

Andrzej Gałązka

Przestrzenne aspekty ruchu budowlanego na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1989-2002

Problemy Rozwoju Miast 2/4, 77-94

2005

Artykuł został zdigitalizowany i 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Andrzej Gałązka

PRZESTRZENNE ASPEKTY RUCHU BUDOWLANEGO NA OBSZARACH WIEJSKICH W POLSCE W LATACH 1989-2002

Abstrakt. Analiza przestrzennych aspektów ruchu budowlanego na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1989-2002 wykazała jednoznacznie, że w okresie transformacji ustrojowej występują statystycznie uchwytne na poziomie gmin symptomy polaryzacji rozwoju wsi polskiej. Widać wyraźne związki intensywności budownictwa mieszkaniowego, realizowanego na obszarach wiejskich, z czynnikami sprzyjającymi rozwojowi społeczno-gospodarczemu w skali lokalnej. Wyraźne są również pewne elementy kontynuacji rozwoju – budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji ustrojowej było wyraźnie intensywniejsze na obszarach wiejskich o już wcześniej ukształtowanej lepszej sytuacji w zakresie jakości zasobów i warunków mieszkaniowych ludności.

W okresie transformacji ustrojowej procesy koncentracji przestrzennej budownictwa mieszkaniowego, zarówno w wielkościach względnych jak i w bezwzględnych, występują na stosunkowo nielicznych obszarach wiejskich kraju. Najintensywniejszy ruch budowlany stwierdza się na obszarach wiejskich położonych na terenie największych aglomeracji miejskich oraz na terenach związanych funkcjonalnie z większymi miastami. Wielkość i nasilenie ruchu budowlanego analizowane w skali lokalnej wyraźnie wskazują kierunki najintensywniejszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych na silnie rozwijających się obszarach aglomeracji. Z kolei, niejako na przeciwległym biegunie, mamy niepokojąco wyraźny zastój, a nawet regres, w zakresie budownictwa mieszkaniowego, niemal powszechny na obszarach wiejskich województw zachodnich i północnych. Mechanizmy gospodarki rynkowej poprzez intensywność ruchu budowlanego ujawniają w ostry sposób atrakcyjność lokalizacyjną oraz naturalne powiązania funkcjonalno-przestrzenne w skali lokalnej.

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, ruch budowlany, zasoby mieszkaniowe, warunki mieszkaniowe, obszary wiejskie, aglomeracje, transformacja ustrojowa, zróżnicowania przestrzenne.

Okres transformacji ustrojowej Polski przypadający na lata 90. w zasadzie dobiega końca. Z jednej strony usunięte zostały permanentne niedobory podstawowych dóbr i usług mających kluczowe znaczenie w życiu codziennym, z drugiej jednak pojawiły się mechanizmy polaryzacji w zakresie warunków życia ludności. Problem ten w szczególności dotyczy sytuacji mieszkaniowej ludności, jako że mieszkanie jest najbardziej kapitałochłonnym dobrem powszechnego użytku i w jego przypadku można spodziewać się wyraźnie występujących barier społecznej dostępności.

Najważniejszym źródłem informacji o sytuacji mieszkaniowej ludności są Narodowe spisy ludności i mieszkań. Zważywszy, że procesy transformacji ustrojowej zapoczątkowane

zostały w Polsce w 1989 r., można uznać, iż NSP 1988 stanowił w swoim zakresie podsumowanie okresu gospodarki centralnie administrowanej. Z kolei porównanie wyników NSP 1988 i NSP 2002 jest swoistym podsumowaniem okresu transformacji ustrojowej lat 90. w zakresie przemian demograficznych, sytuacji mieszkaniowej oraz wybranych aspektów sytuacji ekonomicznej ludności Polski. Na podstawie danych tych dwóch spisów powszechnych można oszacować w skali lokalnej wielkość ruchu budowlanego w Polsce w okresie transformacji ustrojowej, co jest jednym ze wskaźników lokalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Budownictwo mieszkaniowe dostarcza produkt (budynki mieszkalne, mieszkania) o bardzo specyficznych cechach: zaspokajają one podstawowe potrzeby, jest kapitałochłonny, trwały i niemobilny. Cechy te sprawiają, że zbadanie zróżnicowań poziomu nasilenia budownictwa mieszkaniowego i stopnia jego koncentracji nie tylko dostarcza przesłanek do oceny sytuacji mieszkaniowej, ale również pozwala na wskazanie obszarów, które są beneficjentami minionego okresu transformacji ustrojowej oraz obszarów ulegających stopniowemu wyłączeniu z głównego nurtu życia społeczno-gospodarczego kraju.

1. Ruch budowlany a ilościowe zmiany zasobów mieszkaniowych w latach 1989-2002

Według NSP 2002 w Polsce było ogółem¹⁴⁶ 12,5 mln mieszkań, z tego w miastach 8,4 mln (67%), a na wsi 4,2 mln (33%). Nieco inaczej wygląda podział zasobów między miasto i wieś w zakresie izb oraz powierzchni użytkowej mieszkań. W 2002 r. w Polsce było ogółem 45,7 mln izb, z czego w miastach 29,1 mln (64%), a na wsi 16,6 mln (36%). Na zasoby mieszkaniowe składało się 849,8 mln m² p.u., z czego w miastach 505,5 mln (59%), a na wsi 344,3 mln (41%). Mieszkania wiejskie, przeciętnie biorąc, są więc wyraźnie większe, co jednak nie przesądza o ich jakości ani o poziomie warunków mieszkaniowych ludności.

Ważnym problemem ze względu na skalę zjawiska są zarejestrowane przez NSP 2002 niezamieszkane zasoby mieszkaniowe. Na ogólną liczbę 12,5 mln mieszkań lokali niezamieszkałych było ok. 760 tys. (6% ogółu), a składało się na nie 2,3 mln izb mieszkalnych i 45,2 mln m² p.u.. W miastach takich niezamieszkałych mieszkań było ok. 410 tys. (5% ogółu mieszkań miejskich), a na wsi ok. 350 tys. (8% ogółu mieszkań wiejskich). Tak więc na wsi znajdowało się 33% ogółu mieszkań kraju, ale aż 46% ogólnopolskiej liczby mieszkań niezamieszkałych (por. tab. 1).

¹⁴⁶ W spisie do zasobów mieszkaniowych ogółem zaliczono mieszkania zamieszkałe i niezamieszkałe, ale takie, które w przyszłości mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi, tj. mieszkania przeznaczone do stałego zamieszkania oraz mieszkania przeznaczone do czasowego lub sezonowego zamieszkania (tzw. drugie mieszkania), tak więc nie zaliczono tu mieszkań wykorzystywanych wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej oraz mieszkań przeznaczonych do rozbiórki i opuszczonych.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w mieście i na wsi zarejestrowane w NSP 2002.

