

Badanie zmian demograficznych na potrzeby polityki mieszkaniowej - studia przypadków

Warszawa, lipiec 2020 r.

Iceland
Liechtenstein
Norway grants



Ministerstwo
Funduszy
i Polityki Regionalnej



Norweski Związek
Władz Lokalnych
i Regionalnych



Badanie zmian demograficznych na potrzeby polityki mieszkaniowej - studia przypadków

Publikacja powstała w związku z projektem „Budowanie potencjału instytucjonalnego średnich i małych miast w Polsce na rzecz wdrażania skutecznych lokalnych polityk rozwoju”, realizowanym przez Związek Miast Polskich oraz Instytut Rozwoju Miast i Regionów w ramach Programu „Rozwój Lokalny”, współfinansowanego ze środków Mechanizmu Finansowego EOG i Norweskiego Mechanizmu Finansowego na lata 2014-2021 w ramach umowy dotacji z Ministerstwem Funduszy i Polityki Regionalnej. Treść minipodręcznika stanowi rozwinięcie programu szkolenia pt. "Model mieszkalnictwa dostępnego w ramach gminnej polityki mieszkaniowej".

Autorzy:

dr Radosław Cyran

Redakcja:

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo, Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Wydawca:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30-015 Kraków
tel.: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28
fax: (00 48) 12 633 94 05
www.irmir.pl

Wprowadzenie

Niniejszy mini-podręcznik został przygotowany jako wsparcie procesu szkoleniowego realizowanego przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów w projekcie „Budowanie potencjału instytucjonalnego średnich i małych miast w Polsce na rzecz wdrażania skutecznych lokalnych polityk rozwoju w ramach programu „Rozwój lokalny”. Stanowi kolejne z uzupełnień podręcznika pt. „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin”¹, opracowanego w ramach projektu pn. „Monitoring rozwoju lokalnego na poziomie miejskim i wewnątrz-miejskim”².

Planowanie rozwoju nowoczesnego sektora mieszkaniowego w mieście wymaga właściwej diagnozy potencjału jego rozwoju, w szczególności demograficznego. Celem mini-podręcznika jest przedstawienie zakresu niezbędnych analiz procesów demograficznych na potrzeby opracowania lokalnej polityki mieszkaniowej. W opracowaniu wskazano na dwubiegunową zależność pomiędzy zmianami demograficznymi a sytuacją w sektorze mieszkaniowym.

Próbie badawczą stanowią 22 miasta na prawach powiatu, które wybrano według następujących założeń:

- miasta, w których zarówno w latach 2014-2019, jak i w latach 2009-2019 wzrosła liczba mieszkańców, tj.: Zielona Góra, Rzeszów, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Opole, Wrocław, Siedlce, Białystok, Żory, Suwałki;
- miasta, w których zmniejszyła się liczba mieszkańców w latach 2009-2019 (o poziomie depopulacji powyżej 7%), tj.: Sopot, Konin, Częstochowa, Zabrze, Świętochłowice, Łódź, Chełm, Przemyśl, Sosnowiec, Gliwice, Bytom.

Analizy statystyczne przygotowano na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za lata 2009-2019 z kategorii: ludność, przemysł i budownictwo, gospodarka mieszkaniowa i komunalna, rynek nieruchomości.

Założono, iż efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego przyczyniają się do zmian demograficznych, w szczególności przeciwdziałają depopulacji, wpływają na podstawowe wskaźniki obciążenia demograficznego oraz na liczbę transakcji na rynku mieszkaniowym. Założono również, iż rozwinięty rynek mieszkaniowy pozwala na odwrócenie trendu suburbanizacji oraz przyczynia się do postrzegania miasta jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania zarówno dla dotychczasowych mieszkańców, jak i osób pochodzących z innych gmin i miast sąsiednich.

¹ Źródło: Krystek-Kucewicz B., Kułaczowska A., Held J., 2020, „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin”, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, <http://irmir.pl/wp-content/uploads/2020/04/Podr%C4%99cznik-ZPM.pdf> [dostęp: 10.07.2020].

² Źródło: <http://irmir.pl/banerowa-glowna/monitoring-ryнку-lokalnego/> [dostęp: 10.07.2020].

Analiza rozwoju demograficznego miast

Stabilny rozwój demograficzny zależy od salda migracji oraz poziomu dzietności, który bezpośrednio wpływa na poziom przyrostu naturalnego. Niestety, według analiz Głównego Urzędu Statystycznego, od kilkunastu lat obserwowane są negatywne trendy w zakresie liczby urodzeń, skutkujące ujemnym przyrostem naturalnym w wielu gminach. Zjawisko depopulacji potęgowane jest w miastach migracjami na tereny gmin podmiejskich, w tym gmin wiejskich (3/4 migrantów przemieszcza się w ramach tego samego województwa)³. Dodatkowo wydłużanie się trwania życia powoduje narastanie indeksu starości, który dla Polski na koniec 2019 roku wyniósł 118, co oznacza, że na 100 dzieci w wieku do 14 lat przypada 118 osób w wieku 65 lat i więcej. Sytuacja ta szczególnie widoczna jest w miastach, co powoduje stopniowe zmniejszanie się odsetka osób w wieku produkcyjnym, wpływając bezpośrednio na podaż pracy. Niekorzystne trendy demograficzne stawiają zatem przed władzami miast wyzwania o charakterze ekonomicznym, infrastrukturalnym, socjalnym, zdrowotnym.

