

# Anna Gdakowicz

---

## Analiza rynku mieszkań województwa zachodniopomorskiego w latach 1999 i 2008

---

Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania 26, 85-98

---

2012

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.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.



**Anna Gdakowicz**

Uniwersytet Szczeciński

## **ANALIZA RYNKU MIESZKAŃ WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO W LATACH 1999 I 2008**

### **STRESZCZENIE**

Województwo zachodniopomorskie powstało w 1999 roku z połączenia całości województw szczecińskiego i koszalińskiego oraz pojedynczych gmin województw: gorzowskiego, pilskiego oraz słupskiego. W artykule autorka przeanalizowała zmiany zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 1999 i 2008. Rynek mieszkań został opisany przez najbardziej popularne parametry publikowane przez Główny Urząd Statystyczny. Wyniki otrzymane dla powiatów województwa zachodniopomorskiego zostały zestawione z danymi dla województwa zachodniopomorskiego oraz Polski.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości mieszkaniowych, województwo zachodniopomorskie.

### **Wprowadzenie**

Województwo zachodniopomorskie powstało w 1999 roku z połączenia całości województw szczecińskiego i koszalińskiego oraz pojedynczych gmin województw: gorzowskiego, pilskiego oraz słupskiego. Na mocy reformy z 1999 roku województwo zachodniopomorskie składało się z 3 powiatów grodzkich (miast na prawach powiatu: Szczecin, Koszalin oraz Świnoujście) oraz 17 powiatów ziemskich. W 2002 roku utworzony został 18. powiat ziemski

– łobeski. W jego skład weszły gminy powiatów: goleniowskiego, gryfickiego i stargardzkiego.

W artykule podjęto tematykę zmian na rynku mieszkań w województwie zachodniopomorskim w dwóch okresach – w roku przeprowadzenia reformy administracyjnej i powstania województwa w dzisiejszym kształcie oraz po dziewięciu latach funkcjonowania podziału administracyjnego. Analizę rynku nieruchomości mieszkaniowych przeprowadzono na podstawie wskaźników dotyczących sytuacji mieszkaniowej, publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny. Wyniki uzyskane dla poszczególnych powiatów ziemskich i grodzkich zestawiono z miarami uzyskanymi dla województwa zachodniopomorskiego oraz Polski.

### Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe w województwie zachodniopomorskim w 2008 roku były na poziomie 591 997 mieszkań, co stanowiło 4,5% ogółu mieszkań w Polsce. Przez 9 lat w zachodniopomorskim przybyło ponad 75 tys. mieszkań (14%, w Polsce 12%). Wskaźniki wskazują na niskie zagęszczenie obszaru województwa zabudową mieszkaniową.

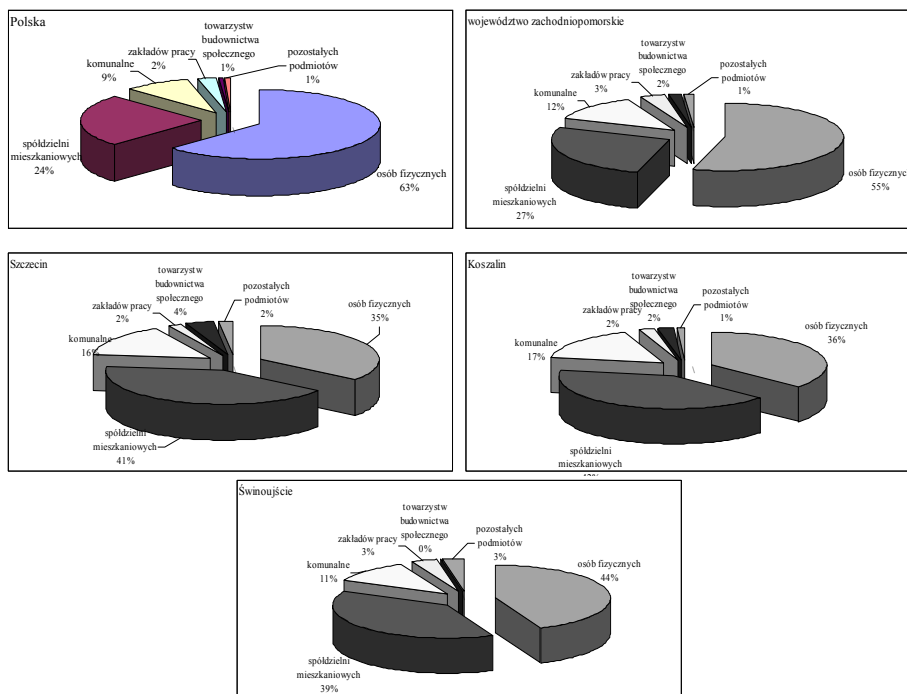
Na rysunku 1 przedstawiono strukturę zasobów mieszkaniowych według właścicieli w największych miastach województwa oraz w Zachodniopomorskiem i Polsce. W Szczecinie i Koszalinie w 2007 roku największym posiadaczem zasobów mieszkaniowych były spółdzielnie mieszkaniowe (ponad 40%), a następnie osoby fizyczne (około 35%). Odwrotnie było w Świnoujściu – osoby fizyczne posiadały 43% zasobów, a spółdzielnie mieszkaniowe – 38%. W Zachodniopomorskiem oraz w Polsce najwięcej mieszkań było w posiadaniu osób fizycznych (odpowiednio 54% i 62%), a następnie spółdzielni mieszkaniowych (odpowiednio 56% i 24%).

