

# Rosik, Piotr

---

## Nieruchomości budynkowe i lokalowe w kontekście sytuacji mieszkaniowej w województwie mazowieckim

---

Mazowsze. Studia Regionalne 12, 61-78

---

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

---

# Nieruchomości budynkowe i lokalowe w kontekście sytuacji mieszkaniowej w województwie mazowieckim

---

Piotr Rosik

---

## STRESZCZENIE

W artykule zawarto część wyników badań z drugiego rozdziału raportu modułowego „Kapitał fizyczny”. Raport modułowy został zrealizowany w ramach projektu „Zagospodarowanie infrastrukturalne i kapitał fizyczny oraz policytryczność rozwoju Mazowsza” (*Trendy rozwojowe Mazowsza*). W jednym z rozdziałów modułu, pt. „Kapitał fizyczny – majątek nieprodukcyjny”, znalazł się opis nieruchomości budynkowych i lokalowych w kontekście sytuacji mieszkaniowej Mazowsza. W artykule główny nacisk położono na określenie wartości zasobów mieszkaniowych województwa. Szacunek ogólnej wartości zasobów mieszkaniowych na Mazowszu wskazuje, iż ponad połowa majątku zawartego w mieszkaniach znajduje się w granicach Warszawy, około jedna czwarta na terenie Obszaru Metropolitalnego Warszawy i tylko mniej niż jedna czwarta – na pozostałym obszarze województwa. Ponadto zaobserwowano, że liczba budynków mieszkalnych wzrasta w największym tempie na obszarach podmiejskich. W przyszłości duży ruch budowlany będzie widoczny również wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Wraz z polepszającą się infrastrukturą transportową i wydłużającym się promieniem oddziaływania miasta Warszawy, szczególnie w kierunku południowo-zachodnim, po oddaniu do użytku autostrady A2 należy spodziewać się większego ruchu budowlanego na tym obszarze, co będzie skutkowało wzrostem cen nieruchomości, w tym wzrostem cen substancji mieszkaniowej.

---

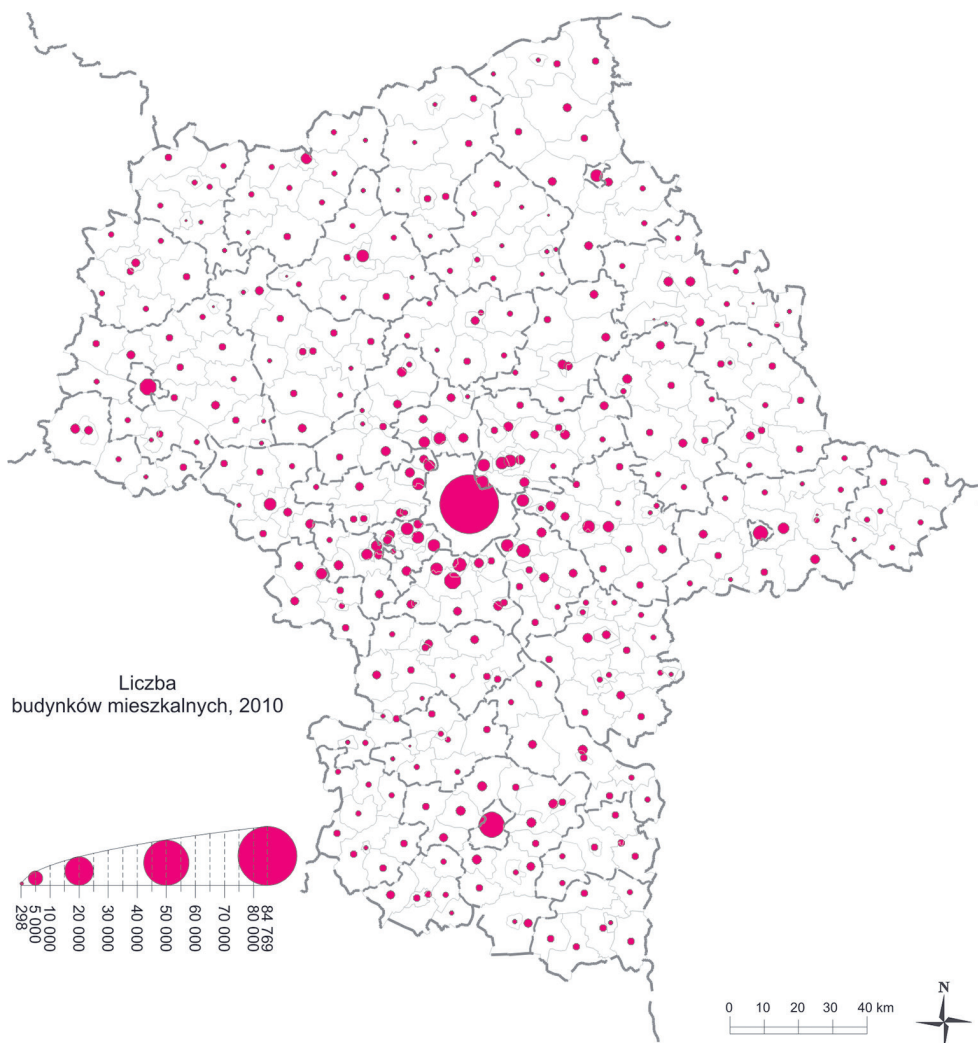
## Wstęp

Dynamiczna sytuacja na rynku mieszkaniowym w ostatnich latach nie ułatwia prawidłowej wyceny nieruchomości. Ceny lokali zmieniają się w szybkim tempie. Niemniej jednak w artykule podjęto próbę opisu sytuacji w zakresie nieruchomości budynkowych i lokalowych w województwie mazowieckim. Diagnoza została przedstawiona na podstawie najbardziej aktualnych danych, głównie z lat 2010 i 2011. Przedstawiono liczbę oraz dynamikę rozwoju (dla lat 2004-2010) budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, według gmin. Pokazano średnie ceny domów w powiatach województwa mazowieckiego w 2011 roku. Zobrazowano ewolucję zasobów mieszkaniowych w Warszawie, na tle pozostałej części województwa mazowieckiego oraz pozostałych województw. Dostępność mieszkań przedstawiono za pomocą wskaźnika liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, dla gmin w 2009 roku oraz ewolucji tego wskaźnika w latach 2002-2009. Wartość zasobów mieszkaniowych w województwie mazowieckim obliczono na poziomie powiatowym, z uwzględnieniem przeciętnej ceny transakcyjnej mieszkania, przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oraz zasobów mieszkaniowych.

### Lokalizacja oraz ewolucja stanu budynków w województwie mazowieckim

Nieruchomości można podzielić na nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. **Nieruchomość budynkowa** to trwale związany z gruntem budynek, który jest, odrębnym od gruntu, przedmiotem własności. Budynek oznacza zadaszony obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi. **Budynki mieszkalne** są to obiekty budowlane, których co najmniej 50% całkowitej powierzchni użytkowej jest wyko-

Ryc. 1. Liczba budynków mieszkalnych w 2010 roku, według gmin



Źródło: Bank Danych Lokalnych.

rzystywana do celów mieszkalnych, w odróżnieniu od budynków niemieszkalnych, w których większą część wykorzystuje się na potrzeby inne niż mieszkalne.

Największa liczba budynków mieszkalnych na poziomie gmin charakteryzuje przede wszystkim Warszawę (prawie 84,1 tys. budynków mieszkalnych, czyli około 10% z 830 tys. w całym województwie), Radom (19,6 tys.) i Piaseczno (14,4 tys.). Naturalnym jest, że większa ilość budynków mieszkalnych znajduje się na obszarach charakteryzujących się wyższą gęstością zaludnienia (ryc. 1).

