mieszkań od 80 m² (od 274 948 zł do 573 698 zł). Natomiast najmniejszy można zauważyć przy mieszkaniach od 40,1 do 60 m², z 159 021 zł do poziomu 296 191 zł.



Rys. 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w województwie warmińsko-mazurskim

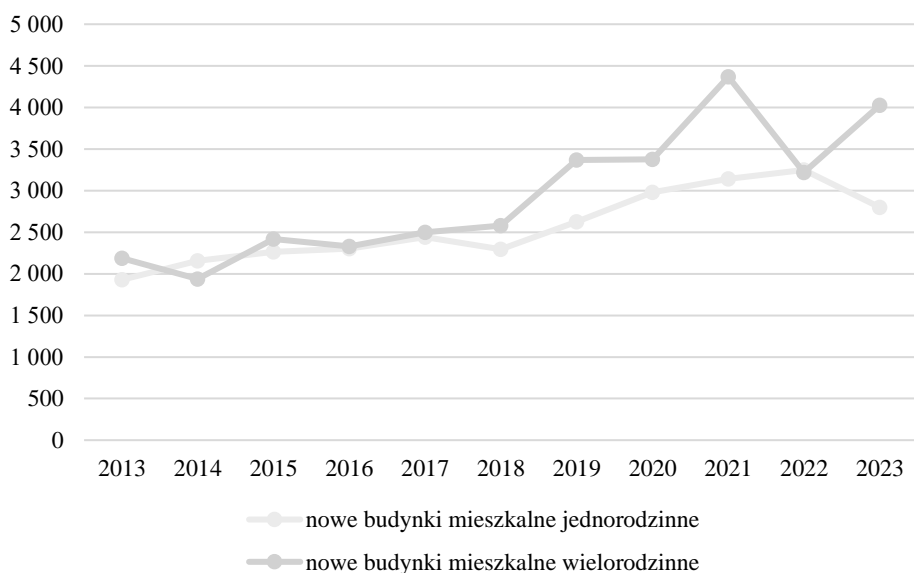
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych.

Dla ceny mieszkań o najmniejszej oraz największej powierzchni okresem największego wzrostu był rok 2021. W przypadku mieszkań o powierzchniach od 40,1 do 60 m² oraz od 60,1 do 80 m² tym czasem był rok 2020. Z kolei momentem największego spadku dla tych mieszkań był rok 2015 oraz 2016. Dla cen mieszkań do 40 m² oraz od 60,1 do 80 m² był to rok 2015, a dla pozostałych rok 2016. Duży wzrost cen mieszkań od 80 m² może być spowodowany zmianą preferencji mieszkaniowych. Pod wpływem pandemii COVID-19 wiele

osób skłania się do poszukiwania większych i wygodniejszych przestrzeni do pracy i życia w jednym zasobie. Natomiast najmniejszy wzrost cen mieszkań od 40,1 do 60 m² był prawdopodobnie wywołany niedostatecznym dopasowaniem mieszkań do potrzeb różnych grup nabywców. Takie mieszkania mogą być zbyt małe dla rodzin, jednocześnie za duże i drogie dla studentów lub gospodarstw jednoosobowych.

Porównanie liczby oddanych budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych może wskazać preferencje inwestycyjne deweloperów oraz zapotrzebowanie mieszkańców na określone typy budynków. Czynniki takie jak lokalne uwarunkowania demograficzne, poziom urbanizacji oraz zainteresowanie regionem jako miejscem do zamieszkania i inwestycji mogą wpływać na dynamikę budowy nowych budynków.

Na początku badanego okresu (rys. 18), w 2013 roku, liczba budynków jednorodzinnych (1 928 szt.) była nieco niższa niż liczba budynków wielorodzinnych (2 185 szt.).



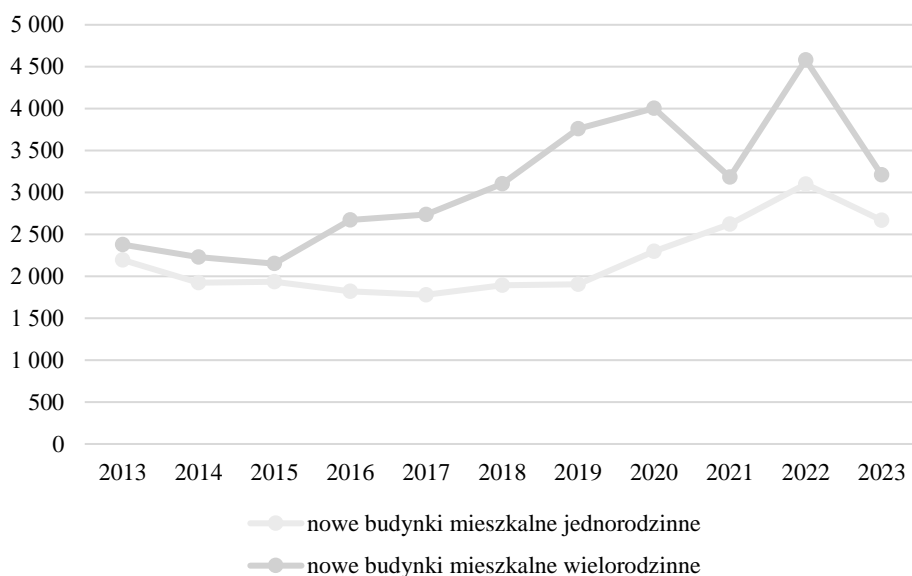
Rys. 18. Liczba nowych budynków jedno- oraz wielorodzinnych oddanych do użytku w województwie podlaskim