Porównując strukturę zasobów mieszkaniowych w 2007<sup>1</sup> roku do roku 1999, zauważa się zmniejszenie udziału mieszkań spółdzielni mieszkaniowych, komunalnych oraz zakładów pracy na korzyść osób fizycznych. Sytuacja ta wynika z ogólnej tendencji wykupywania prawa lokatorskiego i spółdzielczego do lokalu mieszkalnego na pełną własność.

---

<sup>1</sup> Ostatni rok, w którym GUS opublikował dane na temat struktury zasobów mieszkaniowych według właściciela.

Rysunek 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce, województwie zachodniopomorskim oraz miastach na prawach powiatu w Zachodniopomorskiem według właścicieli w 2007 roku (%)

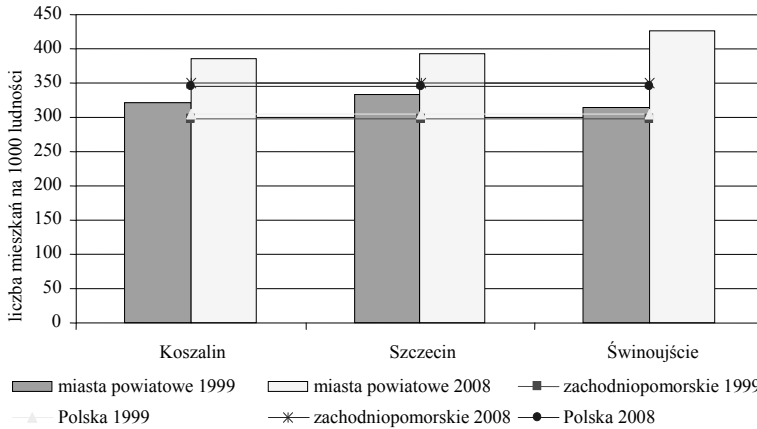


Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, [www.stat.gov.pl/bdl](http://www.stat.gov.pl/bdl) (z dn. 25.06.2010).

Dodatkowo od 2007 roku w statystyce publicznej występuje nowy podmiot – towarzystwa budownictwa społecznego. TBS-y realizują w ostatnich latach zadania gmin w zakresie dostarczania mieszkań komunalnych. Należy zaznaczyć, iż podmiot ten nie występuje w Świnoujściu.

Liczbę mieszkań przypadającą na 1000 osób w powiatach województwa zachodniopomorskiego w latach 1999 i 2008 przedstawiono na rysunkach 2 i 3.

Rysunek 2. Zasoby mieszkaniowe na 1000 osób w powiatach grodzkich województwa zachodniopomorskiego na tle Polski w latach 1999 i 2008



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

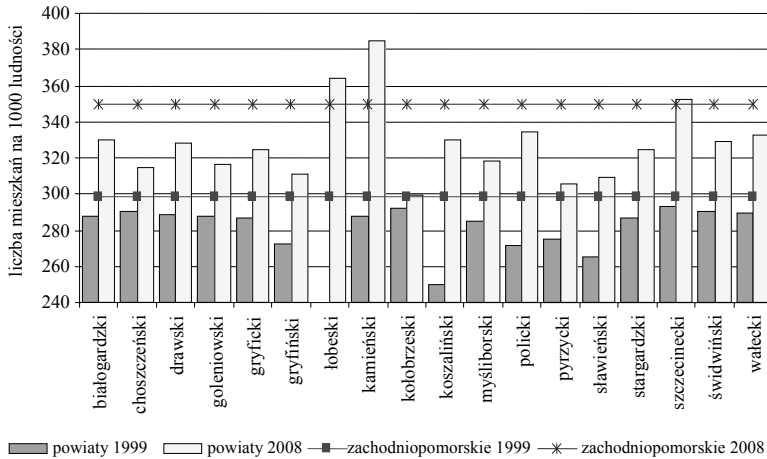
Przeciętna liczba mieszkań na 1000 osób w Polsce w 2008 (1999) roku wynosiła 345 (304), a w województwie – 350 (298)<sup>2</sup>. Powyżej średniej krajowej i wojewódzkiej w badanych latach uplasowały się miasta na prawach powiatu, co świadczy o mniejszych niż w Polsce potrzebach mieszkaniowych.

