

**Wiktoria Jędrusik**

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Transformacji Regionów

Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych

[wiktoria.jedrusic@uekat.pl](mailto:wiktoria.jedrusic@uekat.pl),  <https://orcid.org/0000-0002-0709-3276>

## Poziom rozwoju mieszkalnictwa w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii

**Zarys treści:** Celem artykułu jest przedstawienie i ocena stopnia rozwoju mieszkalnictwa w gminach tworzących GZM. W badaniu skoncentrowano się na analizie przestrzennego zróżnicowania wskaźnika rozwoju mieszkalnictwa oraz wskazano na zmiany, które zaszły od momentu powstania Metropolii. Zastosowano metodę wskaźnikową, korzystając z danych pochodzących z Banku Danych Lokalnych oraz Narodowego Banku Polskiego. Wyniki badania wskazują, że w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii dominują gminy o wysokim lub średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Najlepsze pod względem rozwoju mieszkalnictwa są dwa podregiony – bytomski i gliwicki. Niski poziom rozwoju mieszkalnictwa dotyczy około 17% gmin. Pozytywnym zjawiskiem był wzrost poziomu rozwoju mieszkalnictwa w gminach stanowiących otoczenie Metropolii, który w 2022 r. osiągnął poziom gmin wchodzących w skład rdzenia Metropolii. W gminach wiejskich odnotowano znaczący wzrost poziomu rozwoju mieszkalnictwa w badanych latach.

**Słowa kluczowe:** mieszkalnictwo, rozwój mieszkalnictwa, wskaźnik rozwoju mieszkalnictwa, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia

### Wprowadzenie

Dobrem, które ma za zadanie spełniać podstawowe potrzeby każdego człowieka, jest mieszkanie. Jest ono definiowane w różnych ujęciach – prawnym, społecznym, ekonomicznym oraz technicznym. Mieszkanie jest zarówno dobrem konsumpcyjnym, jak i inwestycyjnym. Z punktu widzenia społecznego mieszkanie to mikroświat zaspokajający potrzebę każdego człowieka, w tym poczucie bezpieczeństwa (Główka 2021). Mieszkanie niewątpliwie zapewnia poczucie stabilności i bezpieczeństwa, umożliwiając rozwój oraz prawidłowe funkcjonowanie jednostki w społeczeństwie (Muzioł-Węclawowicz, Nowak 2018, Bryx 2021). Z punktu widzenia ekonomicznego mieszkanie postrzegane jest jako dobro konsumpcyjne zaspokajające potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych (Andrzejewski 1987). Dobro to jest specyficzne, charakteryzujące się takimi cechami,

jak trwałość w czasie, niemobilność, niezmiennosc oraz wysoka kapitałochłonność (Kucharska-Stasiak 2016). Czynnikiem, który determinuje dążenia człowieka do posiadania mieszkania jest potrzeba. Potrzeba mieszkaniowa to odczuwanie konieczności posiadania mieszkania i dążenie do zrealizowania tego celu (Lis 2008). Ogół różnego rodzaju aspektów (ekonomicznych, społecznych, ekologicznych, technicznych, instytucjonalnych) mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności definiuje się poprzez pojęcie mieszkalnictwa (Cesarski 2011). Brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na danym obszarze zmusza jednostkę do podjęcia znaczących decyzji, takich jak wyprowadzka do innej miejscowości lub przełożenie planów związanych z założeniem rodziny (Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015). Decyzje te wywierają istotny wpływ na rozwój gmin.

Mieszkalnictwo stanowi istotny obszar oddziałujący na społeczno-gospodarczy rozwój gminy. Odgrywa ono również znaczącą rolę w zrównoważonym rozwoju miast (Chiu 2004, Tosics 2004, Bounoua i in. 2020). Wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa przekłada się na takie pozytywne skutki, jak absorpcja siły roboczej na lokalnym rynku pracy, wzrost siły nabywczej mieszkańców, wzrost dochodów budżetowych miast, mitygacja migracji oraz wzrost jakości życia mieszkańców (Krystek-Kucewicz 2020). Dostępność mieszkań wpływa na wzrost gospodarczy danego obszaru oraz zwiększenie dobrobytu lokalnej społeczności (Kotval 2001). Zapewnienie odpowiednich warunków mieszkaniowych i możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przyczynia się do rozwoju mieszkańców, którzy mając poczucie stabilności i bezpieczeństwa mogą rozwijać umiejętności intelektualne, społeczne i moralne (Mularska-Kucharek 2013). Umiejętności te są niezbędne, by móc prawidłowo funkcjonować w społeczeństwie i tworzyć więzy społeczne. Dzięki temu możliwe jest zbudowanie silnego kapitału społecznego na danym obszarze. W literaturze coraz częściej wskazuje się na silną korelację między sytuacją mieszkaniową a zdrowiem mieszkańców. Na zdrowie mieszkańców może wywierać wpływ niestabilność mieszkaniowa, jakość mieszkań, brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych czy też wysokie koszty utrzymania mieszkań (D'Alessandro, Appolloni 2020). Stres mieszkaniowy związany z przystępnością cenową mieszkań stanowi zagrożenie zdrowia członków gospodarstw domowych, zwłaszcza zdrowia psychicznego (Chung i in. 2019). Powszechnie oddziaływanie stresu mieszkaniowego związanego z przystępnością cenową mieszkań na zdrowie mieszkańców bada się wskaźnikiem Housing Affordability Stress (Nepal i in. 2010, Baker i in. 2015).

Mieszkalnictwo, oprócz wpływu na rozwój społeczny gminy, pozytywnie oddziałuje także na jej rozwój gospodarczy. Budownictwo mieszkaniowe generuje nowe miejsca pracy na lokalnym rynku (Hongyu i in. 2002, Harris, Arku 2006). W 2023 r. odsetek osób zatrudnionych w budownictwie w Polsce wyniósł 6,9% (Bank Danych Lokalnych; dostęp: 10.08.2024). Oprócz bezpośredniego wpływu mieszkalnictwa na rynek pracy warto zwrócić uwagę na efekt mnożnikowy, jaki wywołuje budownictwo mieszkaniowe (Ovsiannikova i in. 2017, Kucharska-Stasiak 2020). Dzięki budownictwu mieszkaniowemu miejsca pracy generowane są również w branży przemysłowej dostarczającej materiały i produkty niezbędne

do rozpoczęcia inwestycji. Każdy pracownik zatrudniony w branży budowlanej powoduje zatrudnienie dodatkowej osoby w przemyśle (Bryx 2001). Rozwinięty rynek mieszkaniowy wymaga specjalistów od nieruchomości, takich jak pośrednicy w obrocie nieruchomościami, doradcy rynkowi, rzeczoznawcy majątkowi czy zarządcy nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2006). W 2023 r. liczba osób zatrudnionych w sekcji L (obsługa rynku nieruchomości) stanowiła 1,2% ogółu pracowników w Polsce (Bank Danych Lokalnych; dostęp:10.08.2024). Mieszkalnictwo może zapobiec negatywnym zjawiskom demograficznym, takim jak: depopulacja, ubytek naturalny czy emigracja mieszkańców. Odpowiednie warunki mieszkaniowe i możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoduje, że dany obszar jest bardziej konkurencyjnym miejscem do życia dla obecnych i potencjalnych mieszkańców. Diagnoza sytuacji mieszkaniowej odgrywa istotną rolę w tworzeniu aktywnej polityki mieszkaniowej w gminie. Władze lokalne powinny monitorować sytuację mieszkaniową, aby móc dobrać odpowiednie instrumenty i narzędzia mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (Cyran 2013).