Trendy rozwojowe w zakresie powstawania nowych budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych w gminach województwa mazowieckiego w latach 2004-2010 scharakteryzowano na podstawie danych GUS. Uznano, że dobrą charakterystyką trendów jest średnia arytmetyczna dla siedmiu lat, tj. 2004-2010 (tabela 1). Widać wyraźnie dominację gmin zlokalizowanych w Obszarze Metropolitalnym Warszawy. Najwięcej budynków mieszkalnych, poza stolicą, oddawano średniorocznie w gminie Piaseczno, która staje się główną sypialnią Warszawy.

**Tabela 1. Gminy o najwyższej średniej nowych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oddanych do użytkowania, dla lat 2004-2010**

Gmina	Budynki nowe mieszkalne oddane do użytkowania – średnia dla lat 2004-2010	Gmina	Budynki nowe niemieszkalne oddane do użytkowania – średnia dla lat 2004-2010
m.st. Warszawa	1 466	m.st. Warszawa	147
Piaseczno	365	Radom	86
Radom	277	Grodzisk Mazowiecki	45
Lesznowola	247	Płock	43
Grodzisk Mazowiecki	244	Wołomin	36
Marki	187	Ostrołęka	36
Łomianki	180	Żyrardów	33
Jabłonna	175	Piaseczno	33
Radzymin	170	Stare Babice	32

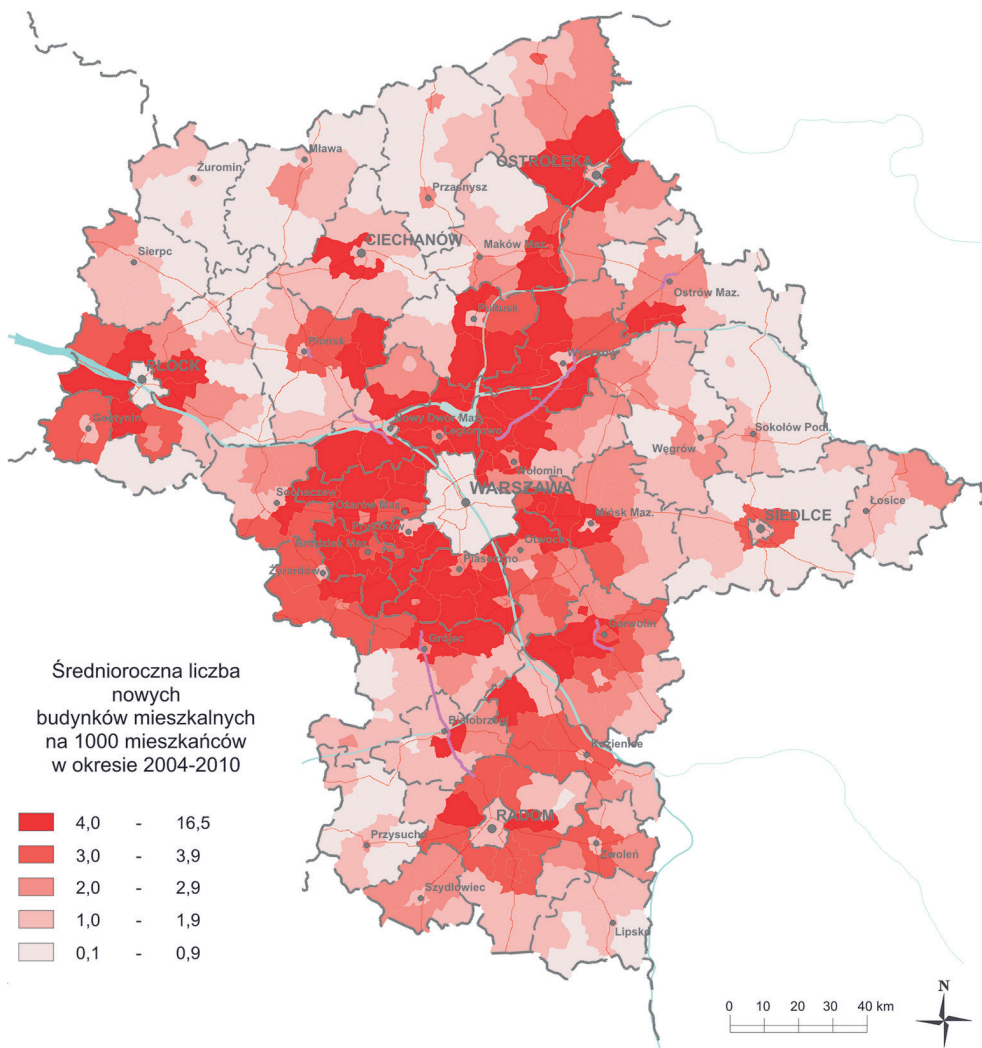
Źródło: Bank Danych Lokalnych.

Na rycinie 2 przedstawiono zróżnicowanie przestrzenne średniorocznej liczby **nowych budynków mieszkalnych**, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Zaobserwowano dominację obszarów podmiejskich. Wniosek ten dotyczy w zasadzie wszystkich ośrodków subregionalnych, chociaż w przypadku Siedlec nie ma on tak dużego zasięgu, jak dla Płocka, Radomia, Ostrołęki lub nawet Ciechanowa. Dla Obszaru Metropolitalnego Warszawy teren,

charakteryzujący się przyspieszonym rozwojem infrastruktury mieszkaniowej, na południowym zachodzie sięga granicy z województwem łódzkim.

Z kolei po prawej stronie Wisły – obszar zwiększonej liczby nowych budynków mieszkalnych jest bardziej skoncentrowany wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych oraz, co interesujące, wzdłuż dolin rzek – Bugu oraz Narwi, gdzie powstają tzw. drugie domy mieszkańców Warszawy. W powiecie wyszkowskim, podczas wywiadu pogłębionego

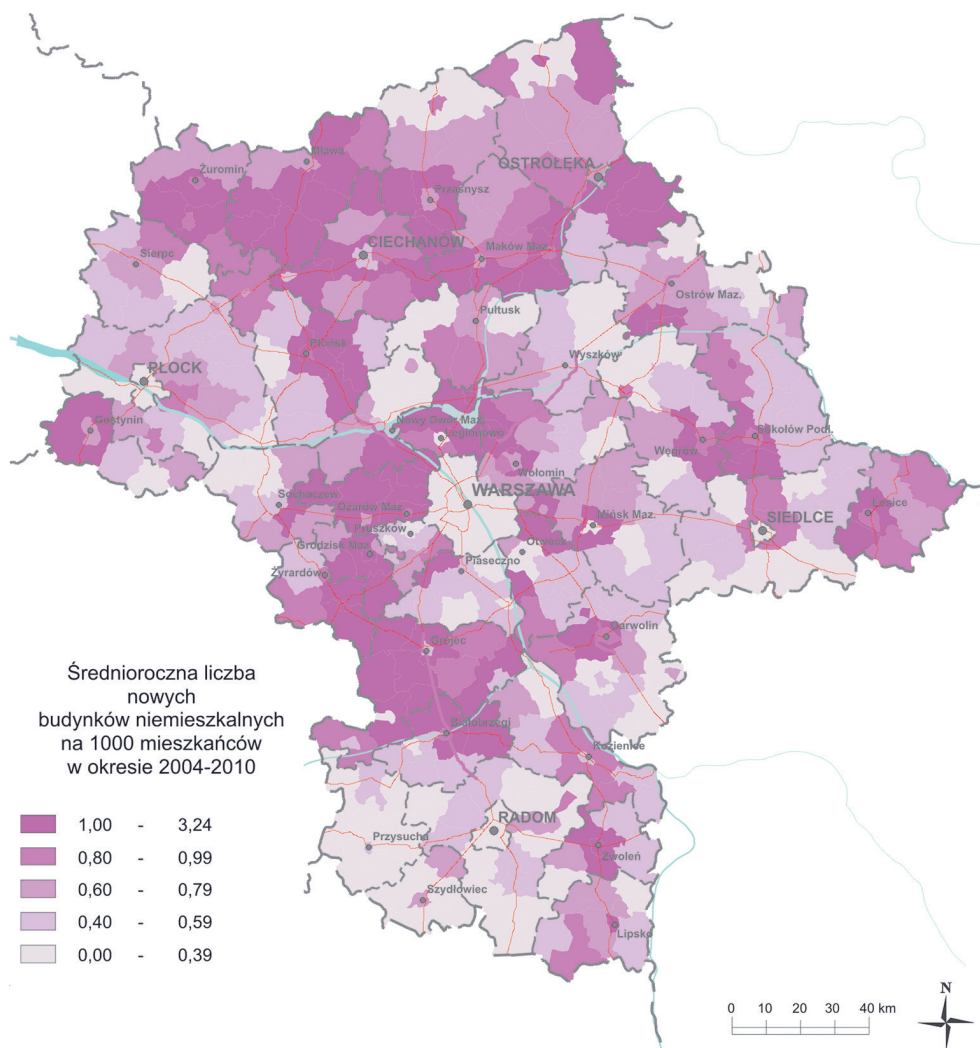
**Ryc. 2. Średnioroczna liczba nowych budynków mieszkalnych na 1000 mieszkańców w okresie 2004-2010**



