

Natalia K. Gorgol (natalia.gorgol@pk.edu.pl)

 <https://orcid.org/0000-0003-3626-4748>

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Wydział Architektury

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dziesięciu największych miast Polski – zauważalne trendy i tendencje na podstawie arkusza porównawczego opartego na danych z bazy danych GUS (rok 2023)

**Multi-family housing development in the ten
largest cities in Poland – notable trends and
tendencies based on the comparison sheet
based on data from the Central Statistical Office
database (2023)**

Streszczenie

Artykuł ma na celu zbadanie i przeanalizowanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej 10 największych miast Polski w 2023 r. oraz wykazanie ogólnych tendencji i wzorców w jej kształtowaniu. Analiza opiera się na autorskim narzędziu badawczym stworzonym na bazie danych GUS. W pracy przeprowadzono testy narzędzia i zweryfikowano możliwość jego wykorzystania do analizy porównawczej zabudowy wielorodzinnej w różnych miastach w tym samym okresie porównawczym.

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkalna wielorodzinna, mieszkania, rynek nieruchomości, mieszkalnictwo, Główny Urząd Statystyczny

Abstract

The article aims to examine and analyze multi-family residential development in the 10 largest cities in Poland in 2023 and to identify general trends and patterns in the shaping of this development. The analysis is based on a proprietary research tool using data from the Central Statistical Office. The study also tested the tool and verified its suitability for comparative analysis of multi-family housing in different cities during the same comparative period.

Keywords: multi-family residential buildings, apartments, real estate market, housing, Central Statistical Office database

1. WSTĘP

Stały dynamiczny rozwój zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w Polsce sprawia, że jest to jeden z najprężniej rozwijających się sektorów budownictwa w Polsce i Europie (Jones Lang LaSalle, 2025), a sytuacja mieszkaniowa w kraju ulega poprawie (Narodowy Bank Polski, 2024). Zmiany w mieszkalnictwie, w tym w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej, poddawane są analizom, których wyniki publikowane są w raportach. Hanna Milewska-Wilk i Kamil Nowak (2022) zwracają jednak uwagę na ograniczenia w monitorowaniu zmian w tym sektorze budownictwa. Artykuł podejmuje próbę uzupełnienia stanu wiedzy na temat mieszkalnictwa wielorodzinnego poprzez prezentację trendów i tendencji w kształtowaniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dziesięciu największych miast Polskich w roku 2023 na podstawie danych z bazy danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Opracowanie stanowi kontynuację badań zawartych w równolegle publikowanym artykule autorki pt. „Analysis of the dynamics of changes in the formation of multifamily residential buildings in Kraków over the period 2014–2023”, dotyczącym trendów i dynamiki w kształtowaniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w Krakowie w latach 2014–2023 (Gorgol, 2025). Narzędzie w formie autorskiego arkusza porównawczego, zaprezentowanego szerzej w ww. artykule, wykorzystano w niniejszym tekście w celu przeprowadzenia dalszych jego testów oraz weryfikacji możliwości jego wykorzystania do analizy porównawczej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w różnych miastach w tym samym okresie porównawczym.

Autorka stawia hipotezę badawczą, że możliwe jest zdefiniowanie zauważalnych trendów i wzorców dotyczących zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej największych miast w Polsce na podstawie analizy tej typologii zabudowy w dziesięciu miastach w Polsce o największej liczbie ludności. Niniejsze opracowanie ma dwa główne cele: C1. Zbadanie i przeanalizowanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach Polski; C2. Wykazanie ogólnych tendencji i wzorców w kształtowaniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na podstawie ww. badania i analizy. Ponadto w artykule opisano wyniki testów dotyczących arkusza porównawczego parametrów zabudowy mieszkaniowej

oraz zweryfikowano możliwości jego wykorzystania w odniesieniu do analizy porównawczej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w różnych miastach w tym samym czasowym okresie porównawczym.

2. METODOLOGIA BADAŃ

2.1. METODY BADAWCZE I NARZĘDZIA

W celu otrzymania jak najbardziej obiektywnych i rzetelnych wyników badań do opracowania artykułu wykorzystano zróżnicowane metody badawcze i narzędzia: przegląd i krytyczną analizę literatury przedmiotu, w tym źródła drukowane i wiarygodne źródła internetowe, kwerendę statystyczną (metoda badań ilościowych i statystycznych), badania jakościowe wykonane na podstawie autorskiego narzędzia badawczego (arkusz porównawczy), analizę i wizualizację wyników. Użyte metody badawcze i narzędzia posłużyły do wyprowadzenia logicznej argumentacji w celu sformułowania wniosków.

2.2. RAMY CZASOWE BADANIA

Wykorzystanie danych statystycznych do spełnienia założenia badawczego posiadało pewne ograniczenia związane z dostępnością do pełnej bazy danych dotyczącej parametrów wykorzystywanych w narzędziu badawczym (arkusza porównawczego zabudowy). Mianowicie część danych statystycznych potrzebna do tego celu publikowana jest przez GUS w drugiej połowie lub pod koniec kolejnego roku kalendarzowego względem roku, którego te dane dotyczą. W momencie opracowania niniejszego artykułu (rok 2025) część potrzebnych danych za rok 2024 nie była jeszcze udostępniona, stąd ramy czasowe badania zawężono do 2023 jako najmniej oddalonego czasowo roku posiadającego kompendium danych statystycznych GUS.

2.3. WYBÓR GRUPY BADAWCZEJ

W celu przedstawienia możliwie zobiektywizowanych i pełnych wyników badań przyjęto założenie, że grupa badawcza powinna składać się z dziesięciu największych miast Polski. Wybór największych miast wynikał z tego, że większość inwestycji dotyczących zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w Polsce realizowana jest w dużych miastach. Po przeanalizowaniu danych statystycznych i raportów dotyczących populacji miast w Polsce do grupy badawczej zakwalifikowano: Warszawę, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Lublin, Bydgoszcz i Białystok (GUS, 2024). Wybrane miasta podzielono następnie na dwie podgrupy wielkościowe:

1. miasta o liczbie mieszkańców większej niż 500 000 (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań),
2. miasta o liczbie mieszkańców mniejszej niż 500 000 (Gdańsk, Szczecin, Lublin, Bydgoszcz i Białystok).