Ciekawym przedmiotem badań ze względu na policentryczną strukturę funkcjonalno-przestrzenną jest Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (dalej GZM). GZM to organizm unikalny, o złożonym i różnorodnym obszarze (Kafka 2023). Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia powstała w 2017 r. Zasady jej funkcjonowania określa ustawa z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim. Zgodnie z definicją ustawową GZM to związek metropolitalny zrzeszający gminy województwa śląskiego, które charakteryzują się istnieniem silnych powiązań funkcjonalnych oraz zaawansowaniem procesów urbanizacyjnych, położonych na obszarze spójnym pod względem przestrzennym, który zamieszkuje co najmniej 2 000 000 mieszkańców (Ustawa o związku metropolitalnym w województwie śląskim, Dz.U.2022.0.2578 ze zm.). W 2023 r. na terenie GZM mieszkały 2 128 034 osoby (Bank Danych Lokalnych; dostęp: 8.08.2024). Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia składa się z 5 podregionów ([metropoliagzm.pl](http://metropoliagzm.pl); dostęp: 8.08.2024):

- bytomskiego: Bytom, Ożarowice, Piekary Śląskie, Radzionków, Świerklaniec, Tarnowskie Góry, Zbrosławice;
- gliwickiego: Gliwice, Gierałtowice, Knurów, Pilchowice, Pyskowice, Rudzianiec, Sośnicowice, Zabrze;
- katowickiego: Katowice, Chorzów, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice;
- sosnowieckiego: Sosnowiec, Będzin, Bobrowniki, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Mierzęcice, Psary, Siewierz, Sławków, Wojkowice;
- tyskiego: Tychy, Bieruń, Bojszowy, Chełm Śląski, Imielin, Kobiór, Lędziny, Łaziska Górne, Mikołów, Wryy.

GZM złożona jest z dwóch zintegrowanych form przestrzenno-funkcjonalnych – rdzenia i otoczenia (strefa zewnętrzna) (Zuzańska-Żyśko, Sitek 2018). Rdzeń Metropolii stanowi 13 miast na prawach powiatu. Na obszar metropolitalny składa się 28 gmin, w tym gminy miejskie, wiejskie i miejsko-wiejskie. Podsumowując, Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia składa się z 41 gmin:

- 13 miast na prawach powiatu: Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze;
- 13 gmin miejskich: Będzin, Bieruń, Czeladź, Imielin, Knurów, Lędziny, Łaziska Górne, Mikołów, Pyskowice, Radzionków, Sławków, Tarnowskie Góry, Wojkowice;
- 2 gmin miejsko-wiejskich: Siewierz, Sośnicowice;
- 13 gmin wiejskich: Bobrowniki, Bojszowy, Chełm Śląski, Gierałtowice, Kobiór, Mierzęcice, Ożarowice, Pilchowice, Psary, Rudziniec, Świerklaniec, Wiry, Zbroslawice.

GZM to obszar specyficzny pod względem struktury i funkcji. W Europie można wskazać podobne obszary o charakterze przemysłowym, takie jak Zagłębie Ruhry w Niemczech, Birmingham w Wielkiej Brytanii oraz Zagłębie Północne we Francji (Biela i in. 2023). GZM, podobnie jak wskazane obszary, napotyka szereg wyzwań, takich jak deindustrializacja, poprawa atrakcyjności i jakości przestrzeni publicznych, rozwój transportu zbiorowego, wspieranie innowacyjności, wzmacnianie roli ośrodków badawczo-naukowych w rozwoju społeczno-gospodarczym oraz zrównoważony rozwój. Ponadto obszary te zmagają się z nierównościami społeczno-gospodarczymi oraz depopulacją (Halbert, Thierstein 2006, Taylor 2022).

Celem artykułu jest przedstawienie i ocena stopnia rozwoju mieszkalnictwa w gminach tworzących GZM. Problem badawczy artykułu brzmi następująco: czy w gminach tworzących Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolię występuje zróżnicowanie w poziomie rozwoju mieszkalnictwa? Zbadano zróżnicowanie przestrzenne rozwoju mieszkalnictwa oraz zmiany, jakie zaszły od momentu utworzenia Metropolii. W literaturze istnieje wiele opracowań dotyczących różnorodnych wskaźników istotnych z punktu widzenia rozwoju gmin, w tym m.in. wskaźnik jakości życia, wskaźnik rozwoju społeczno-gospodarczego czy wskaźnik funkcji turystycznej (Pawlik 2011, Borys 2015, Zimny 2016, Gonia, Podgórski 2019, Śleszyński 2021). Brakuje opracowań przedstawiających syntetyczne ujęcie sytuacji mieszkaniowej, dzięki którym można byłoby porównać i monitorować poziom rozwoju mieszkalnictwa między poszczególnymi gminami.

## Metodologia badań

Przedmiotem badania jest 41 gmin wchodzących w skład GZM. W celu określenia stopnia rozwoju mieszkalnictwa utworzono wskaźnik syntetyczny nazwany poziomem rozwoju mieszkalnictwa. Wskaźnik syntetyczny składa się z wskaźników częściowych i dotyczy wielocechowego opisu zjawiska (Czyż 2016). Wskaźnik utworzono dla lat 2017 i 2022, aby ocenić zmiany w stopniu rozwoju mieszkalnictwa od momentu powstania Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Utworzenie wskaźnika syntetycznego składało się z kilku etapów (Malina 2020). Pierwszym etapem był wybór cech diagnostycznych oraz określenie sposobu ich oddziaływania na badane zjawisko, w tym przypadku na rozwój

mieszkalnictwa. Wśród przyjętych zmiennych znalazły się stymulanty i destymulanty. Stymulanty to zmienne, których wysokie wartości są pożądane – im wyższa wartość zmiennej, tym uznaje się ją za lepszą pod względem rozwoju mieszkalnictwa. Z kolei destymulanta to zmienna, dla której pożądane są niskie wartości (Opiał-Gałuszka 2009). Drugim etapem była normalizacja zmiennych metodą unitaryzacji zerowej (Kukuła 1999, Klosa 2018). W zależności od typu zmiennej diagnostycznej zastosowano jeden z poniższych wzorów:

$$z_{ij} = \frac{x_{ij} - \min x_{ij}}{\max x_{ij} - \min x_{ij}} \text{ dla stymulanty,}$$

$$z_{ij} = \frac{\max x_{ij} - x_{ij}}{\max x_{ij} - \min x_{ij}} \text{ dla destymulanty.}$$

$$i = 1, \dots, n \quad j = 1, \dots, m.$$

Ocena stanu mieszkalnictwa w gminie składa się ze szczegółowej analizy zasobu mieszkaniowego, efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz sytuacji na lokalnym rynku mieszkaniowym (EU-CONSULT, Utiła 2017). W związku z powyższym do wskaźnika syntetycznego „poziom rozwoju mieszkalnictwa” przyjęto 18 zmiennych diagnostycznych:

- $x_1$  – udział terenów uzbrojonych w gruntach pod budownictwo mieszkaniowe pozostających w zasobie gminy (stymulanta),
- $x_2$  – udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem (stymulanta),
- $x_3$  – liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 ludności (stymulanta),
- $x_4$  – odsetek mieszkań oddanych do użytkowania przez gminę w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem (stymulanta),
- $x_5$  – odsetek mieszkań oddanych do użytkowania przez TBS w mieszkaniach oddanych do użytkowania ogółem (stymulanta),
- $x_6$  – przystępność cenowa mieszkań (relacja ceny mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia brutto) na rynku pierwotnym (stymulanta),
- $x_7$  – przystępność cenowa mieszkań (relacja ceny mieszkania do przeciętnego wynagrodzenia brutto) na rynku wtórnym (stymulanta),
- $x_8$  – mieszkania na 1000 ludności (stymulanta),
- $x_9$  – odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{10}$  – odsetek mieszkań wyposażonych w ustęp splukiwany w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{11}$  – odsetek mieszkań wyposażonych w łazienkę w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{12}$  – odsetek mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{13}$  – przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę (stymulanta),

- $x_{14}$  – odsetek mieszkań społecznie czynszowych w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{15}$  – odsetek mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym (stymulanta),
- $x_{16}$  – udział wydatków na mieszkalnictwo w wydatkach ogółem (stymulanta),
- $x_{17}$  – odsetek mieszkań niezamieszkałych (pustostanów) w zasobie gminnym (komunalnym) ogółem (destymulanta),
- $x_{18}$  – odsetek sprzedanych mieszkań komunalnych w zasobie gminnym (komunalnym) ogółem (destymulanta).

