

Alicja Zakrzewska-Półtorak

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wydział Ekonomii i Finansów

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Administracji Samorządowej

alicia.zakrzewska-poltorak@ue.wroc.pl,  <https://orcid.org/0000-0002-5752-0002>

Atrakcyjność do zamieszkania miast na prawach powiatu w Polsce przed pandemią COVID-19 i po – perspektywa lokalnych rynków pracy i rynków nieruchomości mieszkaniowych

Zarys treści: W artykule przedstawiono zmiany w zakresie atrakcyjności mieszkaniowej w 66 miastach na prawach powiatu według stanu na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. Zbadano zmiany wartości wybranych zmiennych dotyczących lokalnych rynków pracy oraz nieruchomości mieszkaniowych na tle zmian liczby ludności, stosując metody: analizy porównawczej, wskaźnikową, rangowania oraz opisową. Pandemia COVID-19 wraz z jej konsekwencjami dotyczącymi m.in. pracy zdalnej, poszukiwania miejsc o wysokim poziomie jakości życia i/lub tańszych nieruchomości mieszkaniowych wpłynęła na wzrost zainteresowania niektórymi miastami, co daje szansę na wzrost liczby ludności i rozwój. W badanym okresie miało to przełożenie na wyniki niektórych grup miast, podzielonych na kwartyle pod względem zmian liczby ludności. W przypadku innych dostrzeżono pewne symptomy, które mogą rozwinąć się w przyszłości. Determinantami wzrostu atrakcyjności mieszkaniowej miast mogą być: ekspansywna lokalna polityka mieszkaniowa oraz przyjazna polityka wobec inwestorów.

Słowa kluczowe: atrakcyjność miast do zamieszkania, rynek pracy, rynek nieruchomości mieszkaniowych, liczba ludności, sprzedaż mieszkań

Wprowadzenie

Pandemia COVID-19, wraz z jej konsekwencjami dotyczącymi m.in. pracy zdalnej, poszukiwania miejsc o wysokim poziomie jakości życia oraz tańszych nieruchomości mieszkaniowych, a następnie napływ uchodźców z Ukrainy, wpłynęły na zmiany w zakresie atrakcyjności do zamieszkania poszczególnych miast w Polsce. Wzrosło m.in. zainteresowanie niektórymi średnimi miastami lub dużymi

o liczbie ludności zbliżonej do 100 tys. Daje to szansę na potencjalny ich rozwój. Wiele tego typu miast w Polsce od lat zmaga się z kryzysem demograficznym i rozwojowym, których przyczyny związane są m.in. z megatrendami wynikającymi z pogłębiającej się metropolizacji i starzenia się społeczeństw (a co za tym idzie – spadku liczby ludności, w szczególności tych położonych poza obszarami funkcjonalnymi wielkich miast).

W badaniu przedstawiającym wyniki zmian w zakresie atrakcyjności mieszkaniowej polskich miast na prawach powiatu poszukuje się też szans na ożywienie miast w połączeniu z rozwojem pracy zdalnej, wyszukiwaniem tańszych nieruchomości mieszkaniowych oraz położeniem nacisku na wysoką jakość życia. Jest to ważne z punktu widzenia możliwych priorytetów, które powinny znaleźć się w strategiach rozwoju miast, a także z uwagi na zachodzące przewartościowanie niektórych determinantów określających jakość życia w efekcie pandemii COVID-19 oraz nierówności dochodów indywidualnych – w sytuacji rosnących cen nieruchomości mieszkaniowych oraz spadku wartości pieniądza. Analiza dotyczy wyłącznie miast w ich granicach administracyjnych, co pozwala na sformułowanie rekomendacji odnoszących się do prowadzenia polityki miejskiej *stricte* dla administracji publicznej w mieście (oddziaływanie na miejski rynek pracy, na podaż mieszkań itp.). Ograniczeniem takiego podejścia do badania jest brak włączenia do analizy obszarów funkcjonalnych wraz z występującymi w ich ramach powiązaniem społeczno-gospodarczymi oddziałującymi na pozycję i potencjał poszczególnych miast.

Cel i metody

Celem artykułu jest przedstawienie i ocena zmian w zakresie atrakcyjności do zamieszkania miast na prawach powiatu w Polsce według stanu na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. Analiza opiera się na wybranych zmiennych dotyczących atrakcyjności lokalnych rynków pracy oraz lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych. Sytuacja na tych rynkach, ich kondycja i perspektywy rozwoju odgrywają dużą rolę przy podejmowaniu decyzji o miejscu zamieszkania, co wpisuje się w trend koncentracji znacznej części ludności w wysoko rozwiniętych miastach, będący konsekwencjami występowania megatrendów niepewności demograficznej, wzrostu nierówności społecznych oraz postępującej metropolizacji.

W ramach badania sformułowano następujące pytania badawcze:

1. Jak na atrakcyjność lokalnych rynków pracy i lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych miast na prawach powiatu wpłynęła pandemia COVID-19 wraz z jej konsekwencjami dotyczącymi m.in. pracy zdalnej, poszukiwania miejsc zamieszkania o wysokim poziomie jakości życia lub miejsc, w których dostępne są tańsze nieruchomości mieszkaniowe?
2. Jak zmieniły się liczba ludności i saldo migracji w miastach na prawach powiatu m.in. w wyniku przebytej pandemii oraz w efekcie napływu imigrantów z Ukrainy w 2022 r. w porównaniu z 2019 r.?
3. Czy średnie miasta mają szansę zatrzymać trend depopulacyjny?

4. Jakie czynniki w środowisku lokalnym mogą być determinantą utrzymania i napływu ludności?

Na potrzeby badania wykorzystano dane z Banku Danych Lokalnych GUS z 2019 r. oraz z 2022 r. Przedmiotem badania jest atrakcyjność do zamieszkania 66 miast mających status miasta na prawach powiatu. Zastosowane metody to: proste metody statystyczne (metoda wskaźnikowa – Chojnicki 1977, Czyż 2016; metoda rangowania – Kolenda 2001), analiza porównawcza oraz metoda opisowa.

Atrakcyjność miast jako miejsc do zamieszkania

Miasta wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym i przestrzennym przechodzą przez różne fazy urbanizacji. Kwestia ta wiąże się z atrakcyjnością terenów zurbanizowanych jako miejsca do zamieszkania (do życia) i ma wpływ na takie zjawiska, jak: migracje oraz depopulacja niektórych obszarów (Heffner 2023). O atrakcyjności miast jako miejsc do życia decyduje szereg czynników, które można pogrupować według następujących kategorii: społeczne, ekonomiczne, środowiskowe, przestrzenne, polityczne (Janas i in. 2019, Wiśniewski i in. 2020). Kategorie te w wielu wypadkach są ze sobą ściśle powiązane, np. czynniki odnoszące się do rynku pracy będą obejmowały kategorię ekonomiczną, ale również społeczną (nie wyklucza to współzależności z pozostałymi kategoriami), z kolei czynniki dotyczące planowania przestrzennego (miejscowego) będą wiązały się z kategoriami środowiskowymi, przestrzennymi, ekonomicznymi, a po części także z pozostałymi dwoma.