Szczegółowe dane dotyczące liczebności populacji w poszczególnych miastach w roku 2023 zawarto w rozdz. 3 w tab. 1 (zob. lp. 1.1.).

2.4. ARKUSZ PORÓWNAWCZY

W ramach badań opublikowanych we wspomnianym już artykule (Gorgol, 2025) na podstawie kwerendy literatury wyznaczono pięć głównych typów parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej: urbanistyczne (Schneider-Skalska, 2004; Dąbrowska-Milewska, 2007; Pallado, 2016; Bradecki, 2021), architektoniczne (Dąbrowska-Milewska, 2007; Pallado, 2016; Bradecki, 2021), funkcjonalno-użytkowe (Dąbrowska-Milewska, 2007), komunikacyjne (Bradecki, 2021) oraz ekonomiczne (Bradecki, 2021). Następnie podzielono powyższe parametry na uniwersalne, czyli takie, które mają charakter ogólny i pozostają niezależne od lokalizacji oraz ustaleń prawa miejscowego, oraz zależne, czyli takie, które powiązane są z uwarunkowaniami lokalizacyjnymi, przyrodniczymi, powiązaniami z otoczeniem lub wynikają ze szczegółowych ustaleń przestrzennych i architektoniczno-urbanistycznych na podstawie ustaleń prawa miejscowego. Do parametrów zależnych zakwalifikowano parametry urbanistyczne, komunikacyjne oraz część parametrów architektonicznych, a do parametrów uniwersalnych: część parametrów architektonicznych, parametry funkcjonalno-użytkowe oraz ekonomiczne. Przyjęto założenie budowy arkusza porównawczego wyłącznie na podstawie parametrów uniwersalnych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Kolejnym istotnym wyznacznikiem przy budowie arkusza porównawczego była dostępność danych w bazach danych GUS. W tym zakresie odnotowano deficyt danych dotyczący większości cech architektonicznych, parametrów układu funkcjonalno-użytkowego mieszkań oraz kosztów eksploatacyjnych mieszkania. Ograniczenia te spowodowały dalszą redukcję parametrów porównawczych zabudowy użytych do opracowania narzędzia badawczego.

W efekcie arkusz podzielono na trzy sekcje zawierające uniwersalne parametry zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Poprzez uniwersalność rozumie się niezależność parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej od specyficznych, charakterystycznych uwarunkowań lokalizacyjnych, takich jak ustalenia prawa miejscowego, usytuowanie budynku względem otoczenia, cechy charakterystyczne zagospodarowania terenu, uwarunkowania polityki parkingowej itp. Narzędzie opiera się na wykorzystaniu ogólnodostępnych danych statystycznych opracowywanych przez GUS. Pominięcie parametrów zależnych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej podyktowane zostało ograniczeniami w dostępności do tych danych w bazie GUS.

Sekcja I. Dane ilościowe – dotyczy takich parametrów jak populacja badanego miasta (parametr niepowiązany bezpośrednio z zabudową mieszkalną wielorodzinną, którego celem jest zaprezentowanie skali miasta, którego dotyczą analizy), liczby budynków mieszkalnych, liczby mieszkań, proporcji zasobów mieszkaniowych oraz dodatkowo danych ilościowych i udziału procentowego decyzji udzielających pozwolenia na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Sekcja II. Standard funkcjonalno-użytkowy – zawiera takie dane jak: wielkość powierzchni użytkowej mieszkania, liczba izb w mieszkaniu, powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na jedną osobę oraz wskaźnik liczby osób na jedną izbę w mieszkaniu. W sekcji II zawarto dane dla ogółu mieszkań, czyli łącznie dla istniejących już na rynku nieruchomości oraz mieszkań oddawanych do użytkowania. Część danych w tej sekcji dotyczy wyłącznie nowych mieszkań, czyli takich, które były oddawane do użytkowania w analizowanym roku kalendarzowym. Brak podziału wszystkich parametrów na ogół mieszkań oraz mieszkania oddawane do użytkowania wynika z ograniczeń upublicznianych przez GUS baz danych statystycznych, tj. braku bazy danych statystycznych dla wszystkich ujętych w tabeli parametrów w odniesieniu wyłącznie do mieszkań oddawanych do użytkowania.

Sekcja III. Standard ekonomiczny – dotyczy parametrów wartości rynkowej mieszkań (średniej ceny za 1 m² PUM ogółem, średniej ceny za 1 m² PUM na rynku pierwotnym oraz na rynku wtórnym), dostępności finansowej, rozumianej jako relacja średniej miesięcznej pensji brutto do średniej ceny za 1 m² PUM oraz dostępności finansowej dzięki wsparciu rządowemu (kryterium występowania programów uznawanych za działające i działających na dużą skalę).

Strukturę i szczegółowe elementy arkusza porównawczego ujęto w wynikach badań (zob. rozdz. 3, tab. 1–3).

3. WYNIKI BADAŃ

Niniejszy rozdział prezentuje wyniki badań stanu faktycznego zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dziesięciu największych miast w Polsce w roku 2023 (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Szczecin, Lublin, Bydgoszcz i Białystok). Zestawienie zbiorcze parametrów pozyskanych z bazy danych statystycznych GUS zawarto w tab. 1–3.

Prezentacja wyników wraz z ich syntezą i podsumowaniem została podzielona na trzy podrozdziały: I. Dane ilościowe, II. Standard funkcjonalno-użytkowy, III. Standard ekonomiczny. Podział ten wynika z wyodrębnionych w narzędziu badawczym sekcji parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Tabela 1. Arkusz porównawczy. Wyniki badania parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach Polski. Sekcja I. Stan rzeczy na rok 2023. Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych GUS dostępnych na oficjalnej stronie internetowej urzędu za rok 2023 (GUS, b.r.)