Wyszczególnienie	Mieszkania (w mln)			Izby w mieszkaniach (w mln)			P. u. mieszkań (w mln m ²)		
	ogółem	zamieszka- kane	niezamiesz- kane	ogółem	zamiesz- kane ¹	niezamiesz- kane	ogółem	zamiesz- kane ¹	niezamiesz- kane
Ogółem	12,5	11,8	0,76	45,7	43,4	2,3	849,8	804,6	45,2
miasta	8,4	8,0	0,41	29,1	27,9	1,2	505,5	482,5	23,0
wieś	4,2	3,8	0,35	16,6	15,5	1,1	344,3	322,1	22,2
Ogółem	100,0	100,0	100,00	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
miasta	66,8	67,6	54,00	63,6	64,2	52,2	59,5	60,0	50,8
wieś	33,2	32,4	46,00	36,4	35,8	47,8	40,5	40,0	49,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Mieszkania 2002. Narodowy spis powszechny ludności i mieszkań. Powszechny spis rolny*, GUS, Warszawa 2003.

Porównanie stanu ilościowego zasobów mieszkaniowych zarejestrowanego przez NSP 2002 oraz NSP 1988 wskazuje na znaczny przyrost liczby mieszkań w okresie międzypisowym (por. tab. 2). W omawianym okresie:

- liczba mieszkań zwiększyła się w kraju o 1,046 mln, tj. o 9,8% (w mieście o 0,914 mln, a na wsi o 0,132 mln),
- liczba izb zwiększyła się o 7,123 mln, tj. o 19,6% (4,726 mln w miastach i 2,396 mln na wsi),
- wielkość p.u. mieszkań zwiększyła się o 171,502 mln, tj. o 27,1% (w miastach o 104,059 mln, a na wsi o 67,442 mln).

Tak więc średnio biorąc na 1 nowo powstałe mieszkanie przypadłoby w miastach 5,2 izby i 114 m² p.u., zaś na wsi 18 izb i 509 m² p.u. Wyraźnie widać, że za tymi ogólnymi zmianami kryje się w rzeczywistości znaczna restrukturyzacja wewnętrzna zasobów: łączenie mieszkań (ubytki funkcjonalne), wycofywanie z użytkowania (ubytki fizyczne) oraz powiększanie i modernizacja istniejących mieszkań. Działania te są widoczne zwłaszcza na wsi. Tak więc do określenia rozmiarów budownictwa mieszkaniowego niewystarczające jest proste porównanie liczby zarejestrowanych mieszkań zamieszkałych w Polsce w 1988 i 2002 r.

Wielkość ruchu budowlanego można w pewnym stopniu poznać, porównując saldo zmian zasobów mieszkaniowych w okresie międzypisowym (mieszkania, izby, p.u.) ze zsumowanymi, rocznymi wielkościami budownictwa mieszkaniowego pomniejszonymi o zarejestrowane w tym okresie ubytki (mieszkania, izby, p.u.) (por. tab. 2).

Według danych statystyki bieżącej, w latach 1988-2001¹⁴⁷ z tytułu budownictwa mieszkaniowego (pomniejszonego o ubytki rejestrowane) w kraju przybyło o ok. 326 tys. mieszkań więcej, niż wyniósł przyrost liczby mieszkań zarejestrowany przez NSP 2002.

¹⁴⁷ Do oceny wielkości budownictwa mieszkaniowego w okresie międzypisowym 1988-2002 przyjęto lata 1988-2001 zakładając, że w końcu roku 1988 oddawano do użytku większość mieszkań wybudowanych w tymże roku,

Tabela 2. Zmiany stanu ilościowego zasobów mieszkaniowych w latach 1989-2002.

Wyszczególnienie	Ogółem	Miasta	Wieś
Zmiany liczbowe zasobów w l. 1989-2002 na podstawie NSP 1988 i NSP 2002 (w tys.)			
Mieszkania	1046,6	914,2	132,4
Izby	7122,7	4726,3	2396,4
P.u. w m ²	171501,6	104059,1	67441,5
Ludn. w mieszk.	672,1	729,9	-57,8
Łączna wielkość budownictwa mieszkaniowego w l. 1988-2001 (w tys.)			
Mieszkania	1473,6	1116,1	357,4
Izby	6192,7	4398,7	1794,0
P.u. w tys. m ²	120914,0	82571,0	38344,0
Łączne rejestrowane ubytki zasobów w l. 1988-2001 (w tys.)			
Mieszkania	100,7	65,0	35,7
Izby	259,5	157,7	101,8
P.u. w tys. m ²	4661,7	2793,9	1867,9
Różnica między efektami budownictwa mieszkaniowego a międzyspisowym przyrostem zasobów mieszkaniowych w l. 1989-2002 (w tys.)			
Mieszkania	326,3	136,9	189,3
Izby	-1189,5	-485,3	-704,2
P.u. w m ²	-55249,3	-24282,0	-30965,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Mieszkania 2002. Narodowy spis powszechny ludności i mieszkań. Powszechny spis rolny*, GUS, Warszawa 2003; oraz serii: *Gospodarka mieszkaniowa w 2001 r., Informacje i opracowania statystyczne*, GUS, Warszawa 2002 r. (analogicznie lata 1989-2000), a także: *Budownictwo – wyniki działalności w 2001 r., Informacje i opracowania statystyczne*, GUS, Warszawa 2002 (analogicznie lata 1998-2000).

W przypadku miast nadwyżka wynosi ok. 137 tys., a w przypadku wsi ok. 189 tys.¹⁴⁸. Oznacza to, że w omawianych latach 1988-2002 ubyło „funkcjonalnie” ponad 320 tys. mieszkań istniejących w 1988 r. (ok. 130 tys. w miastach i 190 tys. na wsi). Oczywiście były to w większości ubytki funkcjonalne, polegające na łączeniu wydzielonych niegdyś części lokali, ale zapewne znalazły się tu również ubytki fizyczne, niezarejestrowane.

Jeśli brać pod uwagę izby mieszkalne, z porównania danych NSP 1988 i NSP 2002 wynika, że w omawianych latach przybyło o ok. 1190 tys. izb więcej, niżby to wynikało z sumarycznej wielkości budownictwa mieszkaniowego tego okresu (w miastach o 485 tys., a na wsi o ok. 704 tys.). Pod względem p.u. mieszkań porównanie danych NSP 1988 i NSP 2002 ujawnia przyrost p.u. mieszkań o 55,2 mln m² większy (w miastach o 24,3 mln, a na wsi o 31,0 mln m²) niżby to wynikało z bilansu zasobów (budownictwo mieszkaniowe minus ubytki rejestrowane). Te informacje z kolei wskazują, iż nie tylko łączono istniejące mieszkania, ale także powiększono mieszkania już istniejące poprzez ich rozbudowę.

a na dodatek budownictwo mieszkaniowe w 1988 r. było większe niż w 2002 r. Dlatego w analizie pominięto budownictwo 2002 r., a włączono efekty budownictwa mieszkaniowego 1988 r.