W celu prowadzenia zintegrowanej i efektywnej polityki mieszkaniowej niezbędna jest zatem właściwa diagnoza sytuacji demograficznej w gminie, w zakresie:

- zmiany liczby ludności zamieszkującej gminę w ostatnich 10 latach,
- prognozy GUS dotyczącej liczby ludności do 2025, 2030, 2035 roku wraz z weryfikacją prognozy na 2019 rok,
- salda migracji ludności w ruchu wewnętrznym, zagranicznym oraz ogółem w ostatnich 10 latach,
- przyrostu naturalnego w ostatnich 10 latach (z ukazaniem zmieniającej się liczby urodzeń w danym roku),
- zmiany liczby ludności według ekonomicznych grup wieku (w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym, poprodukcyjnym) w ostatnich 10 latach,
- wskaźników obciążenia demograficznego:
 - ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym,
 - ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym,
 - ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym,
 - współczynnika obciążenia demograficznego osobami starszymi,
 - indeksu starości.

³ Źródło: Ludność. Stan i struktura oraz ruch naturalny w przekroju terytorialnym w 2019 r. Stan w dniu 31 XII. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020. [dostęp: 10.07.2020].

W latach 2009-2019 (w tym w latach 2014-2019) jedynie w 11 miastach na prawach powiatu liczba mieszkańców nie zmniejszyła się. Największy statystycznie przyrost liczby mieszkańców zanotowano w tym okresie w Zielonej Górze (o 20,2%) oraz w Rzeszowie (o 13,5%). Tak duża dynamika nie wynikała jednak z dodatniego salda migracji czy przyrostu naturalnego tylko spowodowana była zmianami granic administracyjnych tychże jednostek samorządu terytorialnego. Do Rzeszowa włączano okoliczne sołectwa lub część sołectwa w roku 2010, 2017 i 2019, natomiast w 2015 roku nastąpiło połączenie Miasta Zielona Góra z Gminą Zielona Góra, co spowodowało zwiększenie powierzchni miasta z 58 do 278 km². Podobna sytuacja wystąpiła w przypadku Opola w 2016 roku. Przyłączanie okolicznych sołectw lub części sołectw jest jednym ze sposobów zwiększania potencjału rozwoju miasta oraz jego konkurencyjności poprzez dążenie do stworzenia silnego ośrodka miejskiego. W pozostałych analizowanych miastach liczba ludności wzrosła od 0,4% w Suwałkach do 4,4% w Warszawie. Wysoka dynamika przyrostu liczby mieszkańców szczególnie widoczna jest w latach 2015-2019. Z kolei w latach 2009-2019 największa depopulacja miała miejsce w Bytomiu (-9,6%), Gliwicach (9%), Sosnowcu (8,8%).

Tabela 1. Zmiany liczby ludności w latach 2009 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Lata			Dynamika 2009=100	Dynamika 2014=100
	2009	2014	2019		
Polska miasta na p. powiatu	12 673 185	12 631 909	12 576 502	99,2	99,6
Zielona Góra	117 503	118 920	141 222	120,2	118,8
Rzeszów	172 770	185 123	196 208	113,6	106,0
Warszawa	1 714 446	1 735 442	1 790 658	104,4	103,2
Kraków	755 000	761 873	779 115	103,2	102,3
Gdańsk	456 591	461 489	470 907	103,1	102,0
Opole	125 792	119 574	128 035	101,8	107,1
Wrocław	632 146	634 487	642 869	101,7	101,3
Siedlce	77 319	76 603	78 185	101,1	102,1
Białystok	294 685	295 459	297 554	101,0	100,7
Żory	62 022	62 051	62 472	100,7	100,7
Suwałki	69 499	69 316	69 758	100,4	100,6
Sopot	38 460	37 654	35 719	92,9	94,9
Konin	79 516	76 547	73 522	92,5	96,0
Częstochowa	239 319	230 123	220 433	92,1	95,8
Zabrze	187 674	177 188	172 360	91,8	97,3
Świętochłowice	54 091	51 494	49 557	91,6	96,2
Łódź	742 387	706 004	679 941	91,6	96,3
Chełm	67 650	64 855	61 932	91,5	95,5
Przemyśl	66 389	63 441	60 689	91,4	95,7
Sosnowiec	219 300	209 274	199 974	91,2	95,6
Gliwice	196 167	184 415	178 603	91,0	96,8
Bytom	182 749	172 306	165 263	90,4	95,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Zmiany liczby ludności w głównej mierze spowodowane były dodatnim lub ujemnym saldem migracji, w szczególności migracji wewnętrznej. Dodatnie saldo migracji ogółem miało miejsce jedynie w 6 z 22 analizowanych miast: Zielonej Górze, Rzeszowie, Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Wrocławiu. Ujemne saldo migracji wystąpiło aż w 16 z 22 analizowanych miast: Opolu, Siedlcach, Białymstoku, Żorach, Suwałkach, Sopocie, Koninie, Częstochowie, Zabrze, Świętochłowicach, Łodzi, Chełmie, Przemyśle, Sosnowcu, Gliwicach, Bytomiu. Drugim czynnikiem wpływającym na zmianę liczby ludności w miastach było saldo przyrostu naturalnego ogółem. Dodatnie saldo przyrostu naturalnego wystąpiło w 10 miastach, przy czym we wcześniej wymienionych 6 miastach wzrost liczby ludności spowodowany był zarówno dodatnim saldem migracji, jak i dodatnim przyrostem naturalnym. W 4 miastach wysoki dodatni przyrost naturalny, pomimo ujemnego salda migracji, spowodował wzrost liczby mieszkańców w ostatnich 10 latach (Siedlce, Białystok, Żory, Suwałki). Z kolei wzrost liczby mieszkańców Opola spowodowany był zmianami granic administracyjnych, gdyż zarówno saldo migracji, jak i przyrostu naturalnego było ujemne.