Sekcja	Typ wskaźnika/ parametru	MIASTO										
		Lp.	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	ŁÓDŹ	POZNAŃ	GDAŃSK	SZCZECIN	LUBLIN	BYDGOSZCZ	BIALYSTOK
I. DANE ILOŚCIOWE	Populacja (w tys. osób)	1.1 ¹	1861,60	806,2	673,74	652,02	538,44	487,37	389,07	329,57	326,43	291,69
	Liczba budynków mieszkalnych*	1.2	102 137	56 426	47 047	49 093	46 463	32 258	29 349	24 101	23 912	24 023
	Liczba mieszkań*	1.3	1 077 508	458 246	386 880	381 270	301 751	262 986	194 935	169 538	159 974	143 281
	Proporcje zasobów mieszkaniowych liczba mieszkańców przypadająca na 1 mieszkanie	1.4	1,73	1,76	1,74	1,71	1,78	1,85	2,00	1,94	2,04	2,04
	Liczba uzyskanych pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych	1.5	143	76	38	75	39	70	23	22	21	25

I. DANE ILOŚCIOWE	Udział pozwoleń na budowę uzyskanych dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w relacji do ogółu uzyskanych PnB i zgłoszeń z projektem dot. budynków mieszkalnych** [%]	1,6	22,31	13,79	18,27	13,61	19,21	29,41	16,31	12,64	21,43	19,38
--------------------------	--	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Uwagi:

- 1) W kolorze jasnopiaskowym oznaczono miasta o liczbie mieszkańców powyżej 500 000, w kolorze białym oznaczono miasta o populacji poniżej 500 000 mieszkańców.
- 2) W wersach oznaczonych „*” znajdują się dane statystyczne z bazy GUS dla zabudowy mieszkalnej bez podziału na zabudowę mieszkalną jednorodzinną i wielorodzinną.
- 3) W wersach oznaczonych „**” znajdują się obliczenia własne.
- 4) Pozycje w tabeli bez dodatkowego oznaczenia „*” lub „**” dotyczą danych pozyskanych bezpośrednio z bazy danych GUS. (W przypadku danych statystycznych dotyczących zabudowy mieszkalnej wskazane parametry odnoszą się do zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej).

¹ Numeracja za przyjętą w oryginalnym arkuszu.

Tabela 2. Arkusz porównawczy. Wyniki badania parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach Polski. Sekcja II. Stan rzeczy na rok 2023. Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych GUS dostępnych na oficjalnej stronie internetowej urzędu za rok 2023 (GUS, b.r.)

Sekcja	Typ wskaźnika/ parametru	MIASTO										
		Lp.	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	ŁÓDŹ	POZNAŃ	GDAŃSK	SZCZECIN	LUBLIN	BYDGOSZCZ	BIALYSTOK
II. STANDARD FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY	Parametr powierzchni użytkowej mieszkania* średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania – ogółem (rynek pierwotny i wtórny)	2.1.1 ²	58,8	57,8	59,4	55,6	63,2	58,9	61,7	60,2	58,1	61,6
	Parametr powierzchni użytkowej mieszkania* średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania – mieszkania oddawane do użytkowania	2.1.2	61,7	60,1	59,2	61,2	61,1	59,4	63,4	58,7	56,7	56,0
	Parametr układu funkcjonalno-użytkowego* przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu – ogółem (rynek pierwotny i wtórny)	2.2.1	3,07	3,08	3,2	3,09	3,35	3,18	3,36	3,48	3,38	3,53

II. STANDARD FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY	Parametr układu funkcjonalno-użytkowego* przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu – mieszkania oddawane do użytkowania	2.2.2	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,8	2,8	2,7
	Wskaźniki dot. jakości użytkowania mieszkania* przeciętna pow. użytkowa na 1 osobę – ogółem (rynek pierwotny i wtórny)	2.3.1	34,1	32,8	34,1	32,5	35,4	31,8	30,9	31,0	28,5	30,3
	Wskaźniki dot. jakości użytkowania mieszkania* przeciętna liczba osób na 1 izbę w mieszkaniu – ogółem (rynek pierwotny i wtórny)	2.4	0,56	0,57	0,54	0,55	0,53	0,58	0,59	0,56	0,60	0,58

Uwagi:

- 1) W kolorze jasnopiaskowym oznaczono miasta o liczbie mieszkańców powyżej 500 000, w kolorze białym oznaczono miasta o populacji poniżej 500 000 mieszkańców.
- 2) W wersach oznaczonych „*” znajdują się dane statystyczne z bazy GUS dla zabudowy mieszkalnej bez podziału na zabudowę mieszkálną jednorodzinną i wielorodzinną.
- 3) Pozycje w tabeli bez dodatkowego oznaczenia „*” dotyczą danych pozyskanych bezpośrednio z bazy danych GUS. (W przypadku danych statystycznych dotyczących zabudowy mieszkalnej wskazane parametry odnoszą się do zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej).

² Numeracja za przyjętą w oryginalnym arkuszu.

Tabela 3. Arkusz porównawczy. Wyniki badania parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach Polski. Sekcja III. Stan rzeczy na rok 2023. Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych GUS dostępnych na oficjalnej stronie internetowej urzędu za rok 2023 (GUS, b.r.)