We wszystkich analizowanych obszarach w 2008 roku, w porównaniu do 1999 roku, liczba mieszkań na 1000 osób zwiększyła się o około 17%, na co wpływ miała między innymi zmniejszająca się liczba mieszkańców. Największą poprawę warunków mieszkaniowych w odniesieniu do liczby ludności zanotowano w Świnoujściu (35% wzrost wskaźnika).

W każdym z powiatów liczba mieszkań na 1000 osób w 1999 roku była niższa niż w województwie, przy czym najniższy poziom zanotowano w powiecie koszalińskim (250), a najwyższy w szczecineckim (293) oraz kołobrzeskim (292). W 2008 roku natomiast w trzech powiatach zanotowano wartość wskaźnika powyżej średniej wojewódzkiej. Były to powiaty: kamieński (385), łobeski (364, który nie istniał w 1999 roku) oraz szczecinecki (352). Najwięcej mieszkań na 1000 mieszkańców przybyło w powiecie kamieńskim (34%) oraz w powiecie koszalińskim (32%). Zaznaczyć należy, że tylko w dwóch powiatach, koszalińskim i polickim, liczba mieszkańców zwiększyła się na przestrzeni badanych lat (w powiecie polickim aż o 18%).

<sup>2</sup> W Europie ponad 450 na tysiąc mieszkańców.

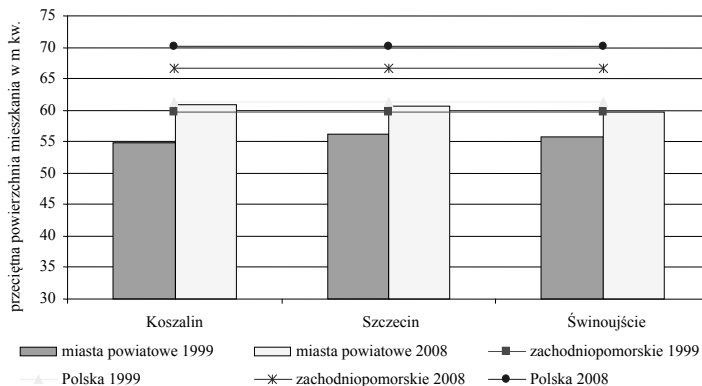
Rysunek 3. Zasoby mieszkaniowe na 1000 osób w powiatach ziemskich województwa zachodniopomorskiego w latach 1999 i 2008



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

Przeciętna powierzchnia mieszkań w województwie była w 1999 roku mniejsza o około 1,5 m<sup>2</sup> niż w Polsce i wynosiła 59,8 m<sup>2</sup>. W trzech największych miastach województwa przeciętna powierzchnia mieszkania była mniejsza niż w województwie czy Polsce (zobacz rysunek 4) i oscylowała w granicach 55 m<sup>2</sup> (mieszkania dwu- lub trzypokojowe).

Rysunek 4. Przeciętna powierzchnia mieszkania w zasobach powiatów grodzkich w województwie zachodniopomorskim na tle Polski w latach 1999 i 2008



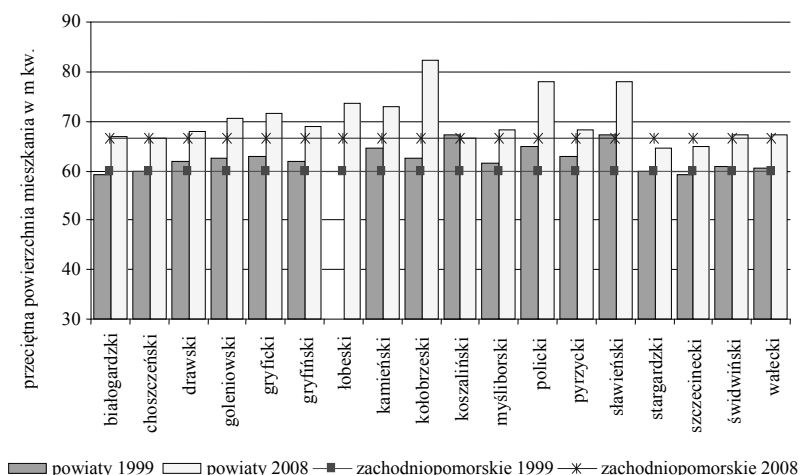
Źródło: jak pod rysunkiem 1.

Podobna struktura charakteryzuje powierzchnię mieszkań w 2008 roku. W Polsce przeciętna powierzchnia mieszkania wynosiła  $70 \text{ m}^2$ , w województwie o  $3,6 \text{ m}^2$  mniej, a w powiatach grodzkich poniżej średniej wojewódzkiej. W Koszalinie na przestrzeni badanych lat przeciętna powierzchnia mieszkania zwiększyła się o 11%, natomiast w Szczecinie i Świnoujściu o około 7%.