¹⁴⁸ W cytowanych szacunkach GUS dotyczących przyrostu liczby mieszkań w okresie międzyspisowym nie wzięto pod uwagę zmian administracyjnych, polegających na przyznawaniu praw miejskich niektórym miejscowościom wiejskim oraz powiększaniu obszarów miast. Jednak zjawiska te ze względu na skalę zmian można uznać za nieistotne.

Tabela 3. Zmiany liczby budynków mieszkalnych i mieszkańców w latach 1989-2002 wg województw, stan 1988 = 100

Budynki mieszkalne				Mieszkania w budynkach mieszkalnych			
miasta		wieś		miasta		wieś	
mazowieckie	129,4	pomorskie	117,9	podlaskie	129,2	małopolskie	116,7
pomorskie	129,1	dolnośląskie	116,2	lubelskie	126,9	pomorskie	115,8
lubelskie	124,3	małopolskie	115,8	warmińsko-mazurskie	126,0	dolnośląskie	115,2
zachodniopomorskie	124,1	śląskie	112,0	mazowieckie	122,5	śląskie	114,6
warmińsko-mazurskie	123,8	podkarpackie	107,7	zachodniopomorskie	122,1	zachodniopomorskie	109,7
wielkopolskie	123,2	wielkopolskie	107,5	pomorskie	120,5	lubuskie	108,8
świętokrzyskie	123,1	kujawsko-pomorskie	106,9	świętokrzyskie	120,1	podkarpackie	108,6
lubuskie	122,9	lubuskie	105,6	kujawsko-pomorskie	119,9	wielkopolskie	107,9
dolnośląskie	122,3	POLSKA	105,5	lubuskie	119,8	kujawsko-pomorskie	107,2
podkarpackie	122,1	zachodniopomorskie	105,3	małopolskie	119,1	POLSKA	106,7
małopolskie	121,4	mazowieckie	104,3	podkarpackie	119,1	mazowieckie	104,9
POLSKA	120,1	opolskie	103,4	wielkopolskie	119,0	opolskie	104,3
kujawsko-pomorskie	119,5	warmińsko-mazursk.	101,0	dolnośląskie	117,4	warmińsko-mazursk.	103,1
podlaskie	118,4	łódzkie	100,5	POLSKA	117,2	łódzkie	100,4
łódzkie	117,6	świętokrzyskie	98,1	opolskie	113,1	świętokrzyskie	97,9
opolskie	114,2	lubelskie	96,6	łódzkie	109,6	lubelskie	97,5
śląskie	106,0	podlaskie	92,2	śląskie	105,7	podlaskie	93,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Mieszkania 2002. Narodowy spis powszechny ludności i mieszkań. Powszechny spis rolny*, GUS, Warszawa 2003.

Reasumując należy stwierdzić, iż w ciągu prawie 14 lat transformacji ustrojowej (1989-2002) zasoby mieszkaniowe Polski zwiększyły się w miastach o ok. 13%, na wsi o niespełna 4%.

Na te zmiany składa się:

- budownictwo mieszkaniowe w liczbie około 1,47 mln nowych mieszkań (1,11 mln w miastach i 0,36 mln na wsi);
- zarejestrowany fizyczny ubytek około 100 tys. mieszkań (65 tys. w miastach i 36 tys. na wsi);
- ubytek funkcjonalny około 320 tys. mieszkań (137 tys. w miastach i 190 tys. na wsi);
- rozbudowa istniejących mieszkań o około 1,19 mln izb (485 tys. w miastach i 704 tys. na wsi) (por. tab. 2).

W okresie transformacji ustrojowej zmiany stanu liczbowego zasobów mieszkaniowych na wsi wykazywały znaczne różnice międzyregionalne. Z porównania danych NSP 1988 i NSP 2002 wynika, iż w okresie tym na wsi:

- największe przyrosty mieszkań zamieszkałych wystąpiły w województwach: małopolskim (17%), pomorskim (16%) dolnośląskim i śląskim (po 15%),
- ubyło mieszkań w podlaskim (-6,4%), lubelskim (-2,5%) i świętokrzyskim (-2,1%).

2. Ruch budowlany na wsi w Polsce w okresie transformacji ustrojowej w ujęciu lokalnym

Jak stwierdzono wcześniej, w ciągu 14 lat transformacji ustrojowej (1989-2002) zasoby mieszkaniowe Polski zwiększyły się w miastach o ok. 13%, na wsi o niespełna 4%. W tym okresie budownictwo mieszkaniowe dostarczyło ok. 1,47 mln nowych mieszkań (1,11 mln w miastach i 0,36 mln na wsi).

Na podstawie danych NSP 2002 można oszacować wielkość budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich w Polsce w skali gmin. Zestawienie zbiorcze pokazujące zakres i strukturę zróżnicowania poziomu nasilenia budownictwa mieszkaniowego w układzie miast i obszarów wiejskich gmin zawiera tabela 4. Określono je, rozliczając ogólną liczbę mieszkań pochodzących z lat 1989-2002, zarejestrowanych w badaniu spisowym na poszczególnych obszarach wiejskich gmin, na 14-letni okres transformacji. Otrzymano w ten sposób szacunkowe średnioroczne wielkości budownictwa mieszkaniowego w omawianym okresie. Tę wielkość przeliczono na 1000 mieszkańców obszarów wiejskich w poszczególnych gminach, otrzymując przybliżone nasilenie budownictwa mieszkaniowego w każdej z 2171 badanych jednostek (tj. na wszystkich obszarach wiejskich gmin) średnio rocznie w latach 1989-2002.

Tabela 4. Szacunkowy poziom nasilenia budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2002: liczba mieszkań z lat 1989-2002 na 1000 mieszkańców średnio rocznie