Sekcja	Typ wskaźnika/ parametru	MIASTO										
		Lp.	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	ŁÓDŹ	POZNAŃ	GDAŃSK	SZCZECIN	LUBLIN	BYDGOSZCZ	BIALYSTOK
III. STANDARD EKONOMICZNY	Wartość rynkowa mieszkań/ średnia cena za 1 m ² PUM ogółem [zł]	3.1.1 ³	13 498	11 721	10 151	7365	9283	10 711	8005	8593	7088	7899
	Średnia cena za 1 m ² PUM na rynku pierwotnym [zł]	3.1.2	12 177	11 460	9983	8036	9353	10 662	8371	8586	8257	7663
	Średnia cena za 1 m ² PUM na rynku wtórnym [zł]	3.1.3	14 404	12 062	10 368	6896	9190	10 801	6897	8603	6386	8223
	Dostępność finansowa** relacja średniej pensji brutto do średniej ceny za 1 m ² PUM	3.2	0,71	0,79	0,82	1,02	0,89	0,83	0,99	0,87	1,06	0,90

III. STANDARD EKONOMICZNY	Dostępność finansowa – wsparcie rządowe											
	kryterium występowania programów uznawanych za działające i działających na dużą skalę (program Pierwsze Mieszkanie, tzw. Bezpieczny Kredyt 2%)	3.3	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak

Uwagi:

- 1) W kolorze jasnopiaskowym oznaczono miasta o liczbie mieszkańców powyżej 500 000, w kolorze białym oznaczono miasta o populacji poniżej 500 000 mieszkańców.
- 2) W wersach oznaczonych „**” znajdują się obliczenia własne.
- 3) Pozycje w tabeli bez dodatkowego oznaczenia „*” lub „**” dotyczą danych pozyskanych bezpośrednio z bazy danych GUS. (W przypadku danych statystycznych dotyczących zabudowy mieszkalnej wskazane parametry odnoszą się do zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej).

³ Numeracja za przyjętą w oryginalnym arkuszu.

Ze względu na sposób gromadzenia danych przez GUS, jak i zakres ich upubliczniania w obrębie sekcji I oraz sekcji II część danych prezentowanych w arkuszu odnosi się do parametrów podawanych dla mieszkań bez uwzględnienia podtypów zabudowy mieszkalnej, tj. dane podawane są zbiorczo w przypadku mieszkań w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych (dane oznaczone w tabeli „*”).

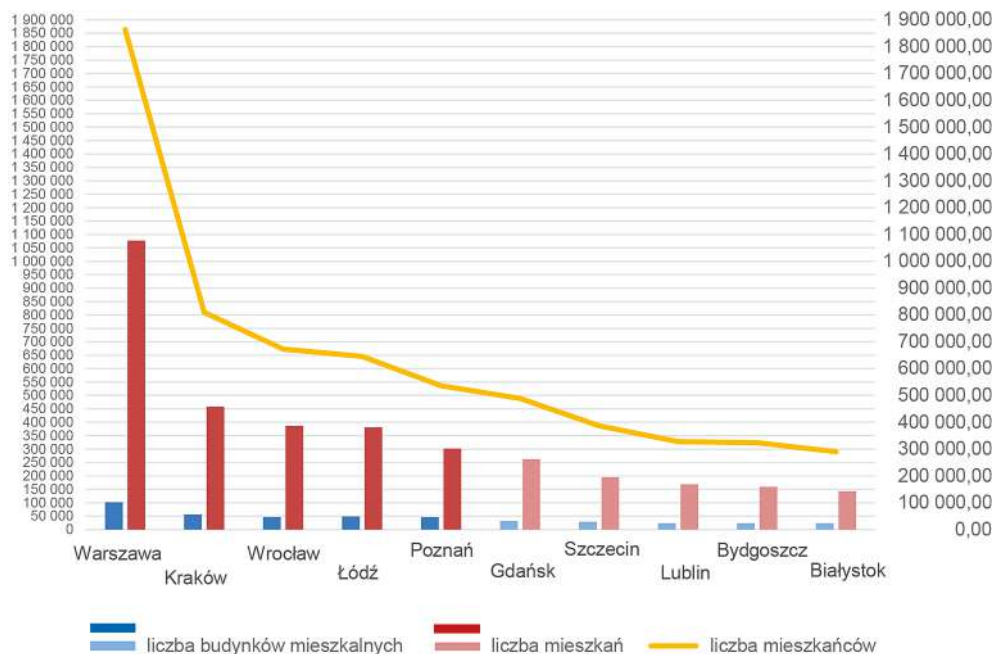
3.1. SEKCJA I. PARAMETRY ILOŚCIOWE ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ DZIESIĘCIU NAJWIĘKSZYCH MIAST W POLSCE. STAN RZECZY NA ROK 2023

Synteza wyników badań dla sekcji I. Dane ilościowe charakteryzujące zabudowę mieszkalaną wielorodzinną w dziesięciu największych miastach Polski zawarta została na wykresie 1.

Ze względu na sposób zbierania danych statystycznych przez GUS liczebność lokali mieszkalnych i mieszkań wykazana na wykresie przedstawiona jest zbiorczo, bez podziału na zabudowę mieszkalaną jednorodzinną i wielorodzinną. Zgodnie z danymi statystycznymi udział mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w łącznej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w nowych budynkach mieszkalnych stanowił dla większości miast 90%. W 2023 roku wyjątek stanowiły Łódź i Szczecin, dla których udział ten wynosił 80%, oraz Bydgoszcz, w której 100% mieszkań oddawanych do użytkowania stanowiły budynki mieszkalne wielorodzinne (GUS, b.r.). Na podstawie tych danych przyjąć można założenie, że dane statystyczne prezentowane przez GUS są referencyjne dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i oddają istotę stanu faktycznego zmian mieszkalnictwa wielorodzinnego w analizowanych w artykule miastach. Takie założenie przyjęto podczas analizy poszczególnych sekcji parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Analizując miasta powyżej 500 000 mieszkańców, tj. Warszawę, Kraków, Wrocław, Łódź i Poznań zauważyć można, że liczba mieszkańców przypadająca na jedno mieszkanie jest zbliżona i waha się od 1,73 mieszkańca (Warszawa) do 1,78 mieszkańca na mieszkanie (Poznań) (zob. tab. 1, lp. 1.4). W analizowanych miastach poniżej 500 000 mieszkańców proporcje liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie w roku 2023 były nieznacznie gorsze i kształtowały się na poziomie od 1,85 mieszkańca na mieszkanie w Gdańsku do 2,04 mieszkańca na mieszkanie w Bydgoszczy i Białymstoku.