Po normalizacji zmiennych diagnostycznych utworzono macierz o wartościach w przedziale  $[0,1]$ , przy czym wartość 0 wskazuje na najmniej korzystną wartość badanej zmiennej, a 1 – na najbardziej korzystną wartość (Ociepa-Kicińska 2019). Następnie wyznaczono zmienną zagregowaną (wskaźnik syntetyczny) na podstawie poniższego wzoru (formuła bez wzorcowa):

$$q_i = \sum_{j=1}^m z_{ij} \quad (i = 1, \dots, n)$$

$z_{ij}$  – standaryzowana wartość wskaźnika cząstkowego  $j$  dla obiektu  $i$ .

W ostatnim etapie dokonano grupowania miast na klasy o zbliżonym poziomie rozwoju mieszkalnictwa (Malina 2020). Kryteria podziału miast na cztery klasy oparte były na średniej i odchyleniu standardowym syntetycznej miary rozwoju:

- klasa I (bardzo wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i \geq \bar{x} + \sigma$ ;
- klasa II (wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $\bar{x} \leq q_i < \bar{x} + \sigma$ ;
- klasa III (średni poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $\bar{x} - \sigma \leq q_i < \bar{x}$ ;
- klasa IV (niski poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i < \bar{x} - \sigma$ .

Dane wykorzystane w badaniu pochodziły z Banku Danych Lokalnych (kategorie: gospodarka mieszkaniowa i komunalna, rynek nieruchomości, samorząd terytorialny, przemysł i budownictwo, wynagrodzenia i świadczenia społeczne) oraz raportów dotyczących rynku mieszkaniowego publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

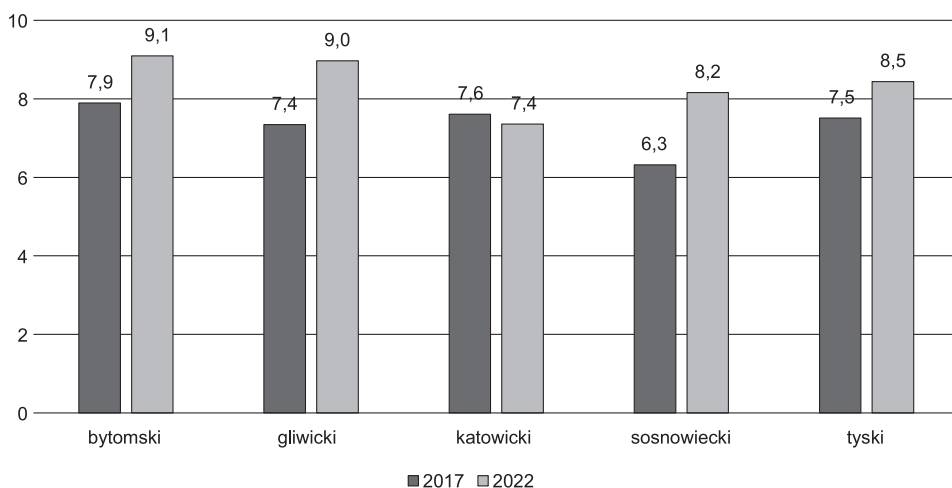
## Poziom rozwoju mieszkalnictwa w GZM

W ciągu 6 lat istnienia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii odnotowano wzrost średniego poziomu rozwoju mieszkalnictwa. W 2017 r. średni poziom rozwoju mieszkalnictwa był na poziomie 7,4 zaproponowanego wskaźnika. W 2022 r. wskaźnik był na wyższym poziomie – 8,5. W roku utworzenia GZM poziom rozwoju mieszkalnictwa był wyższy w rdzeniu Metropolii (8,3). W 2017 r. poziom rozwoju mieszkalnictwa na obszarze metropolitalnym wyniósł 6,8. W ciągu 6 lat sytuacja uległa zmianie. Poziom rozwoju mieszkalnictwa wyniósł 8,5 zarówno w rdzeniu Metropolii, jak i na obszarze metropolitalnym. Różnice między gminami miejskimi a wiejskimi wskazywały na wyższy poziom rozwoju mieszkalnictwa w gminach miejskich w każdym z badanych lat. W 2017 r. wskaźnik dla gmin miejskich wyniósł 7,9, natomiast dla gmin wiejskich – 6,1. W ciągu



sześciu lat w gminach wiejskich odnotowano znaczący rozwój mieszkalnictwa, a wskaźnik osiągnął poziom zbliżony do gmin miejskich (8,1 – gminy wiejskie, 8,6 – gminy miejskie).

Analizę zróżnicowania przestrzennego w rozwoju mieszkalnictwa rozpoczęto od poszczególnych podregionów GZM. W 2017 r. najbardziej rozwiniętym pod względem mieszkalnictwa obszarem GZM był podregion bytomski (ryc. 1). W 2022 r. najlepsze pod względem rozwoju mieszkalnictwa były dwa podregiony – bytomski i gliwicki. Najniższy poziom rozwoju mieszkalnictwa w 2017 r. dotyczył podregionu sosnowieckiego (6,3), a w 2022 r. – podregionu katowickiego (7,4).



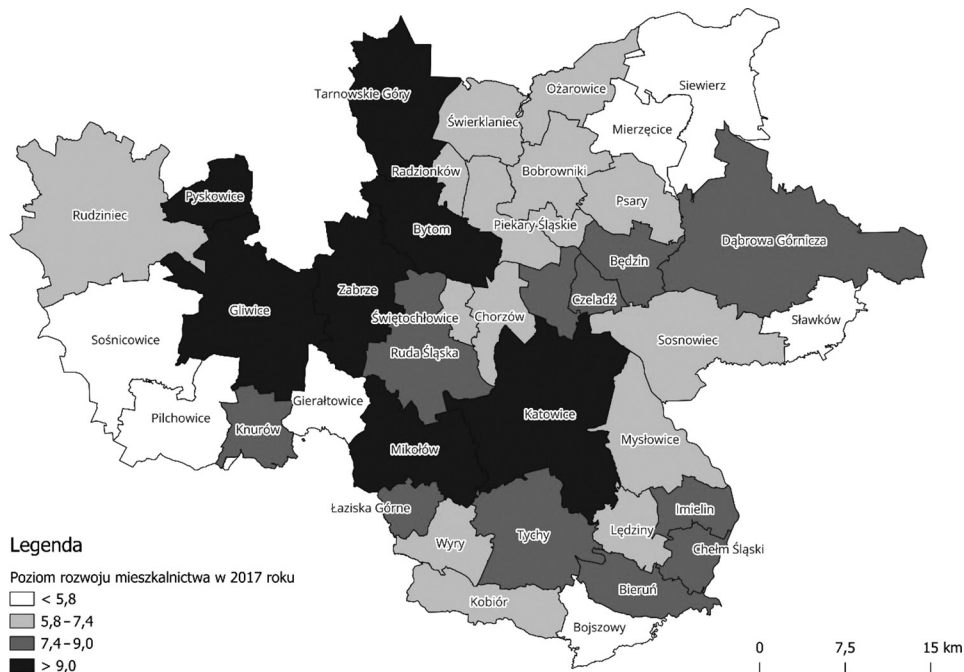
Ryc. 1. Poziom rozwoju mieszkalnictwa w podregionach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii w 2017 i 2022 r.