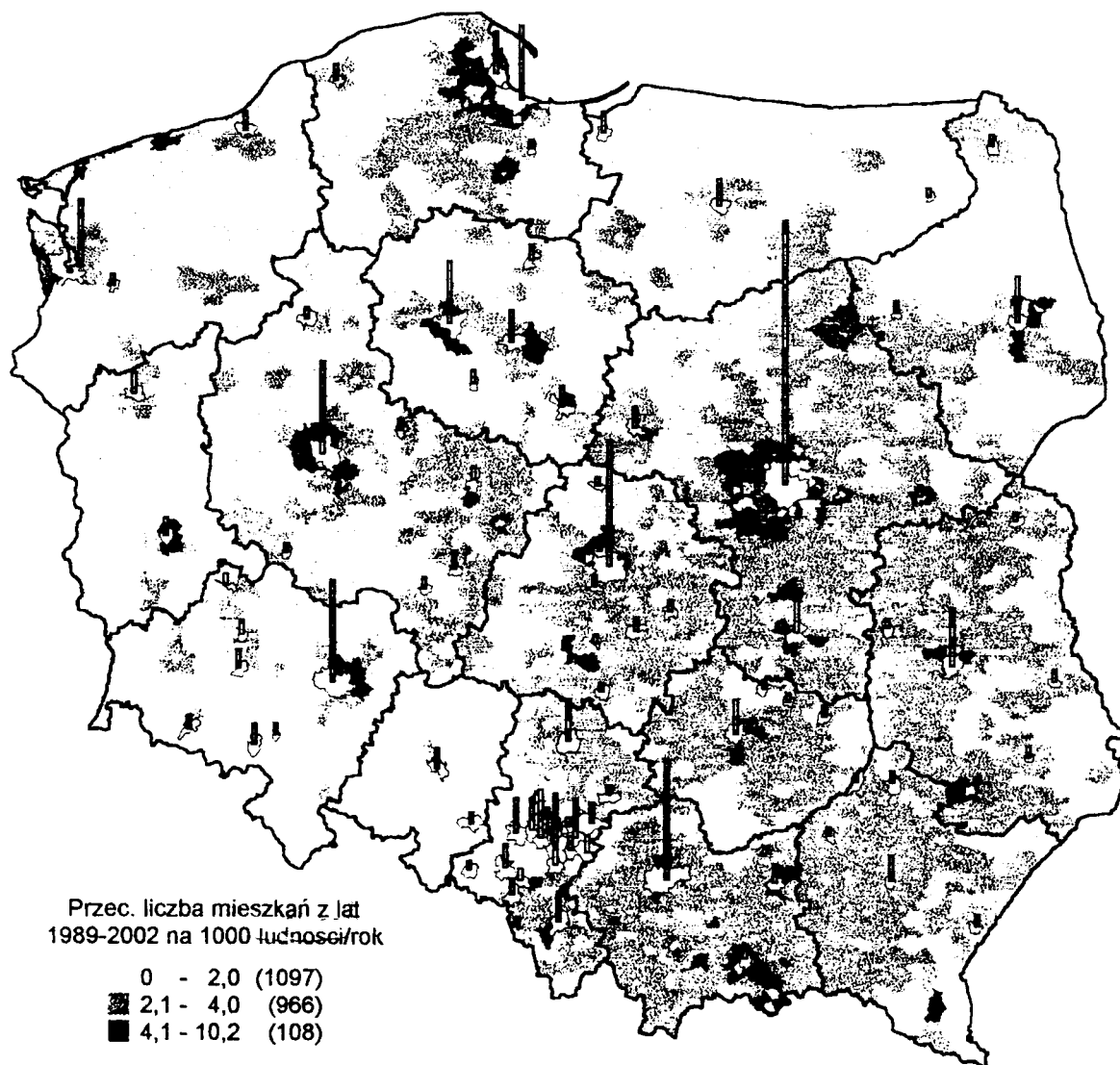
Liczba mieszkań z lat 1989-2002 na 1000 mieszkańców średnio rocznie	Miasta	Obszary wiejskie gmin	Miasta	Obszary wiejskie gmin
	liczba jednostek		liczba jednostek w %	
do 0,5	8	121	0,9	5,6
0,6 – 1,0	30	262	3,4	12,1
1,1 – 2,0	169	714	19,1	32,9
2,1 – 3,0	249	706	28,2	32,5
3,1 – 4,0	233	260	26,4	12,0
4,1 – 5,0	116	61	13,1	2,8
5,1 – 6,0	51	26	5,8	1,2
6,1 – 7,0	15	7	1,7	0,3
7,1 – 10,2	12	14	1,4	0,6
Ogółem	883	2171	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru BDR GUS. Obliczenia wykonano z wykorzystaniem oprogramowania SPSS PC.

Powyższe dane wskazują, że ogólnie ruch budowlany na wsi był w omawianym okresie wyraźnie mniejszy niż w miastach. Wśród jednostek o najwyższej intensywności budownictwa mieszkaniowego znalazły się jednak w niemal równej liczbie miasta i obszary wiejskie. Największą intensywność, powyżej 6 mieszkań oddawanych rocznie do użytku na 1000 mieszkańców, zanotowano w 27 miastach (na ogólną liczbę 883) oraz na obszarach

wiejskich 21 gmin (na 2171). Na przeciwnym biegunie nasilenia budownictwa mieszkaniowego na wsi znalazły się 383 gminy (tj. 18% ogółu gmin z obszarami wiejskimi), w których średnio rocznie w latach 1989-2002 oddawano do użytku 1 lub mniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o niemal zupełnym zaniku aktywności budowlanej na tych obszarach.

Na ryc. 1. pokazano przybliżony poziom nasilenia budownictwa mieszkaniowego na wsi w Polsce w skali gmin w latach 1989-2002. Uzyskany obraz jest bardzo ciekawy.



Zgodnie z oczekiwaniami budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji rozwijało się intensywnie na terenie największych – ale wielofunkcyjnych – aglomeracji, wyjątek stanowiły Górną i Dolną Śląsk. W szczególności boom budowlany przeżywały gminy podmiejskie skupione wokół Warszawy, Trójmiasta, Poznania, Białegostoku, Bydgoszczy – Torunia, Łodzi, Krakowa i Wrocławia. Nasilenie ruchu budowlanego było tam znaczne: sięgało

w 14-letnim okresie średnio rocznie ponad 5 mieszkań na 1000 mieszkańców. Już jednak nieco wbrew powszechnym mniemaniom dość intensywny ruch budowlany występował również na obszarach wiejskich Polski Centralnej (woj. mazowieckie, łódzkie, świętokrzyskie), a zwłaszcza Polski Południowo-Wschodniej (woj. małopolskie, podkarpackie i lubelskie). Także dość nieoczekiwanie niemal całkowity zastój w budownictwie mieszkaniowym ogarnął w omawianym okresie niemal w całości obszary wiejskie tzw. Ziemi Zachodnich i Północnych: woj. opolskie, dolnośląskie, lubuskie, zachodnio-pomorskie oraz warmińsko-mazurskie. Nasilenie budownictwa mieszkaniowego na tych terenach było znikome, dominowały tam liczebnie gminy, w których średnio (w omawianym 14-letnim okresie) budowano poniżej 0,5 mieszkania rocznie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Przyczyny przedstawionych wyżej zjawisk są złożone, głównie ekonomiczne, ale zapewne również społeczne i polityczne. W szczególności zaskakuje słaby ruch budowlany na wsi w woj. wielkopolskim, a względnie ożywiony w świętokrzyskim, lubelskim, południowej części mazowieckiego i podkarpackim. Wydaje się, że na tych obszarach (wykazujących we wszelkich rankingach małą produktywność i nasilenie problemów strukturalnych¹⁴⁹) występuje znaczna polaryzacja ekonomiczna ludności wiejskiej. Należałoby też sprawdzić, czy przynajmniej na części tych obszarów stwierdzone ożywienie ruchu budowlanego nie było przejściowe i nie koncentrowało się w pierwszych latach transformacji. Wówczas to, w okresie niezaspokojonego popytu na towary rolno-spożywcze, ożywiło się tradycyjne rolnictwo i drobna wytwórczość w małych ośrodkach, ale szybko zostały wyparte z rynków lokalnych.