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

Liczba ta zwiększała się do 2017 roku, wynosząc 2 441 szt., po czym spadła o 148 szt. w następnym roku. Od tego momentu zauważalny był wzrost, który uległ wyhamowaniu dopiero w ostatnim roku analizowanego obszaru

wynosząc 3 248 szt., osiągając najwyższy wynik w analizowanym okresie. Po czym w 2023 roku liczba budynków zmalała do poziomu 2 799 szt. W przypadku budynków wielorodzinnych początkowo zauważyć można niewielki spadek, z poziomu 2 185 szt. do 1 938 szt. w 2014 roku. Jednak od 2017 roku nastąpiła wyraźna tendencja wzrostowa, która utrzymała się do roku 2021 wynosząc 4 368 szt., po czym nastąpił spadek do poziomu 3 218 szt. W przeciwieństwie do budynków jednorodzinnych w ostatnim roku zauważalny jest wzrost do poziomu 4 026 szt. W tym przypadku pamiętać jednak należy, że liczba oddanych budynków ma charakter niestabilny, co wynika z opóźnień związanych z zakończeniem inwestycji w przypadku podmiotów trudniących się budowaniem nowych zasobów z jednej strony, z drugiej zaś dystrakcje w utrzymaniu dochodów w gospodarstwie domowym mogą powodować perturbacje związane z niedotrzymaniem pierwotnie planowanych dat zakończenia budowania własnej nieruchomości.

Na rysunku 19 zaprezentowano liczbę oddanych do użytku nowych budynków mieszkalnych o charakterze jedno-, jak i wielorodzinnych. Ich liczba ulegała wahaniom.



Rys. 19. Liczba nowych budynków jedno- oraz wielorodzinnych oddanych do użytku w województwie warmińsko-mazurskim

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

W roku rozpoczynającym badanie liczba budynków wielorodzinnych (2 377 szt.) nieznacznie przewyższała liczbę budynków jednorodzinnych (2 195 szt.), gdyż wynosiła 182 budynki. Następnie liczba budynków jednorodzinnych zmniejszyła się w latach 2014-2017, osiągając najniższy poziom w 2017 roku, kiedy oddano 1 780 budynków. Od 2018 roku liczba ta zaczęła ponownie rosnać, aż do roku 2022, kiedy osiągnęła poziom 3 101 szt. W kolejnym roku liczba budynków jednorodzinnych spadła do poziomu 2 688 szt. Z kolei liczba budynków wielorodzinnych zanotowała niewielki spadek w latach 2014-2015, osiągając najniższy poziom w 2015 roku, wynosząc 2 151 oddanych budynków. Liczba tych budynków zaczęła rosnać w 2016, aż do roku 2022, w którym osiągnęła poziom 4 581 szt. Natomiast w kolejnym roku zauważalne było zmniejszenie liczby budynków wielorodzinnych do 3 210 szt.

Zestawienie mierników i wskaźników sytuacji mieszkaniowej województw podlaskiego oraz warmińsko-mazurskiego pozwoliło uchwycić główne procesy zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych tych obszarów. W wielu przypadkach poszczególne wartości wpisywały się ogólnopolskie tendencje (w większości pozytywne), choć ich skala oraz specyfika pozostawała nadal niesatysfakcjonująca względem potrzeb mieszkaniowych zgłaszanych przez gospodarstwa domowe. Rozwój rynku nieruchomości mieszkaniowych powinien być elementem długoterminowych działań mających na celu poprawę społeczno-gospodarczych warunków życia mieszkańców tych województw.

Podsumowanie

Uwzględniając kluczowe czynniki demograficzne determinujące rozwój społeczno-gospodarczy należy podkreślić ich znaczenie nie tylko z punktu widzenia aktualnej sytuacji, ale także w kontekście przyszłych perspektyw rozwojowych. Do najważniejszych z tych czynników należy liczba ludności, przyrost naturalny oraz saldo migracji – wszystkie one są wskaźnikami, które odzwierciedlają aktualny stan demograficzny regionu oraz zachodzące w nim zmiany. W przypadku obu województw można zauważyć tendencję spadkową liczby ludności, która była efektem ujemnego przyrostu naturalnego oraz salda migracji. Przyrost naturalny w badanych województwach w każdym analizowanym roku osiągał wartość ujemną. Oznacza to, że województwa te zmagają się z problemem starzejącego się społeczeństwa.