Źródło: opracowanie własne.

W 2017 r. średni poziom rozwoju mieszkalnictwa w GZM wyniósł 7,4, przy odchyleniu standardowym równym 1,6. Powyżej średniej znalazło się 18 z 41 gmin. By móc odpowiednio sklasyfikować gminy wchodzące w skład GZM według poziomu rozwoju mieszkalnictwa, wyróżniono cztery klasy typologiczne wskazane w metodologii badań. Dla 2017 r. wyznaczono następujące klasy:

- klasa I (bardzo wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i \geq 9,0$ ;
- klasa II (wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $7,4 \leq q_i < 9,0$ ;
- klasa III (średni poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $5,8 \leq q_i < 7,4$ ;
- klasa IV (niski poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i < 5,8$ .

W 2017 r. w GZM dominowały gminy o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa (ryc. 2). Bardzo wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa cechował 7 gmin. Niski poziom rozwoju mieszkalnictwa odnotowano w 7 z 41 gmin. W podregionie tyskim 6 z 10 gmin było gminami o bardzo wysokim i wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. W podregionie gliwickim połowę gmin zaliczono do gmin o bardzo wysokim lub wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa.



Ryc. 2. Mapa przedstawiająca poziom rozwoju mieszkalnictwa w Górnos Śląsko-Zagłębiowski Metropolital Regionie w 2017 r.

Źródło: opracowanie własne.

W podregionie sosnowieckim i katowickim dominowały gminy o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa.

Do gmin o bardzo wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa zaliczono 7 z 41 gmin, w tym 4 miasta na prawach powiatu (Bytom, Gliwice, Katowice, Zabrze) i 3 gminy miejskie (Pyskowie, Tarnowskie Góry, Mikołów). Wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa stwierdzono w 12 gminach, w tym 4 miastach na prawach powiatu, 6 gminach miejskich i 2 gminach wiejskich. W klasie III (gminy o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa) znalazło się 15 gmin, w tym 5 miast na prawach powiatu, 3 gminy miejskie oraz 7 gmin wiejskich. Najniższy poziom rozwoju mieszkalnictwa dotyczył 7 gmin, w tym 1 gminy miejskiej (Sławków), 2 gmin miejsko-wiejskich (Siewierz, Sońnicowice) oraz 4 gmin wiejskich (Bojszowy, Gierałtowice, Pilchowice, Mierzęcice).

W 2017 r. miastami o bardzo wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa były Bytom (10,7), Gliwice (10,4) oraz Pyskowie (10,0). Ostatnie trzy miejsca w rankingu zajęły następujące gminy: Pilchowice (5,3), Sławków (5,1), Mierzęcice (4,6).

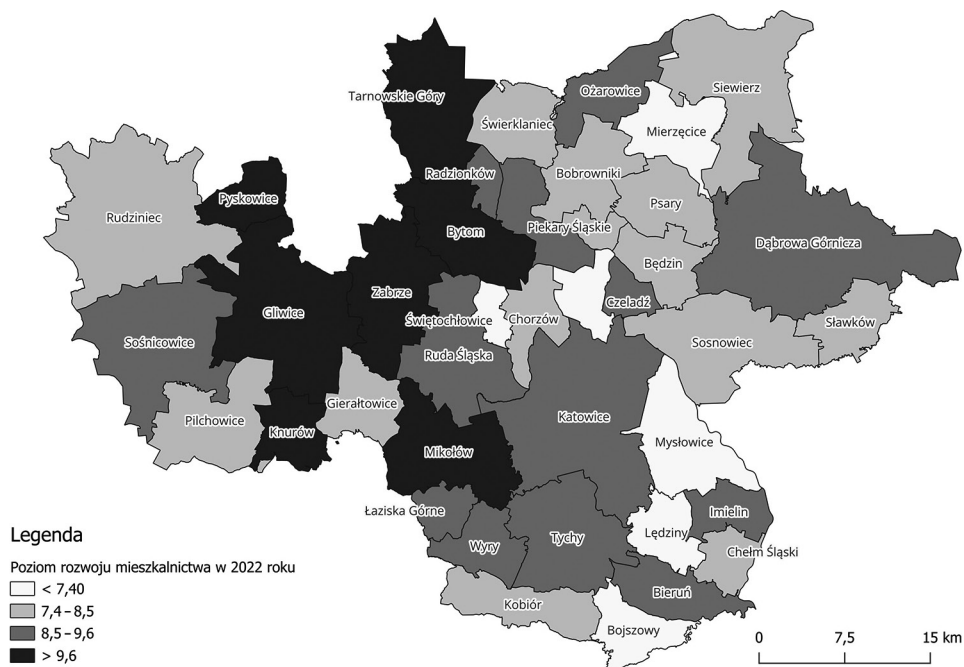
W 2022 r. średni poziom rozwoju mieszkalnictwa w GZM wyniósł 8,5, przy odchyleniu standardowym równym 1,1. Powyżej średniej znalazło się 18 z 41 gmin. W 2022 r. wyznaczono następujące klasy:

- klasa I (bardzo wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i \geq 9,6$ ;



- klasa II (wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $8,5 \leq q_i < 9,6$ ;
- klasa III (średni poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $7,4 \leq q_i < 8,5$ ;
- klasa IV (niski poziom rozwoju mieszkalnictwa):  $q_i < 7,4$ .

W 2022 r. przeważały gminy o wysokim i średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa (ryc. 3). Liczba gmin o bardzo wysokim i wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa nie zmieniła się. W 2022 r. dominujący pod względem rozwoju mieszkalnictwa był podregion bytomski i gliwicki. W podregionie bytomskim 6 z 7 gmin wykazały bardzo wysokie i wysokie poziomy rozwoju mieszkalnictwa, a w podregionie gliwickim 5 z 8 gmin było gminami o bardzo wysokim i wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. W podregionie tyskim w ponad połowie gmin odnotowano wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa. W podregionie sosnowieckim przeważały gminy o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Najwięcej gmin o niskim poziomie rozwoju mieszkalnictwa było w podregionie katowickim. W podregionie katowickim i sosnowieckim żadna gmina nie osiągnęła wysokiego poziomu rozwoju mieszkalnictwa.



Ryc. 3. Mapa przedstawiająca poziom rozwoju mieszkalnictwa w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii w 2022 r.

Źródło: opracowanie własne.

W klasie I znalazło się 7 gmin, w tym 3 miasta na prawach powiatu (Gliwice, Bytom, Zabrze) oraz 4 gminy miejskie (Pyskowice, Tarnowskie Góry, Knurów, Mikołów). W grupie gmin o wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa znalazło się 14 gmin, w tym 5 miast na prawach powiatu, 5 gmin miejskich, 1 gmina

miejsko-wiejska i 3 gminy wiejskie. W klasie III (gminy o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa) znalazło się 14 gmin, w tym 2 miasta na prawach powiatu, 3 gminy miejskie, 1 gmina miejsko-wiejska oraz 8 gmin wiejskich. W grupie gmin o niskim poziomie rozwoju mieszkalnictwa znalazło się 6 gmin, w tym 3 miasta na prawach powiatu z podregionu katowickiego (Mysłowice, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice).