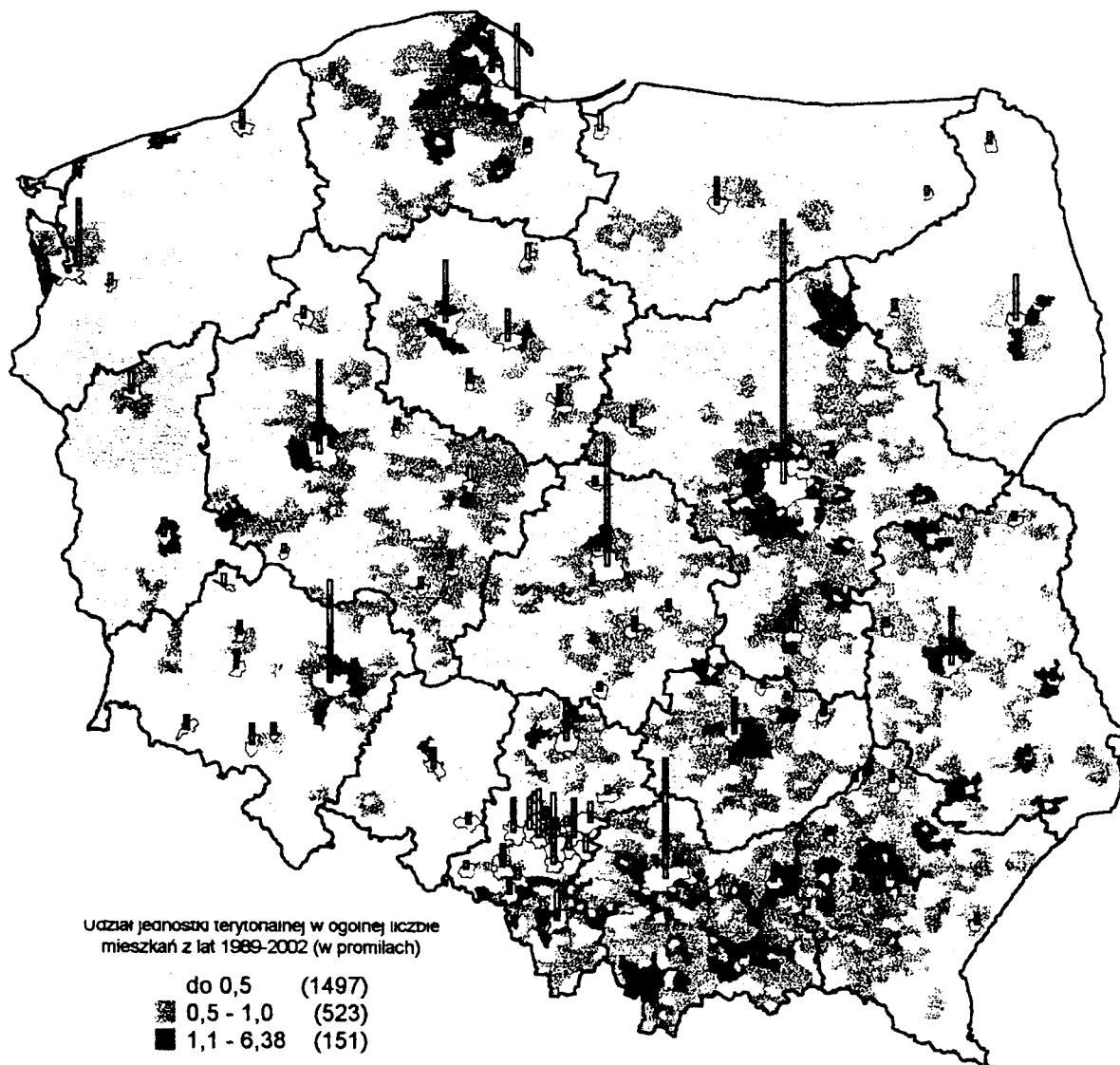
Koncentracja przestrzenna budownictwa mieszkaniowego na wsi

Przedstawione wyżej zróżnicowania nasilenia budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich w Polsce w latach 1989-2002 dodatkowo potęgowane były jego znaczną koncentracją przestrzenną, mierzoną w wielkościach bezwzględnych. Pokazuje to ryc. 2. Największy udział w ogólnopolskiej liczbie mieszkań wybudowanych na wsi w latach 1989-2002 miały obszary wiejskie gmin „aglomeracyjnych” i obszarów leżących w zasięgu oddziaływania większych miast. Poza nimi znaczny udział w budownictwie mieszkaniowym obszarów wiejskich miały też województwa południowe i południowo-wschodnie (śląskie, małopolskie i podkarpackie).

O stopniu koncentracji budownictwa mieszkaniowego na wsi na wybranych obszarach świadczą również dane zawarte w tabeli 5. Rozpatrując sytuację na obszarach wiejskich poszczególnych gmin, stwierdzamy, iż wysoki poziom nasilenia budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2002 współwystępuje ze znaczną wielkością tego budownictwa mierzonego

¹⁴⁹ Por.: *Produkt krajowy brutto według województw i podregionów w 2002 r.*, GUS/US w Katowicach, Katowice 2004.

wielkościami bezwzględny. Na 108 gmin z obszarami wiejskimi o najwyższym poziomie intensywności budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2002 aż 79 wykazuje najwyższy udział w ogólnej liczbie mieszkań wybudowanych w Polsce na wsi w tym okresie.



O stopniu koncentracji przestrzennej budownictwa mieszkaniowego na wybranych obszarach wsi w latach 1989-2002 świadczy to, iż na 2171 gmin z obszarami wiejskimi (licząc narastająco, tj. w wielkościach skumulowanych):

- 10% ogółu wybudowanych na wsi mieszkań powstało w 70 gminach (3% wszystkich jednostek);
- 20% ogółu wybudowanych na wsi mieszkań powstało w 173 gminach (8% wszystkich jednostek);
- 50% ogółu wybudowanych na wsi mieszkań powstało w 607 gminach (28% wszystkich jednostek);

- 90% ogółu wybudowanych na wsi mieszkań powstało w 1596 gminach (74% wszystkich jednostek).

Tabela 5. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a koncentracja ruchu budowlanego^b w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi według NSP 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Udział poszczególnych obszarów wiejskich gmin w ogólnopolskiej liczbie mieszkań wybudowanych na wsi w Polsce w l. 1989-2002	0-0,20	121	233	246	28	2				630	29,0
	0,21-0,40		27	373	239	25				664	30,6
	0,41-0,60		2	78	234	52	6	2		374	17,2
	0,61-0,80			16	108	69	8	3		204	9,4
	0,81-1,00			1	59	42	9	1		112	5,2
	1,01-1,50				32	49	23	11	1	116	5,3
	1,51-2,00				6	16	10	7	2	41	1,9
	2,01-6,38					5	5	9	11	30	1,4
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w latach 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. ^b Udział poszczególnych obszarów wiejskich gmin w ogólnopolskiej liczbie mieszkań wybudowanych na wsi w latach 1989-2002.