Istotną informację w planowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego regionów stanowi prognoza liczby ludności. Pozwala ona bowiem na przewidywanie zmian w strukturze i liczbie mieszkańców w przyszłości. Dzięki ich wynikom władze i instytucje mogą z wyprzedzeniem dostosowywać polityki dotyczące m.in. budownictwa mieszkaniowego. Dla obu województw prognozy demograficzne zakładają kontynuację spadku liczby mieszkańców. Wskazują na znaczący ubytek ludności w perspektywie dwóch dekad. Kluczowym czynnikiem tego trendu jest ujemne saldo migracji, wynikające często m.in. z ograniczonych możliwości zatrudnienia i słabszej dostępności usług edukacyjnych oraz rozwojowych.

Jednym z kluczowych wskaźników demograficznych i społecznych, który odgrywa istotną rolę w kształtowaniu warunków życia mieszkańców oraz planowaniu rozwoju gospodarczego i społecznego, w tym również wpływa na politykę mieszkaniową, jest struktura gospodarstw domowych. Należy zauważyć, że struktura gospodarstw domowych w ulegała wyraźnym zmianom w analizowanych latach – wzrastała liczba gospodarstw jednoosobowych oraz dwuosobowych, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby gospodarstw wieloosobowych. Zmiany te mogły być spowodowane zmianą modelu rodziny, wzrostem udziału osób żyjących samotnie oraz starzeniem się społeczeństwa.

Uwzględniając strukturę ludności według wieku jako istotnego wskaźnika demograficznego, który jest wykorzystywany w analizie potrzeb społeczno-gospodarczych regionu, a także umożliwia identyfikację wyzwań oraz planowanie strategii rozwojowych, zarówno w kontekście bieżących, jak i przyszłych potrzeb, można zauważyć niekorzystną tendencję. Co prawda bowiem w strukturze dominowała ludność w wieku produkcyjnym, jednak w analizowanych latach wskaźnik ten wykazywał tendencję spadkową. Zmniejsza się również udział osób w wieku przedprodukcyjnym.

Odnosząc wyniki przeprowadzonych analiz do dwóch klasycznych miar dobrobytu społecznego (PKB *per capita*, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto) można zauważyć, że województwo warmińsko-mazurskie, w odróżnieniu od podlaskiego, charakteryzowało się bardziej stabilnym wzrostem poziomu PKB *per capita*, natomiast w obu – odnotowano sukcesywny wzrost przeciętnego wynagrodzenia brutto (ale w obu regionach nadal pozostaje poniżej średniej krajowej, choć różnice te stopniowo się zmniejszają). Jednocześnie województwa te charakteryzowały się wyższą niż średnia krajowa stopą bezrobocia, co wskazuje na występujące nadal trudności na rynku pracy w tych regionach w porównaniu do innych części Polski. Oba regiony zmagają się z problemami rozwojowymi determinowanymi m.in. wysokim bezrobociem, starzejącym się społeczeństwem i migracją młodych ludzi. Niezbędne jest zatem poszukiwanie możliwości poprawy sytuacji poprzez działania, które mogą przyczynić się do tworzenia nowych miejsc pracy, zatrzymania młodych ludzi i przyciągnięcia inwestycji, co poprawiłoby sytuację gospodarczą i społeczną regionów.

Jednym z obszarów takich działań są te, które zmierzają do poprawy stanu i jakości zasobów mieszkaniowych determinujących jakość życia mieszkańców, mające duży wpływ na jakość życia społeczeństwa, szczególnie w kontekście dostępności instalacji technicznych. Co prawda dostępność tych instalacji poprawiła się w ostatnich latach, ale problemem wciąż pozostaje niska liczba mieszkań z centralnym ogrzewaniem i niektórymi instalacjami sanitarnymi, zwłaszcza na wsiach. Dodatkowo, średnia powierzchnia mieszkań w omawianych województwach rosła, ale nadal była mniejsza niż w innych częściach Polski, co miało wpływ na komfort życia mieszkańców. Województwo podlaskie charakteryzowało się większą liczbą izb w mieszkaniach niż warmińsko-mazurskie, które w tej kategorii miało najniższe wyniki. Zasoby mieszkaniowe w omawianych regionach wciąż wymagają poprawy, a szczególnie istotna jest konieczność zapewnienia pełnego wyposażenia w instalacje

sanitarno-techniczne oraz zwiększenia powierzchni mieszkań, co ma bezpośredni wpływ na komfort życia ich mieszkańców.

Analiza form własności nieruchomości mieszkaniowych w badanych województwach wskazuje, że dominującą formą są zasoby w rękach osób fizycznych, szczególnie w przypadku domów jednorodzinnych. W obu województwach widać rosnące zainteresowanie zasobami wspólnot mieszkaniowych, co wskazuje na rozwój rynku nieruchomości na obszarach miejskich, zwłaszcza w miastach, gdzie dominuje budownictwo wielorodzinne. Mimo to, największą liczbę mieszkań nadal stanowią zasoby będące w rękach osób fizycznych. W województwach tych najwięcej wybudowano mieszkań indywidualnych oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Inne typy mieszkań, takie jak komunalne, społeczne czynszowe czy zakładowe, miały mniejszy udział w strukturze oddanych do użytkowania mieszkań. Województwo podlaskie dominuje nad warmińsko-mazurskim w liczbie mieszkań indywidualnych i na sprzedaż/wynajem, ale w tym drugim zbudowano nieznacznie więcej mieszkań komunalnych, społecznych czynszowych i zakładowych. Pomimo tych różnic, w obu regionach istnieje problem niedoboru pewnych rodzajów mieszkań, co wymaga interwencji. Niemniej jednak, rynek nieruchomości w obu województwach rozwija się, a na rynku pojawiają się nowe inwestycje mieszkaniowe.