Najkorzystniejsza sytuacja mieszkaniowa występowała w największych ośrodkach miejskich: Warszawa, Kraków i Wrocław. Powiązać można to z atrakcyjnym rynkiem pracy w tych miastach, licznymi ośrodkami akademickimi i dużą atrakcyjnością turystyczną tych miejscowości. Co ciekawe, najkorzystniejszy udział liczby mieszkańców do liczby mieszkań można odnotować w Łodzi. Jednak z dużym prawdopodobieństwem wiąże się on ze znacznymi zasobami mieszkaniowymi głównie w kamienicach oraz starszej zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej, postępującą depopulacją miasta oraz migracjami ludności w kierunku Warszawy.



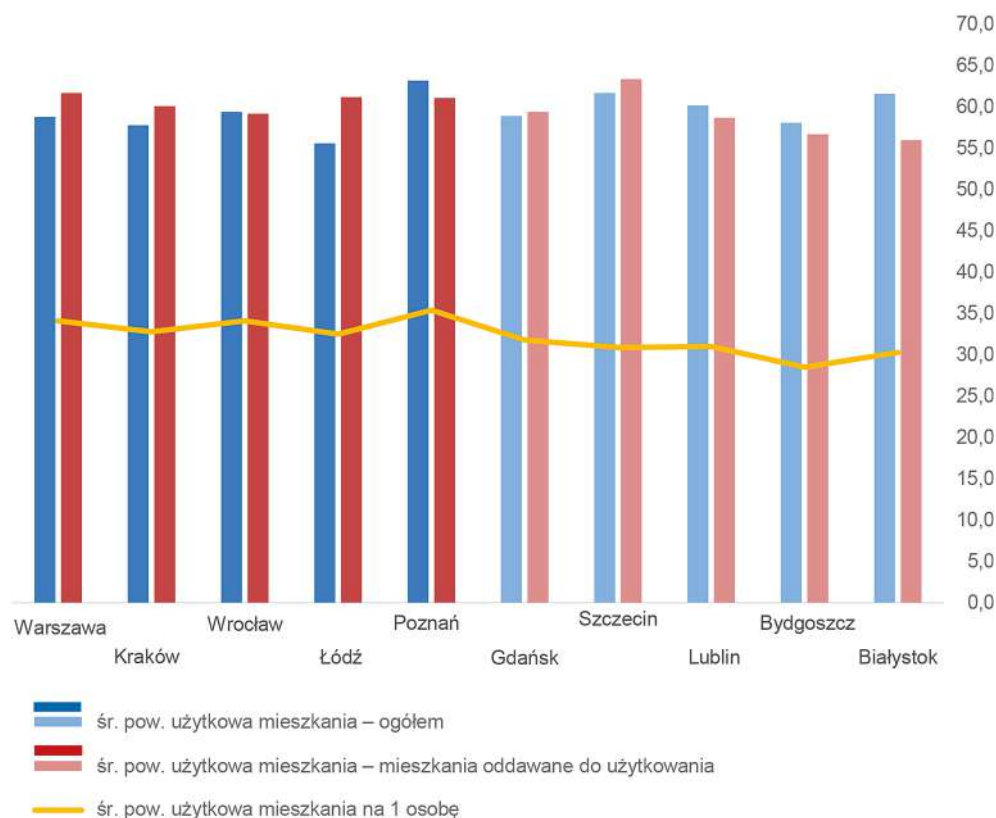
Wykres 1. Ilustracja zasobów mieszkaniowych w powiązaniu z liczebnością populacji w dziesięciu największych miastach w Polsce – rok 2023. W kolorze intensywnie czerwonym i intensywnie niebieskim oznaczono duże miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 500 000. W kolorze bladoczerwonym i bladoniebieskim oznaczono duże miasta z liczbą mieszkańców poniżej 500 000. Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych (GUS, b.r.)

Najmniej korzystne proporcje liczby mieszkańców do liczby mieszkań dały się zaobserwować w mniejszych z największych miast Polski: w Bydgoszczy i Białymstoku, ale także w Lublinie i Szczecinie, należących do grupy miast poniżej 500 000 mieszkańców. Możliwą przyczyną może być niska liczba realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w porównaniu z największymi miastami w Polsce.

3.2. SEKCJA II. PARAMETRY FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ DZIESIĘCIU NAJWIĘKSZYCH MIAST W POLSCE. STAN RZECZY NA ROK 2023

Wykres 2 ilustruje średnie powierzchnie użytkowe mieszkań, oddawanych do użytkowania w dziesięciu największych miastach Polski, które wahają się od 56,0 m² w Białymstoku do 63,4 m² w Szczecinie. W większości pozostałych analizowanych miast amplituda średniej powierzchni użytkowej jest niska. W przypadku miast o liczbie mieszkańców powyżej 500 000

różnice wynoszą do 2,5 m², a wartości graniczne średnich powierzchni użytkowych wynoszą 59,2 m² we Wrocławiu oraz 61,7 m² w Warszawie. Zaskakujące natomiast jest to, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w tej grupie miast największa jest w Warszawie, dla której średnia cena rynkowa za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania była najwyższa w analizowanej grupie badawczej w roku 2023. W przypadku miast o liczbie mieszkańców poniżej 500 000 różnice w średniej powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych do użytkowania są większe ze względu na przynależność Białegostoku, Bydgoszczy i Szczecina do tej grupy. Różnica w średnich powierzchniach użytkowych w oddawanych do użytkowania mieszkaniach w miastach do 500 000 mieszkańców w roku 2023 wynosiła 7,4 m².



Wykres 2. Ilustracja parametrów funkcjonalno-użytkowych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach w Polsce – średnia powierzchnia użytkowa mieszkań – rok 2023. W kolorze intensywnie czerwonym i intensywnie niebieskim oznaczono duże miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 500 000. W kolorze bladoczerwonym i bladoniebieskim oznaczono duże miasta z liczbą mieszkańców poniżej 500 000. Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych (GUS, b.r.)

Pomimo wskazanych wcześniej różnic w średnich powierzchniach użytkowych mieszkań pomiędzy miastami, odnotować można dość zbliżony standard powierzchniowy we wszystkich analizowanych miastach.