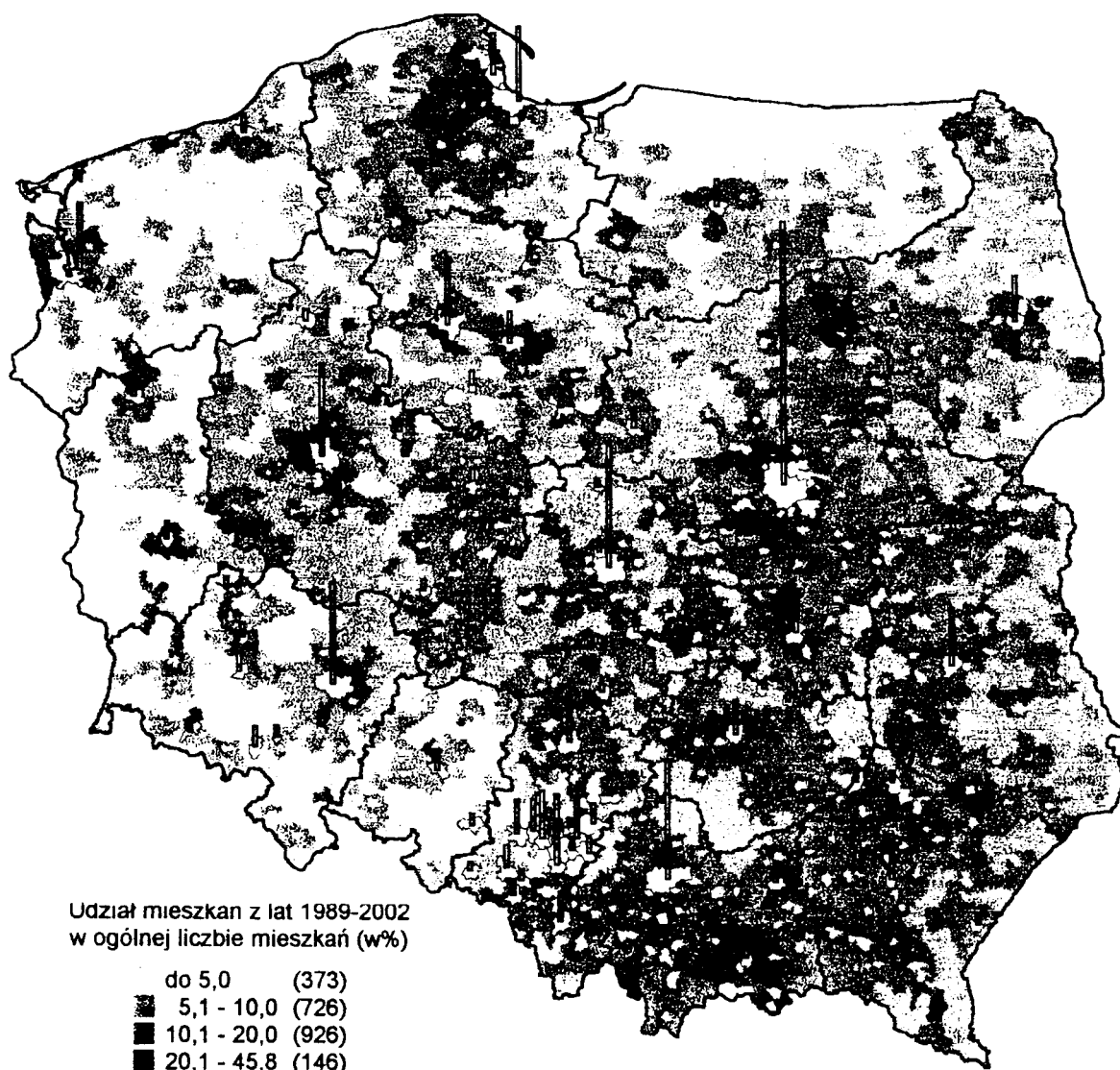
Taka ilościowa koncentracja „bezwzględna” ruchu budowlanego tworzy nową jakość w rozwoju lokalnym obszarów wiejskich.

Stan odnowienia zasobów a budownictwo mieszkaniowe lat 1989-2002

Istotna z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej oraz ogólnych procesów rozwoju w skali lokalnej jest ilościowa relacja budownictwa mieszkaniowego do istniejących zasobów mieszkaniowych. Ryc. 3. pokazuje wpływ budownictwa mieszkaniowego lat 1989-2002 na stan odnowienia zasobów mieszkaniowych na wsi poprzez udział mieszkań znajdujących się w budynkach z lat 1989-2002 w ogólnej liczbie mieszkań poszczególnych gmin z obszarami wiejskimi. W tym przypadku, podobnie jak i w przypadku poprzednio omawianych aspektów budownictwa mieszkaniowego na wsi, największy udział mieszkań z lat 1989-2002 w zasobach mieszkaniowych wykazywały obszary wiejskie leżące na terenach aglomeracji miejskich i w pobliżu dużych miast. W przypadku ponad 140 gmin udział ten przekraczał 20%, w tym w ponad 20 jednostkach przekraczał 30% ogółu istniejących w 2002 r. mieszkań. Oznacza to, iż na tych obszarach wiejskich (po uwzględnieniu ubytków) liczba mieszkań w okresie transformacji wzrosła o ok. 40% i więcej¹⁵⁰. Z drugiej strony, w przeszło połowie

¹⁵⁰ W przypadku kilku obszarów wiejskich możemy mówić nawet o podwojeniu liczby mieszkań.

gmin z obszarami wiejskimi udział mieszkań wybudowanych w okresie transformacji jest znikomy, poniżej 10% mieszkań istniejących w 2002 r. pochodzi z lat 1989-2002. W grupie tej jest ponad 370 jednostek wykazujących na swoim terenie poniżej 5% mieszkań z omawianego okresu, jest to północna część woj. warmińsko-mazurskiego, „wnętrze” zachodniopomorskiego oraz niemal całe lubuskie, dolnośląskie i opolskie, z wyjątkiem okolic największych tamtejszych ośrodków miejskich (por. ryc. 3).



Budownictwo mieszkaniowe a jakość dotychczasowej sytuacji mieszkaniowej

Stopień nasilenia budownictwa mieszkaniowego w skali lokalnej na wsi w latach 1989-2002 wykazuje dość wyraźny związek z jakością miejscowych zasobów mieszkaniowych. Związek ten rozpatrywany z konieczności ex post, czyli w 2002 r., wymaga uwzględnienia wpływu tegoż budownictwa na poprawę jakości zasobów. Przedstawiona poprzednio wiel-

kość budownictwa mieszkaniowego na wsi w latach 1989-2002 odnoszona do istniejących zasobów mieszkaniowych była w większości przypadków niewielka. Nie mogła więc wpłynąć w sposób istotny ani na występującą wcześniej na badanych obszarach ogólną jakość mieszkań, ani na ogólny poziom wyposażenia mieszkań w instalacje, ani też na poziom niedoboru mieszkań. Tak więc efekty budownictwa mieszkaniowego lat 1989-2002 można odnosić do sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych gminach w 2002 r. w celu określenia, na jakich obszarach budownictwo to rozwijało się, a gdzie występowała stagnacja w tej dziedzinie.