Atrakcyjność do zamieszkania oznacza zbiór cech powodujących zainteresowanie danym miejscem (miastem), traktowanie go jako pożądanej destynacji przebywania na stałe bądź czasowo w celach innych niż turystyczne. Miasto jest atrakcyjne dla mieszkańców z uwagi na: dostępne oferty zatrudnienia za odpowiednią płacę, bezpieczeństwo, dostęp do rozrywek, czystość i zadbane wygląd (Budner, Pawlicka 2013). Atrakcyjne miasto to „miasto dla ludzi” (tętniące życiem, bezpieczne, zrównoważone i zdrowe) (Gehl 2013), „miasto porządne” (przede wszystkim z rozwiniętą, funkcjonalną infrastrukturą miejską, charakteryzujące się ładem przestrzennym, czystością i uporządkowaniem, ze sprawną władzą miejską) – miasto „porządnym mieszkańców” (przede wszystkim ludzi szczęśliwych, spokojnych, kulturalnych i zadbanych) (Parysek, Mierzejewska 2020).

Problem atrakcyjności miast jako miejsc do zamieszkania jest szczególnie istotny w sytuacji ujemnego przyrostu naturalnego, starzenia się społeczeństwa (megatrend srebrnego tsunami) oraz ujemnego salda migracji ludności. Dotyczy to wielu miast w Polsce, które przez to nie wykorzystują swego potencjału i często tracą lub utraciły dotychczasowe funkcje, w tym zewnętrzne, jakie pełniły w relacjach z otoczeniem (Kaczmarek 2020, Warżała 2022). W niniejszym badaniu odnosi się to przede wszystkim do grupy średnich miast oraz miast dużych o liczbie ludności zbliżonej do 100 tys.

Dla porównania badania prowadzone w USA wykazały, że w efekcie pandemii pojawił się trend do opuszczania centrów miast, najbardziej widoczny

w największych miastach, słabiej – w miastach średnich i prawie niezauważalny w małych miastach. Co więcej, badani przenosili się na przedmieścia tych samych miast, rzadko zmieniali miasto lub wybierali obszary wiejskie (Ramani, Bloom 2021). Pandemia COVID-19 znacząco przyspieszyła rozwój pracy zdalnej (Florida i in. 2021) i jest to trwała pozytywna zmiana, która daje szansę miastom mniej atrakcyjnym pod względem rozwoju rynku pracy, natomiast mającym inne walory dotyczące jakości życia i rynków nieruchomości mieszkaniowych. Nie bez znaczenia jest ich odległość od największych miast, w tym lokalizacja w ich obszarach funkcjonalnych.

W ramach niniejszego badania analizie poddano miasta na prawach powiatu w Polsce, wśród których znalazły się zarówno te stosunkowo atrakcyjne dla obecnych i nowych mieszkańców (w tym największe polskie miasta), jak i te doświadczające problemów związanych z depopulacją. Skupiono się na tych drugich. Porównano kondycję lokalnych rynków pracy i nieruchomości mieszkaniowych w 2019 r. i w 2022 r. (część danych uzyskano za 2021 r.) – takie porównanie pozwala na wstępną ocenę, jak badane miasta poradziły sobie ze spowolnieniem gospodarczym w trakcie pandemii COVID-19, a także z masowym napływem imigrantów oraz czy zaszły istotne zmiany w odniesieniu do atrakcyjności mieszkaniowej miast na prawach powiatu w Polsce w badanym okresie.

Ogólna charakterystyka badanych miast

Zestawienie podstawowych danych o miastach zamieszczono w tabeli 1. Są to informacje na temat: województwa, liczby ludności, liczby studentów i absolwentów, średniego wynagrodzenia w porównaniu do Polski ogółem oraz siły nabywczej „mieszkaniowej” (przeciętne miesięczne wynagrodzenie w mieście do przeciętnej ceny 1 m² mieszkania w mieście). Stanowią one poglądowe wprowadzenie do dalszej analizy. Zostały przesortowane malejąco według wartości z ostatniej kolumny. Warto zaznaczyć, że oprócz liczby ludności ważną rolę odgrywają studenci i absolwenci, którzy, jeśli jeszcze nie są, to mogą stać się mieszkańcami danego miasta w kolejnych latach.

Analizując relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia osiąganego w mieście do przeciętnej ceny 1 m² mieszkania, należy zauważyć, że w 2022 r. w 21 z 66 miast cena 1 m² mieszkania w mieście była wyższa niż przeciętne wynagrodzenie w tym mieście. Najbardziej dostępne (za przeciętne wynagrodzenie) były mieszkania w miastach: Jastrzębie-Zdrój, Bytom, Wałbrzych i Piekary Śląskie, na drugiej osi (najniższa dostępność) znalazły się: Sopot, Świnoujście, Gdynia i Warszawa.

Nie oznacza to oczywiście, że miasta najtańsze były najbardziej atrakcyjne. W tabeli 2 porównano pozycję zajmowaną przez każde z miast według stanu na 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2022 r. pod względem salda migracji na 1000 ludności.

W 2019 r. saldo migracji wynosiło od 9 osób na 1 tys. ludności w Krakowie do –8,9 w Chełmie, a w 2022 r. od 3,9 w Rzeszowie do –9,4 w Ostrołęce. W 2019 r. 12 miast notowało dodatnie saldo, a w 2022 r. – 8 miast, przy czym dane z 2022 r.