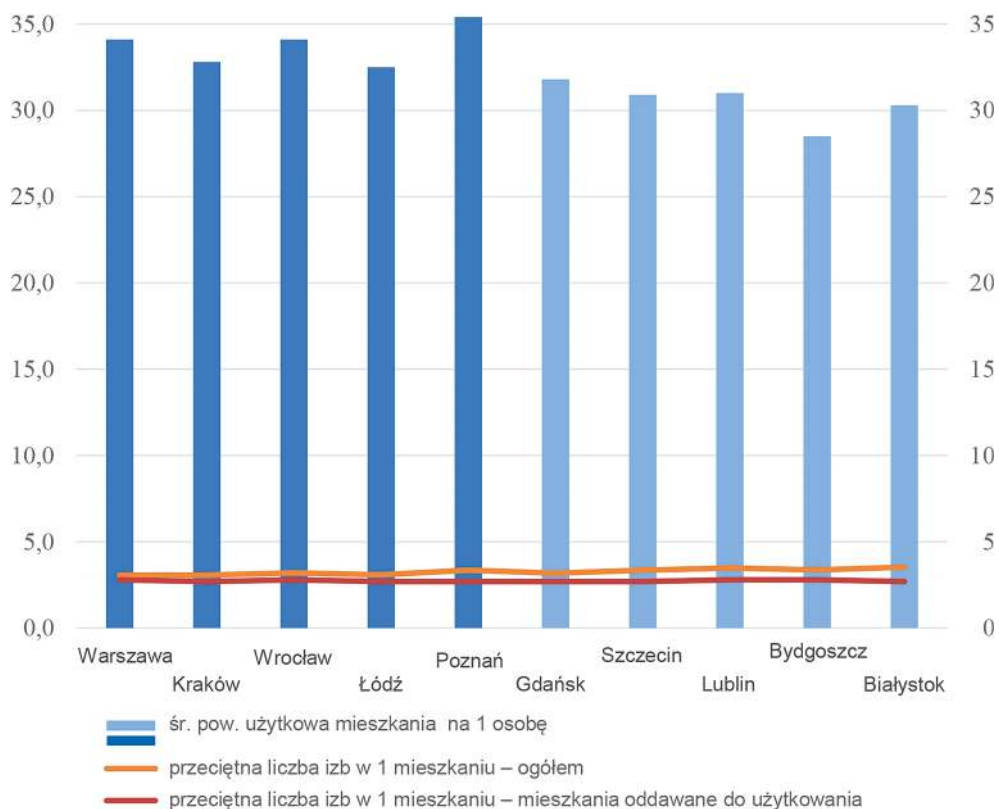
Analizując relacje pomiędzy średnimi powierzchniami użytkowymi mieszkań ogółem (dla budynków istniejących i oddawanych do użytkowania) oraz średnimi powierzchniami użytkowymi mieszkań oddawanych do użytkowania w roku 2023 w większości miast z grupy powyżej 500 000 mieszkańców, można zauważyć, że nastąpił wzrost średniej powierzchni użytkowej. Wyjątek stanowią Wrocław, gdzie średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych inwestycjach zmniejszyła się o $0,2 \text{ m}^2$ w stosunku do średniej powierzchni użytkowej mieszkań ogółem, oraz Poznań, w którym średnia powierzchnia mieszkań oddawanych do użytkowania zmalała o $2,1 \text{ m}^2$. W przypadku Poznania należy zwrócić uwagę, że powierzchnia użytkowa oddawanych do użytkowania mieszkań była zbliżona do oferty tej kategorii mieszkań w pozostałych miastach o liczbie mieszkańców przekraczającej 500 000. Zauważalna tendencja wzrostu średniej powierzchni użytkowej mieszkań w tej grupie miast może świadczyć o postępującej, choć nieznacznej poprawie warunków lokalowych.

W przypadku miast poniżej 500 000 mieszkańców odnotować można tendencję spadkową dotyczącą średniej powierzchni mieszkań oddawanych do użytkowania w 2023 roku w stosunku do średniej powierzchni użytkowej mieszkań ogółem. Wyjątek stanowią Gdańsk i Szczecin, w których nowe mieszkania miały powierzchnię większą od średniej powierzchni użytkowej ogółu mieszkań. Trend zauważalny w mniejszych miastach grupy badawczej może świadczyć o dostosowaniu oferty nowych mieszkań do możliwości finansowych nabywców mieszkań, jak i o dążeniu do zapewnienia większego wachlarza mieszkań o mniejszych powierzchniach.

Wyniki badań dotyczących średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca pokazały, że w największych dziesięciu miastach Polski można odnotować różnice w standardzie jakości użytkowania mieszkań. Wyniki badań pokazały, że w największych dziesięciu miastach Polski można odnotować różnice w standardzie jakości użytkowania mieszkań. W miastach powyżej 500 000 mieszkańców średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na jednego mieszkańca jest wyższa niż w miastach poniżej 500 000 mieszkańców. W pierwszej grupie miast powierzchnia ta każdorazowo przekracza 32 m^2 . W drugiej grupie jest zawsze mniejsza niż 32 m^2 . Warto zwrócić uwagę na sytuację mieszkaniową w Bydgoszczy, gdzie średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca wynosi $28,5 \text{ m}^2$. Niskie wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca w drugiej grupie miast mogą świadczyć o szczególnym niedoborze lokali mieszkalnych w miastach poniżej 500 000 mieszkańców.

Analizę średniej powierzchni użytkowej mieszkania warto zestawzić z wynikami badania parametru układu funkcjonalno-użytkowego w zakresie przeciętnej liczby izb w jednym mieszkaniu. W przypadku analizy zasobów mieszkaniowych ogółem (istniejące i oddane do użytkowania w roku 2023) odnotować można różnice pomiędzy poszczególnymi miastami.

Najwięcej izb w jednym mieszkaniu zgodnie z danymi GUS znajduje się w trzech najmniejszych analizowanych miastach: Lublinie, Bydgoszczy i Białymstoku.



Wykres 3. Ilustracja parametrów dotyczących jakości użytkowania mieszkania w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach w Polsce – rok 2023. W kolorze intensywnie niebieskim oznaczono duże miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 500 000.