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

w starostwie, wskazano na atrakcyjne tereny w Rybieniu Leśnym (przedwojenny kurort z zabudową willową, cieszący się do dziś dużym prestiżem). Z kolei w starostwie powiatu makowskiego wskazano na dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości na terenach nadnarwiańskich. Tendencja osiedlania się wzdłuż linii rzek dotyczy również mniejszych cieków. W starostwie powiatu siedleckiego wskazano na ożywiony ruch w nieruchomościach wzdłuż rzeki Liwiec. Jest znamienne, że liczba nowych budynków, w przeliczeniu

**Ryc. 3. Średnioroczna liczba nowych budynków niemieszkalnych na 1000 mieszkańców w okresie 2004-2010**



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.



na 1000 mieszkańców, na terenach relatywnie oddalonych od dużych miast, ale jednocześnie atrakcyjnych pod względem krajobrazowym, jest wyższa niż np. w gminach zlokalizowanych na zachodnich krańcach powiatów wołomińskiego i mińskiego (położonych relatywnie bliżej Warszawy).

Dla **budynków niemieszkalnych** (ryc. 3), do których należą pomieszczenia gospodarskie, widać wyraźną korelację z powierzchnią magazynów do przechowywania ziarna, kiszonek, owoców i warzyw, na 100 ha użytków rolnych. Także w tym przypadku wykazano ścisłą korelację z poziomem towarowości rolnictwa – to znaczy: im wyższy udział towarowych gospodarstw o intensywnej produkcji w gminie, tym większa ilość nowo oddanych budynków niemieszkalnych (magazyny z grójecko-wareckiego rejonu sadowniczego, Wysoczyzny Ciechanowska oraz Siedlecka). Ponadto w powiatach, takich jak warszawski zachodni, powstało w ostatnim okresie dużo magazynów o znaczeniu pozarolniczym, w tym duże centra logistyczne, co również miało wpływ na wielkość wskaźnika.

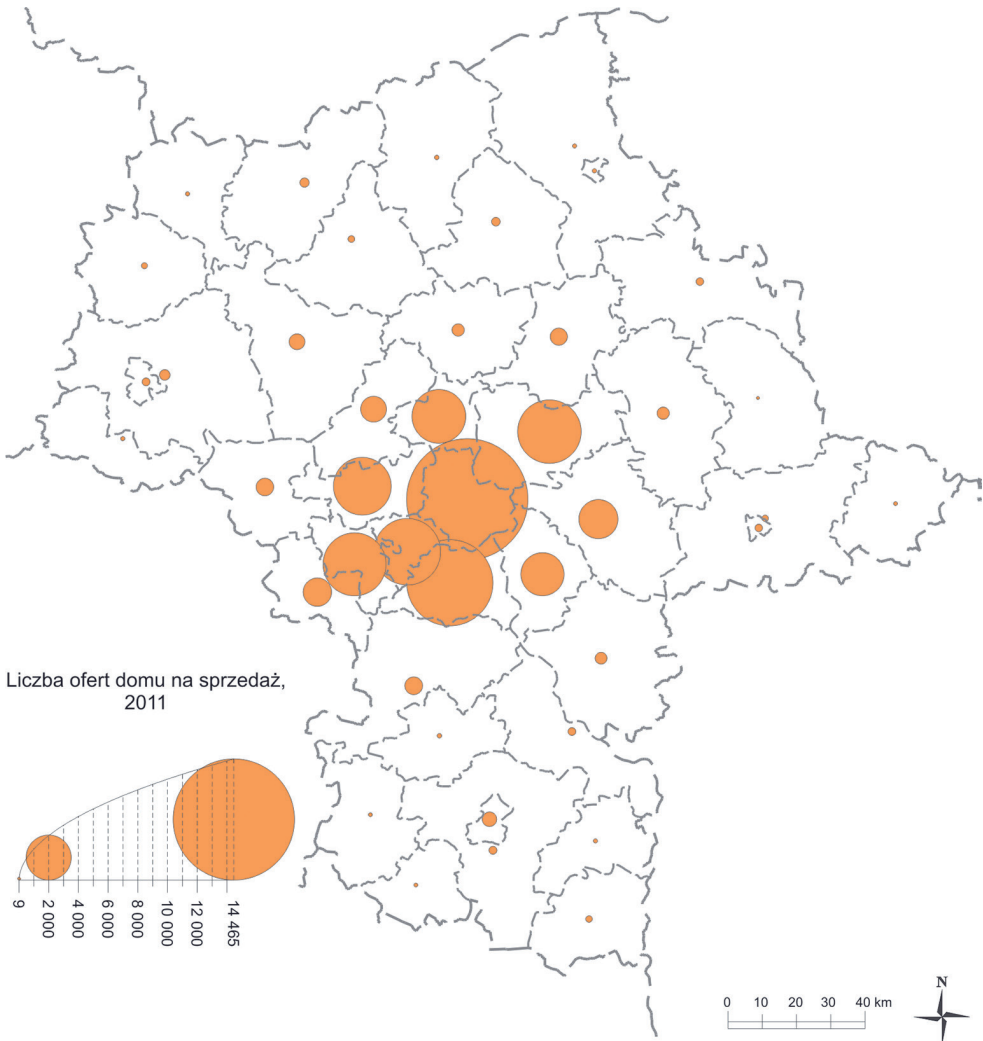
Na podstawie informacji, uzyskanych w wywiadach w starostwach powiatowych, można wnioskować, że:

- istotnym problemem na rynku nieruchomości jest wciąż brak planów miejscowego zagospodarowania przestrzennego;
- występuje zdecydowana dominacja budownictwa indywidualnego na terenach wiejskich i podmiejskich, gdzie wciąż jest relatywnie mało inwestycji w budownictwie wielorodzinnym;
- w budownictwie komunalnym i spółdzielczym panuje zastój;
- rozproszona zabudowa i osadnictwo skutkuje trudnościami w rozwoju infrastrukturalnym (przede wszystkim w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej lub sieci ciepłowniczej);
- budownictwo rozwija się intensywnie na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, które położone są głównie w dolinach rzek i z tego względu część działek jest położona na terenach zalewowych;
- w wielu miastach wskazuje się na pilną potrzebę działań rewitalizacyjnych;
- następuje systematyczny proces odrolnienia gruntów i zmniejszania areалу pól uprawnych w Obszarze Metropolitalnym Warszawy, również w przypadku gruntów rolnych, charakteryzujących się wysokimi klasami bonitacyjnymi.

