

# PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

# RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

## **Gospodarka przestrzenna Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej**

Redaktorzy naukowci

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2014

Redakcja wydawnicza: Justyna Mroczkowska

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Agata Wiszniowska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej [www.dbc.wroc.pl](http://www.dbc.wroc.pl),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się

na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2014

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-474-5**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	11
<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – nowa forma i instytucja integracji europejskiej.....	13
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Dzienna mobilność mieszkańców małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.....	21
<b>Magdalena Belof:</b> Wyzwania planowania przestrzennego na poziomie regionalnym .....	30
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Efektywność ekonomiczna realizacji dróg dla zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	38
<b>Joanna Cymerman:</b> Uwarunkowania przekształceń struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym w latach 2000–2012.....	50
<b>Łukasz Damurski:</b> Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka.....	59
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Wielofunkcyjność czy jednofunkcyjność? Uzdrowiska w obliczu przemian przestrzennych .....	68
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> Fundusze unijne czynnikiem kształtującym funkcję turystyczną w wybranych gminach regionu jeleniogórskiego.....	76
<b>Piotr Hajduga:</b> Specjalne strefy ekonomiczne w Polsce a kształtowanie kapitału ludzkiego.....	90
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Ocena efektywności kosztowej rozwiązań kształtujących retencję zlewni rzecznej jako sposobu ograniczania zagrożenia powodziowego .....	102
<b>Marian Kachniarz:</b> Prymusi i maruderzy – aktywność inwestycyjna gmin dolnośląskich .....	112
<b>Anna Katola:</b> Znaczenie równości płci dla długookresowego wzrostu gospodarczego.....	119
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości.....	128
<b>Lidia Klos:</b> Zanieczyszczenia obszarowe na terenach wiejskich województwa zachodniopomorskiego .....	136
<b>Piotr Krajewski:</b> Problemy planistyczne na terenach parków krajobrazowych w sąsiedztwie Wrocławia na przykładzie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.....	147

<b>Natalia Krawczyszyn:</b> Kierunki polityki turystycznej w euroregionach polsko-czeskich – unifikacja czy dywersyfikacja produktu turystycznego po granicza? .....	155
<b>Barbara Kryk:</b> Projekt modelu wsparcia na rynku pracy młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym .....	163
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Jakość życia a jakość usług publicznych w praktyce badań na poziomie lokalnym .....	170
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Wpływ rodziny na kształtowanie postawy obywatelskiej społeczeństwa .....	178
<b>Jerzy Ładysz:</b> Kierunki rozwoju zielonej infrastruktury we wrocławskim obszarze funkcjonalnym .....	186
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Zastosowanie ekonomii eksperymentalnej do pomiaru kapitału społecznego .....	196
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Realizacja wybranych programów wspierających rolnictwo w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy” .....	204
<b>Piotr Mijał:</b> Aspekty prawne konkurencyjności specjalnych stref ekonomicznych .....	214
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi .....	223
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Polityka mieszkaniowa a współczesne przekształcenia obszarów śródmiejskich – przykład Łodzi .....	232
<b>Jan Polski:</b> Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne aspekty ładu przestrzennego w regionie .....	240
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu .....	248
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Rozwój zrównoważony jako koncepcja dynamiczna kształtowania przestrzeni gospodarczej .....	256
<b>Adam Przybyłowski:</b> Stan infrastruktury transportu drogowego w Polsce z uwzględnieniem aspektów bezpieczeństwa .....	261
<b>David Ramsey:</b> Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu .....	272
<b>Janusz Rosiek:</b> Wpływ implementacji pakietu klimatyczno-energetycznego (PKE) Unii Europejskiej na równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego krajów członkowskich ugrupowania .....	281
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Gospodarka odpadami jako element zarządzania strategicznego w jednostkach samorządu terytorialnego .....	292
<b>Beata Skubiak:</b> Polityka regionalna wobec zmian demograficznych .....	301
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Kapitał społeczny jako czynnik wspierający innowacyjność małych przedsiębiorstw na przykładzie województwa lubelskiego .....	310