Na poziom badanego wskaźnika ma wpływ struktura zasobów mieszkaniowych. W budownictwie indywidualnym dominują domy często o powierzchni przekraczającej  $100 \text{ m}^2$ , natomiast budownictwo spółdzielni mieszkaniowych czy towarzystw budownictwa społecznego charakteryzuje znacznie mniejsza przeciętna powierzchnia mieszkania.

Analiza przeciętnej powierzchni mieszkań w powiatach ziemskich w 1999 roku pozwala na stwierdzenie, że w większości były tam mieszkania większe od mieszkań w województwie, z wyjątkiem powiatu stargardzkiego ( $59,7 \text{ m}^2$ ) oraz białogardzkiego i szczecińskiego (po  $59,1 \text{ m}^2$ ). Największe średnie mieszkania wystąpiły w powiatach koszalińskim ( $67,3 \text{ m}^2$ ) oraz sławieńskim ( $67,2 \text{ m}^2$ ). Widać również duże zróżnicowanie powierzchni mieszkań w układzie przestrzennym. Rozpiętość średniej powierzchni wynosiła  $8,2 \text{ m}^2$ , pomiędzy skrajnymi w tym względzie powiatami (zobacz rysunek 5).

Rysunek 5. Przeciętna powierzchnia mieszkania w zasobach powiatów ziemskich w województwie zachodniopomorskim w latach 1999 i 2008



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

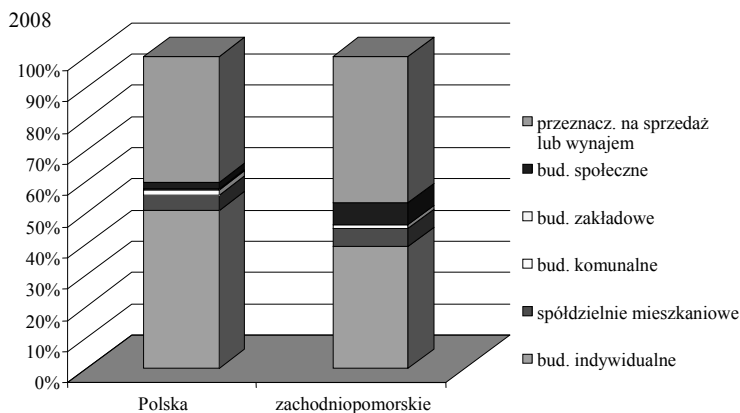
Najmniejsze mieszkania wystąpiły, z powodów wcześniej wymienionych, w powiatach najbardziej zurbanizowanych.

W 2008 roku tylko w dwóch powiatach zanotowano przeciętną powierzchnię mieszkania mniejszą od średniej wojewódzkiej: w powiecie starogardzkim i szczecineckim. Największymi mieszkaniami charakteryzował się powiat kołobrzeski (ponad 82 m<sup>2</sup>), sławieński (78,1 m<sup>2</sup>) oraz policki (77,8 m<sup>2</sup>). Pogłębiła się jeszcze dysproporcja pomiędzy średnią wielkością mieszkań w poszczególnych powiatach. W 2008 roku wyniosła ona 17,9 m<sup>2</sup>.

Największą poprawę wskaźnika w 2008 roku zanotowano w powiecie polickim (19,8%). W powiecie koszalińskim natomiast przeciętna powierzchnia mieszkania zmniejszyła się o 1,5%.

O kondycji rynku mieszkaniowego decydują nie tylko zasoby istniejące, ale również efekty budownictwa mieszkaniowego. Na rysunku 6 przedstawiono strukturę mieszkań oddanych do użytku w 2008 roku w województwie zachodniopomorskim oraz Polsce. W województwie zachodniopomorskim najwięcej mieszkań oddano w budownictwie na sprzedaż lub wynajem – 47%, kolejnym znaczącym inwestorem były osoby fizyczne – 39%. W Polsce natomiast najwięcej wybudowano w budownictwie indywidualnym (50%), a następnie na sprzedaż lub wynajem (40%). Udział pozostałych podmiotów był na zbliżonym poziomie za wyjątkiem budownictwa społecznego, którego udział w nowych mieszkaniach w zachodniopomorskim stanowił 7%, a w Polsce tylko 2%.