### Liczba ofert oraz ceny domów w województwie mazowieckim

Określenie **wartości budynków** jest zadaniem trudnym. W analizie, na poziomie powiatów w województwie mazowieckim, istnieje możliwość określenia przeciętnych cen ofertowych domów na podstawie portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net). Do analizy wybrano wszystkie rodzaje **domów**, według typów zabudowy. Mogły być to zarówno domy wolnostojące, bliźniaki, segmenty, domy atrialne, pałace/dworki, kamienice/domy wielorodzinne, jak i siedliska oraz domy letniskowe. Każdy z poszczególnych typów osobno charakteryzował się jednak zbyt małą ilością ofert (ryc. 4).

Ryc. 4. Liczba ofert domów na sprzedaż dostępnych na portalu *www.oferty.net* w 2011 roku

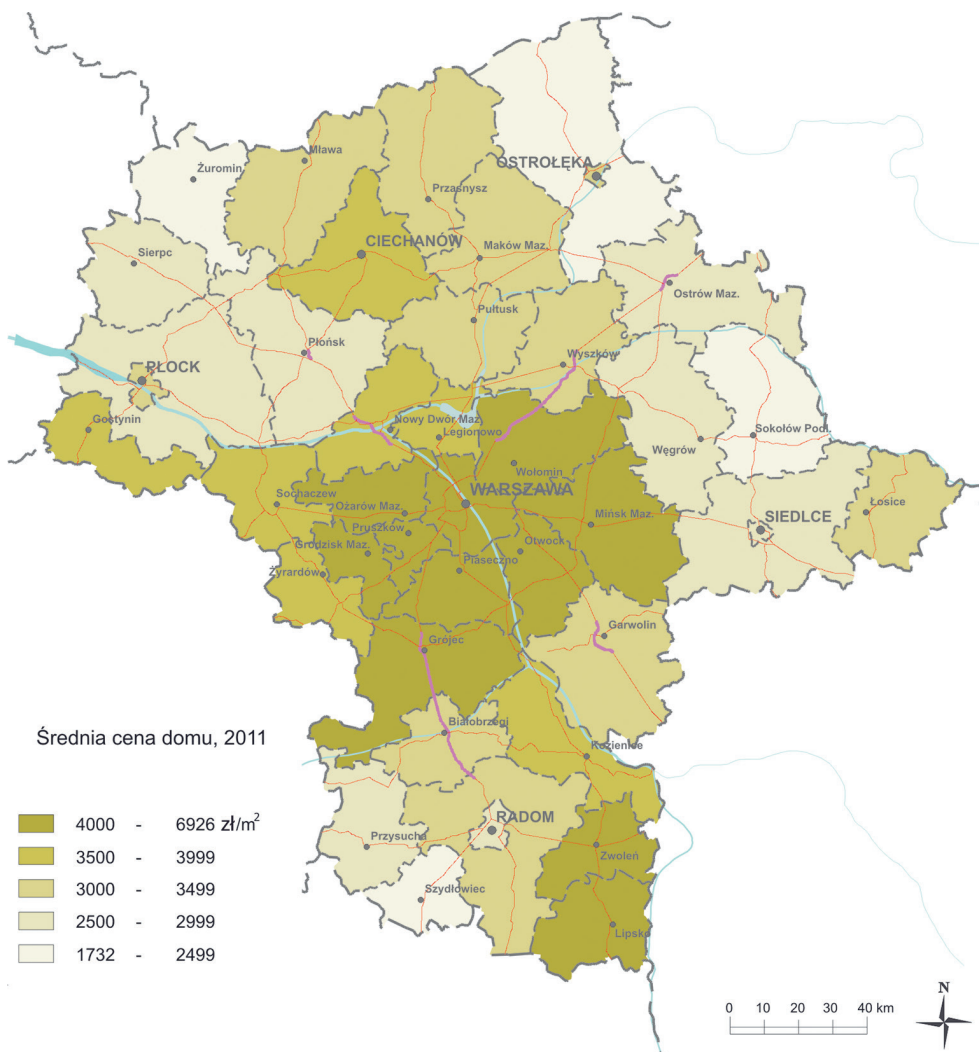


Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu *www.oferty.net*.

Zróznicowanie przestrzenne liczby ofert domów na sprzedaż jest interesującym miernikiem wielkości rynku nieruchomości oraz aktywności sprzedających w poszczególnych powiatach. Warto zauważyć, że z Obszaru Metropolitalnego Warszawy zdecydowanie najmniej ofert pochodzi z powiatów otwockiego oraz mińskiego, z kolei najwięcej – z powiatu piaseczyńskiego. Interesujące jest to, że liczba ofert w ośrodkach subregionalnych jest niższa niż np. w powiatach wyszkowskim, płońskim lub pułtuskim. Powiaty te, wraz z sochaczewskim, grójcekim oraz garwolińskim, stanowią „drugi krąg aktywności”



Ryc. 5. Średnie ceny domów (zł/m<sup>2</sup>) według powiatów w województwie mazowieckim



Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

na rynku nieruchomości. W tym przypadku zatem decyduje reguła odległości od Warszawy. Ośrodki subregionalne, nawet tak duże jak Radom czy Płock, cechuje mniejsza aktywność na rynku nieruchomości, przynajmniej wynika tak z analizy ofert na portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

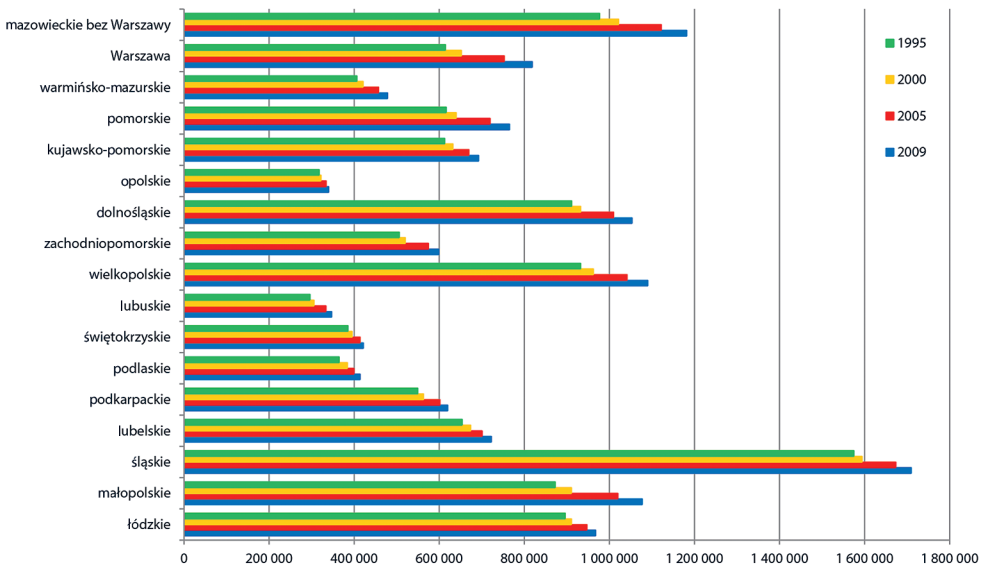
Ze względu na relatywnie niewielką, w niektórych powiatach, liczbę ofert poszczególnych typów domów dokonano agregacji i przeciętną cenę domów określono na podstawie wszystkich ofert domów, niezależnie od ich typu (ryc. 5).