Kompleksowa analiza sytuacji mieszkaniowej w Polsce uwzględniająca różnorodne mierniki i wskaźniki związane z rynkiem nieruchomości wskazała, że w każdym województwie odnotowano spadek liczby osób przypadająca na jedno mieszkanie. O poprawie dostępności mieszkań świadczy również wzrost liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Najkorzystniejsze warunki mieszkaniowe występują w województwach mazowieckim, dolnośląskim i łódzkim, gdzie wskaźnik ten jest najwyższy. Województwa podkarpackie, małopolskie i wielkopolskie znajdują się na końcu rankingu, wskazując na mniej korzystne warunki mieszkaniowe. Jednak pomimo wzrostu powierzchni użytkowej na osobę, warmińsko-mazurskie charakteryzuje się nadal najmniejszą powierzchnią, podczas gdy województwo podlaskie znajduje się w czołówce pod względem tej powierzchni. Można zatem zauważyć pozytywne zmiany w dostępności mieszkań i poprawie warunków mieszkaniowych. Wzrost liczby mieszkań oraz średniej powierzchni mieszkań prowadzi do lepszych warunków życia, ale może również wiązać się z wyższymi kosztami utrzymania. Zmniejszająca się liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie może być wynikiem migracji, zmian struktury rodzinnej i rosnącej liczby gospodarstw jednoosobowych.

Zwiększająca się liczba mieszkań może wskazywać jednocześnie na rozwój urbanistyczny oraz ekonomiczny tych regionów.

Rynek nieruchomości w badanych województwach odzwierciedla zmiany demograficzne, ekonomiczne i społeczne tych regionów. Mimo spadku liczby ludności w obu województwach, zauważalny jest wzrost liczby nowych mieszkań, co świadczy o rosnącym popycie na lokale oraz rosnącej podaży mieszkań. Oba województwa wykazują pozytywne zatem trendy w budownictwie mieszkaniowym, które, mimo spadku liczby ludności, reagują na potrzeby regionalnego rynku nieruchomości. Wyniki analiz wskazują, że ceny mieszkań w województwie podlaskim rosły stopniowo, nie doświadczając gwałtownych wahań, co może świadczyć o stabilności rynku nieruchomości. W warmińsko-mazurskim natomiast wzrost cen mieszkań był dynamiczniejszy, co może sugerować większy popyt na nieruchomości.

Zarówno w województwie podlaskim, jak i warmińsko-mazurskim, obserwuje się wzrost PKB *per capita* i cen mieszkań, co wskazuje na poprawę sytuacji gospodarczej regionów, ale jednocześnie rosnące trudności w dostępie do rynku mieszkaniowego, szczególnie dla osób pobierających świadczenia społeczne. Można zauważyć trend systematycznego wzrostu cen mieszkań we wszystkich regionach, natomiast województwa podlaskie i warmińsko-mazurskie miały relatywnie niższe ceny, co można tłumaczyć mniejszą liczbą dużych aglomeracji miejskich i specyficzną strukturą demograficzną tych regionów. Ceny w województwach podlaskim i warmińsko-mazurskim rosły, ale w wolniejszym tempie niż w bardziej rozwiniętych gospodarczo częściach Polski, jak Śląsk, Małopolska czy Mazowsze.

Analizując natomiast aktywności na rynku nieruchomości w Polsce, obejmujących liczbę transakcji kupna/sprzedaży, ceny mieszkań, dynamikę budownictwa oraz preferencje deweloperów, można zauważyć, że w badanych województwach odnotowano umiarkowaną liczbę transakcji, ale nadal były wyższe niż w regionach takich jak świętokrzyskie, czy opolskie. Odnotowano także spadek liczby sprzedanych lokali po 2021 roku, ale pozostają w grupie województw na poziomie średniej w kraju. Średnie ceny mieszkań rosły w każdym województwie. Co istotne najwyższe wzrosły ceny mieszkań do 40 m² w województwie podlaskim, co może wynikać z preferencji młodszych osób lub starszych osób szukających tańszych i mniejszych mieszkań. Wzrost liczby transakcji na 1000 mieszkańców wskazuje na większą aktywność rynku, choć nadal pozostają one poniżej średniej krajowej. Obniżenie wartości w grupie mierników: liczba mieszkań oddanych do użytkowania, rozpoczętych budów,

wydanych pozwoleń na budowę może być wynikiem spowolnienia inwestycji budowlanych w ostatnich latach. Podsumowując, w analizowanym okresie rynek nieruchomości w Polsce wykazywał rosnącą dynamikę, szczególnie w większych województwach, choć w mniejszych regionach widać spadki w liczbie transakcji, co może wynikać z lokalnych warunków gospodarczych i demograficznych. Ceny nieruchomości rosły, a preferencje inwestycyjne wskazują na rosnące zainteresowanie budynkami wielorodzinnymi w miastach.