Tabela 2. Saldo migracji oraz saldo przyrostu naturalnego ogółem w latach 2009 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Saldo migracji w ciągu 10 lat			Przyrost naturalny ogółem w ciągu 10 lat	Razem migracje i przyrost naturalny w ciągu 10 lat	Udział migracji w zmianie ludności	Udział przyrostu naturalnego w zmianie ludności
	wewnętrznych	zagranicznych*	ogółem				
Zielona Góra	3 439	338	3 777	354	4 131	91,4%	8,6%
Rzeszów	7 397	251	7 648	6 250	13 898	55,0%	45,0%
Warszawa	74 012	5 697	79 709	14 754	94 463	84,4%	15,6%
Kraków	19 206	2 798	22 004	8 572	30 576	72,0%	28,0%
Gdańsk	10 662	-483	10 179	2 348	12 527	81,3%	18,7%
Opole	-145	-268	-413	-185	-598	69,1%	30,9%
Wrocław	11 768	2 358	14 126	930	15 056	93,8%	6,2%
Siedlce	-1 060	53	-1 007	2 792	1 785	-56,4%	156,4%
Białystok	-1 851	81	-1 770	6 458	4 688	-37,8%	137,8%
Żory	-1 858	-70	-1 928	2 035	107	-1801,9%	1901,9%
Suwałki	-840	-162	-1 002	1 599	597	-167,8%	267,8%
Sopot	-1475	149	-1 326	-2 032	-3 358	39,5%	60,5%
Konin	-4 819	-121	-4 940	-581	-5 521	89,5%	10,5%
Częstochowa	-7 555	-57	-7 612	-9 367	-16 979	44,8%	55,2%
Zabrze	-6 125	-1 348	-7 473	-2 136	-9 609	77,8%	22,2%
Świętochłowice	-1 903	-562	-2 465	-1429	-3 894	63,3%	36,7%
Łódź	-12 207	-709	-12 916	-39 826	-52 742	24,5%	75,5%
Chełm	-3 815	-14	-3 829	-934	-4 763	80,4%	19,6%
Przemyśl	-3 200	76	-3 124	-1 337	-4 461	70,0%	30,0%
Sosnowiec	-8 304	-380	-8 684	-9 243	-17 927	48,4%	51,6%
Gliwice	-5 003	-610	-5 613	-2 752	-8 365	67,1%	32,9%
Bytom	-6 484	-1 224	-7 708	-5 483	-13 191	58,4%	41,6%

*bez danych za 2015 rok – brak danych w BDL

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

W 12 miastach wystąpiło zjawisko zarówno ujemnego przyrostu naturalnego, jak i ujemnego salda migracji (Opole, Sopot, Konin, Częstochowa, Zabrze, Łódź, Świętochłowice, Chełm, Przemyśl, Sosnowiec, Gliwice, Bytom). Ujemny przyrost naturalny w większej części odpowiadał za zmniejszenie się liczby ludności w Sopocie, Częstochowie, Łodzi, Sosnowcu.

Zawężając analizę demograficzną do lat 2015-2019 należy zauważyć, iż w 6 miastach, które miały dodatnie saldo migracji, dodatnie efekty migracyjne zostały osiągnięte głównie w ostatnich 5 latach (udział w 10 - letnim okresie analizy od 56,1% w Warszawie do 82,5% w Gdańsku). Saldo migracji w Opolu w odniesieniu do ostatnich 5 lat było dodatnie, choć dla całego okresu 10 lat wynik był ujemny.

Tabela 3. Saldo migracji oraz saldo przyrostu naturalnego ogółem w latach 2015 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Saldo migracji w ciągu 5 lat				Przyrost naturalny ogółem w ciągu 5 lat	Udział lat 2015-2019 w okresie 2009-2019	Razem migracje i przyrost naturalny w ciągu 5 lat
	wewnętrznych	zagranicznych*	ogółem	Udział lat 2015-2019 w okresie 2009-2019			
Zielona Góra	2 837	85	2 922	77,4%	121	34,2%	3 043
Rzeszów	5 288	402	5 690	74,4%	3 329	53,3%	9 019
Warszawa	40 294	4 424	44 718	56,1%	9 862	66,8%	54 580
Kraków	15 404	1 931	17 335	78,8%	6 687	78,0%	24 022
Gdańsk	8 333	68	8 401	82,5%	2 066	88,0%	10 467
Opole	442	185	627	-	124	-	751
Wrocław	7 181	1 517	8 698	61,6%	1 536	165,2%	10 234
Siedlce	-285	84	-201	20,0%	1 408	50,4%	1 207
Białystok	-1 110	112	-998	56,4%	3 842	59,5%	2 844
Żory	-331	32	-299	15,5%	652	32,0%	353
Suwałki	-241	36	-205	20,5%	838	52,4%	633
Sopot	-879	128	-751	56,6%	-1 018	50,1%	-1 769
Konin	-2 436	18	-2 418	48,9%	-667	114,8%	-3 085
Częstochowa	-3 729	236	-3 493	45,9%	-5 576	59,5%	-9 069
Zabrze	-2 773	-358	-3 131	41,9%	-1 558	72,9%	-4 689
Świętochłowice	-782	-235	-1 017	41,3%	-825	57,7%	-1 842
Łódź	-5 187	79	-5 108	39,5%	-19 367	48,6%	-24 475
Chełm	-2 092	14	-2 078	54,3%	-705	75,5%	-2 783
Przemyśl	-1 806	95	-1 711	54,8%	-845	63,2%	-2 556
Sosnowiec	-3 937	50	-3 887	44,8%	-5 048	54,6%	-8 935
Gliwice	-2 262	-340	-2 602	46,4%	-1 667	60,6%	-4 269
Bytom	-3 329	-192	-3 521	45,7%	-3 299	60,2%	-6 820

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Mniejszy udział w wyniku 10 lat ujemnego salda migracji w latach 2015-2019 zanotowano w Siedlcach, Żorach, Suwałkach, Koninie, Częstochowie, Zabrzu, Świętochłowicach, Łodzi, Sosnowcu, Gliwicach, Bytomiu, a większy w Białymstoku, Sopocie, Chełmie, Przemyślu. Największy udział w wyniku 10 lat, w odniesieniu do przyrostu naturalnego w latach 2015-2019, zanotowano w szczególności w Warszawie

(66,8%), Krakowie (78%), Gdańsku (88%), Wrocławiu (165,2%). Szczególnie duży udział ujemnego przyrostu naturalnego w okresie ostatnich 5 lat miał miejsce w Koninie (114,8%), Chełmie (75,5%), Zabrze (72,9%).