<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Typologia funkcjonalna gmin Dolnego Śląska a Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020.....	322
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subiektywne i obiektywne mierniki ubóstwa energetycznego .....	332
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Podstawy ekonomiczne kształtowania i racjonalnego wykorzystania miejskiego systemu zielonej infrastruktury .....	340
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Analiza determinant rozwoju regionalnego w świetle ewolucyjnej geografii ekonomicznej .....	350
<b>Alina Walenia:</b> Polityka spójności Unii Europejskiej a zmiany systemowe w zarządzaniu finansami publicznymi.....	359
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> Strategie rozwoju gmin mających obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych a model zrównoważonego rozwoju .....	370
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania potrzeb mieszkaniowych w Polsce .....	378
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Ograniczenia i możliwości zwiększania lesistości w aglomeracji poznańskiej na przykładzie gminy Rokietnica.....	387
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Analiza zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 .....	394

## Summaries

<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – a new form and institution of European integration .....	20
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Daily mobility of small town's inhabitants in Łódź Metropolitan Area .....	29
<b>Magdalena Belof:</b> Challenges of regional spatial planning.....	37
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Economic efficiency of building the roads for the residential areas in the local spatial management plans .....	48
<b>Joanna Cymerman:</b> Conditions of changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012 .....	58
<b>Łukasz Damurski:</b> Stakeholders of the spatial decision-making process on a local level. Theory and practice .....	67
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Polyfunctionality or monofunctionality of spas in the face of spatial transformations? .....	75
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> EU funds as the tourist function raising factor in the selected tourist communes of Jelenia Góra region .....	88

<b>Piotr Hajduga:</b> Special economic zones in Poland and the formation of human capital.....	101
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Cost-effectiveness evaluation of solutions shaping river basin retention as a method of flood risk reduction.....	111
<b>Marian Kachniarz:</b> Top leaders and stragglers – investment activity of Lower Silesia communities.....	118
<b>Anna Katola:</b> The importance of gender equality for long-term growth.....	127
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Functional and spatial transformation and the real estate taxes.....	135
<b>Lidia Kłos:</b> Territorial pollution in rural areas of the West Pomeranian Voivodeship.....	146
<b>Piotr Krajewski:</b> Planning problems in the areas of landscape parks near Wrocław on the example of Ślęzański Landscape Park.....	154
<b>Natalia Krawczynszyn:</b> Trends of tourism policy in Polish-Czech euroregions – unification or diversification of border tourist product?.....	162
<b>Barbara Kryk:</b> Draft model of support in the labor market of young people at risk of social exclusion.....	169
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Quality of life vs. quality of public services in practice of research at the local level.....	177
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Family influence on the attitudes of citizens society..	185
<b>Jerzy Ładysz:</b> Directions of development of green infrastructure in the Wrocław functional area.....	195
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Application of experimental economics for measuring of social capital.....	203
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Implementation of selected programs supporting agriculture in the Landscape Park “Barycz Valley”.....	213
<b>Piotr Mijał:</b> Legal aspects of competitiveness of Special Economic Zones ...	222
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> New housing construction within the spatial policy for suburban zone of Łódź.....	231
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Housing policy and contemporary changes of the inner city – example of Łódź.....	239
<b>Jan Polski:</b> Ecological, public and economic aspects of the spatial order in the region.....	247
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Level of social infrastructure development in Wrocław.....	255
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Sustainable development as a dynamic idea of shaping the economic space.....	260
<b>Adam Przybyłowski:</b> Road transport infrastructure development in Poland with special emphasis on safety issues.....	271
<b>David Ramsey:</b> Assessment of districts attractiveness in Wrocław.....	280

<b>Janusz Rosiek:</b> Impact of the implementation of the EU Climate and Energy Package (EU CEP) on socio-economic development of selected EU countries .....	291
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Waste management as a part of the strategic management in local self-government units .....	300
<b>Beata Skubiak:</b> Regional policy in the face of demographic changes .....	309
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Social capital as a factor supporting innovative small businesses on the example of the Lublin Voivodeship .....	321
<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Functional typology of Lower Silesia municipalities and “Development strategy of Lower Silesia Voivodeship 2020” .....	331
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subjective and objective measures of fuel poverty .....	339
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Economic principles of development and rational use of urban green infrastructure system .....	349
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Theoretical analysis of regional development determinants in the light of evolutionary economic geography .....	358
<b>Alina Walenia:</b> EU cohesion policy vs. system changes in public finance management .....	369
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> The development strategies of communes, which are areas of special natural values with regard to the sustainable development model .....	377
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taxonomic analysis of spatial differentiation of housing needs in Poland .....	386
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Limitation and possibilities of forestation growth in the Poznań agglomeration on the example of the Rokietnica commune .....	393
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Transaction prices changes analysis of undeveloped properties in the municipality of Września in the years 2002–2009 .....	400