Bibliografia

- ADAMKIEWICZ D., RADZISZEWSKA-ZIELINA E., SZEWCZYK B. 2023. *Real Estate Market in Poland Demand and Supply Analysis*. Przegląd Budowlany. 94 (1-2). 34-38
- ANOKHIN ANATOLY A., VADIM Y. KUZIN. 2019. Approaches to identifying the periphery and peripheralization in the space of modern Russia. *Regional Research of Russia Spatial Studies*. 9: 311-317.
- AUGUSTYNIAK H., ŁASZEK J., OLSZEWSKI K., Waszczuk J. 2021. *Why Has the COVID-19 Pandemic Had a Limited Impact on the Primary Housing Market in Poland?* *Critical Housing Analysis*.
- BERNARD J., KEIM-KLÄRNER S. 2023. *Disadvantaged and Disadvantaging Regions: Opportunity Structures and Social Disadvantage in Rural Peripheries*. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 114(5): 463-478.
- BERNARD J., STEINFÜHRER A., KLÄRNER A., KEIM-KLÄRNER. S. 2023. *Regional opportunity structures: A research agenda to link spatial and social inequalities in rural areas*. *Progress in Human Geography*, 47(1): 103-123.
- BLEČIĆ I., CECCHINI A. MURONI E., SAIU V., SCANU S., TRUNFIO G.A. 2023. Addressing Peripherality in Italy: A Critical Comparison between Inner Areas and Territorial Capital-Based Evaluations. *Land* 12 (2): 1-14.
- BRZEZICKA J. WIŚNIEWSKI R. 2013. *Ekonomia behawioralna a rynek nieruchomości – teoria i praktyka*. *Psychologia Ekonomiczna*, 3, 6-19.
- BRZEZICKA J., WIŚNIEWSKI R., FIGURSKA M. 2018. *Disequilibrium in the real estate market: Evidence from Poland*. *Land Use Policy*. 78, 515-531.
- CESARSKI M. 2022 *Polityka mieszkaniowa i rynek nieruchomości w Polsce – gospodarstwa domowe w czasie pandemii COVID-19*. *Studia z Polityki Publicznej*, 9(2): 101-116.
- CHURSKI, P. 2004. Obszary problemowe w Polsce z perspektywy celów polityki regionalnej Unii Europejskiej. *Wyższa Szkoła Humanistyczno-Ekonomiczna we Włocławku*. Włocławek.
- CYMERMAN J., CYMERMAN W. 2017. *Effect of the Economic Crisis on Housing Market in Poland*. *European Scientific Journal*, 13: 653-661.

- DĄBROWSKA K. 2019. *Zagrożenia na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*. Zeszyty Naukowe ZPSB Firma i Rynek, 1(55): 133-141.
- DYDENKO J. W: DYDENKO J. (red.) 2020. *Szacowanie nieruchomości* Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, Warszawa.
- DZIWORSKA K. 2017. *Rynek najmu mieszkań – współczesne dylematy*. Zarządzanie i Finanse 15(1): 41-50.
- GAJOWNICZEK K. 2021. *Rynek nieruchomości w kontekście pandemii COVID-19*. Przedsiębiorczość i Zarządzanie, 1: 33-58.
- GAŁECKA A. 2023. *Zagrożenia dla stabilności finansowej gmin wiejskich z makroregionu polski wschodniej w opinii lokalnych władz*. Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu, 1: 61-74.
- GEIPELE I. GEIPELE I. STĀMURE I. 2022. *Characteristics of Socio-Economic Issues and Their Possible Resolution in the Housing Market of Latvia*. International Journal of Economics and Statistics, 10: 103-110.
- GLICKMAN E. 2013. *An introduction to real estate finance*. Elsevier Academic Press. Amsterdam.
- GOLOB K. BASTIC M. PSUNDER I. 2012. *Analysis of Impact Factors on the Real Estate Market: Case Slovenia*. Inżynierine Ekonomika-Engineering Economics, 23(4): 357-367.
- GOŁĄBESKA E. 2017. *Rynek nieruchomości i jego podmioty*. Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku. Białystok.
- GOSS M. GRYKOWSKA M. 2023 *Kontraktowe mechanizmy kształtowania ceny w transakcjach nieruchomościowych*. Palestra, 11: 89-108.
- GÓRSKA A. MAZURCZAK A. STRĄCZKOWSKI Ł. 2021 *Lokalny rynek najmu mieszkań* Wydawnictwo Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
- GÓRSKA A. MAZURCZAK A. STRĄCZKOWSKI Ł. SUSZYŃSKA K. 2020 *Gospodarowanie nieruchomościami. Przykłady i zadania*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- GRYBAUSKAS A., PILINKIENĖ V., STUNDŽIENĖ A. 2021. *Predictive analytics using Big Data for the real estate market during the COVID-19 pandemic*. Journal of Big Data, 8 (105).
- GRZYBOWSKA-BRZEZIŃSKA M., KUBERSKA D., WOJARSKA M., *Rynek nieruchomości w Polsce w kontekście współczesnych realiów gospodarczych*. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.