Analizując migracje wewnętrzne na pobyt stały – napływ szczególnie zauważalna była wysoka dynamika tego zjawiska w Krakowie (195), Rzeszowie (176,5), Gdańsku (166,2), Zielonej Górze (138,7) oraz Siedlcach (134,4). We wszystkich miastach, w których w ostatnich 10 latach zanotowano wzrost liczby mieszkańców, dynamika napływu wynosiła ponad 110, natomiast w 6 miastach kurczących się była ona malejąca, w szczególności w Sopocie (74,9), Łodzi (84,5), Sosnowcu (85,8), Świętochłowicach (88,9).

Tabela 4. Migracje wewnętrzne na pobyt stały – napływ w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Dynamika 2010=100
Zielona Góra	1 451	1 413	1 319	1 493	1 566	1 458	1 362	1 601	1 712	2 013	138,7
Rzeszów	2 030	2 025	2 164	2 202	2 269	2 533	2 840	3 048	3 386	3 582	176,5
Warszawa	36 113	37 903	34 341	38 705	38 394	35 318	31 432	33 417	40 872	41 116	113,9
Kraków	6 771	7 128	6 317	7 424	7 507	7 533	7 032	7 734	10 545	13 206	195,0
Gdańsk	4 463	4 435	4 235	5 363	4 874	5 150	5 024	5 067	6 500	7 417	166,2
Opole	1 289	1 288	1 189	1 235	1 185	1 077	1 170	1 163	1 360	1 459	113,2
Wrocław	12 894	12 515	11 881	13 513	13 113	11 962	11 261	11 679	13 063	14 237	110,4
Siedlce	681	755	729	787	757	776	768	862	874	915	134,4
Białystok	2 451	2 466	2 602	2 622	2 685	2 372	2 513	2 728	2 832	2 818	115,0
Żory	528	495	532	524	506	468	529	588	737	629	119,1
Suwałki	526	662	624	588	575	602	601	618	792	666	126,6
Sopot	534	485	416	461	439	431	399	418	448	400	74,9
Konin	539	557	524	548	484	474	445	518	580	624	115,8
Częstochowa	1 328	1 349	1 202	1 149	1 204	973	1 147	1 182	1 202	1 270	95,6
Zabrze	991	1 018	1 024	1 017	1 058	1 004	981	924	1 037	1 224	123,5
Świętochłowice	532	482	504	473	532	491	499	515	514	473	88,9
Łódź	12 141	12 252	11 486	12 309	11 157	10 348	9 629	9 510	10 355	10 261	84,5
Chełm	481	546	476	448	488	458	428	526	490	498	103,5
Przemyśl	341	475	373	410	405	334	332	394	342	395	115,8
Sosnowiec	1 553	1 485	1 492	1 493	1 338	1 216	1 244	1 350	1 380	1 332	85,8
Gliwice	1 360	1 288	1 337	1 499	1 317	1 389	1 245	1 223	1 379	1 510	111,0
Bytom	1 281	1 291	1 253	1 276	1 254	1 078	1 107	1 160	1 148	1 257	98,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Analizując migracje wewnętrzne na pobyt stały – odpływ malała dynamika tego zjawiska w szczególności w Żorach (70,5), Zielonej Górze (87,9) a w miastach kurczących się w Łodzi (83,3), Sosnowcu (86,5) i Sopocie (87,4). Najmocniej wzrastała dynamika odpływu ludności w Rzeszowie (123,6), Białymstoku (119,6), a w miastach kurczących się w Przemyślu (131,5), Chełmie (129,9) i Koninie (118).

Tabela 5. Migracje wewnętrzne na pobyt stały – odpływ w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Dynamika 2010=100
Zielona Góra	1 377	1 310	1 411	1 431	1 111	1 010	901	1 036	1 151	1 211	87,9
Rzeszów	1 833	1 753	1 483	1 720	1 792	1 820	1 715	2 107	2 193	2 266	123,6
Warszawa	32 621	31 224	27 973	30 516	29 404	27 200	24 861	26 462	31 142	32 196	98,7
Kraków	6 661	6 483	5 807	6 378	6 016	5 693	5 546	6 118	6 414	6 875	103,2
Gdańsk	4 575	4 328	4 097	4 127	3 914	3 884	3 780	4 253	4 532	4 376	95,7
Opole	1 385	1 405	1 369	1 404	1 210	1 067	1 094	1 133	1 165	1 328	95,9
Wrocław	12 610	12 161	11 170	12 091	11 297	10 227	9 658	10 650	11 998	12 488	99,0
Siedlce	937	899	946	905	797	866	821	818	947	1 028	109,7
Białystok	2 804	2 907	2 549	2 732	2 575	2 532	2 652	2 677	3 159	3 353	119,6
Żory	962	818	806	789	737	658	655	571	720	678	70,5
Suwałki	783	746	621	694	730	700	578	719	744	779	99,5
Sopot	669	577	517	574	594	623	554	604	609	585	87,4
Konin	1 010	1 045	956	1 059	965	976	916	912	1 081	1 192	118,0
Częstochowa	2 048	2 093	1 824	2 166	1 927	1 701	1 806	1 811	2 089	2 096	102,3
Zabrze	1 709	1 728	1 636	1 706	1 681	1 493	1 538	1 527	1 610	1 775	103,9
Świętochłowice	706	794	731	756	657	601	619	655	705	694	98,3
Łódź	13 704	13 679	12 993	13 613	12 376	11 103	10 461	10 699	11 610	11 417	83,3
Chełm	825	880	751	778	928	781	846	826	967	1 072	129,9
Przemyśl	651	720	655	785	587	665	636	678	768	856	131,5
Sosnowiec	2 488	2 411	2 218	2 424	2 187	2 032	1 963	2 065	2 246	2 153	86,5
Gliwice	1 977	1 951	1 874	1 884	1 856	1 727	1 749	1 747	1 868	1 917	97,0
Bytom	2 006	1 873	1 897	1 950	1 784	1 835	1 684	1 603	1 948	2 009	100,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