Średnia ofertowa cena domu w województwie mazowieckim wyniosła 5456 zł/m<sup>2</sup>. Ponieważ 30% ofert domów z województwa dotyczy stolicy, wartość ta nie odzwierciedla średniej arytmetycznej dla powiatów. Najwyższe ceny domów są charakterystyczne, podobnie jak w przypadku działek, dla Warszawy. Różnice między Warszawą a innymi powiatami nie są jednak tak duże, jak przy działkach. Ceny ofertowe domów w powiecie piaseczyńskim (5917 zł/m<sup>2</sup>) są średnio jedynie o około 1000 zł niższe niż w stolicy. Tak, jak w przypadku działek budowlanych, także ceny domów są bardzo wysokie w powiecie pruszkowskim oraz warszawskim zachodnim. Wysoko wyceniane są również domy w powiatach grodziskim i otwockim (około 4900 zł/m<sup>2</sup>), a także, co ciekawe, w powiecie lipskim i zwolenkim. Przyczyną tak wysokich cen w tych powiatach są wysokie ceny nieruchomości położonych nad Wisłą, np. w Solcu nad Wisłą, oraz przede wszystkim relatywnie niewielka liczba ofert, co może mieć wpływ na ostateczny wynik. W większości powiatów ceny ofertowe domów kształtują się w granicach 2000-4000 zł/m<sup>2</sup>. Tylko w powiecie żuromińskim średnie ceny domów były niższe niż 2000 zł/m<sup>2</sup>.

### Nieruchomości lokalowe oraz sytuacja mieszkaniowa

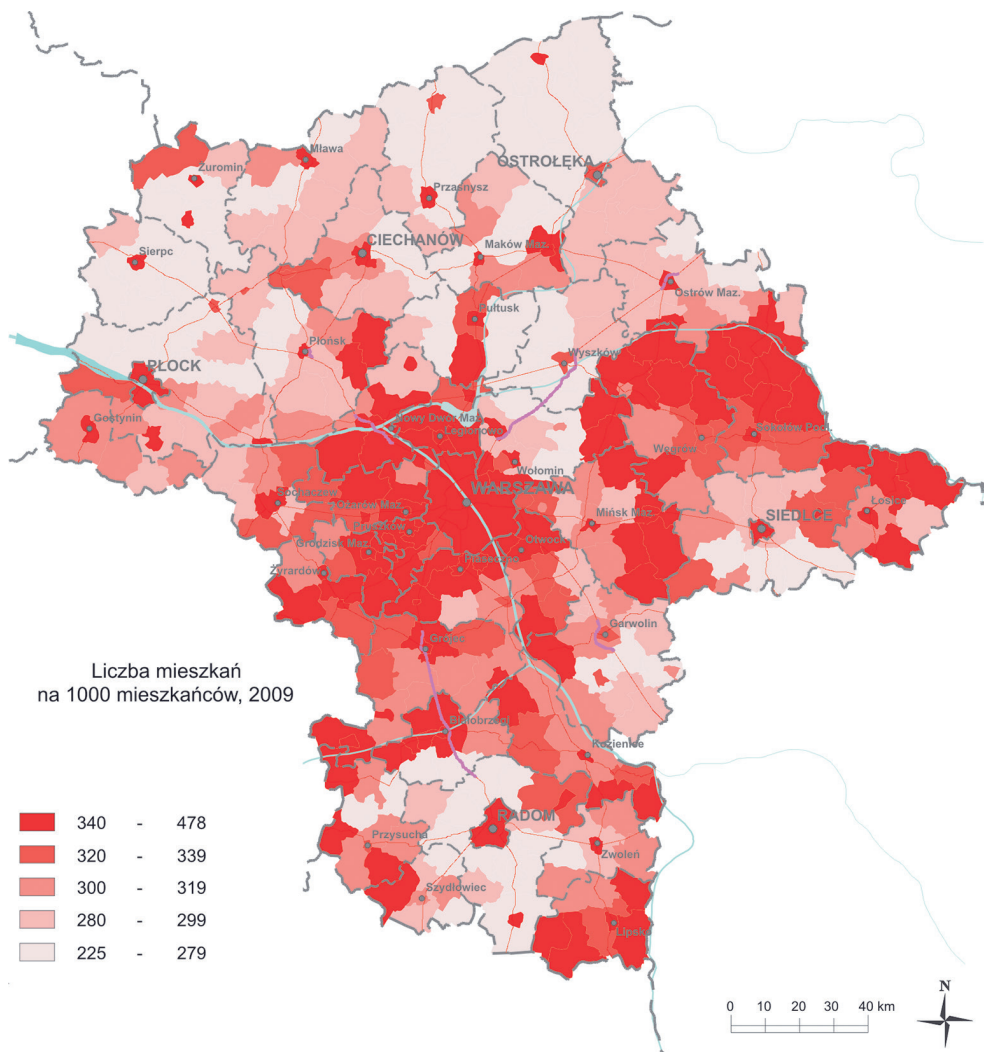
Ostatnim analizowanym, po nieruchomościach gruntowych i budynkowych, typem nieruchomości są nieruchomości lokalowe. **Nieruchomość lokalowa** zdefiniowana jest jako część budynku, będąca samodzielnym lokalem mieszkalnym, a także lokalem o innym prze-

**Ryc. 6. Ewolucja zasobów mieszkaniowych w Warszawie, pozostałej części województwa mazowieckiego i w pozostałych województwach**