Rysunek 6. Mieszkania oddane do użytku w 2008 roku według inwestorów w województwie zachodniopomorskim i Polsce

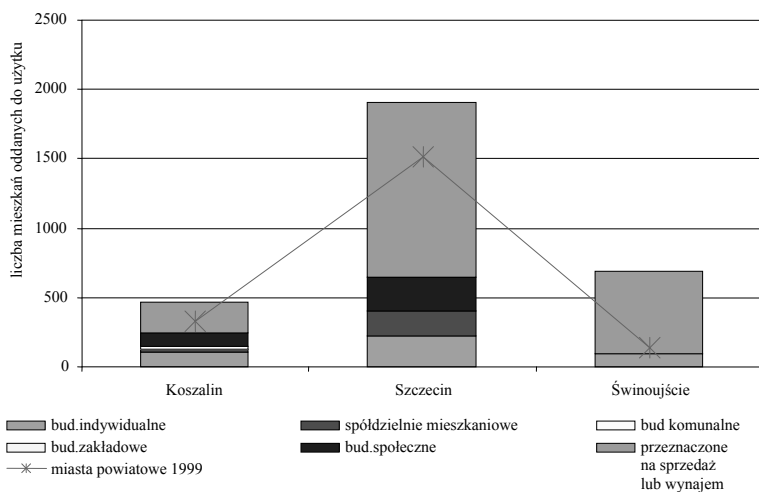


Źródło: jak pod rysunkiem 1.



W Szczecinie i Koszalinie w 2008 roku wybudowano najwięcej mieszkań na sprzedaż lub wynajem (Szczecin – 66%, Koszalin – 47%). Kolejnymi inwestorami były osoby fizyczne oraz TBS-y (w Szczecinie po około 12%, w Koszalinie po około 21%). Natomiast na rynku nowych mieszkań w Świnoujściu w 2008 roku funkcjonowało tylko dwóch inwestorów i aż 85% mieszkań wybudowano na sprzedaż lub wynajem. Dodatkowo w Świnoujściu w 2008 roku oddano do użytku pięć razy więcej mieszkań (685) w porównaniu do 1999 roku. Na taką intensywność rozwoju rynku nowych mieszkań w Świnoujściu mają wpływ budowane apartamentowce i mieszkania kupowane przez osoby przyjeżdżające w celach wypoczynkowych do miasta uzdrowiskowego Świnoujścia.

Rysunek 7. Mieszkania oddane do użytku w 2008 roku według inwestorów w powiatach grodzkich województwa zachodniopomorskiego na tle 1999 roku



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

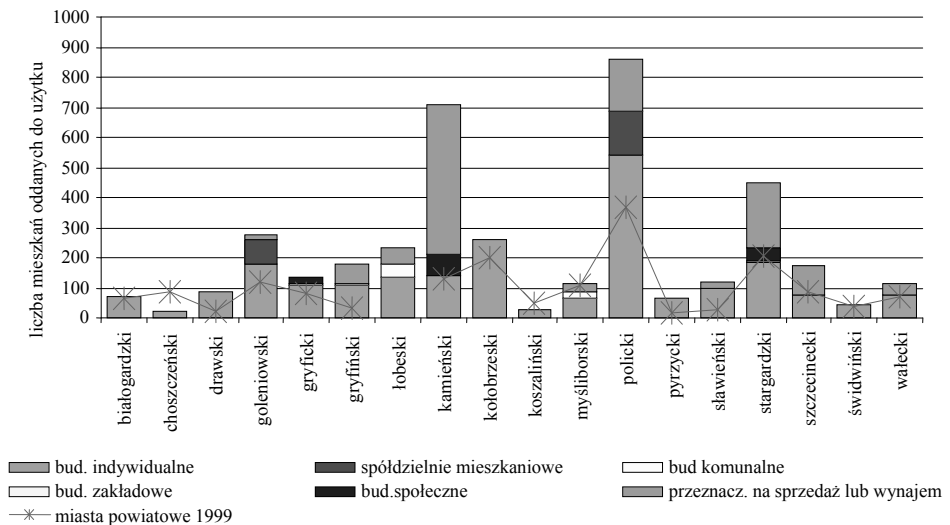
W powiatach ziemskich dominującym inwestorem w 2008 roku były osoby fizyczne (zob. rysunek 8). Wyjątkiem były powiaty kamiński (70% mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem<sup>3</sup>) i stargardzki (40% mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem). W siedmiu powiatach jedynym in-

<sup>3</sup> Powiat kamiński jest, podobnie jak Świnoujście, atrakcyjnie położony nad Bałtykiem i stanowi obszar inwestowania turystów szukających mieszkania w miejscowości wypoczynkowej.

westorem były osoby fizyczne. Najwięcej mieszkań wybudowano w powiecie polickim<sup>4</sup> i kamieńskim.

W trzech powiatach: choszczeńskim, koszalińskim i myśliborskim, w 2008 roku wybudowano mniej mieszkań niż dziewięć lat wcześniej. W pozostałych powiatach zanotowano wzrost tego wskaźnika.