Gminami w czołówce rankingu były Pyskowice (10,6), Gliwice (10,6) oraz Bytom (10,3). W 10 z 41 gmin odnotowano wzrost poziomu rozwoju mieszkalnictwa (tab. 1). Wśród tych gmin znalazło się 1 miasto na prawach powiatu, 4 gminy wiejskie, 3 gminy miejskie oraz 2 gminy miejsko-wiejskie. W ciągu 6 lat gmina miejska Knurów stała się gminą o bardzo wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. W badanych latach 5 gmin, w tym miasto na prawach powiatu Piekary Śląskie, gmina miejska Radzionków, gmina miejsko-wiejska Sośnicowice oraz dwie gminy wiejskie (Wry, Ożarowice) osiągnęły wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa. Średni poziom rozwoju mieszkalnictwa osiągnęły 4 gminy będące w 2017 r. gminami o niskim poziomie mieszkalnictwa (Pilchowice, Sławków, Siewierz, Gierałtowice).

Tabela 1. Ranking i klasyfikacja gmin według metody unitaryzacji zerowej pod względem poziomu rozwoju mieszkalnictwa

Gmina	Poziom rozwoju mieszkalnictwa 2017	Klasa	Miejsce w rankingu	Gmina	Poziom rozwoju mieszkalnictwa 2022	Klasa	Miejsce w rankingu
Bytom	10,7	I	1	Pyskowice	10,6	I	1
Gliwice	10,4		2	Gliwice	10,6		1
Pyskowice	10,0		3	Bytom	10,3		3
Katowice	9,9		4	Tarnowskie Góry	10,0		4
Tarnowskie Góry	9,8		5	Zabrze	9,7		5
Zabrze	9,7		6	Knurów	9,6		6
Mikołów	9,0		7	Mikołów	9,6		6
Tychy	8,9	II	8	Czeladź	9,5	II	8
Knurów	8,5		9	Radzionków	9,5		8
Dąbrowa Górnicza	8,4		10	Tychy	9,4		10
Ruda Śląska	8,3		11	Zbrosławice	9,2		11
Czeladź	8,2		12	Łaziska Górne	9,1		12
Imielin	7,9		13	Wry	9,1		12
Będzin	7,8		14	Ożarowice	8,9		14
Łaziska Górne	7,8		14	Dąbrowa Górnicza	8,8		15
Siemianowice Śląskie	7,8		14	Bieruń	8,6		16
Bieruń	7,7		17	Imielin	8,6		16
Chełm Śląski	7,7		17	Ruda Śląska	8,6		16
Zbrosławice	7,4		19	Piekary Śląskie	8,5		19

Gmina	Poziom rozwoju mieszkalnictwa 2017	Klasa	Miejsce w rankingu	Gmina	Poziom rozwoju mieszkalnictwa 2022	Klasa	Miejsce w rankingu
Radzionków	7,3	III	20	Sośnicowice	8,5	II	19
Piekary Śląskie	7,3		20	Katowice	8,5		19
Chorzów	7,2		22	Będzin	8,4	III	22
Wry	7,1		23	Bobrowniki	8,4		22
Sosnowiec	7,1		23	Wojkowice	8,3		24
Kobiór	6,7		25	Rudziniec	8,3		24
Lędziny	6,7		25	Pilchowice	8,2		26
Świerklaniec	6,6		27	Kobiór	8,2		26
Rudziniec	6,3		28	Chełm Śląski	8,2		26
Ożarówce	6,3		28	Sosnowiec	8,2		26
Mysłowice	6,3		28	Psary	8,0		30
Świętochłowice	6,3		28	Sławków	7,8		31
Wojkowice	5,8		32	Siewierz	7,5		32
Bobrowniki	5,8		32	Chorzów	7,5		32
Psary	5,8		32	Gierałtowie	7,4		34
Bojszowy	5,7	IV	35	Świerklaniec	7,4		34
Gierałtowie	5,6		36	Mierzęcice	7,2	IV	36
Siewierz	5,5		37	Mysłowice	7,2		36
Sośnicowice	5,4		38	Siemianowice Śląskie	7,1		38
Pilchowice	5,3		39	Bojszowy	6,9		39
Sławków	5,1		40	Lędziny	6,7		40
Mierzęcice	4,6		41	Świętochłowice	5,5		41

Źródło: opracowanie własne.

W 2022 r. ostatnie trzy miejsca w rankingu zajęły następujące gminy: Świętochłowice (5,5), Lędziny (6,7) oraz Bojszowy (6,9). W 7 gminach wystąpił spadek poziomu rozwoju mieszkalnictwa, w tym 4 miastach na prawach powiatu, 2 gminach miejskich (Będzin, Lędziny) i 1 gminie wiejskiej (Chełm Śląski). Katowice przestały być gminą o bardzo wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa, osiągając 19 miejsce w rankingu (gmina o wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa). Siemianowice Śląskie, Będzin i Chełm Śląski przestały być gminami o wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Siemianowice Śląskie znalazły się w końcówce rankingu, zajmując 38 miejsce. Będzin spadał o 8 pozycji, stając się gminą o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Chełm Śląski stał się gminą o średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa, zajmując w rankingu pozycję 26 (spadek o 9 pozycji). Lędziny spadły w rankingu o 15 pozycji, stając się gminą o niskim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Podobna sytuacja dotyczyła Świętochłowic, które zajęły ostatnie miejsce w rankingu.

W ciągu 6 lat zwiększyła się liczba gmin wiejskich o wysokim i średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. W gminach miejskich i miejsko-wiejskich

odnotowano pozytywną zmianę w poziomie rozwoju mieszkalnictwa. Tylko w jednej gminie miejskiej (Łędziny) stwierdzono niski poziom rozwoju mieszkalnictwa (spadek w ciągu 6 lat z 25 na 40 miejsc). W 2022 r. 9 z 15 gmin miejskich było gminami o bardzo wysokim lub wysokim poziomie rozwoju mieszkalnictwa. W 2017 r. wśród miast na prawach powiatu stanowiących rdzeń metropolii nie było żadnego miasta o niskim poziomie rozwoju mieszkalnictwa, a 9 z 13 miast osiągnęło bardzo wysoki lub wysoki poziom rozwoju mieszkalnictwa. Sytuacja uległa znaczącej zmianie w 2022 r., kiedy w 3 miastach na prawach powiatu odnotowano niski poziom rozwoju mieszkalnictwa.

W 2017 r. w 24 z 41 gmin wchodzących w skład GZM odsetek terenów uzbrojonych w gruntach przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe wynosił mniej niż 50%. Sytuacja ta nie zmieniła się w 2022 r. Patrząc na udział powierzchni gminy objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w stosunku do całkowitej powierzchni, należy zauważyć pozytywną zmianę – w 2017 r. 41,5% gmin miało mniej niż połowę swojego obszaru objętego planami, podczas gdy w 2022 r. odsetek tych gmin spadł do 24,4%. W 2017 r. niepokojącym zjawiskiem były niskie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w gminach wchodzących w skład GZM. W Polsce oddawano średnio 4,6 mieszkania na 1000 mieszkańców. Poniżej tego wskaźnika znalazło się aż 70,7% badanych gmin. W 2022 r. sytuacja znacząco się poprawiła – już tylko 31,7% gmin nie przekroczyło średniej krajowej wynoszącej 6,3 mieszkania oddanego do użytkowania na 1000 mieszkańców.