**Marcelina Zapotoczna**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

---

## TAKSONOMICZNA ANALIZA PRZESTRZENNEGO ZRÓŻNICOWANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W POLSCE

---

**Streszczenie:** W artykule podjęto próbę analizy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Za pomocą syntetycznego miernika, którego konstrukcję oparto na zmiennych diagnostycznych charakteryzujących warunki mieszkaniowe i uwarunkowania demograficzne, dokonano uporządkowania liniowego województw w latach 2007–2011. Drugim zastosowanym podejściem w klasyfikacji była metoda Warda, której wyniki były zbieżne z klasyfikacją przy użyciu syntetycznego miernika rozwoju. Wykorzystana analiza taksonomiczna pozwoliła na wskazanie różnic w rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych.

**Słowa kluczowe:** potrzeby mieszkaniowe, analiza wielowymiarowa, klasyfikacja.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.41

### 1. Wstęp

Przesłanką podjętej w artykule tematyki stały się ciągle niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków. Pomimo upływu lat transformacji nadal istniejący zasób jest nieprzystosowany do potrzeb różnych grup społecznych. Już na początku ubiegłego stulecia Krzekotowski pisał „Mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka – zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokojenia której wpływa jak mało co innego na każde środowisko ludzkie”<sup>1</sup>. Współcześnie pojęcie lokalu mieszkalnego zostało zdefiniowane w wielu ustawach<sup>2</sup>. Definicje te różnią się w zależności od zawartych w ustawach regulacji. Z treści definicji wynika, iż lokal mieszkalny

---

<sup>1</sup> K. Krzekowski, *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa 1939.

<sup>2</sup> Lokal mieszkalny został zdefiniowany m.in. w: Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.; Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn., Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.; Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn., Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.



jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku przestrzeń, która ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem Bryxa<sup>3</sup> mieszkanie jako dobro niezbędne umożliwia zaspokajanie potrzeb nie tylko podstawowych, ale również wyższego rzędu. Bryx<sup>4</sup> zdefiniował potrzeby jako „uczucie braku czegoś połączone z chęcią jego zaspokojenia (...) a chęć ta nie jest uwarunkowana możliwościami finansowymi”. Zdaniem autora „(...) część potrzeb, za którymi stoją realne środki finansowe (...) oznacza popyt (...)”, zaś „(...) problem pojawia się wówczas gdy rodzina o przeciętnych dochodach nie jest w stanie przekształcić swoich potrzeb w popyt na mieszkanie”, stąd oczekiwanie części społeczeństwa na pomoc państwa w realizowaniu potrzeb mieszkaniowych. Konstytucja Rzeczypospolitej<sup>5</sup> w art. 75 nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli – zarówno bogatych, jak i słabszych ekonomicznie. Rozwinięciem zapisów Konstytucji jest art. 7 ustawy o samorządzie gminnym<sup>6</sup>, nakładający na gminy szczególnie obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym dbania o budownictwo mieszkaniowe. Aktem prawnym potwierdzającym szczególną rolę gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jest ustawa o ochronie praw lokatorów<sup>7</sup>. Ustawodawca w art. 4 wskazał, iż do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Ponadto akty prawa międzynarodowego<sup>8</sup> wskazują na rolę państwa w tworzeniu odpowiednich warunków organizacyjno-prawnych i ekonomicznych pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zgodnych z oczekiwaniami społecznymi. Potrzeby mieszkaniowe mają niewątpliwie charakter subiektywny, wynikający z indywidualnych preferencji, co przekłada się na odmienne oczekiwania każdego gospodarstwa domowego. Mieszkanie zaspokajające podstawowe potrzeby powinno być dostosowane do potrzeb użytkowników pod względem wielkości, standardu, układu funkcjonalnego, tak aby wszystkie zamieszkujące je osoby mogły zaspokoić swoje subiektywne potrzeby bez wchodzenia w konflikt z pozostałymi domownikami<sup>9</sup>. W miarę rozwoju społeczeństw rodzą się nowe potrzeby indywidualne związane z chęcią samoreali-

<sup>3</sup> M. Bryx, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001, s. 19.