Rysunek 8. Mieszkania oddane do użytku w 2008 roku według inwestorów w powiatach ziemskich województwa zachodniopomorskiego



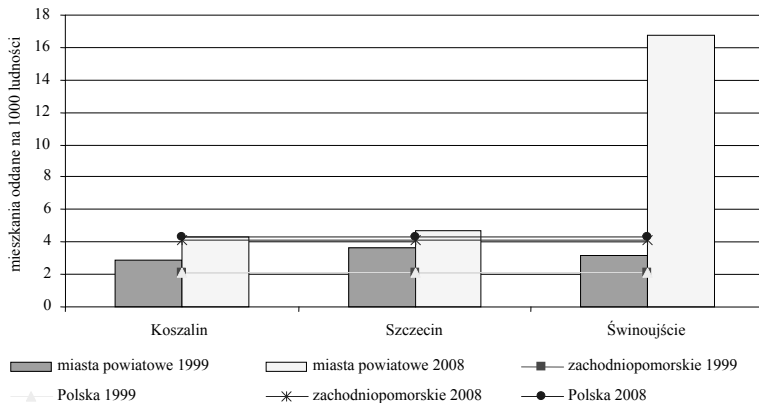
Źródło: jak pod rysunkiem 1.

W miastach powiatowych województwa zachodniopomorskiego w 2008 roku zasoby mieszkaniowe na 1000 osób, w porównaniu do roku 1999, wzrosły (rysunek 9). Najwięcej w Świnoujściu (o 13,6), najmniej w Szczecinie (o 1,1). W obu badanych latach wskaźniki w miastach były powyżej średniej wojewódzkiej i ogólnopolskiej.

Analizując wskaźnik mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób w odniesieniu do powiatów ziemskich, można stwierdzić, że wyróżniają się powiaty policki i kamieński. Zauważalne są duże dysproporcje pomiędzy poszczególnymi powiatami – od 12,7 (policki) do 0,5 choszczeński. Tylko w czterech powiatach efekty budownictwa były powyżej średniej wojewódzkiej.

<sup>4</sup> Jeden z dwóch powiatów, w którym zanotowano wzrost liczby ludności w porównaniu do 1999 roku.

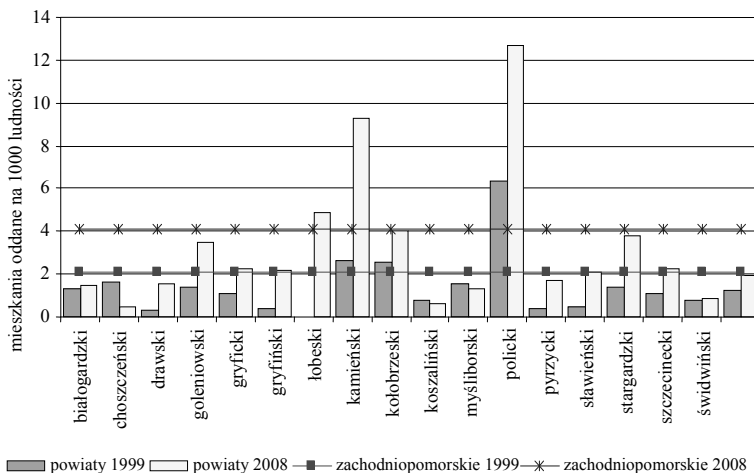
Rysunek 9. Mieszkania oddane do użytku na 1000 osób w latach 1999 i 2008 w powiatach grodzkich na tle województwa zachodniopomorskiego i Polski



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

W większości powiatów ziemskich liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 osób (poza powiatami choszczeńskim, koszalińskim i myśliborskim) wzrosła w 2008 roku w porównaniu do 1999 roku (por. rysunek 10). Najwięcej wskaźnik przyszedł w powiecie kamieńskim i polickim (powyżej 6,3).

Rysunek 10. Mieszkania oddane do użytku na 1000 osób w latach 1999 i 2008 w powiatach ziemskich województwa zachodniopomorskiego

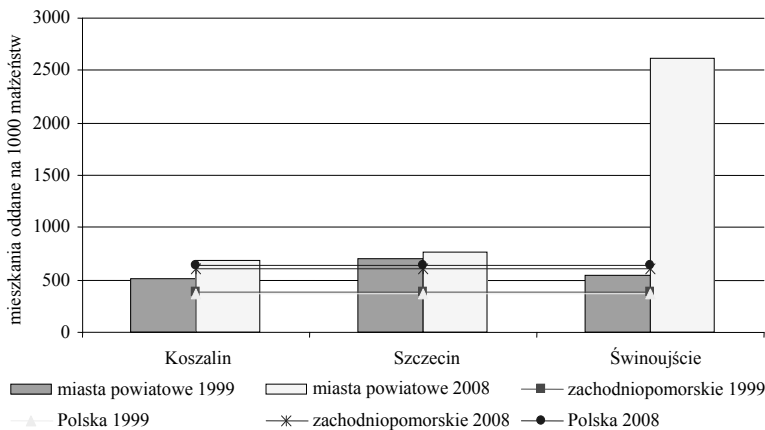


Źródło: jak pod rysunkiem 1.