W miastach, w których liczba ludności wzrosła w latach 2009-2019, jedynie we Wrocławiu, Krakowie, Warszawie i Rzeszowie w każdym roku saldo migracji wewnętrznej było dodatnie. W Zielonej Górze, Gdańsku jedynie w jednym roku saldo było ujemne, a w pozostałych 9 latach dodatnie. Natomiast w Suwałkach, Żorach, Białymstoku, Siedlcach przez większość lat saldo migracji wewnętrznych było ujemne. W przypadku miast kurczących się w każdym roku wystąpiło ujemne saldo migracji wewnętrznych.

Tabela 6. Saldo migracji wewnętrznych w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zielona Góra	74	103	-92	62	455	448	461	565	561	802
Rzeszów	197	272	681	482	477	713	1 125	941	1 193	1 316
Warszawa	3 492	6 679	6 368	8 189	8 990	8 118	6 571	6 955	9 730	8 920
Kraków	110	645	510	1 046	1 491	1 840	1 486	1 616	4 131	6 331
Gdańsk	-112	107	138	1 236	960	1 266	1 244	814	1 968	3 041
Opole	-96	-117	-180	-169	-25	10	76	30	195	131
Wrocław	284	354	711	1 422	1 816	1 735	1 603	1 029	1 065	1 749
Siedlce	-256	-144	-217	-118	-40	-90	-53	44	-73	-113
Białystok	-353	-441	53	-110	110	-160	-139	51	-327	-535
Żory	-434	-323	-274	-265	-231	-190	-126	17	17	-49
Suwałki	-257	-84	3	-106	-155	-98	23	-101	48	-113
Sopot	-135	-92	-101	-113	-155	-192	-155	-186	-161	-185
Konin	-471	-488	-432	-511	-481	-502	-471	-394	-501	-568
Częstochowa	-720	-744	-622	-1 017	-723	-728	-659	-629	-887	-826
Zabrze	-718	-710	-612	-689	-623	-489	-557	-603	-573	-551
Świętochłowice	-174	-312	-227	-283	-125	-110	-120	-140	-191	-221
Łódź	-1 563	-1 427	-1 507	-1 304	-1 219	-755	-832	-1 189	-1 255	-1 156
Chełm	-344	-334	-275	-330	-440	-323	-418	-300	-477	-574
Przemyśl	-310	-245	-282	-375	-182	-331	-304	-284	-426	-461
Sosnowiec	-935	-926	-726	-931	-849	-816	-719	-715	-866	-821
Gliwice	-617	-663	-537	-385	-539	-338	-504	-524	-489	-407
Bytom	-725	-582	-644	-674	-530	-757	-577	-443	-800	-752

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Rozpatrując saldo migracji zagranicznych należy zauważyć, iż w przypadku Warszawy i Krakowa w każdym roku było ono dodatnie. Generalnie, w większości miast ujemne saldo migracji występowało w latach 2010 – 2014, natomiast dodatnie głównie w latach 2016-2019. W przypadku Zabrze, Świętochłowic, Gliwic (wyjątek 2016 rok), Bytomia (wyjątek 2019 rok) we wszystkich latach występowało ujemne saldo migracji zagranicznych.

Tabela 7. Saldo migracji zagranicznych w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016	2017	2018	2019
Zielona Góra	74	37	54	24	64	0	-2	-19	41	65
Rzeszów	-10	3	-3	-94	-47	0	78	88	89	147
Warszawa	448	423	255	104	43	0	1 044	892	1 173	1 315
Kraków	306	330	228	-37	40	0	321	386	583	641
Gdańsk	0	-190	-138	-124	-99	0	-2	-10	0	80
Opole	-63	-52	-116	-119	-103	0	8	45	73	59
Wrocław	409	261	155	-46	62	0	425	357	408	327
Siedlce	-6	4	-9	-13	-7	0	19	17	22	26
Białystok	165	27	21	-169	-75	0	89	-76	-4	103
Żory	17	2	-12	-54	-55	0	-35	26	29	12
Suwałki	-6	-61	-34	-44	-53	0	6	19	1	10
Sopot	-14	28	17	0	-10	0	16	29	50	33
Konin	-4	-15	-21	-62	-37	0	2	12	-1	5
Częstochowa	-11	-40	6	-152	-96	0	48	51	68	69
Zabrze	-180	-192	-186	-226	-206	0	-74	-124	-111	-49
Świętochłowice	-43	-73	-61	-74	-76	0	-106	-87	-27	-15
Łódź	-106	-40	-136	-294	-212	0	0	-48	57	70
Chełm	24	16	0	-36	-32	0	-9	6	0	17
Przemyśl	48	-11	-14	-16	-26	0	37	21	7	30
Sosnowiec	-41	-27	-75	-125	-162	0	10	21	8	11
Gliwice	13	-75	-58	-88	-62	0	5	-82	-113	-150
Bytom	-144	-161	-249	-253	-225	0	-76	-89	-36	9

*brak danych

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

W miastach, w których rosła liczba ludności począwszy od 2013 lub 2014, najczęściej rosła również liczba urodzeń. Szczególnie widoczne jest to w przypadku Krakowa i Siedlec, gdzie liczba urodzeń nieprzerwalnie rosła od 2014 roku. W Warszawie, Gdańsku, Białymstoku liczba urodzeń rosła natomiast w latach 2014-2017. W przypadku miast kurczących się nie jest zauważalny trwały trend wzrostu liczby urodzeń. Jedynie w przypadku Gliwic liczba urodzeń rosła od 2015 do 2017 roku.