<sup>4</sup> Tamże, s. 19.

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. z 2009 r. Nr 114, poz. 946.

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jedn., Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jedn., Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.

<sup>8</sup> Do aktów prawa międzynarodowego wskazujących rolę państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych należą: Powszechna Deklaracja Praw Człowieka, Międzynarodowa Konwencja Praw Dziecka oraz Europejska Karta Praw Dziecka – na podstawie: Założenia polityki mieszkaniowej państwa, PTM Warszawa, s. 6.

<sup>9</sup> I. Foryś, *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce*, Szczecin 2011, s. 133; M. Bryx, wyd. cyt., s. 19.

zacji, zmianą poziomu życia. Wielofunkcyjny charakter potrzeb mieszkaniowych decyduje o ich zaspokojeniu bądź nie, a kryterium dostępności mieszkania staje się podstawowym kryterium oceny rozwoju społeczeństw.

W artykule podjęto próbę oceny poziomu potrzeb mieszkaniowych ludności w Polsce w latach 2007–2011. Do oceny poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zastosowano metody taksonomiczne. Przeprowadzone analizy mają na celu zaobserwowanie dysproporcji w poziomie potrzeb mieszkaniowych ludności w Polsce.

## 2. Mierniki potrzeb mieszkaniowych

Badanie przeprowadzono dla wszystkich województw. Bazę oceny potrzeb mieszkaniowych stanowiły zmienne dostępne w statystyce publicznej lub których konstrukcję oparto na danych z publikacji GUS<sup>10</sup>. Zgromadzone zmienne diagnostyczne poddano selekcji na podstawie współczynników zmienności (współczynnik zmienności dla  $i$ -tej zmiennej był wyższy od 10%), współczynników korelacji (odrzucono zmienne silnie skorelowane) oraz odchylenia standardowego. Następnie wyselekcjonowany zbiór zmiennych uporządkowano w celu porównywalności, przeprowadzając standaryzację. Ostatecznie uzyskano zbiór siedmiu zmiennych:

$x_1$  – liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności,

$x_2$  – liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 zawartych małżeństw,

$x_4$  – liczba zawieranych małżeństw na 1000 ludności,

$x_6$  – stopa bezrobocia rejestrowanego w %,

$x_7$  – statystyczny deficyt mieszkaniowy obliczony jako różnica sumy zasobów mieszkaniowych (zamieszkałych i niezamieszkałych) przeznaczonych do stałego zamieszkania i iloczynu liczby gospodarstw domowych oraz współczynnika korygującego wpływ samodzielności zamieszkania gospodarstwa domowego,

$x_8$  – dostępność dochodowa gospodarstw domowych liczona relacją dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych do ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na rynku pierwotnym,

$x_9$  – współczynnik dynamiki demograficznej liczony relacją liczby urodzeń żywych w danym okresie (najczęściej 1 roku) do liczby zgonów w tym okresie.

W grupie zmiennych opisujących zasób mieszkaniowy wyselekcjonowano zmienne związane z efektami budownictwa mieszkaniowego:  $x_1$  i  $x_7$ . W grupie zmiennych opisujących potencjał demograficzny pozostawiono:  $x_2$ ,  $x_4$ ,  $x_6$ ,  $x_8$ . Trzecia grupa obejmowała charakterystykę dostępności dochodowej mieszkań  $x_8$ .