W 2017 r. największy stopień nasycenia mieszkaniami dotyczył Chorzowa (486,8 mieszkania na 1000 mieszkańców) oraz Katowic (486,70 mieszkania na 1000 mieszkańców). Wówczas w Polsce na 1000 osób przypadało średnio 375,7 mieszkania. Poniżej tego wskaźnika znalazła się ponad połowa badanych gmin. Najmniejszy stopień nasycenia mieszkań dotyczył gminy wiejskiej Bojszowy (247,1 mieszkania na 1000 mieszkańców). Patrząc na wskaźnik nasycenia mieszkaniami w miastach w Polsce, należy stwierdzić, że wyniósł on 421,5 – powyżej tego wskaźnika znalazło się 9 z 26 miast GZM. Z kolei stopień nasycenia mieszkaniami na wsiach w Polsce wyniósł 306,7 – powyżej tego wskaźnika znalazło się 6 z 13 gmin wiejskich. W 2022 r. liczba mieszkań przypadająca na 1000 osób w Polsce wyniosła 412,4. Podobnie jak w 2017 r. poniżej tego wskaźnika znalazła się połowa gmin. Największy stopień nasycenia mieszkaniami również dotyczył Katowic (557,9) i Chorzowa (533,4). W 2022 r. stopień nasycenia mieszkaniami w miastach w Polsce wyniósł 469,6 – powyżej tego wskaźnika znalazło się 8 z 26 miast GZM. Wskaźnik nasycenia mieszkaniami na wsi w Polsce był na niższym poziomie i wyniósł 328,2 – powyżej tego wskaźnika znalazło się 6 z 13 gmin wiejskich. W 2017 r. w Polsce średnio na 1 osobę przypadało 27,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania – powyżej tego wskaźnika znalazła się ponad połowa gmin wchodzących w skład GZM. Podobna sytuacja dotyczyła 2022 r., kiedy w Polsce na 1 osobę przypadało średnio 31,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Jakość zasobu mieszkaniowego można ocenić poprzez analizę udziału mieszkań wyposażonych w instalacje sanitarno-techniczne w zasobie mieszkaniowym ogółem. We wszystkich gminach odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg przekraczał

95%. W 2017 r. w 14 z 41 gmin odsetek mieszkań wyposażonych w ustęp splukiwany nie przekraczał 95%. W 2022 r. liczba tych gmin zmniejszyła się do 6. Najgorsza sytuacja dotyczyła Chorzowa i Świętochłowic, gdzie około 16% mieszkań nie posiadało toalety. Sytuacja ta nie uległa znaczącej zmianie w 2022 r. W 2017 r. w prawie połowie gmin odsetek mieszkań mających łazienkę nie przekroczył poziomu 95%. W ciągu 6 lat sytuacja poprawiła się – liczba gmin zmniejszyła się do 11. Podobnie jak w przypadku wyposażenia w ustęp splukiwany najgorsza sytuacja dotyczyła zasobu mieszkaniowego w Chorzowie i Świętochłowicach. W 2017 r. w prawie połowie analizowanych gmin odsetek mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie nie przekroczył 80%. W 2022 r. sytuacja znacząco się poprawiła – jedynie w 20% badanych gmin mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie stanowiły mniej niż 80% zasobu mieszkaniowego. W 2017 r. wydatki na mieszkalnictwo stanowiły więcej niż 5% wydatków ogółem w 11 z 41 gmin wchodzących w skład GZM. W ciągu 6 lat liczba gmin przeznaczająca na mieszkalnictwo więcej niż 5% zwiększyła się do 13.

Mieszkania komunalne stanowiły więcej niż 20% zasobu mieszkaniowego w 6 z 41 gmin GZM. W 23 z 41 gmin odsetek mieszkań komunalnych w zasobie mieszkaniowym ogółem nie przekracza 10%. Budownictwo komunalne utrzymywało się na niskim poziomie w obu analizowanych latach. Mieszkania komunalne wybudowało jedynie 12 z 41 gmin GZM. Największy odsetek mieszkań oddanych do użytkowania przez gminę w strukturze inwestorskiej wystąpił w Dąbrowie Górniczej (8,1%), Siemianowicach Śląskich (7,6%) oraz Świętochłowicach (7,4%). W ciągu 6 lat liczba gmin realizująca budownictwo komunalne spadła do 6 (Bytom, Radzionków, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Mikołów, Tychy). W latach 2018–2022 największy udział mieszkań komunalnych oddanych do użytkowania w strukturze inwestorskiej miał Bytom (12,2%) i Radzionków (9,1%). W 2017 r. 6 z 41 gmin nie miało w zasobie komunalnych pustostanów. Sześć lat później liczba tych gmin zwiększyła się do 8. Zarówno w 2017, jak i w 2022 r. największy odsetek pustostanów w zasobie komunalnym odnotowano w Chorzowie, Świętochłowicach i Bytomiu. W 2017 r. w 16 z 41 gmin nie sprzedano żadnego mieszkania komunalnego, a w 2022 r. liczba tych gmin zmniejszyła się do 13. Największy odsetek sprzedanych mieszkań komunalnych z zasobu gminnego dotyczył Zabrze, Bytomia i Gliwic. Społeczne budownictwo czynszowe również nie rozwijało się w znaczący sposób na terenie GZM – w 2017 r. było realizowane jedynie w 8 z 41 gmin. Najwięcej mieszkań społeczno-czynszowych w gminach wchodzących w skład GZM wybudowano w Rudzie Śląskiej (18,2% struktury inwestorskiej), Knurowie (14,5% struktury inwestorskiej), Bytomiu (14,3% struktury inwestorskiej) oraz Pyskowicach (11,9% struktury inwestorskiej).

W latach 2018–2022 mieszkania społeczno-czynszowe zostały oddane do użytkowania jedynie w 7 z 41 gmin (Zabrze, Chorzów, Knurów, Tychy, Katowice, Tarnowskie Góry, Gliwice). Mieszkania społeczno-czynszowe występowały tylko w 14 z 41 gmin GZM. Największy odsetek tego typu mieszkań w strukturze własnościowej występował w Tarnowskich Górach (ok. 3,9%), Będzinie (ok. 2,5%) i Zabrzu (ok. 2,3%).

W 2017 r. w Polsce za przeciętne wynagrodzenie brutto można było nabyć 0,8 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania z rynku pierwotnego. Poniżej tej średniej znalazła się jedna gmina – Kobiór. Sześć lat później za przeciętne wynagrodzenie brutto można było nabyć 0,9 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania z rynku pierwotnego. Poniżej tej średniej znalazły się dwie gminy – Siemianowice Śląskie i Katowice. W 2022 r. w powiecie bieruńsko-lędzińskim nie odnotowano żadnej transakcji z rynku pierwotnego. W 2017 r. najbardziej przystępne cenowo mieszkania znajdowały się w Piekarach Śląskich (1,91), a w 2022 r. w Bytomiu (1,71). W 2017 r. za przeciętne wynagrodzenie brutto w Polsce można było kupić 1,09 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania z rynku wtórnego. Poniżej tego wskaźnika nie znalazła się żadna gmina wchodząca w skład GZM. Najniższy wynik dotyczył Tychów, gdzie za przeciętne wynagrodzenie brutto można było kupić 1,25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. W 2017 r. w Bytomiu i Piekarach Śląskich za przeciętne wynagrodzenie brutto można było kupić ponad 2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania z rynku wtórnego. W 2022 r. za przeciętne wynagrodzenie brutto w Polsce można było kupić 0,96 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania z rynku wtórnego. Poniżej tej średniej nie znalazła się żadna analizowana gmina. Najbardziej przystępne cenowo mieszkania znajdowały się w Bytomiu i Piekarach Śląskich.