Pamiętając o powyższych zastrzeżeniach, można stwierdzić, iż wyraźnie intensywniej rozbudowywały się w okresie transformacji obszary wiejskie o lepszej wyjściowej sytuacji mieszkaniowej. Ruch budowlany był nieco intensywniejszy na terenie tych gmin, które charakteryzowały się lepszym poziomem wielkości mieszkań mierzonej liczbą izb (por. tab. 6).

Podobne zależności można stwierdzić w przypadku intensywności budownictwa mieszkaniowego w odniesieniu do wyposażenia mieszkań w instalacje. Budownictwo było intensywniejsze na obszarach wiejskich z większym odsetkiem mieszkań wyposażonych w łazienkę (por. tab. 7).

Tabela 6. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a wielkość mieszkań^b w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi według NSP 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Przeciętna liczba izb na mieszkanie	3,1-3,3	6	3	35	27	10				81	3,7
	3,4-3,5	3	9	26	34	6	2	2		82	3,8
	3,6-3,7	21	31	93	109	27	5	2	1	289	13,3
	3,8-3,9	39	64	137	129	58	9	3	2	441	20,3
	4,0-4,1	21	55	169	163	61	15	5		489	22,5
	4,2-4,3	15	38	131	108	49	15	8	3	367	16,9
	4,4-4,5	8	24	61	69	30	9	7	4	212	9,8
	4,6-4,7	3	10	39	40	11	4	5	2	114	5,3
4,8-5,9	5	28	23	27	8	2	1	2	96	4,4	
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

^b Przeciętna liczba izb na mieszkanie.

Tabela 7. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a stopień wyposażenia mieszkań^b w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi według NSP 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		Do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Odsetek mieszkań z łazienką	33,6-40,0			6	1					7	0,3
	40,1-50,0		4	33	26	10	1			74	3,4
	50,1-60,0	1	6	95	112	19	1	1		235	10,8
	60,1-70,0	7	14	142	177	49	9	2		400	18,4
	70,1-80,0	50	86	163	187	82	14	9		591	27,2
	80,1-90,0	58	134	230	166	85	28	12	5	718	33,1
	90,1-97,5	5	18	45	37	15	8	9	9	146	6,7
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 ludności.

^b Odsetek mieszkań z łazienką.

Tabela 8. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a niedobór mieszkań^b w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi według NSP 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2000 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		Do 0,5	0,6-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-7	7,1-10	liczba	%
Procentowa nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkańiami	0,8-5,0	2	10	31	25	6	1		1	76	3,5
	5,1-10	26	61	152	107	44	4	1	2	397	18,3
	10,1-15	63	98	239	229	91	22	12	9	763	35,1
	15,1-20	18	54	178	218	70	26	15	2	581	26,8
	20,1-25	8	19	75	81	36	5	5		229	10,5
	25,1-30	3	13	18	32	10	3			79	3,6
	30,1-35		2	14	11	1				28	1,3
	35,1-43,9	1	5	7	3	2				18	0,8
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. ^b Procentowa nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkańiami.

Bliższa analiza ruchu budowlanego na wsi w latach transformacji ustrojowej pozwala stwierdzić, że nasilenie budownictwa mieszkaniowego nie było wyraźnie dodatnio skorelowane przestrzennie z występowaniem niedoboru mieszkań:

- na ogólną liczbę 1817 obszarów wiejskich gmin, w których występował względnie mniejszy niedobór mieszkań¹⁵¹, 95 gmin (tj. 5,2%) wykazywało średnio rocznie powyżej 4 mieszkań oddanych do użytku w latach 1989-2002;
- na ogólną liczbę 354 obszarów wiejskich gmin, w których występował względnie większy niedobór mieszkań¹⁵² 13 gmin (tj. 3,7%) wykazywało średnio rocznie powyżej 4 mieszkań oddanych do użytku w l. 1989-2002 (por. tab. 8).

Można zatem stwierdzić, że w okresie transformacji ustrojowej większe nasilenie budownictwa mieszkaniowego występowało w gminach o relatywnie mniejszym niedoborze mieszkań i ogólnie o lepszej sytuacji mieszkaniowej.

3. Wybrane lokalne społeczno-gospodarcze uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wsi

Budownictwo mieszkaniowe na wsi w okresie transformacji – kontynuacja czy zmiana w skali lokalnej

Porównanie zróżnicowań intensywności budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich w skali lokalnej w latach 1989-2002 z analogiczną sytuacją z lat 1971-1988 pozwala stwierdzić, że nastąpiły pewne zmiany co do obszarów rozbudowujących zasoby mieszkaniowe (por. tab. 9).

Generalnie rzecz ujmując, osłabienie nasilenia ruchu budowlanego na wsi dotknęło większość terenów silnie rozwijających się pod tym względem w latach 70. i 80. Spośród 108 gmin wykazujących w latach 1989-2002 najwyższy poziom intensywności budownictwa mieszkaniowego (powyżej 4 mieszkań oddawanych średnio rocznie do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców) tylko 9 nie wykazywało tak dużej intensywności w okresie poprzednim. Zważywszy jednak na nieporównywalność średniego poziomu omawianego wskaźnika w obu okresach trzeba stwierdzić, że po 1988 r. w odniesieniu do kilkudziesięciu gminach wystąpiły widoczne przesunięcia intensywności budownictwa mieszkaniowego na wsi (por. tab. 9). Dotyczy to przede wszystkim obszarów wiejskich sąsiadujących z największymi miastami.

¹⁵¹ Procentowa nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań istniejących nie przekraczała 20% liczby mieszkań.

¹⁵² Procentowa nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań istniejących przekraczała 20% liczby mieszkań.

Tabela 9. Intensywność budownictwa mieszkaniowego w l. 1989-2002 a intensywność budownictwa w l. 1971-1988^a w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi według NSP 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		Do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1971-1988 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców	Do 0,5	5	4	2						11	0,5
	0,6-1,0	12	11	3	1					27	1,2
	1,1-2,0	24	49	36	2	1				112	5,2
	2,1-3,0	26	62	62	19	4	1		1	175	8,1
	3,1-4,0	30	68	124	50	9	1	4	2	288	13,3
	4,1-5,0	16	40	194	199	85	21	12	6	573	26,4
	5,1-7,0	7	27	275	411	152	37	16	5	930	42,8
	7,1-8,8	1	1	18	24	9	1	1		55	2,5
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Według średniorocznej liczby mieszkań wybudowanych w danym okresie w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Rozwój gospodarczy a budownictwo mieszkaniowe

Bliższa analiza intensywności budownictwa mieszkaniowego wykazała dość wyraźne powiązania ruchu budowlanego na obszarach wiejskich z poziomem rozwoju gospodarczego mierzonego nasyceniem podmiotami gospodarczymi, tj. liczbą podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na danym obszarze w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców (por. tab. 10).