Analiza potrzeb mieszkaniowych ludności województw w latach 2007–2011 wskazuje na duże zróżnicowanie poziomu ich zaspokojenia. Największe zasoby mieszkaniowe posiadały województwa: mazowieckie, śląskie, wielkopolskie i małopolskie. Pomimo największej liczby mieszkań w wymienionych województwach

---

<sup>10</sup> Roczniki statystyczne województw za lata 2007–2011, GUS, Warszawa; Gospodarka mieszkaniowa za lata 2007–2011, GUS, Warszawa; Obrót nieruchomościami za lata 2007–2011, GUS, Warszawa.

odnotowano w nich największy statystyczny deficyt mieszkaniowy. W województwach o najmniejszej liczbie mieszkań (opolskim, lubuskim, podlaskim i świętokrzyskim) odnotowano najmniejszy statystyczny deficyt. W województwach: pomorskim, mazowieckim, wielkopolskim i małopolskim oddano do użytku najwięcej mieszkań na 1000 ludności. Najmniej wybudowano i oddano do użytku mieszkań w województwie opolskim, śląskim, łódzkim i świętokrzyskim. Deficyt w analizowanym okresie miał tendencję rosnącą z wyjątkiem województw: opolskiego, podlaskiego i dolnośląskiego. Na uwagę zasługuje fakt, iż we wszystkich analizowanych województwach w roku 2008 nastąpił wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności, natomiast w kolejnych analizowanych latach odnotowano spadek w porównaniu do roku 2008, jednak liczba mieszkań oddanych do użytku była większa niż w roku 2007. Największy spadek odnotowano w województwie warmińsko-mazurskim (23%), nieco mniejszy w województwach zachodniopomorskim (10%) i śląskim (8%). Uwzględniając wskaźnik liczby oddanych mieszkań na 1000 małżeństw, należy podkreślić, iż we wszystkich województwach, oprócz mazowieckiego i warmińsko-mazurskiego (2-procentowy spadek) systematycznie wzrastał. Wewnętrznym przejawem poziomu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest współczynnik dynamiki demograficznej, którego wartość przekraczająca 1 oznacza odtwarzanie populacji i pozwala zauważyć ogólne tendencje rozwojowe populacji, nie pozwala jednak na obserwowanie zmian w strukturze ludności. Wartość współczynnika wskazała na duże przestrzenne zróżnicowanie. Niepokojącym zjawiskiem była nadwyżka zgonów nad liczbą urodzeń żywych w województwach: łódzkim, lubelskim, śląskim, podlaskim, świętokrzyskim, dolnośląskim, opolskim i zachodniopomorskim. Zmieniający się współcześnie model rodziny wynikający z opóźnienia wchodzenia w związki małżeńskie, zmieniająca się liczebność i struktura gospodarstw domowych, zmniejszająca się liczba dzieci w przeciętnej rodzinie, zmiana przeciętnej długości trwania życia determinują potrzeby mieszkaniowe, których poziom zmienia się nie tylko w czasie, ale również w przestrzeni ze względu na nierównomiernie zachodzące procesy przemian rodziny w różnych regionach kraju<sup>11</sup>. Do determinant potrzeb mieszkaniowych zalicza się również wskaźnik dostępności dochodowej, który opisano relacją dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego do ceny m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Przeciętne miesięczne dochody rozporządzone gospodarstw domowych nie wystarczały, w żadnym z badanych lat, na zakup 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Wartość wskaźnika systematycznie spadała. Najmniejszą powierzchnię mogli kupić mieszkańcy województwa mazowieckiego (0,14 m<sup>2</sup>), największą zaś lubuskiego (0,38 m<sup>2</sup>) i śląskiego (0,35 m<sup>2</sup>). Największy spadek (o ok. 60%) siły nabywczej dochodu rozporządzalnego odnotowano w województwach: małopolskim, śląskim, podkarpackim, świętokrzyskim, dolnośląskim i pomorskim. Na dostępność dochodową miało wpływ rosnące w analizowanym okresie bezrobocie, przy czym największy wzrost stopy bezrobocia odnotowano w województwach: podkarpackim, śląskim, małopolskim.

<sup>11</sup> I. Foryś, wyd. cyt., s. 124–144.