Tabela 8. Liczba urodzeń w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Dynamika 2010=100
Polska	413300	388416	386257	369576	375160	369308	382257	401982	388178	374954	90,7
Zielona Góra	1 160	1 216	1 125	1 161	1 075	1 320	1 327	1 441	1 398	1 336	115,2
Rzeszów	1 845	1 894	1 987	1 958	1 961	1 894	2 161	2 251	2 287	2 238	121,3
Warszawa	19 680	18 863	18 795	18 438	19 511	19 905	20 980	21 315	21 276	21 364	108,6
Kraków	7 848	7 417	7 343	7 372	7 549	8 013	8 816	9 170	9 410	9 454	120,5
Gdańsk	4 842	4 422	4 512	4 432	4 656	4 930	5 492	5 611	5 595	5 559	114,8
Opole	1 138	1 010	1 074	977	1 073	1 073	1 158	1 357	1 281	1 325	116,4
Wrocław	6 554	6 250	6 126	6 089	6 587	6 457	7 106	7 178	7 566	7 487	114,2
Siedlce	933	866	829	851	870	891	923	956	985	990	106,1
Białystok	3 017	2 849	2 848	2 783	2 892	3 014	3 181	3 597	3 494	3 313	109,8
Żory	752	691	676	657	710	609	664	658	617	567	75,4
Suwałki	769	629	679	631	609	684	762	769	766	728	94,7
Sopot	316	284	253	299	293	257	282	260	247	248	78,5
Konin	827	710	657	611	660	605	652	623	626	598	72,3
Częstochowa	2 191	2 067	1 978	1 869	1 785	1 742	1 816	1 828	1 749	1 638	74,8
Zabrze	1 825	1 574	1 637	1 561	1 543	1 464	1 571	1 694	1 550	1 466	80,3
Świętochłowice	578	534	472	481	487	483	447	532	499	422	73,0
Łódź	6 551	6 258	6 040	5 690	5 935	5 771	6 143	6 273	6 192	5 850	89,3
Chełm	642	566	566	528	511	517	480	539	483	452	70,4
Przemyśl	570	516	535	518	524	486	500	598	541	488	85,6
Sosnowiec	1 890	1 790	1 839	1 668	1 636	1 614	1 614	1 632	1 645	1 449	76,7
Gliwice	1 839	1 740	1 760	1 670	1 664	1 683	1 718	1 824	1 689	1 656	90,0
Bytom	1 778	1 585	1 598	1 610	1 504	1 431	1 486	1 622	1 366	1 388	78,1

Kolor zielony - wzrost liczby urodzeń rok do roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Biorąc pod uwagę dynamikę liczby urodzeń w 2019 roku w relacji do 2010 roku najwyższa wystąpiła w Rzeszowie (121,3) oraz Krakowie (120,5), przy czym należy pamiętać, iż w Rzeszowie baza demograficzna powiększyła się poprzez zmianę granic administracyjnych. Poza Suwałkami w grupie miast, w których w latach 2009-2019 zwiększyła się liczba ludności, dynamika liczby urodzeń była dodatnia, w przeciwieństwie do miast, w których liczba ludności zmniejszyła się. Liczba urodzeń w tej grupie miast zmniejszyła się od 29,6% w Łodzi do 10% w Gliwicach.

Poddając analizie szczegółowej saldo przyrostu naturalnego w poszczególnych latach należy zauważyć, iż w Rzeszowie, Krakowie, Siedlcach, Białymstoku, Żorach i Suwałkach w całym okresie notowano dodatni przyrost naturalny. W Warszawie ujemny przyrost naturalny wystąpił jedynie w 2013 roku, w Zielonej Górze w 2012 i 2019 roku, a w Gdańsku w 2012 i 2013 roku. W Opolu ujemne saldo wystąpiło w latach 2011-2015, a we Wrocławiu w latach 2011-2013 oraz w 2015 roku.

Tabela 9. Saldo przyrostu naturalnego ogółem w latach 2010 – 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Lata										Bilans 10 lat
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Polska	34 822	12 915	14 69	-17 736	-1 307	-25 613	-5 752	-870	-26 022	-34 755	-62 849
Zielona Góra	48	107	-11	50	39	10	71	102	28	-90	354
Rzeszów	519	557	675	560	610	405	697	796	793	638	6 250
Warszawa	2 012	1 277	335	-284	1 552	1 313	2 468	2 197	1 603	2 281	14 754
Kraków	767	422	9	199	488	415	1 665	1 507	1 575	1 525	8 572
Gdańsk	488	91	-102	-230	35	49	667	655	232	463	2 348
Opole	77	-48	-107	-218	-13	-73	71	110	15	1	-185
Wrocław	157	-71	-361	-412	81	-439	646	286	482	561	930
Siedlce	335	317	203	249	280	239	265	287	295	322	2 792
Białystok	701	557	542	333	483	538	751	1 020	794	739	6 458
Żory	320	293	249	252	269	97	211	167	130	47	2 035
Suwałki	291	110	209	81	70	146	217	196	166	113	1 599
Sopot	-170	-210	-256	-182	-196	-258	-179	-156	-211	-214	-2 032
Konin	171	42	-23	-75	-29	-142	-67	-96	-187	-175	-581
Częstochowa	-546	-621	-725	-945	-954	-1 008	-998	-1 098	-1 223	-1 249	-9 367
Zabrze	137	-165	-143	-235	-172	-303	-250	-200	-343	-462	-2 136
Świętochłowice	-76	-106	-150	-159	-113	-218	-163	-17	-167	-260	-1 429
Łódź	-3 620	-4 111	-4 215	-4 635	-3 878	-4 415	-3 520	-3 782	-3 822	-3 828	-39 826
Chełm	-6	-43	-1	-102	-77	-98	-142	-123	-188	-154	-934
Przemyśl	-58	-112	-66	-120	-136	-235	-179	-85	-164	-182	-1 337
Sosnowiec	-686	-746	-793	-1 076	-894	-987	-958	-990	-951	-1 162	-9 243
Gliwice	-91	-224	-207	-324	-239	-331	-188	-236	-436	-476	-2 752
Bytom	-263	-417	-526	-484	-494	-724	-560	-518	-757	-740	-5 483