- HAUPT K. 2006. *Real Estate Principles*. Wydawnictwo Rockwell Publishing Company, Bellevue. USA.
- JAKUBOWSKI, A., MISZCZUK, A. 2021. *New approach towards border regions in the Territorial Agenda 2030*. Europa XXI, 40, 11-25.
- JANUSZ M. 2021. *Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństw we wschodnich województwach Polski*. Instytut Badań Gospodarczych, Olsztyn.
- KACZOR, M., BROCHWICZ-LEWIŃSKA, D., GAWLIK, W., PIOTROWSKA K. 2022. *Obrót nieruchomościami w 2021 r.* Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- KALKOWSKI L. 2001. *Rynek nieruchomości w Polsce*. TWIGGER, Warszawa.
- KISIEL R. ZIELIŃSKA-SZCZEPKOWSKA J. DZIEŻYK K. 2021. *Potrzeby mieszkaniowe a prowadzona polityka mieszkaniowa w Polsce – wyniki badań ankietowych*. Studia Prawno-Ekonomiczne, 118, 227-247.
- KLIMCZAK K. 2010. *Determinants of Real Estate Investment*. Economics & Sociology, 3(2): 58-66.
- KOŁOSZKO-CHOMENTOWSKA, Z., ZDZIARSTEK, M. 2019. *Potencjał wiejskich obszarów peryferyjnych na przykładzie województwa podlaskiego*. Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum, 18(1): 73-80.
- KRASKA E., PIETROWSKI W. 2023. *Absorpcja funduszy europejskich w gminach województwa świętokrzyskiego*. Współczesna Gospodarka, 17(2.41): 51-64.
- KUCHARSKA-STASIAK E. 2004. *Nieruchomość a rynek*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- KUCHARSKA-STASIAK E. 2006 *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- KUCHARSKA-STASIAK E. KUSIDEŁ E. ZAŁĘCZNA M. ŻELAZOWSKI K. 2020. *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- KUŹMIŃSKA-HABERLA A. BOBOWSKI S. 2021 *Ekonomia i międzynarodowe stosunki gospodarcze*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- LATKO P. 2021. *Kryzys mieszkaniowy w wybranych krajach Europy i w Stanach Zjednoczonych*. Zarządzanie Publiczne, 1(53): 41-54.
- LEWANDOWSKA, A., STOPA, M., INGLLOT-BRZEK, E. 2021. *Innovativeness and entrepreneurship: Socioeconomic remarks on regional development in peripheral regions*. Economics & Sociology, 14(2): 222-235.

- LIS P. 2011. *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej*. Space – Society -Economy, 10: 9-28.
- ŁASZEK J., OLSZEWSKI K. 2018. *Regional Development of Residential and Commercial Real Estate in Poland and the Risk of Real Estate Cycles*. Barometr Regionalny. Analizy i Prognozy.
- LIZIŃSKA, W., ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA, A., BRZEZICKA J. 2018. *Transakcje na lokalnym rynku nieruchomości*, Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- LIZIŃSKA W., MARKS-BIELSKA R., ŻRÓBEK-RÓŻAŃSKA A., 2017. *Nieruchomości w rozwoju społeczno-gospodarczym – wybrane aspekty*. Wyd. UWM w Olsztynie, Olsztyn.
- NIKITIN V, VOLOSHIN A. 2022. *Research of real estate market participants*. Trade, Service, Food Industry, 2(4): 270-280.
- NOGUERA J., ORTEGA-REIG M, DEL ALCÁZAR H., COPUS A, BERLINA A., MOODIE J, MANTINO F., FORCINA B., WECK S., BEIßWENGER S., HANS N., TAGAI G., KOÓS B., KOVÁCS K., UZZOLI A., DAX T., MACHOLD I., SCHÜRMAN C., TOBIASZ-LIS P., DMOCHOWSKA-DUDEK K., WÓJCIK M. 2017. *PROFECY – Processes, Features and Cycles of Inner Peripheries in Europe*. (Inner Peripheries: National territories facing challenges of access to basic services of general interest), <https://archive.espon.eu/inner-peripheries>, dostęp: 13.08.2024.
- NOWAK K. 2023a. *Mieszkalnictwo i polityki społeczne – podsumowanie cyklu badawczego Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR*. Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków.
- NOWAK K. 2023b. *Differentia specifica mieszkalnictwa w Polsce na arenie międzynarodowej*. Wiadomości Statystyczne. The Polish Statistician, 68(02): 16-38.
- OFIARSKI Z. 2021. *Prawo bankowe*. Wolters Kluwer Polska, Warszawa.
- OSTROWSKA D., KOWALCZYK-RÓLCZYŃSKA P., JAMRÓZ P., STANISZEWSKA A., SPIGARSKA E., STAŚKIEL M., 2015. *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*. Wolters Kluwer SA., Warszawa.
- PRONIEWSKI M. 2014. *Polityka rozwoju regionów peryferyjnych*. Optimum. Studia Ekonomiczne, 6(72): 79-90.
- PUGH R., DUBOIS A. 2021. *Peripheries within economic geography: Four “problems” and the road ahead of us*. Journal of Rural Studies, 87: 267-275.