### 3. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

#### 3.1. Hierarchizacja liniowa województw

Do oceny poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zastosowano typową i najczęściej stosowaną w badaniach empirycznych miarę Hellwiga<sup>12</sup>. Poddane badaniu województwa stanowiły 16-elementowy zbiór  $\Omega$  tzw. operacyjnych jednostek taksonomicznych opisanych za pomocą 7 zmiennych diagnostycznych. Wartość syntetycznego miernika obliczono dla każdego badanego obiektu i dla każdego badanego roku. W celu porównania poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dokonano uporządkowania badanych jednostek według kryterium, jakim był syntetyczny miernik zaspokojenia potrzeb, który obliczony został za pomocą wzoru:

$$D_i = 1 - \frac{c_{i0}}{c_0}, \quad (1)$$

gdzie  $c_0 = \bar{c}_0 + 2s_0$ ,

przy czym:

$\bar{c}_0$  – średnia wartość wyznaczonych odległości  $c_{i0}$ ,

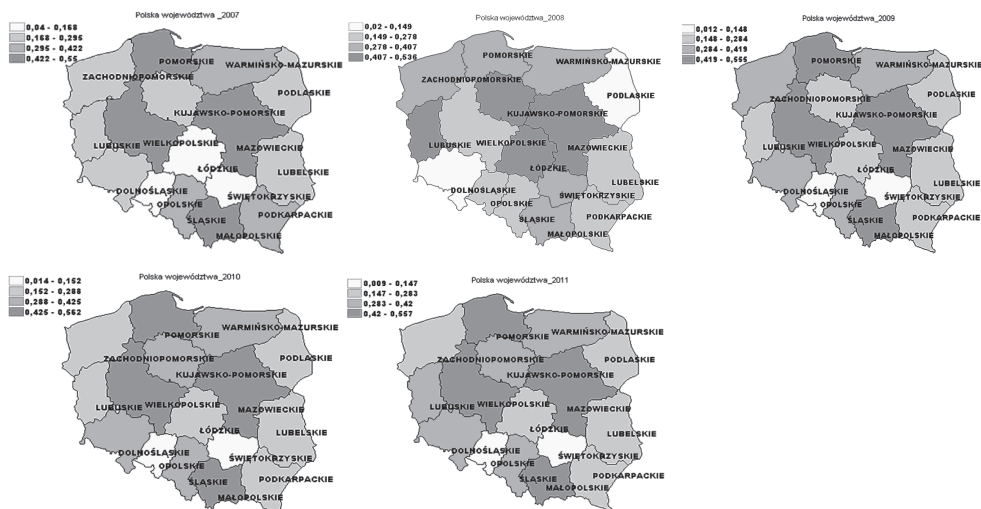
$s_0$  – odchylenie standardowe odległości  $c_{i0}$ ,

$c_{i0}$  – odległość do wzorca  $P_0$ , za który przyjęty został taki abstrakcyjny punkt  $P_0$ , którego współrzędne przyjmują największe wartości odpowiednio dla każdej zmiennej.

Wskaźnik  $D_i$  pozwolił w sposób zobjektywizowany wyznaczyć miejsce danego województwa w hierarchii wszystkich województw. Wartości wskaźnika mieszczą się w przedziale  $[0,1]$  dzięki zamianie destymulant na stymulanty. Im wartości miernika bliższe 0, tym w danym województwie poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był niższy. Przestrzenne zróżnicowanie badanego wskaźnika było duże (rys. 1). Za województwa o najwyższym poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, z punktu widzenia przyjętych do badania zmiennych, należy uznać wielkopolskie, małopolskie, pomorskie, mazowieckie. Dla tych województw, pomimo największego statystycznego deficytu mieszkaniowego ( $x_7$ ), wartości wskaźników  $x_1, x_2, x_9$  były największe. Najgorzej sytuacja przedstawiała się w województwach świętokrzyskim i opolskim, dla tych województw wartości wszystkich przyjętych do badania zmiennych były najniższe spośród całego zbioru realizacji tych zmiennych.

W przypadku pozostałych województw następowały przesunięcia, co skutkowało zmianą miejsca w hierarchii wszystkich województw. Analizując dynamikę zmian miary syntetycznej dla poszczególnych województw, zaobserwowano, iż w każdym badanym roku każdej lokacie były przypisane bardzo zbliżone wartości miary syntetycznej.

<sup>12</sup> Z. Hellwig, *Zastosowanie metody taksonomicznej do typologicznego podziału krajów ze względu na poziom ich rozwoju oraz zasoby i strukturę wykwalifikowanych kadr*, „Przegląd Statystyczny” 1969, z. 4, s. 307–327.