Kolor zielony – dodatnie saldo przyrostu naturalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Poddając analizie odsetek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym należy zauważyć, iż w miastach, w których w latach 2009-2019 wzrosła liczba ludności (za wyjątkiem Suwałk) wzrósł również odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym, pomimo ogólnego spadku dla Polski ogółem (z 18,9% do 18,1%) . Wskaźnik dla miast w Polsce na koniec 2019 roku wynosił 17,2%. Ponadto zauważalny jest o wiele niższy odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym w miastach, w których w ostatnich 10 latach zmniejszyła się liczba ludności. Najniższy odsetek osób w wieku do 17 lat występował w Sopocie (12,7%) oraz w Sosnowcu (14,5%). We wszystkich miastach kurczących się odsetek tej grupy ekonomicznej był poniżej wskaźnika dla miast Polski, dodatkowo w 7 miastach uległ obniżeniu w 2019 roku w stosunku do roku 2009.

Odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym dla miast Polski wzrastał i na koniec 2019 roku wynosił 24,0%. W 7 miastach, w których wzrosła liczba ludności, odsetek ten jest niższy od średniej, natomiast w 10 miastach, które uległy depopulacji, odsetek ten jest wyższy.

Nie ma znaczących różnic pomiędzy odsetkiem ludności w wieku produkcyjnym w miastach kurczących się na tle miast zwiększających liczbę mieszkańców. Wskaźnik dla miast Polski w 2019 roku wynosił 58,8% i był niższy o 6,8% w stosunku do 2009 roku.

Tabela 10. Ludność według ekonomicznych grup wieku w latach 2009 i 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Ludność w wieku przedprodukcyjnym		Ludność w wieku produkcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym	
	2009	2019	2009	2019	2009	2019
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Polska	18,9	18,1	64,5	60,0	16,5	21,9
Polska miasta	17,2	17,2	65,6	58,8	17,2	24,0
Zielona Góra	16,5	18,0	66,0	58,3	17,5	23,6
Rzeszów	17,5	18,9	66,6	60,1	15,9	21,0
Warszawa	14,8	18,3	64,4	57,3	20,8	24,4
Kraków	15,5	17,2	65,6	59,1	18,9	23,6
Gdańsk	16,3	17,8	64,8	58,0	18,8	24,2
Opole	14,8	16,2	67,1	58,5	18,0	25,4
Wrocław	14,7	16,9	66,2	58,6	19,2	24,5
Siedlce	19,3	20,6	66,5	57,2	14,3	22,2
Białystok	17,0	17,9	66,7	60,3	16,3	21,8
Żory	18,9	19,3	70,2	58,8	10,9	21,9
Suwałki	21,0	18,8	66,5	62,0	12,5	19,1
Sopot	12,1	12,7	62,8	55,1	25,1	32,1
Konin	17,7	15,4	65,4	58,4	16,9	26,2
Częstochowa	15,7	15,3	65,5	57,5	18,8	27,1
Zabrze	16,7	15,8	66,0	60,7	17,3	23,5
Świętochłowice	17,5	16,9	65,3	59,1	17,2	24,0
Łódź	14,0	15,1	64,8	56,4	21,2	28,6
Chełm	17,3	15,3	67,0	59,6	15,7	25,2
Przemyśl	18,1	16,1	64,5	58,8	17,5	25,1
Sosnowiec	14,4	14,5	67,6	57,7	18,0	27,8
Gliwice	15,6	16,6	66,3	58,5	18,2	25,0
Bytom	16,6	15,8	64,7	59,9	18,7	24,2

Kolor zielony - wskaźniki lepsze od wskaźnika dla miast w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Miarą określającą relacje między poszczególnymi ekonomicznymi grupami wieku ludności jest wskaźnik obciążenia demograficznego, obrazujący liczbę osób w wieku nieprodukcyjnym przypadającą na 100 osób w wieku produkcyjnym. Współczynnik obciążenia rósł na przestrzeni 10 lat i w 2019 roku wyniósł 66,7 wobec 55 w 2009 roku. W 2019 roku jedynie w 4 analizowanych miastach wartość wskaźnika była niższa od wskaźnika dla Polski (Rzeszowie, Białymstoku, Suwałkach, Zabrzu).

Poddając analizie bardzo istotny wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym należy wskazać, że na przestrzeni ostatnich 10 lat wzrósł on w Polsce z 87,3 do 121. W 4 miastach, w których liczba ludności wzrosła w tym okresie, wskaźnik był niższy od średniej krajowej, tj. w Suwałkach (101,7), Siedlcach (108), Rzeszowie (110,8), Żorach (114). W przypadku miast kurczących się

wskaźnik ten był znacząco wyższy od średniej dla Polski i w skrajnych przypadkach wynosił np. w Sopocie 252,2, w Sosnowcu 191,7, a w Łodzi 189,5.

Wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym również w ciągu ostatnich 10 lat wzrastał z 25,6 do 36,5 osób. Szczególnie wysoki wskaźnik występował w Sopocie (58,3), Łodzi (50,3), Sosnowcu (48,2), najniższy wskaźnik notowany był w miastach, w których liczba ludności wzrosła, tj. w Suwałkach (30,9), Rzeszowie (36,2) oraz Białymstoku (34,9).