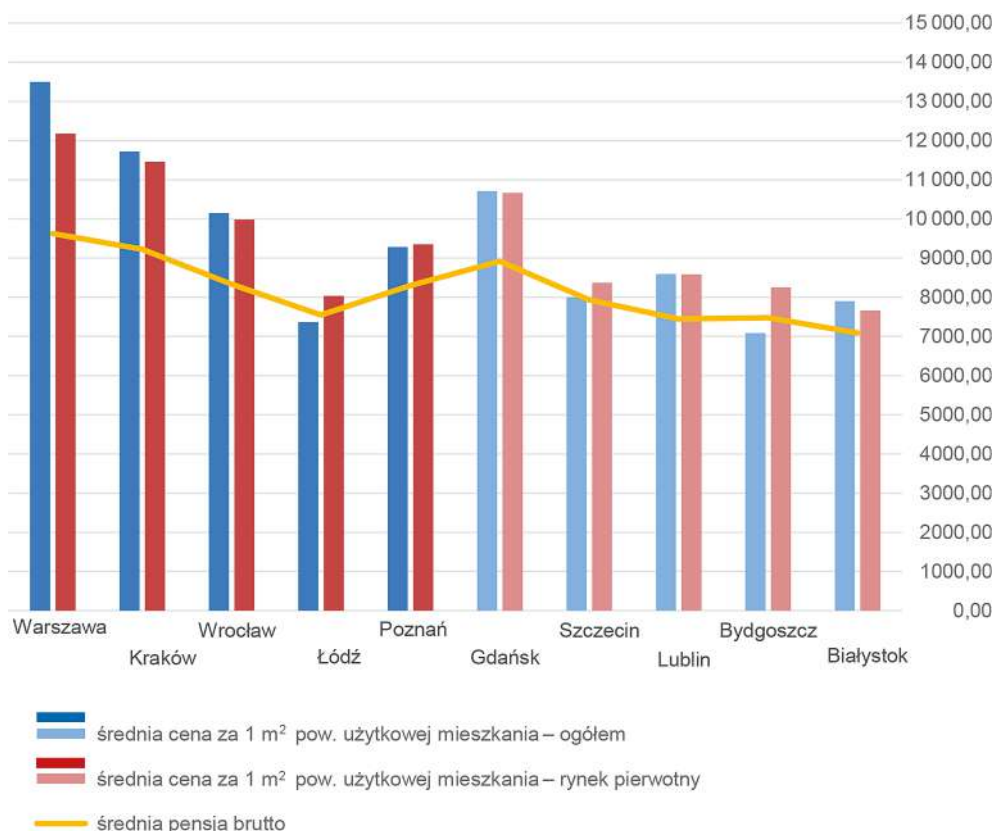
W kolorze bładoniebieskim oznaczono duże miasta z liczbą mieszkańców poniżej 500 000.

Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych (GUS, b.r.)

W badaniu przeciętnej liczby izb w jednym mieszkaniu w mieszkaniach oddawanych do użytkowania wyniki są bardzo zbliżone w przypadku wszystkich analizowanych miast. Przeciętna liczba izb w nowych mieszkaniach waha się od 2,7 do 2,8 izb na jedno mieszkanie. Wynik ten świadczy o tym, że typologia nowych mieszkań w największych miastach Polski jest bardzo zbliżona do siebie. Dodatkową tendencją jest zmniejszająca się liczba izb w mieszkaniach.

3.3. SEKCJA III. PARAMETRY EKONOMICZNE ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ DZIESIĘCIU NAJWIĘKSZYCH MIAST W POLSCE. STAN RZECZY NA ROK 2023

Syntezę parametrów ekonomicznych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach w Polsce przedstawia wykres 4. Najdroższe lokale mieszkalne, zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego, w roku 2023 były oferowane w trzech największych miastach w Polsce: Warszawie, Krakowie i Wrocławiu oraz w należącym do grupy miast poniżej 500 000 mieszkańców Gdańsku. Wysoki poziom cen za 1 m² powierzchni użytkowej



Wykres 4. Ilustracja dostępności finansowej mieszkań w zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach w Polsce w powiązaniu ze średnią ceną 1 m² PUM oraz średnią pensją brutto w roku 2023. W kolorze intensywnie czerwonym i intensywnie niebieskim oznaczono duże miasta o liczbie mieszkańców przekraczającej 500 000. W kolorze błaczerwonym i błaczerwonym oznaczono miasta z liczbą mieszkańców poniżej 500 000.

Oprac. aut. na podstawie danych statystycznych (GUS, b.r.)

mieszkania w Gdańsku można powiązać z atrakcyjnością miasta, stabilnym rynkiem pracy, jak i położeniem nad Bałtykiem.

Dostępność finansowa mieszkań, rozumiana w tym artykule jako stosunek średniej miesięcznej pensji brutto do średniej ceny za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ogółem, była najniższa w trzech największych miastach w Polsce: Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Miastami z najbardziej dostępnymi finansowo mieszkaniami w roku 2023 były Bydgoszcz, Łódź i Szczecin. Co ciekawe, w dwóch miastach (Bydgoszcz i Łódź) z analizowanej grupy badawczej cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania nie przekraczała średniej miesięcznej pensji brutto. Analiza wykazała, że podział wielkościowy na miasta do 500 000 mieszkańców i większe nie miał decydującego wpływu na relacje dostępności finansowej.

Analizując różnice cenowe pomiędzy rynkiem wtórnym a pierwotnym zauważono, że w większości miast oferta rynku wtórnego cechowała się wyższymi cenami za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wyjątek stanowiły Łódź, Poznań, Szczecin i Bydgoszcz. W tych miastach wyższe ceny na rynku pierwotnym mogły wynikać z niższego standardu już istniejącej zabudowy mieszkalnej, pod kątem funkcjonalno-użytkowym, jak i technicznym.