Tabela 10. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a nasycenie podmiotami gospodarczymi^b w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON na 10 tys. mieszkańców	188,1- 350,0	26	43	95	64	19	1			248	11,4
	350,1- 425,0	28	57	157	164	38	4			448	20,6
	425,1- 500,0	28	53	152	162	57	8			460	21,2
	500,1- 600,0	16	62	156	137	60	9	3		443	20,4
	600,1- 700,0	18	28	93	91	36	10	7		283	13,0
	700,1- 900,0	4	15	48	68	32	19	8		194	8,9
	900,1-1200,0	1	3	12	16	13	6	10	2	63	2,9
	1200,1-2884		1	1	4	5	4	5	12	32	1,5
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

^b Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON na 10 tys. mieszkańców.

Na ogólną liczbę 108 gmin z obszarami wiejskimi o najwyższej intensywności budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2002 aż 66 należało jednocześnie do grupy o najwyższym poziomie nasycenia podmiotami gospodarczymi. Jednocześnie z tej grupy 289 gmin o najwyższym poziomie tak mierzonej aktywności gospodarczej zaledwie 24 wykazywały znikomą intensywność budownictwa mieszkaniowego w omawianym okresie (por. tab. 10).

Budownictwo mieszkaniowe a dochody budżetowe gmin

Mniej jednoznaczne związki wykazuje intensywność budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich z poziomem dochodów budżetowych gmin per capita (por. tab. 11). W grupie 108 gmin o najwyższym poziomie intensywności budownictwa mieszkaniowego tylko 38 wykazuje jednocześnie najwyższy poziom dochodów budżetowych w 2002 r. w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Jednocześnie w tej liczącej 249 jednostek, „najbogatszej” budżetowo grupie gmin z obszarami wiejskimi aż 61 wykazywało znikomą intensywność budownictwa mieszkaniowego w omawianym okresie.

Tabela 11. Intensywność budownictwa mieszkaniowego^a a poziom dochodów budżetowych^b gmin w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002.

Wyszczególnienie		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców								Gminy	
		Do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0	liczba	%
Dochody budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł w 2002 r.	890,4-1100,0	1	8	28	19	8		1		65	3,0
	1100,1-1200,0	9	25	86	94	25	10	4		253	11,7
	1200,1-1300,0	18	56	197	233	74	911			589	27,1
	1300,1-1400,0	29	63	172	176	63	12	6		521	24,0
	1400,1-1600,0	44	71	166	127	60	15	10	1	494	22,8
	1600,1-2000,0	15	33	57	35	22	7	8	5	182	8,4
	2000,1-3000,0	5	6	5	15	4	7	2	7	51	2,3
	3000,1-9999,9			3	7	4	1	1		16	0,7
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: patrz tab. 4.

Uwagi: ^a Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w l. 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

^b W złotych na mieszkańca w 2002 r.

Sytuację tę można tłumaczyć m.in. tym, iż w znacznej części przypadków intensywny ruch budowlany wyprzedza rozwój gospodarczy obszaru, na którym się lokalizuje, było to już zauważalne w przypadku nasycenia podmiotami gospodarczymi (por. tab. 10). Ponadto w przypadku gmin z obszarami wiejskimi często względnie wysoki poziom dochodów budżetowych per capita jest efektem posiadania wydajnych źródeł dochodów niekoniecznie bezpośrednio związanych z rozwojem gospodarczym danej jednostki.

Podsumowanie

Przeprowadzona analiza wskazuje jednoznacznie, że na poziomie gmin występują statystycznie uchwytnie symptomy polaryzacji rozwoju obszarów wiejskich w zakresie ruchu budowlanego rozpatrywanego w różnych aspektach. Widać wyraźne związki poziomu intensywności budownictwa mieszkaniowego obszarów wiejskich z elementami rozwoju społeczno-gospodarczego w skali lokalnej. Budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji ustrojowej było również wyraźnie intensywniejsze na obszarach wiejskich o lepszej jakości zasobów i lepszych warunkach mieszkaniowych ludności. Wyraźne są procesy koncentracji przestrzennej budownictwa mieszkaniowego, zarówno w wielkościach względnych (względem liczby ludności oraz istniejących zasobów mieszkaniowych) jak i w wielkościach bezwzględnych (udział w ogólnopolskiej wielkości budownictwa mieszkaniowego realizowanego na obszarach wiejskich).

Najintensywniejszy ruch budowlany stwierdza się na obszarach wiejskich leżących na terenie wielofunkcyjnych aglomeracji miejskich oraz na terenach związanych funkcjonalnie z większymi miastami. Ruch budowlany analizowany w skali lokalnej wyraźnie wskazuje kierunki najintensywniejszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych na tych rozwijających się obszarach. Na przeciwnym biegunie mamy niepokojąco wyraźny zastój, a nawet regres w zakresie budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich województw zachodnich i północnych. Jest niezwykle symptomatyczne, iż mechanizmy gospodarki rynkowej poprzez intensywność ruchu budowlanego w skali lokalnej ujawniają w tak ostry sposób atrakcyjność lokalizacyjną oraz naturalne powiązania funkcjonalno-przestrzenne w skali lokalnej.

SPATIAL ASPECTS OF RESIDENTIAL BUILDING ON RURAL AREAS IN POLAND IN 1989-2002

Abstract. The analysis of the spatial aspects of residential building on the rural areas in Poland in 1989-2002 clearly indicated that, during the period of system transformation, the symptoms of statistically significant polarisation of the Polish countryside development are visible. We can observe obvious relationships between the intensity of house building on the rural areas and the factors which are favourable for the social and economic development on a local scale. Also, certain elements of the development continuation become clear: residential building during the system of transformation has been more intense on those rural areas which enjoyed a better situation before as to the quality of housing stock and housing conditions.

During the period of transformation, the processes of spatial concentration of housing, both in relative and absolute figures, occur on a fairly limited number of rural areas in Poland. The most intense residential building movement is identified on the rural areas surrounding large cities and the land functionally integrated with large cities. The size and intensity of the residential building, analysed on a local scale, clearly indicates the directions of the strongest functional and spatial interconnections on the areas of quickly developing municipal complexes. On the other hand, we notice a considerable stagnation and even a decline of residential building almost everywhere on the rural areas of the western and northern regions.

The market economy mechanisms strongly reveal, through the residential building intensity, which locations are attractive and what are the natural functional and spatial interrelationships on a local scale.

Key words: residential building, building movement, housing stock, housing standard, rural areas, agglomerations, system transformation, spatial diversity.

Dr Andrzej Gałązka
Szkoła Główna Handlowa
Warszawa