Tabela 1. Miasta na prawach powiatu w 2022 r. według siły nabywczej w zakresie zakupu mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w mieście – wybrane dane

Miasto	Województwo	Ludność (osoby)	Absolwenci (osoby)	Studenci (osoby)	Średnie wynagrodzenie (Polska = 100)	Siła nabywcza „mieszkaniowa” (przeciętne miesięczne wynagrodzenie w mieście/przeciętna cena 1 m ² mieszkania w mieście)
Jastrzębie-Zdrój	śląskie	83139	17	116	149,8 ^a	2,46
Bytom	śląskie	149576	18	82	94,0	1,82
Wałbrzych	dolnośląskie	101857	733	3314	100,4	1,81
Piekary Śląskie	śląskie	52137	0	0	97,7	1,60
Zabrze	śląskie	155430	0	0	97,1	1,55
Jaworzno	śląskie	87552	9	44	112,9	1,49
Ruda Śląska	śląskie	131532	202	578	89,6	1,47
Dąbrowa Górnicza	śląskie	114765	2586	10540	108,4	1,46
Płock	mazowieckie	112483	1426	3933	117,8	1,44
Gliwice	śląskie	171023	4722	16318	111,4	1,33
Rybnik	śląskie	131744	82	417	91,5	1,31
Grudziądz	kujawsko-pomorskie	89450	110	513	79,0	1,29
Legnica	dolnośląskie	93040	748	2928	90,5	1,27
Ostrołęka	mazowieckie	48712	81	232	99,5	1,27
Sosnowiec	śląskie	189178	836	4330	91,4	1,26
Przemyśl	podkarpackie	56802	204	918	81,3	1,26
Tarnów	małopolskie	103960	1626	4627	100,2	1,26
Katowice	śląskie	280190	12537	50866	119,6	1,24
Jelenia Góra	dolnośląskie	75794	427	1391	93,7	1,22
Mysłowice	śląskie	71643	0	0	85,8	1,20
Krosno	podkarpackie	44322	597	1968	80,8	1,19
Biała Podlaska	lubelskie	54768	819	2967	84,9	1,18
Świętochłowice	śląskie	45795	0	0	84,3	1,16
Konin	wielkopolskie	68112	624	2079	88,2	1,16
Słupsk	pomorskie	86365	830	3819	88,1	1,16
Chorzów	śląskie	101914	1855	9599	88,8	1,16
Chełm	lubelskie	57933	477	1961	83,8	1,15
Siemianowice Śląskie	śląskie	63892	0	0	88,8	1,15
Tarnobrzeg	podkarpackie	44156	433	907	81,7	1,12
Zielona Góra	lubuskie	139278	2109	8714	96,4	1,10
Gorzów Wielkopolski	lubuskie	116436	636	2710	87,8	1,09
Kalisz	wielkopolskie	93973	1134	3844	86,2	1,09
Włocławek	kujawsko-pomorskie	102102	479	2381	87,9	1,08
Radom	mazowieckie	197848	1805	7926	92,2	1,07

Miasto	Województwo	Ludność (osoby)	Absolwenci (osoby)	Studenci (osoby)	Średnie wynagrodzenie (Polska = 100)	Siła nabywcza „mieszkaniowa” (przeciętne miesięczne wynagrodzenie w mieście/przeciętna cena 1 m ² mieszkania w mieście)
Częstochowa	śląskie	208282	3336	12772	89,8	1,06
Elbląg	warmińsko-mazurskie	113567	843	2458	88,0	1,06
Leszno	wielkopolskie	60642	505	1561	87,0	1,05
Żory	śląskie	61817	169	371	85,7	1,05
Bielsko-Biała	śląskie	166765	1601	6130	96,0	1,04
Nowy Sącz	małopolskie	80587	1318	8332	81,7	1,03
Tychy	śląskie	123105	0	0	93,0	1,01
Zamość	lubelskie	58942	239	1268	87,6	1,01
Opole	opolskie	126458	4923	19571	97,8	1,006
Skiermiewice	łódzkie	45560	240	945	86,5	1,005
Łomża	podlaskie	60128	935	2962	86,9	1,001
Siedlce	mazowieckie	75623	1902	5953	93,0	0,99
Łódź	łódzkie	658444	14479	64533	98,9	0,98
Rzeszów	podkarpackie	197181	10319	35213	97,1	0,98
Szczecin	zachodniopomorskie	391566	6402	29699	103,6	0,97
Bydgoszcz	kujawsko-pomorskie	330038	5273	25873	96,0	0,97
Suwałki	podlaskie	68525	325	1249	82,7	0,96
Piotrków Trybunalski	łódzkie	67264	335	1392	81,5	0,96
Białystok	podlaskie	292600	5718	24325	92,2	0,94
Olsztyn	warmińsko-mazurskie	168212	4648	16940	97,0	0,92
Kielce	świętokrzyskie	183885	4724	17415	92,2	0,92
Toruń	kujawsko-pomorskie	195690	5895	26298	96,2	0,91
Koszalin	zachodniopomorskie	104239	1083	4140	90,3	0,89 ^b
Poznań	wielkopolskie	541316	24509	101108	109,8	0,88
Lublin	lubelskie	331243	15587	58196	95,5	0,83
Wrocław	dolnośląskie	674079	26513	105103	110,2	0,81
Gdańsk	pomorskie	486345	15060	67196	117,5	0,79
Kraków	małopolskie	803282	32328	129357	121,7	0,78
Warszawa	mazowieckie	1861975	48413	238402	127,4	0,69
Gdynia	pomorskie	242874	2758	10794	104,2	0,68
Świnoujście	zachodniopomorskie	39368	24	74	90,4	0,54
Sopot	pomorskie	32276	441	2601	114,9	0,49

a – dane za 2021 r.

b – dane dla Koszalina oszacowano na podstawie ogólnie dostępnych ogłoszeń, ostatnie dane z GUS pochodziły z 2019 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 2. Zestawienie pozycji zajmowanej przez miasta na prawach powiatu pod względem salda migracji na 1000 ludności w 2019 i 2022 r. (stan na 31 grudnia)

Miasto	Zmiana pozycji		Miasto	2022
	2019	w 2022 r. w stosunku do 2019 ^a		
Kraków	1	0	Rzeszów	1
Rzeszów	2	0	Kraków	2
Gdańsk	3	0	Gdańsk	3
Zielona Góra	4	0	Żory	4
Warszawa	5	0	Warszawa, Wrocław	5
Świnoujście	6	-20	Zielona Góra	6
Wrocław	7	+2	Opole	7
Szczecin	8	-6	Świętochłowice	8
Opole	9	+2	Jelenia Góra	9
Mysłowice	10	-7	Koszalin	10
Gdynia	11	-2	Jaworzno	11
Lublin	12	-4	Elbląg	12
Jelenia Góra	13	+4	Gdynia, Siemianowice Śląskie	13
Żory	14	+10	Szczecin	14
Siemianowice Śląskie	15	+2	Katowice, Łódź	15
Siedlce	16	-17	Białystok, Dąbrowa Górnicza, Lublin	16
Białystok, Suwałki, Słupsk, Koszalin	17	+1/-1/-7/+7	Mysłowice	17
Łódź, Krosno, Tychy	18	+3/-1/-14	Gliwice, Suwałki	18
Toruń	19	-7	Krosno	19
Chorzów	20	-14	Olsztyn	20
Gorzów Wielkopolski, Jaworzno, Piekary Śląskie	21	-17/+10/-3	Grudziądz, Skierniewice	21
Bielsko-Biała, Legnica	22	-1/-13	Poznań	22
Olsztyn	23	+3	Bielsko-Biała	23
Katowice, Kielce	24	+9/-3	Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Słupsk	24
Bydgoszcz	25	-12	Sosnowiec, Wałbrzych	25
Nowy Sącz	26	-1	Częstochowa, Świnoujście, Toruń	26
Skierniewice	27	+6	Kielce, Nowy Sącz	27
Elbląg, Gliwice, Wałbrzych	28	+16/+10/+3	Biała Podlaska, Rybnik	28
Grudziądz, Kalisz, Poznań, Ruda Śląska	29	+8/-1/+7/+5	Płock, Zabrze	29
Rybnik	30	+2	Kalisz	30
Częstochowa, Dąbrowa Górnicza, Płock	31	+5/+15/+2	Tarnobrzeg	31
Zabrze	32	+3	Bytom, Tychy	32
Piotrków Trybunalski	33	-11	Siedlce	33
Biała Podlaska, Jastrzębie-Zdrój, Sosnowiec	34	+6/0/+9	Chorzów, Jastrzębie-Zdrój, Tarnów	34