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

**Ryc. 7. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w gminach województwa mazowieckiego w 2009 roku**

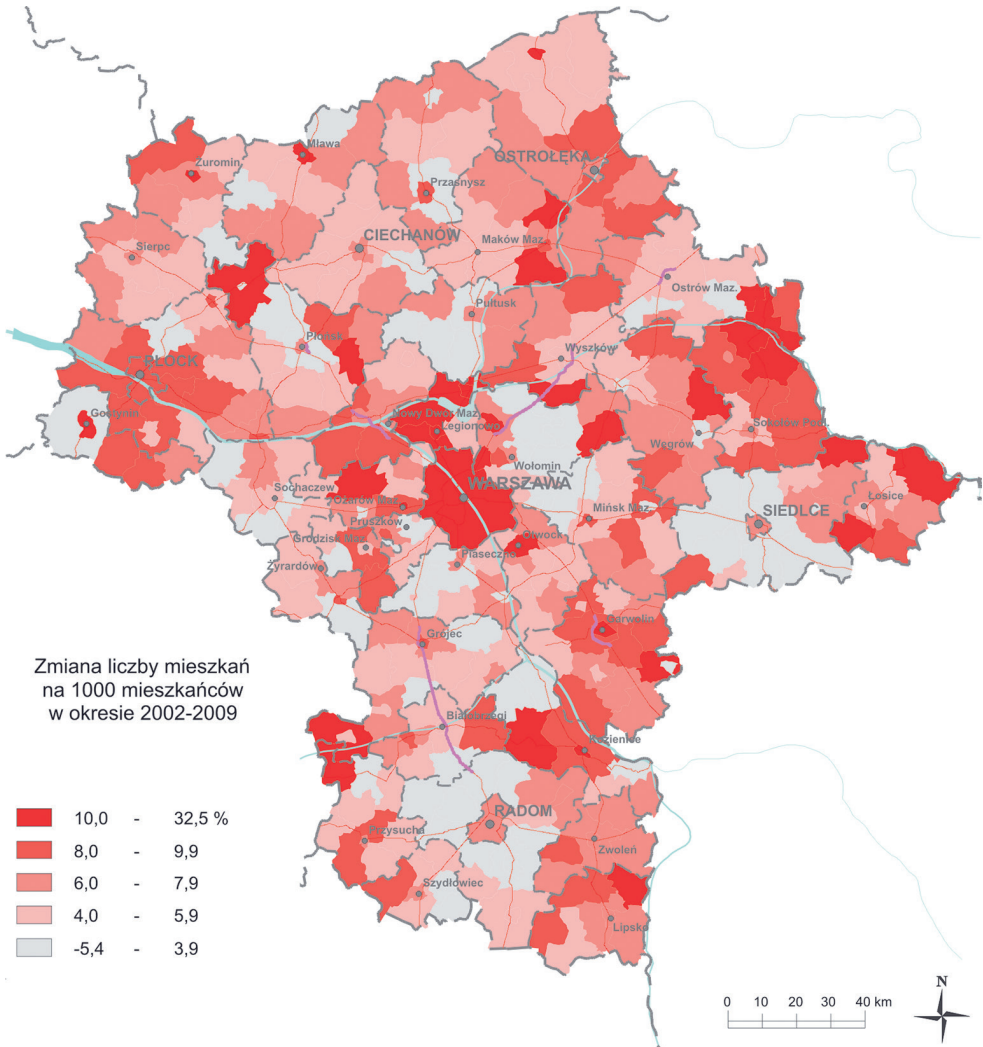


Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

znaczeniu, stanowiącym odrębną nieruchomość. Analiza nieruchomości lokalowych będzie dotyczyła głównie mieszkań. Ewolucja zasobów mieszkaniowych w województwie mazowieckim (z wyodrębnieniem Warszawy oraz pozostałej części województwa) na tle innych województw została przedstawiona na rycinie 6.

Województwo mazowieckie było tym, w którym w latach 1995-2009 zasoby mieszkaniowe wzrosły w największym stopniu w kraju (o 26%). Wzrost ten był głównie spowodowany

**Ryc. 8. Wskaźnik zmian liczby мешкаń na tysiщ mieszkańców w latach 2002-2009**



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

wany gwałtownym wzrostem substancji mieszkaniowej w Warszawie (o 33%). W pozostałej części województwa zasoby mieszkaniowe zwiększyły się od 1995 roku o 21%. Warto jednak zaznaczyć, że jednocześnie tylko w pomorskim i małopolskim nastąpił wzrost powyżej 20%, co świadczy, w skali kraju, o dużym przyroście substancji mieszkaniowej nie tylko w Warszawie, ale też w całym województwie mazowieckim.

Biorąc pod uwagę zróżnicowanie substancji mieszkaniowej w województwie mazowieckim, należy porównać liczbę mieszkań z liczbą mieszkańców (ryc. 7). Okazuje się, że na

Mazowszu relatywnie wysoką liczbą mieszkań na tysiąc mieszkańców charakteryzuje się Obszar Metropolitalny Warszawy (z wyjątkiem rolniczych obszarów we wschodniej części powiatu wołomińskiego), południowa część podregionu ostrołęcko-siedleckiego i podregion radomski (z wyjątkiem powiatu radomskiego). Jest charakterystyczne, że północna część województwa (z nielicznymi wyjątkami) jest generalnie słabiej wyposażona w substancję mieszkaniową. Ponownie zauważalna jest również relatywnie większa liczba mieszkań wzdłuż rzeki Narwi (w przypadku Bugu tym razem nie jest to tak widoczne, jak w przypadku budynków mieszkalnych). W większości miast sytuacja wygląda lepiej niż na terenach wiejskich, gdzie przeciętnie liczba osób mieszkających pod wspólnym dachem jest znacznie wyższa.

**Ewolucję zasobów mieszkaniowych** można prześledzić za pomocą wskaźnika zmian liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców w gminach w latach 2002-2009 (ryc. 8).

W tym przypadku brak jest wyraźnych tendencji obszarowych. Nie można powiedzieć, że w pewnej części Mazowsza mieszkań wyraźnie przybywa, a w innej – następuje wyraźna nadwyżka popytu nad podażą. Wydaje się jednak, że w miastach liczba mieszkań rośnie znacznie szybciej niż liczba ludności, podczas gdy na terenach podmiejskich sytuacja jest znacznie bardziej zróżnicowana. Przykładowo, na Obszarze Metropolitalnym Warszawy, wokół Legionowa powstało znacznie więcej mieszkań (w relacji do wzrostu liczby mieszkańców) niż w Lesznowoli oraz innych gminach położonych w powiecie piaseczyńskim. Charakterystyczny jest również brak wzrostu substancji mieszkaniowej w przeliczeniu na mieszkańca w gminach położonych na wschód od Warszawy. Znacznie lepsza sytuacja panuje, pod tym względem, na wschodzie województwa, w powiatach sokołowskim oraz łosickim.

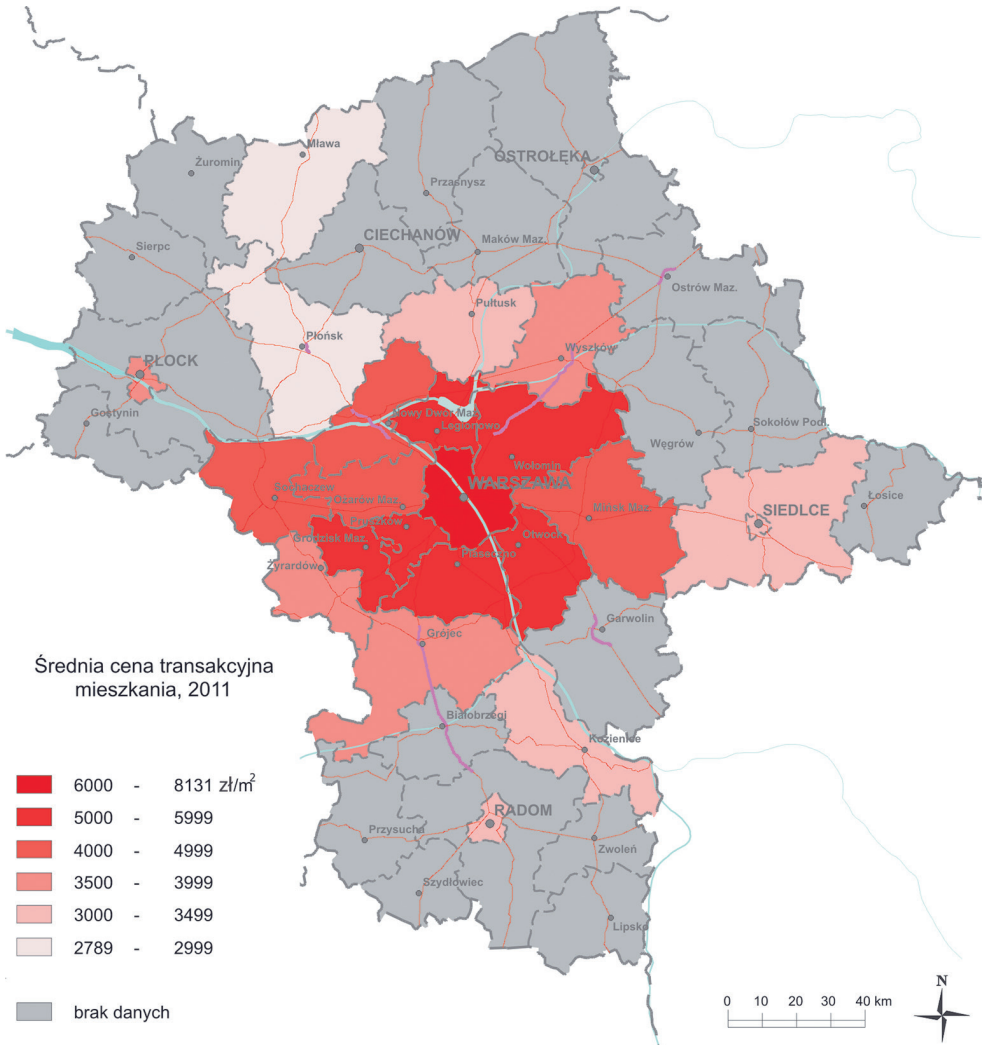
### **Wartość zasobów mieszkaniowych w województwie mazowieckim**