**Rys. 1.** Przestrzenne zróżnicowanie województw według taksonomicznej miary zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych  $D_i$  w latach 2007–2011

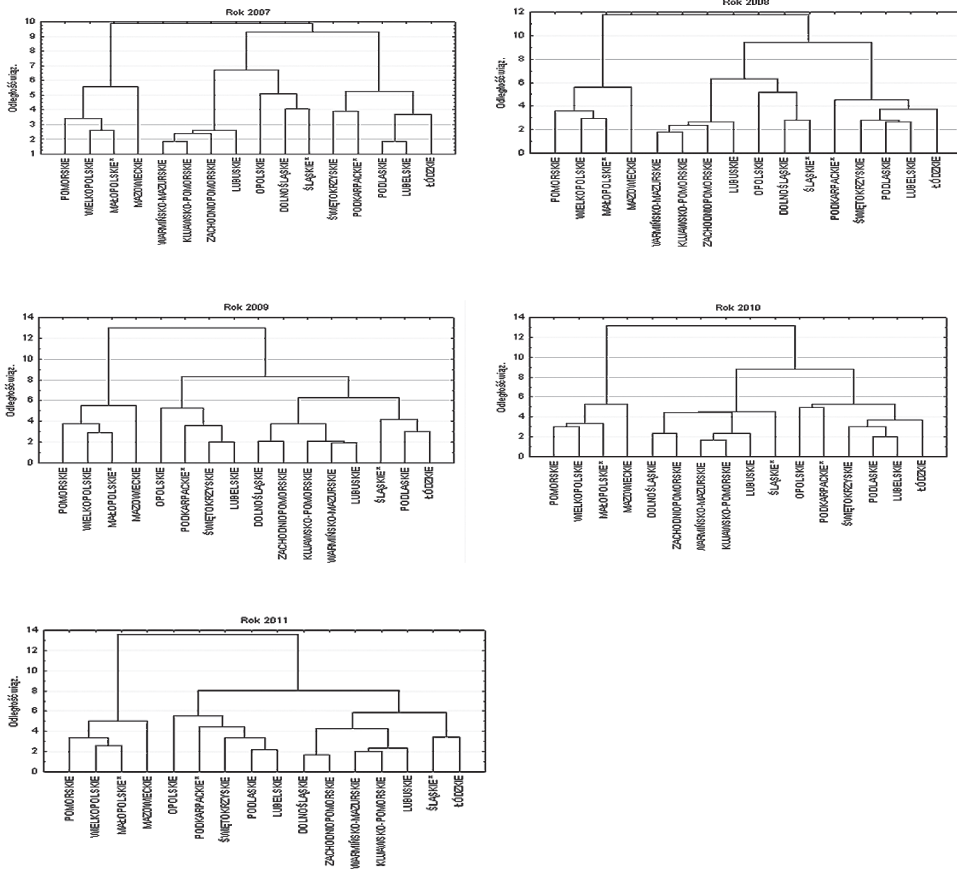
Źródło: opracowanie własne.

### 3.2. Ustalenie grup województw o podobnym poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

W kolejnym etapie badań dokonano łączenia województw w grupy o zbliżonym poziomie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przy wykorzystaniu metody hierarchicznej z techniką aglomeracyjną. Zastosowana metoda Warda z odległością euklidesową zmierza do minimalizacji sumy kwadratów odchyleń wewnątrz skupień, co w rezultacie daje skupienia o minimalnym zróżnicowaniu. Metoda ta traktowana jest jako bardzo efektywna, chociaż zmierza do tworzenia skupień o małej liczebności<sup>13</sup>.