Miasto	Zmiana pozycji		Miasto	2022
	2019	w 2022 r. w stosunku do 2019 ^a		
Sopot, Tarnobrzeg	35	-4/+4	Legnica	35
Bytom	36	+4	Łomża	36
Łomża	37	+1	Bydgoszcz, Włocławek	37
Świętochłowice	38	+30	Gorzów Wielkopolski	38
Włocławek	39	+2	Sopot	39
Leszno	40	-2	Radom	40
Radom	41	+1	Zamość	41
Tarnów	42	+8	Leszno	42
Ostrołęka	43	-4	Przemysł	43
Zamość	44	+3	Piotrków Trybunalski	44
Przemysł	45	+2	Chełm	45
Konin	46	0	Konin	46
Chełm	47	+2	Ostrołęka	47

a – dla miasta z pierwszej kolumny, w przypadku dwóch lub więcej miast w komórce, zmianę podano dla każdego osobno

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

zostały przygotowane na bazie bilansu ludności z Narodowego Spisu Powszechnego 2021, co spowodowało korektę, w przypadku wielu miast w dół. Według stanu na koniec 2022 r. w porównaniu do końca 2019 r. 7 miast nie zmieniło swej pozycji w rankingu, a 35 odnotowało poprawę.

Saldo migracji dotyczące danego miasta może świadczyć o jego atrakcyjności do zamieszkania, nie jest jednak z nią jednoznaczne. W dalszej części, opierając się na zmianach w zakresie wybranych wskaźników atrakcyjności mieszkaniowej miast w okresie i po pandemii, zbadano wpływ i znaczenie czynników mogących przyciągać mieszkańców w latach kolejnych.

Kondycja lokalnych rynków pracy i lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych w miastach według zmian liczby ludności

W ramach lokalnego rynku pracy analizie poddano:

1. zmianę liczby nowo zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON,
2. wzrost przeciętnego wynagrodzenia (wartości nominalne),
3. zmianę liczby pracujących w podmiotach zatrudniających co najmniej 10 osób.

Z kolei w odniesieniu do lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i zachodzących na nim transakcji rynkowych przeanalizowano:

1. wzrost średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej sprzedanych mieszkań (wartości nominalne),
2. zmianę liczby sprzedanych lokali mieszkalnych,
3. zmianę powierzchni użytkowej sprzedanych lokali mieszkalnych.

Pięć zmiennych porównano według stanu na koniec 2022 r. w relacji do końca 2019 r., wyjątek stanowiła zmienna dotycząca przeciętnego wynagrodzenia, w przypadku której brano pod uwagę średnie wynagrodzenia w każdym miesiącu danego roku. Zestawienie wyników zamieszczono w tabeli 3. Podziału miast na kwartyle dokonano pod względem zmiany liczby ludności na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. (kwartył I – największy procentowy spadek liczby ludności, kwartył IV – najmniejszy lub wzrost).

Tabela 3. Zmiany wartości badanych zmiennych w miastach na prawach powiatu według kwartyle – porównanie lat 2019 i 2022

Grupy miast/ kwartył	Cena 1 m ² mieszkania	Nowo zarejestrowane podmioty	Sprzedana powierzchnia użytkowa mieszkań	Przeciętne wynagrodzenie	Lokale mieszkalne w transakcjach rynkowych	Pracujący w podmiocie zatrudniającym 10 os. i więcej
I	149,08	93,36	98,75	129,33	99,06	94,99
II	142,38	94,66	129,48	130,99	131,05	93,94
III	142,09	102,62	100,00	128,70	102,13	96,83
IV	137,85	110,57	114,93	128,78	115,21	98,80
I min.	135,10	79,06	53,28	106,45	51,44	90,18
I maks.	177,83	112,72	201,53	134,35	182,00	94,19
II min.	119,76	85,89	75,56	126,22	83,51	88,54
II maks.	153,99	113,91	304,31	137,71	290,69	98,44
III min.	132,28	65,66	13,26	116,06	14,53	91,09
III maks.	158,98	168,43	161,73	136,65	156,47	99,70
IV min.	126,47	92,33	4,45	124,20	4,39	94,51
IV maks.	151,77	132,85	264,28	138,76	253,95	102,97

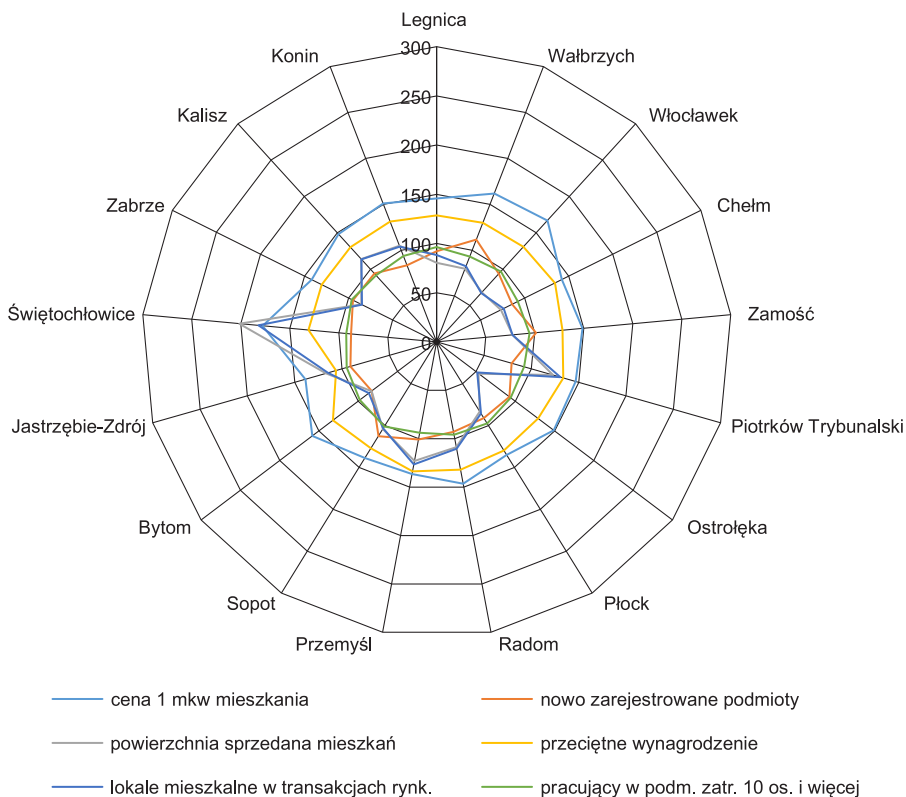
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