Ze względu na założenia przyjęte w prezentowanych badaniach, tj. porównanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu miastach Polski w tym samym roku, nie ma możliwości zbadania wpływu programów rządowych, mających na celu wsparcie zakupu pierwszego mieszkania, na ceny mieszkań. (W przypadku badania różnych miast przy użyciu arkusza porównawczego w tym samym okresie porównawczym narzędzie badawcze nie ma przydatnego zastosowania).

4. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

W artykule udowodniono stawianą hipotezę badawczą. Wykazano zauważalne wzorce i trendy w kształtowaniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach Polski w 2023 roku. Zaobserwowane tendencje zostały zgrupowane w trzech głównych sekcjach: I. Dane ilościowe, II. Parametry funkcjonalno-użytkowe zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz III. Parametry ekonomiczne zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. W podsumowaniu szczegółowych wniosków można wysnuć konkluzję, że tendencja w kształtowaniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w największych miastach w Polsce w 2023 roku cechuje się tworzeniem dość zbliżonego standardu funkcjonalno-użytkowego we wszystkich miastach, w szczególności w zakresie parametrów powierzchni użytkowej mieszkań i przeciętnej liczby izb w mieszkaniach oddawanych do użytkowania. Największe zróżnicowanie dotyczy parametrów ekonomicznych zabudowy, w tym w szczególności: średniej ceny za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań (tendencja występuje pomiędzy dwiema badanymi grupami wielkościowymi miast, jak i wszystkimi analizowanymi miastami), oraz dostępności

finansowej mieszkań w porównaniu średniej pensji brutto ze średnią ceną za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Badania wykazały także, że autorski arkusz porównawczy umożliwia analizę porównawczą zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w różnych miastach w tym samym czasowym okresie porównawczym. Jednak przy tak sformułowanych założeniach parametr z sekcji III. Dostępność finansowa – wsparcie rządowe (kryterium występowania programów uznawanych za działające i działających na dużą skalę) nie ma zastosowania praktycznego. Skuteczność arkusza porównawczego stwarza dalsze możliwości aplikacyjne narzędzia i pozyskanych dzięki niemu wyników, takie jak możliwość badania parametrów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dowolnych lokalizacjach i cyklach czasowych pod warunkiem występowania adekwatnych danych statystycznych w bazach GUS. Szczegółowe wyniki badań ujętych w artykule mogą posłużyć jako forma raportu o stanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w dziesięciu największych miastach w Polsce w roku 2023.

Badania wykazały, że arkusz porównawczy jako instrument badawczy do monitorowania stanu mieszkalnictwa wielorodzinnego cechuje się pewnego rodzaju niedoskonałością w przypadku danych takich jak: wielkość powierzchni użytkowej w powiązaniu z liczbą osób oraz liczba izb przypadająca na jednego mieszkańca. Wynika to z zakresu danych dostępnych w bazach statystycznych GUS oraz braku narzędzi statystycznych monitorujących rynkowy sektor najmu mieszkań w Polsce, na których deficyt w swoim raporcie zwracają uwagę Milewska-Wilk i Nowak (2022). Wyniki badań nie uwzględniają osób najmuujących mieszkania bez meldunku, co może mieć wpływ na realne uwarunkowania związane z wymienionymi wcześniej parametrami zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Największym ograniczeniem prezentowanych wyników badań jest brak dostępności w bazach GUS danych odnoszących się do standardu otoczenia, wskazywanego przez Grażynę Dąbrowską-Milewską (2007) jako jeden z kluczowych elementów definiujących standardy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskaźniki i parametry zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej dotyczące relacji z otoczeniem oraz wskaźniki i parametry związane z przestrzenią społeczną wskazywane są także przez Tomasza Bradeckiego (2021). Potrzeba zapewnienia odpowiedniej jakości środowiska mieszkaniowego, w tym w sposób zharmonizowany ze środowiskiem naturalnym, jest wszakże szeroko opisywana w literaturze przedmiotu. (m.in. Heciak, 2014; Schneider-Skałska, 2004; Schneider-Skałska, Sumlet, 2022; Wehle-Strzelecka, Strzelecka-Seredyńska, 2021).

BIBLIOGRAFIA

- Bradecki, T. (2021). *Wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu intensywnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
- Dąbrowska-Milewska G., (2007). Propozycja klasyfikacji standardu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odniesieniu do zasobów powstałych w Polsce po roku 1990. *Problemy Rozwoju Miast*, 4/3, 56–65.
- Gorgol, N. (2025). Analysis of the dynamics of changes in the formation of multifamily residential buildings in Kraków over the period 2014–2023. *Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej*, 25 (w procesie wydawniczym).
- (GUS) Główny Urząd Statystyczny. (2024). *Budownictwo w 1–3 kwartale 2024 roku*. Pobrane z: https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5478/13/24/1/budownictwo_w_1-3_kwartale_2024_roku.pdf (dostęp: 10.04.2025).
- (GUS) Głównego Urzędu Statystycznego. (b.r.). Pobrane z: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat> (dostęp: 21.08.2025).
- Heciak, J. (2014). *Jakość środowiska mieszkaniowego w zabudowie społecznej – studia przypadków* (rozprawa doktorska). Kraków: Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki.
- Jones Lang LaSalle. (2025). *Living Sector in Poland Built-to-Sell*. Polska: Private Rented Sector and Student Housing.
- Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). *Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany*. Warszawa–Kraków: Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- Narodowy Bank Polski. (2024). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2023 r.* Warszawa: Departament Stabilności Finansowej.
- Pallado, J. (2016). *Typologia zabudowy wielorodzinnej: teoria, dydaktyka, praktyka*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
- Schneider-Skalska, G. (2004). *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego wybrane zagadnienia*. Kraków: Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki.
- Schneider-Skalska, G., Sumlet, W. (2022). Piękno środowiska mieszkaniowego – preferencje, zależności, narzędzia. *Architektura, Urbanistyka, Architektura Wnętrz*, 9, 37–49.
- Wehle-Strzelecka, S., Strzelecka-Seredyńska, M. (2021). Kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wpisującej się w zasady ochrony terenu i pozyskiwania rezerw przestrzeni we współczesnym mieście. *Środowisko Mieszkaniowe*, 34, 90–95.