## Wnioski i podsumowanie

Mieszkalnictwo to obszar, który w istotny sposób wpływa na rozwój gmin. Jego analiza wymaga wielowymiarowego podejścia, co umożliwi zastosowanie metody wskaźnikowej. Zapewnia ona elastyczny dobór zmiennych diagnostycznych, dzięki czemu możliwe było uchwycenie kluczowych determinant odnoszących się zarówno do zasobu mieszkaniowego, efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, jak i lokalnych rynków mieszkaniowych. Jednakże należy zauważyć, że metoda wskaźnikowa niesie ograniczenia. Przede wszystkim wybór zmiennych diagnostycznych jest obciążony pewnym stopniem subiektywności, co może wpływać na rzeczywisty obraz mieszkalnictwa w danej gminie, szczególnie gdy dobór wskaźników dokonywany jest przez osoby mniej zaznajomione z danym zjawiskiem. Zaproponowane zmienne diagnostyczne mogą nie oddawać pełnej złożoności badanego zjawiska. Dodatkowym ograniczeniem jest brak uwzględnienia różnego stopnia istotności dobranych zmiennych diagnostycznych w ich wpływie na rozwój mieszkalnictwa. Brak zastosowania wag dla poszczególnych zmiennych można uznać za istotną wadę przyjętej metody. Z drugiej strony, jej zaletą jest możliwość porównania gmin w zakresie stopnia rozwoju mieszkalnictwa, co umożliwiło identyfikację gmin wymagających zmian w lokalnej polityce mieszkaniowej. Dzięki dobranej metodzie stworzono ranking oraz klasyfikację gmin według poziomu rozwoju mieszkalnictwa. Dodatkowo wykorzystanie syntetycznego wskaźnika może ułatwić interpretację wyników, co sprzyja komunikacji z władzami lokalnymi odpowiedzialnymi za tworzenie lokalnej polityki mieszkaniowej. Niemniej jednak dalsze badania powinny uwzględniać możliwość



różnicowania wag poszczególnych zmiennych oraz weryfikacji ich wpływu na rozwój mieszkalnictwa, aby uzyskane wyniki były jeszcze bardziej precyzyjne. W przyszłych badaniach warto również rozważyć użycie metod jakościowych, takich jak indywidualne wywiady pogłębione z decydentami kształtującymi lokalną politykę mieszkaniową, które mogą dostarczyć cennych informacji o lokalnych uwarunkowaniach, niewidocznych w danych ilościowych.

Z badania wynika, że przyczyny zróżnicowania poziomu rozwoju mieszkalnictwa są bezpośrednio związane z działaniami podejmowanymi przez władze lokalne. Jednym z celów szczegółowych polityki mieszkaniowej jest zwiększanie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, w tym rozwój budownictwa na wynajem (Cyran 2013). Gminy o niskim i średnim poziomie rozwoju mieszkalnictwa wykazywały niskie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego. Równie istotnym czynnikiem była niska aktywność gmin w budowie mieszkań komunalnych oraz niewystarczająca liczba mieszkań społeczno-czynszowych oddawanych do użytkowania. Zmniejszenie zróżnicowania w poziomie rozwoju mieszkalnictwa w gminach miejskich wchodzących w skład GZM będzie możliwe poprzez aktywnie prowadzoną lokalną politykę mieszkaniową skupioną na tworzeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanej i niskiej stawce czynszu. W przypadku gmin wiejskich zwiększenie podaży mieszkań będzie możliwe poprzez tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i uzbrajanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Zdecydowana większość badanych gmin nie prowadziła aktywnej polityki mieszkaniowej. Gminy nie wykorzystywały możliwości związanych z implementacją krajowych instrumentów polityki mieszkaniowej, takich jak program wspierania społecznego budownictwa czynszowego SBC, kredyt budowlany z BGK, program Lokal za Grunt czy bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat (Ministerstwo Rozwoju i Technologii; dostęp: 12.11.2024). W latach 2017–2022 z kredytu preferencyjnego SBC skorzystało jedynie 8 podmiotów działających na terenie GZM, co stanowiło 9,2% wszystkich złożonych wniosków (Bank Gospodarstwa Krajowego; dostęp: 12.11.2024). W latach 2017–2022 złożono jedynie 4 wnioski o kredyt budowlany z BGK w województwie śląskim (Bank Gospodarstwa Krajowego; dostęp: 12.11.2024). W programie Lokal za Grunt nie wzięła udziału żadna gmina wchodząca w skład GZM. W latach 2017–2022 wnioski o bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat zostały złożone przez 15 gmin z Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i stanowiły 12% wszystkich złożonych wniosków (Bank Gospodarstwa Krajowego; dostęp: 12.11.2024). Od 2021 r. wszystkie gminy w Polsce mogą nawiązywać współpracę ze społecznymi agencjami najmu. Społeczna agencja najmu to podmiot, który współpracując z gminą, ma być pośrednikiem między właścicielami mieszkań na wynajem i gospodarstwami domowymi, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a ich dochody są niewystarczające na najem mieszkania na wolnym rynku (Cyran 2024). Celem utworzenia tego podmiotu było zwiększenie podaży mieszkań na wynajem dla osób o średnich i niskich dochodach oraz rozszerzenie instrumentów realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej stanowiącej alternatywę dla budownictwa komunalnego i społeczno-czynszowego. Zgodnie z informacją

Ministerstwa Rozwoju i Technologii obecnie w Polsce funkcjonuje 12 społecznych agencji najmu, w tym jedna w województwie śląskim (Dąbrowa Górnicza) (Ministerstwo Rozwoju i Technologii; dostęp: 12.11.2024).

GZM charakteryzuje się wysokim poziomem urbanizacji, jednak w jej obrębie występują znaczne różnice w dostępności mieszkań, jakości zasobów mieszkaniowych oraz efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Zróżnicowanie to może prowadzić do nierównomiernego rozwoju, co w przyszłości osłabi spójność Metropolii i utrudni realizację wspólnych celów. GZM powinna prowadzić spójną politykę mieszkaniową, zgodną z potrzebami mieszkaniowymi i specyfiką każdej z gmin członkowskich, aby wspomagać proces zrównoważonego rozwoju oraz wpływać na atrakcyjność i jakość życia mieszkańców. Dążąc do tego, gminy mogą przyczynić się do uczynienia GZM bardziej konkurencyjnym miejscem do życia w porównaniu z największymi miastami w Polsce. Gminy wykazujące niski i średni poziom rozwoju mieszkalnictwa mogą polepszyć sytuację mieszkaniową poprzez prowadzenie aktywnej polityki mieszkaniowej (m.in. zwiększającej ofertę mieszkań na wynajem), z wykorzystaniem krajowych instrumentów polityki mieszkaniowej.

## Konflikt interesów

Autorka deklaruje brak występowania konfliktu interesów. Oświadcza, że tekst artykułu jest w całości jej dziełem.

## Literatura / References

- Andrzejewski A. 1987. Polityka mieszkaniowa. Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
- Biela K., Chodździło J., Janosz A. 2023. GZM na tle innych europejskich metropolii. [W:] T. Bradecki, K. Kafka, J. Ludwig, B. Mól (red.), Modele struktury Metropolii GZM. Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice, s. 10–13.
- Borys T. 2015. Typologia jakości życia i pomiar statystyczny. *Wiadomości Statystyczne*, 7: 1–18.
- Bounoua L., Fathi N., Berkaoui M., Ghazouani L., Messouli M. 2020. Assessment of Sustainability Development in Urban Areas of Morocco. *Urban Sci.*, 4,18: 1–15.
- Bryx M. 2001. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Poltex, Warszawa.
- Bryx M. 2021. Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście. CeDeWu, Warszawa.
- Cesarski M. 2011. Budżet a mieszkalnictwo i budownictwo społeczne w Polsce. Transformacja i perspektywy. *Problemy Polityki Społecznej*, 15: 29–51.
- Chiu R.H.L. 2004. Socio-cultural sustainability of housing: a conceptual exploration. *Housing, Theory and Society*, 21(2): 65–76.
- Chung R.Y.-N., Chung G.K.-K., Gordon D. i in. 2020. Housing affordability effects on physical and mental health: household survey in a population with the world's greatest housing affordability stress. *Epidemiology & Community Health*, 74: 164–172.
- Cyran R. 2013. Zintegrowana polityka mieszkaniowa jako instrument rozwoju lokalnego. *Studia Ekonomiczne*, 144(2): 217–226.
- Cyran R. 2024. Społeczna agencja najmu jako uczestnik rynku nieruchomości. *Nieruchomości*, 1: 15–21.
- Czyż T. 2016. Metoda wskaźnikowa w geografii społeczno-ekonomicznej. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 34: 9–19.