W grupie miast z I kwartyła (o największym procentowym spadku liczby ludności wg stanu na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r.) charakterystyczny był stosunkowo wysoki wzrost cen 1 m² mieszkania (średnio o ok. 49%), najwyższy we wszystkich kwartylach (w II i III wynosił ok. 42%, a w IV – niecałe 38%). Towarzyszył mu niewielki przeciętny spadek powierzchni użytkowej mieszkań sprzedanych w transakcjach rynkowych oraz niewielki przeciętny spadek liczby mieszkań sprzedanych w wyniku tego typu transakcji – był to jedyny kwartył ze spadkami w zakresie tych dwóch zmiennych. Podobnie w odniesieniu do zmiennych powiązanych z rynkiem pracy, spadek liczby nowo rejestrowanych podmiotów w tej grupie miast był największy, zmniejszyła się także liczba pracujących w podmiotach zatrudniających co najmniej 10 osób. Jednak w zakresie tego parametru spadek miał miejsce we wszystkich kwartylach, co mogło być związane ze spadkiem liczby ludności w większości miast (wszystkich z kwartyle I–III i większości z IV kwartyła).

Powierzchnia sprzedana mieszkań wzrosła zdecydowanie w 2022 r. w porównaniu z 2019 r. w miastach z II kwartyła średnio o ok. 29,5%, a w miastach z IV kwartyła – o ok. 15%, w miastach z III kwartyła nie odnotowano zmian.

Z kolei liczba lokali mieszkalnych będących przedmiotem transakcji rynkowych w miastach z II kwartyła była przeciętnie wyższa w 2022 r. w relacji do 2019 r. o ponad 31% i z IV kwartyła – ponad 15%, w przypadku III kwartyła wzrost wyniósł ponad 2%.

Największe różnice w wartości zmiennych w grupie miast z I kwartyła dotyczyły zmian liczby sprzedanych lokali mieszkalnych oraz zmian liczby nowo zarejestrowanych podmiotów. W wypadku pozostałych zmiennych zróżnicowanie rozpatrywane w strukturze tej grupy miast było stosunkowo niewielkie. Odnotowano, wspomniany już, szybki wzrost cen 1 m² mieszkania oraz wzrost wynagrodzeń, natomiast pozostałe zmienne osiągały wartości niższe niż w 2019 r., co w połączeniu ze spadkiem liczby ludności może świadczyć o niekorzystnym wpływie pandemii COVID-19 na rozwój tych miast. Przede wszystkim widoczna była stagnacja na lokalnych rynkach nieruchomości mieszkaniowych, której nie przełamał napływ obywateli z Ukrainy. Impulsem dla rozwoju tych rynków w 2023 r. mógł być tzw. Bezpieczny Kredyt 2%, co będzie analizowane w kolejnych badaniach w miarę dostępności nowych danych statystycznych.

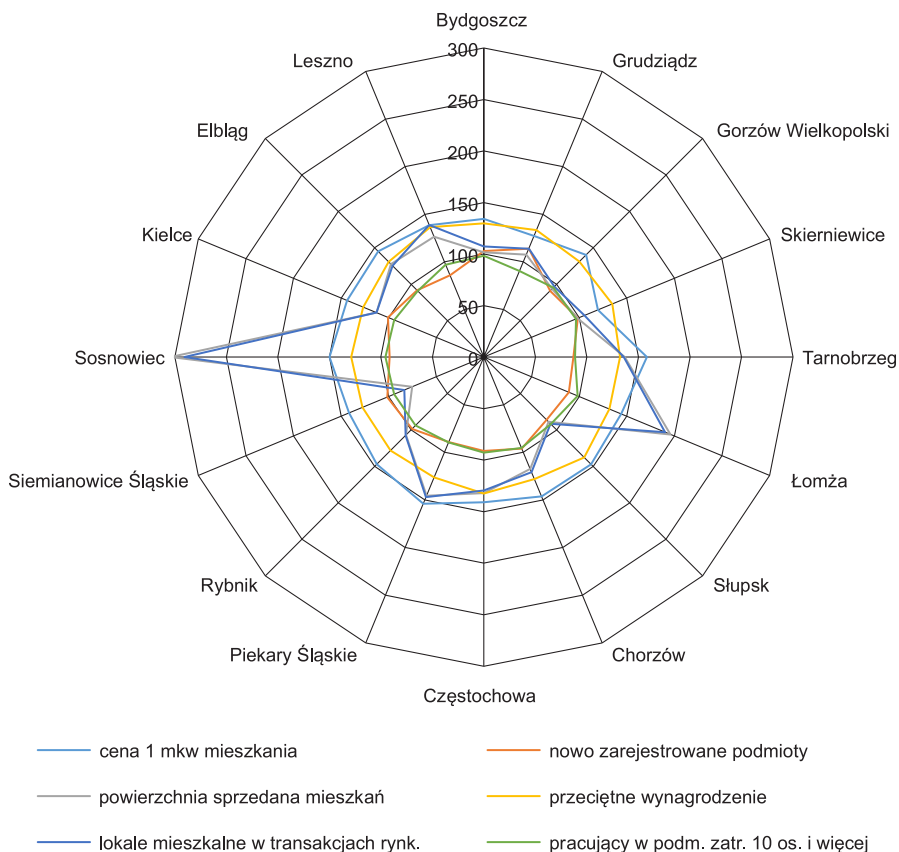


Ryc. 1. Miasta z I kwartyła – spadek liczby ludności o co najmniej 5,81% na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. (2019 = 100)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

Warto dodać, że największy procentowy spadek liczby ludności miał miejsce w Zabrze (ponad 9,8%), powyżej 9% wyniósł on także w Sopocie (przy czym miasto to jest specyficzne, o czym poniżej) i w Bytomiu. Sopot jest miastem szczególnym z uwagi na rozwiniętą funkcję turystyczną, przeważający charakter inwestycyjny popytu na mieszkania oraz bardzo wysokie ich ceny – ponaddwukrotnie wyższa cena 1 m² mieszkania w porównaniu do średniej w Polsce (ponad 216% w 2022 r.).