Na kolejnych rysunkach przedstawiono liczbę oddawanych mieszkań w odniesieniu do zawartych małżeństw w powiatach grodzkich (rysunek 11) i ziemskich (rysunek 12) województwa zachodniopomorskiego.

Liczba mieszkań oddanych w przeliczeniu na liczbę zawartych małżeństw kształtuje się podobnie jak wskaźnik oddanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 osób. W Świnoujściu oraz w powiatach polickim i kamieńskim oddano w 2008 roku ponad 1000 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw, co oznacza, że każde nowo zawarte małżeństwo potencjalnie jest beneficjentem nowego mieszkania. Jednakże, jeśli chodzi o Świnoujście i powiat kamieński, fenomen ten należy tłumaczyć dużym udziałem mieszkań na sprzedaż lub wynajem (apartamentowce). Zaś powiat policki stanowi „sypialnię” Szczecina i cieszy się dużą popularnością wśród jego mieszkańców, którzy chętnie przeprowadzają się do pobliskich gmin.

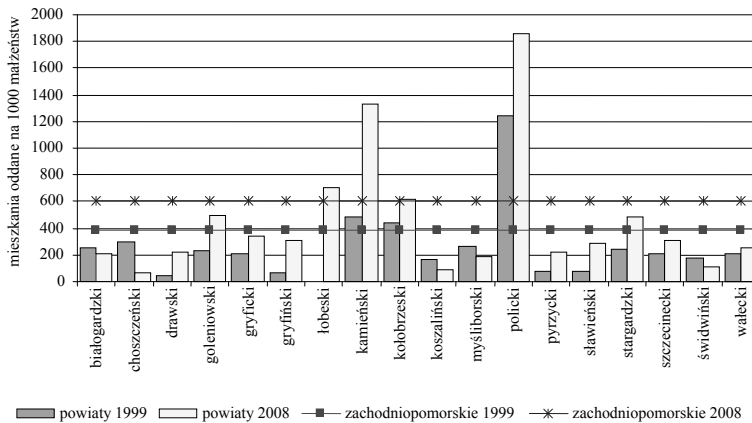
Rysunek 11. Mieszkania oddane do użytku na 1000 zawartych małżeństw w latach 1999 i 2008 w powiatach grodzkich na tle województwa zachodniopomorskiego i Polski



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

W 2008 roku, w porównaniu do 1999 roku, w większości powiatów ziemskich liczba mieszkań oddanych na 1000 zawartych małżeństw była większa i to pomimo zwiększonej liczby małżeństw.

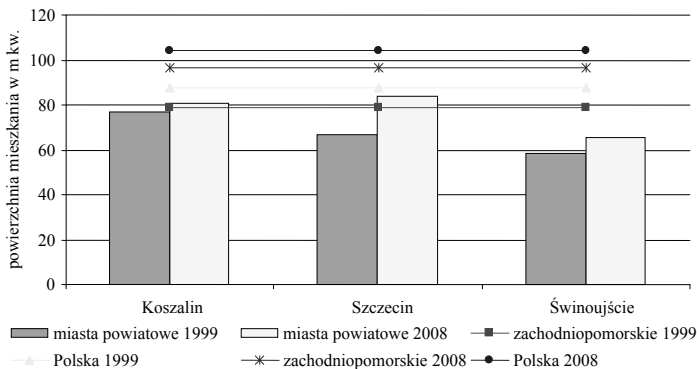
Rysunek 12. Mieszkania oddane do użytku na 1000 zawartych małżeństw w latach 1999 i 2008 w powiatach ziemskich województwa zachodniopomorskiego



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

Przeciętna powierzchnia mieszkań oddawanych do użytku była większa w Polsce oraz w województwie niż w miastach powiatowych (por. rysunek 13) w obu badanych latach. Wynika to przede wszystkim ze struktury oddanych mieszkań według inwestorów – w miastach powiatowych dominowały mieszkania na sprzedaż lub wynajem i budowano mieszkania mniejsze niż inwestorzy indywidualni.