Na podstawie otrzymanych dendrogramów (rys. 2) można stwierdzić, że w latach 2007–2008 występowało duże podobieństwo zaklasyfikowanych województw w tych samych grupach (100% zgodności zaklasyfikowanych obiektów). Grupa I obejmowała województwa: pomorskie, wielkopolskie, mazowieckie i małopolskie, czyli województwa będące silnymi ośrodkami miejskimi z dużym potencjałem gospodarczym i demograficznym. W grupie II zostały zaklasyfikowane województwa: warmińsko-mazurskie, kujawsko-pomorskie, zachodniopomorskie i lubuskie, czyli województwa o niższym poziomie rozwoju gospodarczego, ale dużych walorach środowiska mieszkaniowego. Kolejne lata analizy wskazują na dużą zmienność

<sup>13</sup> A. Stanisław, *Przystępny kurs statystyki z zastosowaniem Statistica Pl na przykładach medycyny*, t. 3, *Analizy wielowymiarowe*, Kraków 2007, s. 122.



Rys. 2. Grupowanie województw metodą Warda z odległością euklidesową w latach 2007–2011

Źródło: opracowanie własne.

w klasyfikacji województw. Jedynie grupę I tworzyły ten sam zespół województw. Należy zwrócić uwagę, że województwa przesuwały się do grup sąsiednich, czyli takich pomiędzy którymi odległości wiązania nie były bardzo duże. Na uwagę zasługuje również województwo śląskie, które przesuwało się w kolejnych latach analizy do ostatniej grupy. Województwo to pomimo największych zasobów mieszkaniowych charakteryzowało się najmniejszą dynamiką oddawanych mieszkań do użytku w relacji do 1000 zawartych małżeństw, co skutkowało największym statystycznym deficytem mieszkaniowym. Wyniki uzyskane w klasyfikacji metodą Warda są zbieżne z klasyfikacją wykonaną przy użyciu miernika syntetycznego.



## 4. Podsumowanie

Potrzeby mieszkaniowe w Polsce nadal są niezaspokojone. Dysproporcje w rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych przekładają się na zróżnicowany regionalnie poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Przyczyn tego stanu należy upatrywać w uwarunkowaniach historycznych, ekonomicznych, a przede wszystkim demograficznych. W artykule dokonano analizy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności za pomocą syntetycznego miernika, co pozwoliło na uporządkowanie liniowe województw w latach 2007–2011, od najwyższego do najniższego poziomu. Drugim zastosowanym podejściem klasyfikacji była metoda Warda, której wyniki były zbieżne z klasyfikacją przy użyciu syntetycznego miernika rozwoju. Przeprowadzona analiza wskazuje na brak poprawy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności województw w latach 2007–2011 oraz na obszary o niewykorzystanym potencjale zasobowym, demograficznym i gospodarczym, co może skłaniać inwestorów do realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych. Wykonane analizy mogą stać się podstawą do podejmowania decyzji przez władze lokalne w zakresie polityki mieszkaniowej.

## Literatura

- Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001.
- Foryś I., *Spoleczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce*, Szczecin 2011.
- Gospodarka mieszkaniowa w 2007; 2008; 2009; 2010; 2011, GUS, Warszawa.
- Hellwig Z., *Zastosowanie metody taksonomicznej do typologicznego podziału krajów ze względu na poziom ich rozwoju oraz zasoby i strukturę wykwalifikowanych kadr*, „Przegląd Statystyczny” 1969, z. 4.
- Krzczkowski K., *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa 1939.
- Obrót nieruchomościami w 2007; 2008; 2009; 2010; 2011, GUS, Warszawa.
- Rocznik statystyczny województw 2007; 2008; 2009; 2010, GUS, Warszawa.
- Stanisz A., *Przystępny kurs statystyki z zastosowaniem Statistica PL na przykładach medycyny, t. 3, Analizy wielowymiarowe*, Kraków 2007.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. z 2009 r. Nr 114, poz. 946.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.
- Założenia polityki mieszkaniowej państwa, PTM, Warszawa 2012.

## TAXONOMIC ANALYSIS OF SPATIAL DIFFERENTIATION OF HOUSING NEEDS IN POLAND

**Summary:** In the article, an attempt is made at analysing the satisfying of housing needs. Using a synthetic measure, based on diagnostic variables which characterise housing and demographic conditions, voivodeships were ordered in a linear manner in the years 2007 – 2011. The other classification method which was used was Ward's method that yielded results consistent with the classification based on the synthetic development measure. Applied taxonomic analysis allowed to identify differences in the development of local housing markets.

**Keywords:** housing needs, multidimensional analysis, classification.