W celu oszacowania **wartości zasobów mieszkaniowych** podjęto próbę wyliczenia przeciętnej ceny m<sup>2</sup> mieszkania w poszczególnych powiatach województwa mazowieckiego. Źródłem danych stał się portal [www.oferty.net](http://www.oferty.net). Analizie poddano oferty mieszkaniowe (zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym), zaktualizowane w przeciągu roku (lipiec 2010 – lipiec 2011). W przypadku, gdy liczba ofert była niższa niż 10, ze względu na niewystarczającą liczbę ofert do celów analizy – stwierdzono brak danych. Ceny ofertowe we wszystkich powiatach obniżono o 8% (przeciętna różnica między ceną ofertową a transakcyjną w Warszawie), uzyskując w ten sposób szacunkowe ceny transakcyjne (ryc. 9).

Najwyższe ceny transakcyjne są charakterystyczne dla Warszawy oraz powiatów wchodzących w skład Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Wysokie ceny (powyżej 4000 zł/m<sup>2</sup>) zaobserwowano również w niedalekim powiecie sochaczewskim. W powiatach grójeckim, żyrardowskim i wyszkowskim ceny kształtują się w granicach 3500-4000 zł, a w ośrodkach subregionalnych i ich najbliższym zapleczu – wynoszą około 3000-3500 zł (tabela 2).



Ryc. 9. Średnia cena transakcyjna mieszkania wg powiatów w województwie mazowieckim



Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

W celu oszacowania łącznej wartości nieruchomości dla tych powiatów, w których liczba ofert była niższa niż 10 (są to powiaty położone daleko od miast, głównie o charakterze rolniczym), założono, że średnia cena ofertowa wynosi 3000 zł/m<sup>2</sup>. Cena ta wynika z faktu, że najniższa cena ofertowa w powiatach, w których jest więcej niż 10 ofert mieszkań, wynosi 3031 zł/m<sup>2</sup> (powiat mławski). Przyjęto zatem, że cena nie powinna wiele odbiegać od powyższej. Wywiady w starostwach potwierdziły również duże zróżnicowanie cenowe mieszkań



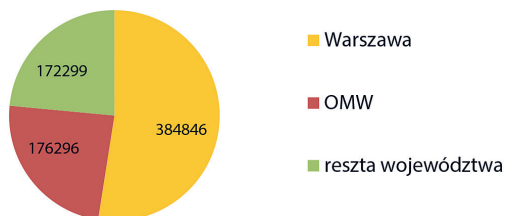
**Tabela 2. Powiaty z najwyższymi średnimi cenami sprzedaży mieszkań**

Powiat	Szacunkowa cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> mieszkania
m.st. Warszawa	8131
piaseczyński	5963
otwocki	5606
pruskowski	5493
legionowski	5356
wołomiński	5118
grodziski	5095
warszawski zachodni	4702
miński	4526
sochaczewski	4266
nowodworski	4007

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

w obrębie poszczególnych powiatów, między siedzibą starostwa powiatowego a terenami wiejskimi (podobna sytuacja jest również w zakresie cen działek lub domów). Niemniej, najwięcej ofert oraz duża część substancji mieszkaniowej znajduje się na terenie stolicy powiatu i z tego względu średnia cena mieszkania jest w znacznym stopniu odbiciem ceny mieszkania w mieście, w którym znajduje się starostwo powiatowe.

Na dalszym etapie procedury obliczono wskaźnik wartości zasobów mieszkaniowych (WWZM) poprzez przeliczenie przeciętnej transakcyjnej ceny mieszkania w danym powiecie razy całkowitą powierzchnię zasobów mieszkaniowych w m<sup>2</sup> (iloczyn przeciętnej po-

**Ryc. 10. Udziały Warszawy i Obszaru Metropolitalnego Warszawy (OMW) w wartości zasobów mieszkaniowych województwa mazowieckiego (mld zł)**

Źródło: oszacowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych oraz portal [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

wierzchni użytkowej mieszkania i ilości mieszkań w powiecie). Wskaźnik wartości zasobów mieszkaniowych oblicza się zatem według wzoru:

$$WWZM_i = M_i \times \overline{Pow}_i \times \overline{Ct}_i$$

gdzie:

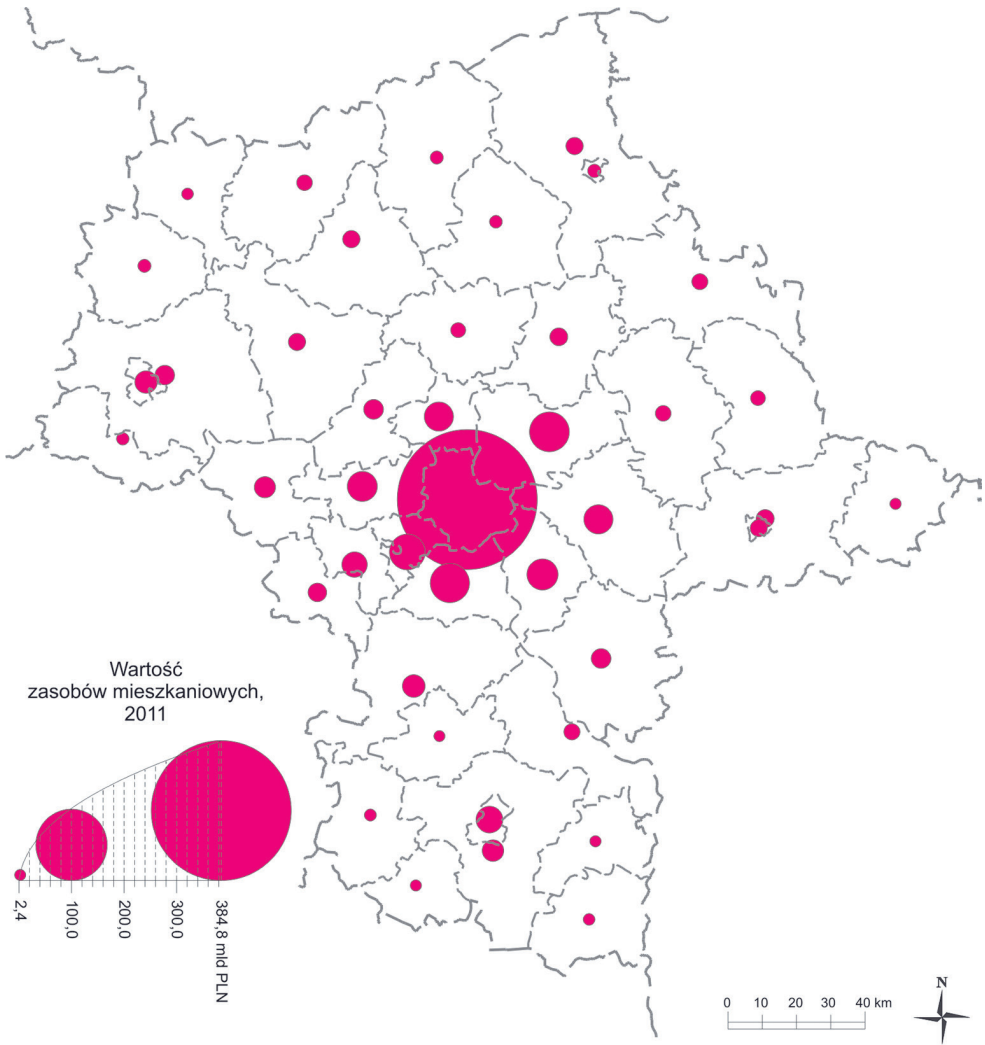
$WWZM_i$  – wskaźnik wartości zasobów mieszkaniowych w powiecie  $i$ ,

$M_i$  – zasoby mieszkaniowe (ilość mieszkań) w powiecie  $i$ ,

$\overline{Pow}_i$  – przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania ( $m^2$ ),

$\overline{Ct}_i$  – przeciętna cena transakcyjna mieszkania w powiecie  $i$ .