W II kwartylu wartości dla poszczególnych miast były stosunkowo wyrównane, największa zmienność między miastami dotyczyła liczby sprzedanych mieszkań. Ta grupa miast charakteryzowała się najmniej zróżnicowaną strukturą. Można w niej zauważyć rozwój lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych (w szczególności wzrost liczby transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych, gdyż w przypadku powierzchni sprzedanej dominowało jedynie kilka miast), przy jednoczesnym spowolnieniu na lokalnych rynkach pracy (nowo powstające podmioty, liczba pracujących). Do tego należy dodać najszybszy spośród wszystkich

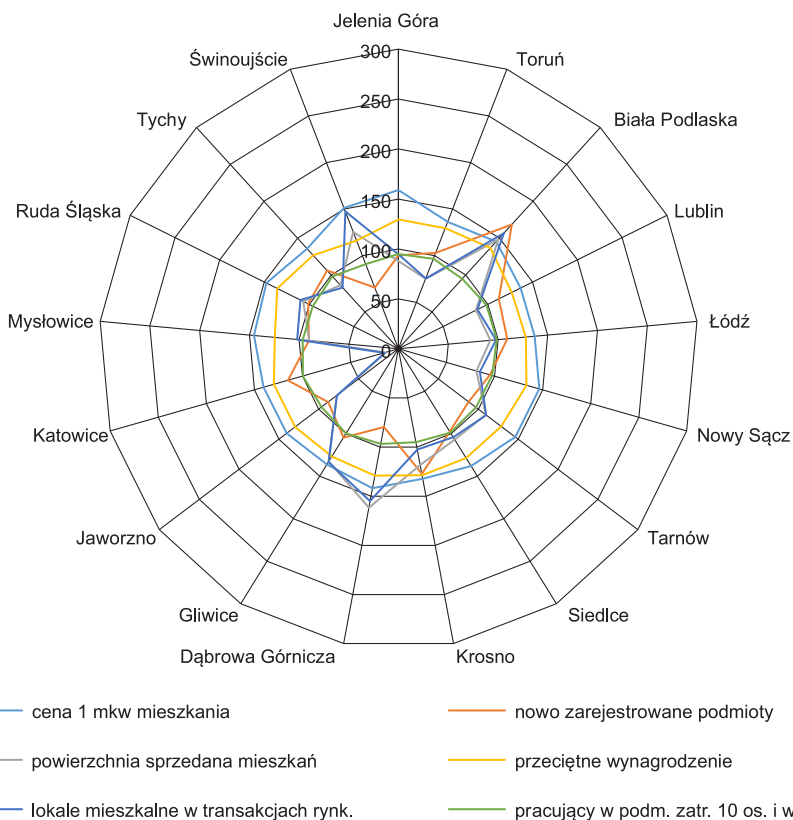


Ryc. 2. Miasta z II kwartyla – spadek liczby ludności o więcej niż 4,36% i mniej niż 5,81% na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. (2019 = 100)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

badanych grup miast wzrost średniego wynagrodzenia. Wyniki te wraz z malejącą liczbą ludności mogą świadczyć, podobnie jak w grupie miast z kwartyłu I, o niekorzystnym wpływie pandemii na ich rozwój. Jednakże rosnący popyt na mieszkania, w połączeniu ze wzrostem wynagrodzeń, może przyczynić się do odwrócenia tej tendencji. Kluczowe jest doprowadzenie do ożywienia lokalnych rynków pracy.

Trzecia grupa miast (III kwartył) to miasta dużo bardziej zróżnicowane pod względem analizowanych zmiennych. Łączył je natomiast stosunkowo niewielki spadek liczby ludności. W tej grupie trzy zmienne (wzrost cen za 1 m² mieszkania, wzrost przeciętnego wynagrodzenia oraz zmiana liczby pracujących) były mało zróżnicowane. Natomiast trzy pozostałe (zmiana liczby sprzedanych mieszkań, sprzedanej powierzchni mieszkań oraz zmiana liczby nowo rejestrowanych podmiotów) charakteryzowały się znacznym zróżnicowaniem wśród badanych miast.



Ryc. 3. Miasta z III kwartyłu – spadek liczby ludności o więcej niż 2,68% i mniej niż 4,36% na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. (2019 = 100)

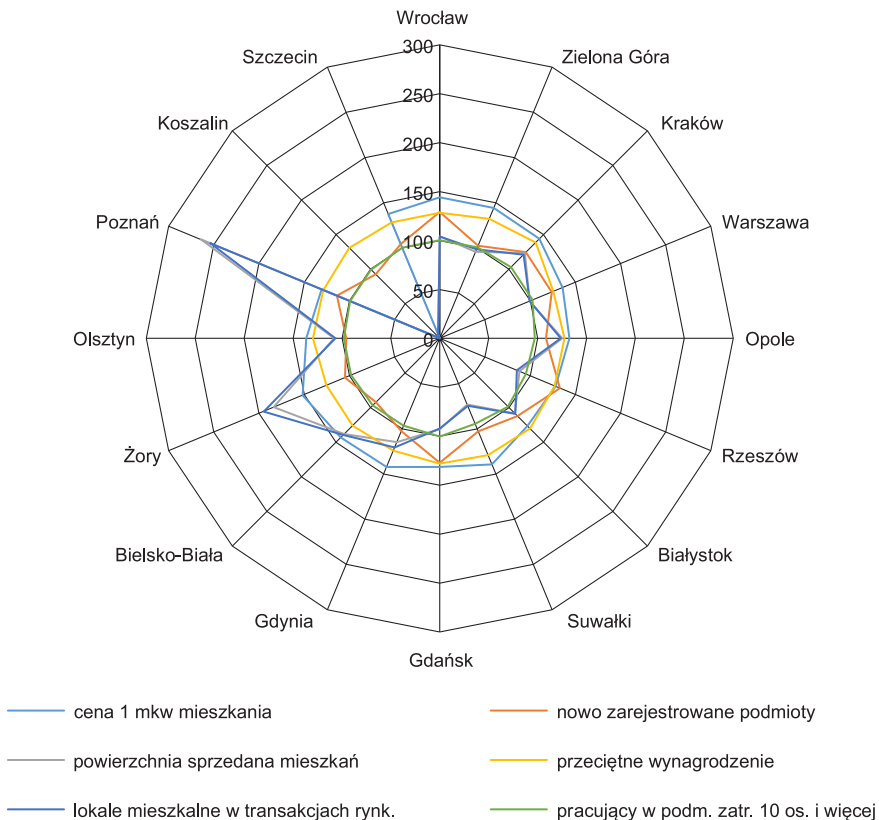
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

W tej grupie miast w większości przypadków nastąpiła stabilizacja transakcji na lokalnych rynkach mieszkaniowych, przy jednoczesnym stosunkowo

dynamicznym wzroście cen (mogło to być związane z oczekiwaniem na Bezpieczny Kredyt 2%), oraz dwutorowe zmiany na lokalnych rynkach pracy: wzrost liczby nowo rejestrowanych podmiotów, przy jednoczesnym spadku liczby pracujących w podmiotach zatrudniających 10 lub więcej pracowników. Wzrost przeciętnego wynagrodzenia był wolniejszy niż we wcześniej analizowanych kwartylach I i II.