Rysunek 13. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w latach 1999 i 2008 w powiatach grodzkich na tle województwa zachodniopomorskiego i Polski



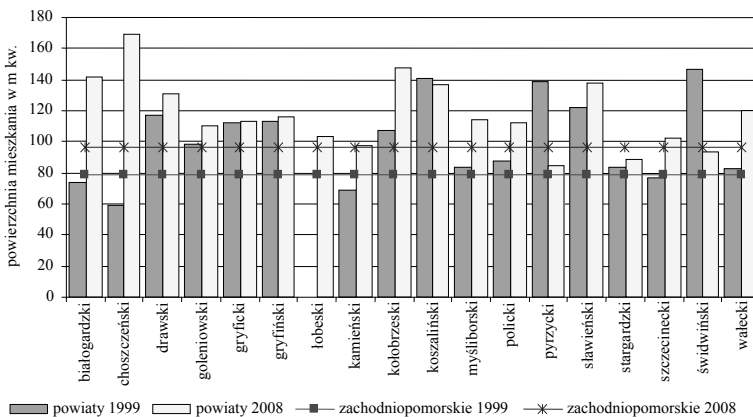
Źródło: jak pod rysunkiem 1.

Przeciętna powierzchnia nowego mieszkania w 2008 roku była wyższa niż w 1999 roku we wszystkich miastach. W Szczecinie budowano mieszkania większe o 17 m<sup>2</sup>, w Świnoujściu o 7 m<sup>2</sup>, a w Koszalinie o 4 m<sup>2</sup>.

W większości powiatów wybudowane w latach 1999 i 2008 mieszkania miały powierzchnię powyżej średniej wojewódzkiej. W 1999 roku największe mieszkania budowano w powiecie świdwińskim (147 m<sup>2</sup>), najmniejsze – w powiecie choszczeńskim (59 m<sup>2</sup>). Dziewięć lat później największe mieszkania wybudowano w powiecie choszczeńskim 169 m<sup>2</sup>, a najmniejsze w powiecie pyrzyckim 85 m<sup>2</sup>.

W dwunastu powiatach zanotowano większą powierzchnię nowych mieszkań w 2008 roku w porównaniu do 1999 roku. W obu analizowanych latach w powiecie stargardzkim zanotowano przeciętną powierzchnię nowego mieszkania liczącą około 85 m<sup>2</sup>. Wynika to z zinstytucjonalizowanego inwestora budującego na terenie powiatu.

Rysunek 14. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w latach 1999 i 2008 w powiatach ziemskich województwa zachodniopomorskiego



Źródło: jak pod rysunkiem 1.

## Podsumowanie

W analizowanym okresie sytuacja mieszkaniowa w województwie zachodniopomorskim była bardzo zróżnicowana. Budownictwo mieszkaniowe determinowane było gęstością zaludnienia i zurbanizowaniem terenu (w powiatach, gdzie przeważały gminy wiejskie, dominowało budownictwo indywidualne), strukturą ludności (np. młode małżeństwa generowały popyt na mieszkanie), zasobem fi-

nansowym ludności oraz ich zdolnością kredytową<sup>5</sup>, ale także – jak wykazała analiza – położeniem geograficznym. Ostatnia przyczyna szczególnie widoczna była w Świnoujściu oraz powiecie kamieńskim, gdzie w 2008 roku oddano stosunkowo dużo mieszkań, a inwestorami były przedsiębiorstwa budujące na sprzedaż lub wynajem. Innym przypadkiem jest powiat policki, gdzie zwiększona liczba mieszkań oddanych do użytku w 2008 roku wynikała z suburbanizacji Szczecina i emigracji szczecinian do gmin ościennych.

Analizując sytuację mieszkaniową w 2008 roku w porównaniu do 1999 roku, można zauważyć, że wszędzie uległa ona poprawie. Odnosząc liczbę mieszkań od liczby gospodarstw domowych, należy stwierdzić, iż w województwie zachodniopomorskim w 2008 roku nadal brakowało ponad 27 tysięcy mieszkań.

### Literatura

Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, [www.stat.gov.pl/bdl](http://www.stat.gov.pl/bdl) (z dn. 25.06.2010).

Foryś I., Gdakowicz A., *Rynek mieszkań w województwie zachodniopomorskim*, „Wiadomości Statystyczne” 2003, nr 9, s. 42–53.

## ANALYSIS OF DWELLINGS REAL ESTATE MARKET OF ZACHODNIOPOMORSKIE VOIVODESHIP IN 1999 AND 2008

### Summary

Zachodniopomorskie voivodeship was formatted in 1999 from voivodeships of szczecińskie and koszalińskie and a few communes' voivodeships of gorzowskie, pilskie and słupskie. In this article author analyses changes on dwellings real estate market in years 1999 and 2008. Dwellings real estate market was described by the most popular parameters published by GUS. Achieved results of zachodniopomorskie's poviats were compared with results of zachodniopomorskie voivodeship and Poland.

*Translated by Anna Gdakowicz*

**Keywords:** dwellings real estate market, Zachodniopomorskie voivodeship.

---

<sup>5</sup> Dziewięćdziesiąt pięć procent mieszkań była kupowana na kredyt.