- RUBASZEK M. 2019. *Private rental housing market underdevelopment: life cycle model simulations for Poland*. *Baltic Journal of Economics*, 19: 334-358.
- SITEK M., 2018. *Polish Mieszkanie Plus Government Programme in the Context of Housing Situation in the EU*. ICEI Proceedings of the 4th International Conference on European Integration, May 17-18, Ostava.
- SITEK M., 2015. *Zarządzanie rządowymi programami wspierania budownictwa mieszkaniowego*. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas*. 2. 77-88.
- STASZEWSKA K. 2024. *Real estate and the methodology of their valuation*. *Engineering Expert* 1, 2024: 29-38.
- STRĄCZKOWSKI Ł. 2021. *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości*. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
- STROJNY J., NIEWIADOMSKI M. 2023. *Uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego środkowoeuropejskich regionów peryferyjnych UE*. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 63: 103-122.
- SZCZEPANKIEWICZ R. 2019. *Tajna broń kredytobiorcy: kredyt hipoteczny od A do Z*. Agencja Wydawnicza Synergy, Warszawa.
- ŚLESZYŃSKI P. 2021. *Syntetyczny Wskaźnik Jakości Życia w gminach Polski na początku trzeciej dekady XXI wieku*. *Czasopismo Geograficzne*, 92(2): 325-352.
- ŚLESZYŃSKI P., BAŃSKI J., DEGÓRSKI M., KOMORNICKI T. 2017. *Delimitacja obszarów strategicznej interwencji państwa: obszarów wzrostu i obszarów problemowych*. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego, Polska Akademia Nauk, Warszawa.
- TOMAL M. 2023. *The COVID-19 pandemic and house price convergence in Poland*. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- TOMAL M., HELBICH M. 2022. *The private rental housing market before and during the COVID-19 pandemic: A submarket analysis in Cracow, Poland*. *Environment and Planning. B, Urban Analytics and City Science*, 49: 1646-1662.
- TORRE ANDRÉ. 2022. *Smart development for peripheral areas. A never-ending story?* *Tér és Társadalom*, 36(3): 10-27.

- TROJANEK R., GŁUSZAK M., HEBDZYŃSKI M., TANAS J. 2021. *The COVID-19 Pandemic, Airbnb and Housing Market Dynamics in Warsaw*. Critical Housing Analysis. 8(1), 72-84.
- URBANIAK M. 2012. *Znaczenie finansowego wsparcia w procesie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w ramach rządowego programu „Rodzina na Swoim”*. Studia Zarządzania i Finansów Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu. 3: 117-131.
- WILCZEK M.T. 2013 *Wybrane czynniki popytowe kształtujące decyzje inwestora na rynku nieruchomości mieszkaniowych i źródła informacji o nich*. Studia Ekonomiczne, 155: 175-188.
- ZAKRZEWSKA-PÓLTORAK A., KORENIK S. 2021. *Nieruchomości i ich wycena*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
- ZAREMBA A. 2009. *Rynek jako weryfikator wartości nieruchomości*. Świat Nieruchomości, 4(70): 24-27.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 z późn. zm.). Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz. U. Nr 230, poz. 1370).
- Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2628).
- Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 1222 z 2024 r.).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 558 z 2024 r.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115 poz. 741 1997 r.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z 2018 r.).

Strony internetowe

- <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-mieszkanie-na-start/dla-najemcow/#c17620> (12.12.2013)
- <https://www.gov.pl/web/archiwum-inwestycje-rozwoj/mieszkanie-plus> (11.12.2023)
- <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/program-pierwsze-mieszkanie> (11.12.2023)
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/program-budownictwa-socjalnego-i-komunalnego> (11.12.2023)
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-na-start> (12.12.2023)
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/pierwsze-mieszkanie> (14.12.2023)
- <https://www.bank-nieruchomosci.pl/blog/Podmioty-funkcjonujace-na-ryнку-nieruchomosci-Kto-kreuje-rynek-nieruchomosci> (19.07.2023)
- <https://www.pfrtfi.pl/fundusze-inwestycyjne/fundusze-inwestycyjne-zamkniete/fundusz-FSMNW?code=FSMNW> (13.12.2023)
- <https://www.morizon.pl/blog/najem-okazjonalny-poradnik/> (18.09.2023)
- <https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/BASLeksykon.xsp?id=6C80D58694A2838FC1257A750038ECC1&liter a=S> (17.05.2024)
- <https://zpe.gov.pl/a/przeczytaj/D19MZtvFi> (18.09.2023)
- https://www.polskawschodnia.gov.pl/media/1294/Zal_nr_4_POPW_Diagnoza_wyzwan_potrzeb_potencjalow_obszarow_objetych_POPW.pdf (05.11.2024)
- https://bip.warmia.mazury.pl/1/1065_ogolna-charakterystyka-województwa-warminsko-mazurskiego.html (02.03.2024) https://www.wrotapodlasia.pl/pl/region_i_gospodarka/region/podlaskie_statystyka/Ogolne%20informacje%20na%20temat%20województwa.html (05.11.2024)
- <https://visit.podlaskie.eu/biznes/5-filarow-podlaskiej-gospodarki/> (05.11.2024)