- D'Alessandro D., Appolloni L. 2020. Housing and health. An overview. *Annali di Igiene Medicina Preventiva e di Comunità*, 32, 5: 17–26.
- EU-CONSULT, Utila 2017. Poradnik metodologiczny dla zespołów badawczych planujących i wykonujących badania postaw mieszkaniowych obecnych i potencjalnych klientów mieszkań komunalnych w miastach kurczących się w województwie śląskim o liczbie mieszkańców nie mniejszej niż 100 tys. (<https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/rewitalizacja/projekty-pilotazowe/bytom/#BYTOM%20odNOWA%20atrakcyjnym%20miejscem%20do%20%20C5%B-Cyca%20%E2%80%93%20do%20C5%9Bwiadczenia%20z%20projektu%20pilota%20C5%BCowe-go>).
- Główka G. 2021. System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Doświadczenia i kierunku zmian. Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Gonia A., Podgórski Z. 2019. Ocena stanu rozwoju funkcji turystycznej gmin województwa kujawsko-pomorskiego. *Czasopismo Geograficzne*, 90(1): 88–104.
- Halbert L., Thierstein A. 2006. European Polycentricity and Emerging Mega-City Regions: 'One Size Fits All' Policy? *Built Environment*, 32(2): 206218
- Harris R., Arku G. 2006. Housing and economic development: The evolution of an idea since 1945. *Habitat International*, 30(4): 1007–1017.
- Hongyu L., Park Y.W., Siqi Z. 2002. The interaction between housing investment and economic growth in China. *International Real Estate Review*, 5(1): 40–60.
- Kafka K. 2023. Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia jako przedmiot prac dydaktycznych i naukowych. [W:] T. Bradecki, K. Kafka, J. Ludwig, B. Mól (red.), *Modele struktury Metropolii GZM*. Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice, s. 10–13.
- Kłosa S. 2018. Klasyfikacja polskich województw pod względem rozwoju społeczno-gospodarczego za pomocą metod taksonomicznych. *Modern Management Review*, 23: 141–157.
- Kotval Z. 2001. The Economic Impact of Affordable Housing: Multifamily Housing in Massachusetts. *New England Journal of Public Policy*, 16: 35–47.
- Krystek-Kucewicz B. 2020. Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin. Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Polskie Wyd. Nauk., Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2016. *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*. Polskie Wyd. Nauk., Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2020. *Procesy konwergencji na europejskich rynkach mieszkaniowych. Ujęcie międzynarodowe i regionalne*. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kukuła K. 1999. Metoda unitaryzacji zerowanej na tle wybranych metod normowania cech diagnostycznych. *Acta Scientifica Academiae Ostroviensis*, 4: 5–31.
- Lis P. 2008. *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*. Wyd. C.H. Beck, Warszawa.
- Malina A. 2020. Analiza przestrzennego zróżnicowania poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego województw Polski w latach 2005–2017. *Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy*, 61: 138–155.
- Mularska-Kucharek M. 2013. *Kapitał społeczny a jakość życia na przykładzie zbiorowości wielkomiejskiej*. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K. 2018. *Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.
- Nepal B., Tanton R., Harding A. 2010. Measuring housing stress: How much do definitions matter? *Urban Policy and Research*, 28(2): 211–224.
- Ociepa-Kicińska E. 2019. *Rozwój społeczno-gospodarczy gmin Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego na tle województwa zachodniopomorskiego*. *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, 47: 111–123.
- Opiął-Gafuszka U. 2009. Zastosowanie wielowymiarowej analizy porównawczej (WAP) do klasyfikacji obiektów przestrzennych pod kątem wpływu działalności człowieka na środowisko wodne. [W:] M. Maciejewski, M. Ostojki (red.), *Antropogeniczne oddziaływania i ich wpływ na środowisko wodne*. Publikacja pokonferencyjna: XVII i XVIII Ogólnopolska Szkoła Gospodarki Wodnej. Warszawa, s. 54–63.
- Ovsiannikova T., Rabtsevich O., Yugova I. 2017. Evaluation of multiplier effect of housing investments in the city economy. *AIP Conf. Proc.*, 1800(1): 1–12.

- Pawlik A. 2011. Zróżnicowanie rozwoju społeczno-gospodarczego woj. świętokrzyskiego. *Wiadomości Statystyczne*, 11: 60–69.
- Salomon M., Muzioł-Węclawowicz A. 2015. *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Habitat for Humanity Poland, Warszawa.
- Śleszyński P. 2021. Syntetyczny Wskaźnik Jakości Życia w gminach Polski na początku trzeciej dekady XXI wieku. *Czasopismo Geograficzne*, 92(2): 325–352.
- Taylor A. 2022. How can challenges in left behind places be addressed? Learning from Greater Lille, Nantes, The Ruhr Region, San Antonio, and Estonia. *Transactions of the Association of European Schools of Planning*, 6: 55–70.
- Tosics I. 2004. European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19: 67–90.
- Ustawa z dnia 9 marca 2017 roku o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz.U.2022.0.2578 t.j.).
- Zimny A. 2016. Ewolucja mierników rozwoju społeczno-gospodarczego. *Współczesne Problemy Ekonomiczne. Globalizacja. Liberalizacja. Etyka*, 13: 69–80.
- Zuzańska-Żyśko E., Sitek S. 2018. Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia w kontekście wyzwań społeczno-gospodarczych. *Górnośląskie Studia Socjologiczne. Seria Nowa*, 2: 68–80.

### Źródła internetowe

- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/lokal-za-grunt2> (dostęp: 12.11.2024).
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/spoleczne-agencje-najmu3> (dostęp: 12.11.2024).
- <https://www.bgk.pl/bip/informacje-i-komunikaty-dotyczace-programu-budownictwa-mieszkaniowego-16/> (dostęp: 12.11.2024).
- <https://www.bgk.pl/bip/komunikaty-kredytu-preferencyjnego-sbc-112/> (dostęp: 12.11.2024).
- <https://metropoliagzm.pl/metropolia-dzis/> (dostęp: 8.08.2024).
- <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> (dostęp: 8.08.2024).
- <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> (dostęp: 8.08.2024).

## Housing development index in the Metropolis GZM

**Abstract:** The aim of this article is to present and assess the level of housing development in the municipalities that make up Metropolis GZM. The study analyzes the spatial variation of the housing development index and documents changes in the housing situation since the establishment of the Metropolis GZM in 2017. An indicator-based method is used to determine the level of housing development. The data utilized in the study are sourced from the Local Data Bank and housing market reports published by the National Bank of Poland. The results indicate that the Metropolis GZM is dominated by municipalities with a high or medium level of housing development, which account for 51.2% of the municipalities in the metropolitan area. The two best-performing sub-regions in terms of housing development are Bytomski and Gliwicki. Approximately 17% of municipalities have a low level of housing development. A positive trend is the increase in the housing development level in municipalities surrounding the metropolis, which has reached the level of municipalities in the metropolitan core by 2022. Rural municipalities have shown a significant increase in housing development over the six years studied. Municipalities with a low level of housing development are characterized, among other things, by insufficient results in housing construction, particularly in the areas of social and municipal housing. The highest level of housing development is found in municipalities focused on improving housing standards and implementing social rental housing.

**Key words:** housing, housing development, housing development index, Metropolis GZM