Wpływ lat pandemicznych można ocenić jako stosunkowo pozytywny. Widoczne było także ożywienie w miastach położonych na wschodzie kraju, które można wiązać z napływem imigrantów z Ukrainy.

Miasta z IV kwartyła charakteryzowały się niewielkim spadkiem lub wzrostem liczby ludności. W sześciu liczba ludności wzrosła, największy procentowy wzrost odnotowano we Wrocławiu (o 4,85%), kolejne były: Warszawa (3,98%), Gdańsk (3,28%), Kraków (3,10%), Poznań (1,22%) i Rzeszów (0,5%). Dodatkowo w grupie tych miast nastąpił rozwój lokalnych rynków mieszkaniowych oraz lokalnych rynków pracy, przy nieco zmniejszonej liczbie pracujących w podmiotach zatrudniających powyżej 10 pracowników. Wzrost średniej ceny 1 m²



Ryc. 4. Miasta z IV kwartyła – wzrost liczby ludności lub spadek o mniej niż 2,68% na koniec 2022 r. w porównaniu z końcem 2019 r. (2019 = 100)
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS.

powierzchni użytkowej mieszkania był w ujęciu procentowym niższy niż w pozostałych kwartylach, jednakże należy pamiętać, że w grupie tej były miasta z najwyższą przeciętną ceną w skali kraju.

Największe zróżnicowanie zmiennych w tej grupie dotyczyło zmiany liczby mieszkań sprzedanych w transakcjach rynkowych oraz zmiany liczby nowo zarejestrowanych podmiotów w rejestrze REGON. Dla Koszalina nie były dostępne dane z BDL GUS odnośnie do rynku nieruchomości mieszkaniowych z lat 2020–2022, dlatego miasto wyłączono z tej części analizy. Dla Szczecina i Katowic w 2022 r. wykazano znacznie mniej transakcji oraz powierzchni sprzedanej niż w 2019 r. W BDL GUS wskazano, że agregaty te mogą nie być kompletne, stąd wzięto też pod uwagę zmiany w 2020 i 2021 r. w porównaniu do 2019 r., lecz i tak wskazują one na znaczne spowolnienie na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych po 2019 r. w Szczecinie oraz stosunkowo niewielki spadek w Katowicach.

Miasta z IV kwartyła jako cała grupa wyszły z pandemii bezpiecznie pod względem atrakcyjności mieszkaniowej, jednakże należy mieć na uwadze znaczne zróżnicowanie wewnątrz tej grupy dotyczące kondycji i perspektyw rozwoju lokalnych rynków mieszkaniowych. Bardziej stabilna była sytuacja w odniesieniu do lokalnych rynków pracy, zwłaszcza zmiany liczby pracujących w podmiotach zatrudniających co najmniej 10 pracowników.

Podsumowując, należy zauważyć, że dostępność danych statystycznych, ze wskazanym brakiem lub niekompletnym zakresem analizowanych zmiennych dla kilku miast, stanowi ograniczenie zebranych danych i wymaga dalszej weryfikacji w kolejnych badaniach.

Wnioski i rekomendacje

Odpowiadając na pytania badawcze numer 1 dotyczące wpływu pandemii na atrakcyjność lokalnych rynków pracy i lokalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych, należy stwierdzić, że pandemia COVID-19 wraz ze wskazanymi jej konsekwencjami odnoszącymi się m.in. do pracy zdalnej, poszukiwania miejsc zamieszkania o wysokim poziomie jakości życia lub miejsc, w których dostępne są tańsze nieruchomości mieszkaniowe (jak wykazano powyżej i zobrazowano na ryc. 1–4) wpłynęła na wzrost zainteresowania niektórymi miastami w każdym z kwartyli, co daje szansę na wzrost liczby ludności tych miast w kolejnych latach. Jednakże nie miało to przełożenia na wyniki dla całych grup miast tworzących poszczególne kwartyły. Nadal kwartyłem wiodącym był kwartył IV, a w szczególności największe miasta i miasta atrakcyjne turystycznie, do których dołączyła część miast położonych przy granicy wschodniej. W przypadku części pozostałych miast (z kwartyła II, m.in. Sosnowiec, Piekary Śląskie, Łomża i III, m.in. Dąbrowa Górnicza, Biała Podlaska, Krosno) dostrzeżono symptomy większej aktywności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i/lub rynku pracy w zakresie badanych zmiennych, które mogą ułatwić rozwój tych miast w przyszłości.

W artykule omówiono zmiany liczby ludności i salda migracji na 1000 ludności miast na prawach powiatu (odpowiedź na pytanie badawcze numer 2). Na

zaobserwowane zmiany wpływ miał m.in. napływ ludności z Ukrainy, szczególnie widoczny w największych miastach oraz tych położonych blisko wschodniej granicy Polski. Wśród miast na prawach powiatu 29 to miasta średnie (ok. 44% badanych miast). W III kwartylu (stosunkowo niewielki spadek liczby ludności) znalazło się 8 średnich miast (głównie z rozwiniętą funkcją turystyczną lub będące częścią aglomeracji górnośląskiej), w IV kwartylu (najmniejszy spadek lub wzrost liczby ludności) były 2 średnie miasta (Suwałki i Żory). W przypadku ponad połowy miast odnotowano relatywną poprawę pozycji w rankingu pod względem salda migracji na 1000 ludności, a około 10% miast utrzymało swoją dotychczasową pozycję.

Odpowiadając na pytania badawcze numer 3 i 4 (Czy średnie miasta mają szansę zatrzymać trend depopulacyjny? Jakie czynniki w środowisku lokalnym mogą być determinantą utrzymania i napływu ludności?), stwierdzono, że miasta, aby zatrzymać trend depopulacyjny i utratę funkcji, muszą przyciągać napływającą ludność. Szansą m.in. dla miast położonych na wschodzie kraju stał się napływ imigrantów z Ukrainy. Natomiast, aby utrzymać taką tendencję, należy prowadzić przemyślaną lokalną politykę mieszkaniową oraz posiadać jasną strategię wobec inwestorów. Stymulantą mogą być także studenci i absolwenci, pod warunkiem stworzenia atrakcyjnych warunków do zamieszkania (pozostania) w mieście. Determinantami wzrostu atrakcyjności mieszkaniowej miast mogą być: ekspansywna (otwarta na potrzeby mieszkańców i potencjalnych mieszkańców, zwłaszcza tych o niższych dochodach, w tym seniorów) lokalna polityka mieszkaniowa oraz przyjazna polityka wobec inwestorów: deweloperów i inwestorów z innych branż.