Spis tabel

Tabela 1. Czynniki kształtujące popyt i podaż na nieruchomości	20
Tabela 2. Determinanty rynku nieruchomości w Polsce	21
Tabela 3. Instrumenty wsparcia rynku nieruchomości	24
Tabela 4. Prawa i obowiązki stron umowy kupna/sprzedaży	27
Tabela 5. Prawa stron umowy najmu.....	30
Tabela 6. Obowiązki stron umowy najmu	31
Tabela 7. Programy wsparcia mieszkalnictwa w Polsce	33
Tabela 8. Czynniki demograficzne w województwie podlaskim w latach 2013-2023	49
Tabela 9. Czynniki demograficzne w województwie warmińsko- -mazurskim w latach 2013-2023	50
Tabela 10. Gospodarstwa domowe w województwie podlaskim	53
Tabela 11. Gospodarstwa domowe w województwie warmińsko- -mazurskim.....	54
Tabela 12. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w województwie podlaskim w latach 2013-2023.....	55
Tabela 13. Wskaźnik ludności w wieku produkcyjnym, przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym w województwie warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023.....	56
Tabela 14. Wartość PKB <i>per capita</i> dla województwa podlaskiego i warmińsko-mazurskiego	57
Tabela 15. Przeciętne wynagrodzenie w województwie podlaskim i warmińsko-mazurskim	59
Tabela 16. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²].....	65
Tabela 17. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	67
Tabela 18. Zasoby mieszkaniowe wg form własności w województwie podlaskim	68
Tabela 19. Zasoby mieszkaniowe wg form własności w województwie warmińsko-mazurskim	69
Tabela 20. Mieszkania oddane do użytkowania w województwie podlaskim	70

Tabela 21. Mieszkania oddane do użytkowania w województwie warمیński-mazurskim	71
Tabela 22. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	73
Tabela 23. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	75
Tabela 24. Przeciętna liczba osób na 1 izbę.....	76
Tabela 25. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę	77
Tabela 26. Mediana cen za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (zł).....	86
Tabela 27. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych (szt.)	88
Tabela 28. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych (szt.).....	90
Tabela 29. Średnia cena sprzedanych lokali [zł].....	92
Tabela 30. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 1000 mieszkańców.....	94

Spis rysunków

Rys. 1.	Liczba ludności oraz jej prognoza do roku 2040 dla województwa podlaskiego (w tys. osób)	51
Rys. 2.	Liczba ludności oraz jej prognoza do roku 2040 dla województwa warmińsko-mazurskiego (w tys. osób)	52
Rys. 3.	Stopa bezrobocia (%) w województwie podlaskim oraz warmińsko-mazurskim w latach 2013-2023	60
Rys. 4.	Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań w miastach w województwie podlaskim.....	62
Rys. 5.	Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań w miastach w województwie warmińsko-mazurskim.....	63
Rys. 6.	Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań na wsiach w województwie podlaskim.....	63
Rys. 7.	Mieszkania wyposażone w instalacje – w % ogółu mieszkań na wsiach w województwie warmińsko-mazurskim.....	64
Rys. 8.	Zestawienie liczby ludności województwa podlaskiego z liczbą mieszkań oddanych do użytku.....	79
Rys. 9.	Zestawienie liczby ludności województwa warmińsko-mazurskiego z liczbą mieszkań oddanych do użytku	81
Rys. 10.	Zestawienie PKB <i>per capita</i> z medianą cen za 1 m ² lokali mieszkalnych w województwie podlaskim.....	82
Rys. 11.	Zestawienie PKB <i>per capita</i> z medianą cen za 1 m ² lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim.....	82
Rys. 12.	Zestawienie wynagrodzeń i świadczeń społecznych z medianą cen za 1 m ² lokali mieszkalnych w województwie podlaskim	83
Rys. 13.	Zestawienie wynagrodzeń i świadczeń społecznych z medianą cen za 1 m ² lokali mieszkalnych w województwie warmińsko-mazurskim	84
Rys. 14.	Ruch budowlany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie podlaskim.....	95
Rys. 15.	Ruch budowlany na rynku nieruchomości mieszkaniowych w województwie warmińsko-mazurskim.....	96

Rys. 16. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w województwie podlaskim według ich powierzchni	97
Rys. 17. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych w ramach transakcji rynkowych w województwie warmińsko-mazurskim	98
Rys. 18. Liczba nowych budynków jedno- oraz wielorodzinnych oddanych do użytku w województwie podlaskim.....	99
Rys. 1.9 Liczba nowych budynków jedno- oraz wielorodzinnych oddanych do użytku w województwie warmińsko-mazurskim	100