**Ryc. 11. Wartość zasobów mieszkaniowych według powiatów w województwie mazowieckim**



Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

Ogólna wartość wszystkich zasobów mieszkaniowych, obliczona według powyższego wzoru, wyniosła w województwie mazowieckim ponad 733 mld zł, z tego ponad połowa wartości zasobu mieszkaniowego jest w Warszawie, a ponad  $\frac{3}{4}$  łącznie w Warszawie i powiatach Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Tylko niecała  $\frac{1}{4}$  wartości zasobów mieszkaniowych przypada na obszar pozostałej części Mazowsza (ryc. 10 i 11).

## Wnioski

Rynek nieruchomości w województwie mazowieckim jest mocno zróżnicowany. Liczba budynków mieszkalnych, oddawanych do użytku w latach 2004-2010, była najwyższa (poza Warszawą) w gminie Piaseczno, która staje się główną „sypialnią” Warszawy. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców zaobserwowano również dominację obszarów podmiejskich. Wniosek ten dotyczy w zasadzie wszystkich ośrodków subregionalnych, z wyjątkiem Siedlec, gdzie nie zaobserwowano na terenach podmiejskich tak dużego ruchu, jak w Płocku, Radomiu, Ostrołęce lub nawet w Ciechanowie. Dla Obszaru Metropolitalnego Warszawy teren, charakteryzujący się przyspieszonym rozwojem infrastruktury mieszkaniowej, na południowym zachodzie sięga aż granicy z województwem łódzkim. Po prawej stronie Wisły jest natomiast bardziej skoncentrowany wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych oraz wzdłuż dolin rzek – Bugu i Narwi, gdzie powstają tzw. drugie domy mieszkańców Warszawy.

Na terenach wiejskich i podmiejskich występuje zdecydowana dominacja budownictwa indywidualnego. Relatywnie mało jest inwestycji w budownictwie wielorodzinnym, a w budownictwie komunalnym i spółdzielczym panuje zastój. Tradycyjnie rozproszona zabudowa i osadnictwo na terenach wiejskich skutkuje trudnościami w rozwoju infrastrukturalnym (przede wszystkim w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej lub sieci ciepłowniczej). Budownictwo rozwija się intensywnie na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, które położone są głównie w dolinach rzek i z tego względu część działek jest położona na terenach zalewowych.

O liczbie ofert domów na sprzedaż na rynku nieruchomości decyduje reguła odległości od Warszawy. Ośrodki subregionalne, nawet tak duże, jak Radom czy Płock, cechuje mniejsza aktywność na rynku nieruchomości niż obszary wiejskie, położone w bliższej odległości od stolicy. Z powiatów Obszaru Metropolitalnego Warszawy zdecydowanie najmniej ofert pochodzi z powiatów otwockiego oraz mińskiego, z kolei najwięcej - z powiatu piaseczyńskiego. Liczba ofert w ośrodkach subregionalnych jest niższa niż np. w powiatach wyszkowskim, płońskim lub pułuskim. Powiaty te, wraz z sochaczewskim, grójeckim oraz garwolińskim, stanowią „drugi krąg aktywności” na rynku nieruchomości.

Najdroższe domy i mieszkania charakteryzują Warszawę, a im odległość fizyczna, a przede wszystkim czasowa od stolicy jest wyższa, tym ceny nieruchomości są niższe. Biorąc pod uwagę ogólną wartość zasobów mieszkaniowych w województwie, stwierdzamy, że ponad połowa majątku znajduje się w granicach Warszawy,  $\frac{1}{4}$  na terenie Obszaru Metropolitalnego Warszawy i tylko około  $\frac{1}{4}$  na pozostałym obszarze województwa.

W przyszłości duży ruch budowlany będzie widoczny coraz bardziej również na terenach podmiejskich, a także wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Wraz z polepszającą się infrastrukturą transportową i wydłużającym się promieniem oddziaływania miasta Warszawy, szczególnie w kierunku południowo-zachodnim, po oddaniu do użytku autostrady A2 należy spodziewać się większego ruchu budowlanego nawet w powiecie żyrardowskim, z którego czas dojazdu do Warszawy prywatnym samochodem skróci się więcej niż dwukrotnie. Na tych obszarach z pewnością będzie można zaobserwować również wzrost cen nieruchomości, w tym wzrost cen substancji mieszkaniowej.

Opracowanie kartograficzne map – mgr Marcin Mazur

#### **Literatura:**

##### **Pozycje zwarte**

Czyżewska A., 2002, *Finansowanie programów rewitalizacji z Funduszy Strukturalnych*, materiały z konferencji *Rewitalizacja substancji mieszkaniowej, społecznej, gospodarczej*, 10-11.09.2004, Warszawa.

Jarczewski W., 2009, *Skala degradacji miast w Polsce*, (w:) Jarczewski W. (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, *Rewitalizacja Miast Polskich* tom 4, s. 15-24.

*Obszar Metropolitalny Warszawy*, 2008, US w Warszawie, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*, 2004, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

*Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007-2013*, 2007, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

Skalski K., 1994, *Francuski model rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Propozycja zastosowań w Polsce*, *Sprawy Mieszkaniowe*, z. 4, IGM, Warszawa, s. 102-111.

*Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2020 roku (aktualizacja)*, 2006, Zarząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

*Trendy rozwojowe Mazowsza – Zagospodarowanie infrastrukturalne i kapitał fizyczny oraz policentryczność rozwoju Mazowsza*, 2010, IGiPZ PAN, MBPR, Warszawa.

**Bazy danych:**

*Powszechny Spis Rolny, 2002.*

*Bank Danych Lokalnych (GUS)*

Instytut Rozwoju Miast

**Strony internetowe**

[www.oferty.net](http://www.oferty.net)

---

**SUMMARY**

In the article, some results from the second chapter of the report module "Physical capital" have been presented. The report module was implemented within the project "Development of infrastructure and physical capital and the development of Mazovia polycentrism" (Trends in Development of Mazovia). In one chapter of the module, entitled "Physical capital – non-productive assets", there was a description of the real estate building and housing in the context of the housing situation in Mazovia region. In this paper, the main emphasis has been put to identify the value of the housing region. An estimate of the total value of the housing stock in the Mazovia region indicates that more than half of the assets contained in the flats is within Warsaw, about one quarter in the Metropolitan Area, and only less than a quarter of the rest of the province. Moreover, it was observed that the number of residential buildings comes to the greatest rate in suburban areas. In the future, high-traffic building will also be visible along the roads. With the improved transport infrastructure and the impact of lengthening the radius of the city of Warsaw, especially in the south-west, upon completion of A2 motorway there is expected a boom in the area of construction, which will result in an increase of property prices, including rising prices of housing.

---

---

*dr Piotr Rosik, adiunkt w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN; specjalizuje się w zagadnieniach geografii społeczno-ekonomicznej i geografii transportu, autor kilkudziesięciu publikacji z tego zakresu, w tym kilku monografii, a także kierownik lub ekspert w kilkunastu projektach naukowych dla instytucji międzynarodowych, rządowych oraz samorządowych.*