Ekspansywna polityka mieszkaniowa może stać się determinantą utrzymania i napływu ludności do miast, które nie są obecnie wiodącymi ośrodkami rozwoju, a dysponują potencjałem zasobów mieszkaniowych (stosunkowo tanich w porównaniu z największymi miastami nieruchomości mieszkaniowych, wzbogaconych o korzystne warunki życia: przestrzeń, dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym powietrza i wód) oraz potencjałem umożliwiającym rozwój lokalnego rynku pracy, w tym w oparciu o pracę zdalną. Przykładowe interesujące instrumenty i rozwiązania w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej przedstawili w swych publikacjach np. Krystek-Kucewicz i Kaszuba (2017), Gwosdz i in. (2019), Nowak i Muzioł-Węclawowicz (2023). Podobnie strategia i polityka wobec inwestorów, zarówno deweloperów kreujących podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak i inwestorów w różnych branżach – tworzących miejsca pracy – może być taką determinantą. Sprzyjają temu: praca zdalna, e-handel, e-usługi oraz rozwój turystyki.

Literatura

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>; dostęp: 29.12.2023).
- Budner W.W., Pawlicka K. 2013. Ocena innowacyjnej architektury Poznania a wzrost atrakcyjności miasta. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*, 12(2): 5–20.

- Chojnicki Z. 1977. Dylematy kwantyfikacji geografii. [W:] Z. Chojnicki (red.), *Metody ilościowe i modele w geografii*. PWN, Warszawa, s. 9–15.
- Czyż T. 2016. Metoda wskaźnikowa w geografii społeczno-ekonomicznej. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 34: 9–19.
- Florida R., Rodriguez-Pose A., Storper M. 2021. Cities in a post-COVID world. *Urban Studies*, 60.
- Gehl J. 2013. *Cities for People*. Island Press.
- Gwosdz K., Sobala-Gwosdz A., Górecki J., Jarzebiński M., Rotter-Jarzebińska K., Fiedień Ł. 2019. Potencjał miast średnich w Polsce dla lokalizacji inwestycji BPO/SSC/IT/R&D. Analiza, ocena i rekomendacje. Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL), Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, Warszawa.
- Heffner K. 2023. Trendy migracyjne i ich znaczenie dla strategii rozwoju regionalnego – przykład województwa opolskiego. [W:] B. Solga (red.), *Migracje i rozwój regionu. Materiały z III Kongresu Demograficznego*. Cz. 7. Warszawa, s. 67–93.
- Janas K., Piech K., Trzepacz P. 2019. Współczesne i prognozowane przemiany ludnościowe polskich miast. [W:] *Przemiany demograficzne miast Polski. Wymiar krajowy, regionalny i lokalny*. Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa, s. 23–40.
- Kaczmarek T. 2020. Różne oblicza suburbanizacji. Od przedmieść w cieniu miasta do post-suburbiiów. *Prace i Studia Geograficzne*, 65(3): 103–113.
- Kolenda M. 2001. Porównywanie metod rangowania obiektów. *Badania Operacyjne i Decyzje*, 2: 61–76.
- Krystek-Kucewicz B., Kaszuba K. 2017. Polityka mieszkaniowa jako narzędzie ograniczania depopulacji: wybrane instrumenty stosowane w polskich miastach. *Konwersatorium Wiedzy o Mieście*, 30(2): 43–57. <https://doi.org/10.18778/2543-9421.02.05>
- Mierzejewska L., Parysek J. 2021. Porządne miasto porządnym mieszkańcom. *Studia Miejskie*, 39: 11–27. <https://doi.org/10.25167/sm.2064>
- Nowak K., Muzioł-Węclawowicz A. 2023. Miasta jako inwestorzy mieszkaniowi. *Instytut Rozwoju Miast i Regionów*, Warszawa–Kraków.
- Ramani A., Bloom N. 2021. The Donut Effect of Covid-19 on Cities. Working Paper, 28876 (<http://www.nber.org/papers/w28876>).
- Warżala R. 2022. Zmienność koniunktury w warunkach regionalnej depopulacji – wzajemne związki i oddziaływania w ujęciu lokalnym. [W:] A. Organiściak-Krzykowska, J. Hrynikiewicz (red.), *Depopulacja w ujęciu lokalnym. Materiały z III Kongresu Demograficznego*. Cz. 3. Warszawa, s. 80–90.
- Wiśniewski R., Mazur M., Śleszyński P., Szejgiec-Kolenda B. 2020. Wpływ zmian demograficznych w Polsce na rozwój lokalny. *Prace Geograficzne IGiPZ PAN*, 274. Warszawa.

Housing attractiveness of cities with powiat status in Poland before and after the COVID-19 pandemic – the perspective of local labor markets and housing real estate markets

Abstract: The article presents changes in housing attractiveness in 66 cities with district rights in Poland as at the end of 2022 compared to the end of 2019. Using the method of comparative analysis, simple statistical methods (the method of indicators, the ranking method) and the descriptive method, changes in the values of selected variables regarding local labor markets and residential real estate were examined against the background of population changes. The COVID-19 pandemic and its consequences, including: remote work, searching for places to live with a high quality of life or cheaper housing properties has resulted in an increase in interest in some cities, which provides a chance for population growth. During the period under study, this had an impact on the results for some groups of cities divided into quartiles in terms of population changes, while in the case of others, certain symptoms were noticed that may develop in the future. The determinants of the increase in the housing attractiveness of cities may be expansive local housing policy and friendly policy towards investors.

The observed changes were also influenced by the inflow of people from Ukraine, especially present in the largest cities and those located close to the eastern border of Poland. Among the cities with

district rights, 29 are medium-sized cities (approx. 44% of the surveyed cities), in the 3rd quartile (low population decline), there are 8 medium-sized cities (mainly with a developed tourist function or being part of the Upper Silesian Agglomeration), in the 4th quartile (very low population decline or increase) there were 2 medium-sized cities. Cities, in order to stop the depopulation trend and the loss of functions, must attract people. An opportunity, among others, cities located in the east of the country experienced an influx of immigrants from Ukraine. However, in order to maintain this tendency, it is necessary to pursue a local housing policy and have a clear strategy towards investors. Students and graduates can also be a stimulant, provided that attractive conditions for living (staying) in the city are created, related to the potential of the local labor market and the local housing real estate market.

Key words: housing attractiveness of cities, labor market, residential real estate market, population, sales of apartments