Tabela 11. Wskaźniki obciążenia demograficznego w latach 2009 i 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	
	2009	2019	2009	2019	2009	2019
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Polska	55,0	66,7	87,3	121,0	25,6	36,5
Zielona Góra	51,5	71,4	105,9	131,0	26,5	40,5
Rzeszów	50,1	66,4	90,7	110,8	23,9	34,9
Warszawa	55,4	74,6	140,6	133,4	32,3	42,6
Kraków	52,4	69,2	122,2	137,0	28,8	40,0
Gdańsk	54,3	72,4	115,3	136,2	29,1	41,7
Opole	49,0	71,0	121,6	157,1	26,9	43,4
Wrocław	51,1	70,7	130,8	145,4	29,0	41,9
Siedlce	50,4	74,7	74,0	108,0	21,4	38,8
Białystok	49,9	65,9	95,5	121,8	24,4	36,2
Żory	42,4	70,1	57,4	114,0	15,5	37,3
Suwałki	50,5	61,2	59,7	101,7	18,9	30,9
Sopot	59,3	81,4	207,6	252,2	40,0	58,3
Konin	52,9	71,2	95,3	170,5	25,8	44,9
Częstochowa	52,7	73,8	119,4	177,2	28,7	47,2
Zabrze	51,4	64,7	103,8	149,0	26,2	38,7
Świętochłowice	53,2	69,3	98,4	141,6	26,4	40,6
Łódź	54,4	77,4	152,1	189,5	32,8	50,7
Chełm	49,2	67,9	91,0	164,7	23,4	42,2
Przemyśl	55,1	70,1	96,6	155,9	27,1	42,7
Sosnowiec	47,9	73,4	125,7	191,7	26,7	48,2
Gliwice	50,9	71,1	116,7	150,8	27,4	42,7
Bytom	54,5	66,9	112,3	153,2	28,8	40,5

Kolor zielony - wskaźniki lepsze od wskaźnika dla Polski

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi wskazuje na liczbę osób starszych (w wieku 65 lat i więcej) przypadająca na 100 osób w wieku 15-64 lata. Najwyższe współczynniki występowały wśród miast kurczących się, tj.: w Sopocie (45,1), Łodzi (37,6), Sosnowcu (35,3). W 4 miastach (Suwałkach, Rzeszowie, Żorach, Białymstoku), w których liczba ludności wzrosła w analizowanym okresie, współczynnik obciążenia był niższy od średniej dla Polski.

Indeks starości wskazuje natomiast na odsetek osób w wieku 65 lat i więcej w populacji ogółem⁴. W 4 miastach (Suwałkach, Rzeszowie, Żorach, Białymstoku, Siedlcach), gdzie wzrosła liczba ludności, wartość wskaźnika była niższa od średniej dla Polski (18,1). We wszystkich miastach kurczących się indeks starości była natomiast znacząco wyższy od średniej, osiągając najgorsze wartości w Sopocie (27,7), Łodzi (23,8) oraz Sosnowcu (22,9).

Tabela 12. Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi w latach 2009 i 2019 oraz indeks starości w latach 2010 i 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi		Indeks starości	
	2009	2019	2010	2019
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Polska	19,0	27,2	13,5	18,1
Zielona Góra	19,0	30,0	13,9	19,6
Rzeszów	17,7	26,0	13,0	17,3
Warszawa	24,5	32,6	17,3	20,7
Kraków	21,5	30,6	15,7	19,9
Gdańsk	21,4	31,9	15,3	20,5
Opole	19,6	32,7	14,7	21,2
Wrocław	21,6	32,1	15,6	20,7
Siedlce	15,3	27,9	11,6	18,0
Białystok	18,2	26,6	13,4	17,8
Żory	10,5	26,5	8,3	17,5
Suwałki	13,8	21,8	10,2	15,1
Sopot	30,0	45,1	20,5	27,7
Konin	17,6	33,8	13,4	22,0
Częstochowa	21,1	34,5	15,5	22,4
Zabrze	20,3	29,0	14,8	19,5
Świętochłowice	19,8	29,9	14,3	19,7
Łódź	23,7	37,6	17,1	23,8
Chełm	16,7	30,1	12,6	20,2
Przemyśl	19,9	31,3	14,6	20,6
Sosnowiec	19,2	35,3	14,6	22,9
Gliwice	20,7	31,8	14,9	20,7
Bytom	21,8	30,5	15,4	20,2

Kolor zielony - wskaźniki lepsze od wskaźnika dla Polski

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Reasumując, miasta w których wzrosła liczba ludności w analizowanym okresie, cechowały się dodatnim saldem przyrostu naturalnego, wyższym odsetkiem osób w wieku przedprodukcyjnym, niższym odsetkiem osób w wieku poprodukcyjnym, a tym samym i niższym indeksem starości oraz lepszym wskaźnikiem ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym.

⁴ Indeks publikowany jest od 2010 roku.

Analiza efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i zmian w zasobie mieszkaniowym

W latach 2010-2019 średniorocznie budowano w Polsce 4,1 mieszkania na 1000 mieszkańców, przy czym dla ostatnich 5 lat wskaźnik był wyższy i wyniósł 4,6. Analizując efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców w miastach, w których liczba ludności w ostatnich 10 latach wzrosła, należy zauważyć, że intensywność budownictwa mieszkaniowego w 10 na 11 analizowanych miast była wyższa od średniej krajowej (jedynie w Żorach była na niższym poziomie). Średnioroczne efekty rzeczowe na 1000 mieszkańców były najwyższe we Wrocławiu (11,6), podobnie wysokie w Rzeszowie (11,0), Gdańsku (11,0), Krakowie (10,5) oraz Warszawie (9,3). Zawężając obszar analizy do 5 ostatnich lat najwyższy wskaźnik efektów rzeczowych na 1000 mieszkańców wystąpił w Rzeszowie (14,3) oraz we Wrocławiu (14,1), Gdańsku (13,0), Krakowie (12,9), Warszawie (11,2). Z danych wynika, że tempo budownictwa mieszkaniowego w latach 2015-2019 były wyższe niż w latach 2010-2014.

W miastach, które cechowały się malejącą liczbą ludności średnioroczny wskaźnik liczby mieszkań wybudowanych na 1000 mieszkańców był niższy od średniej dla Polski oraz wielokrotnie niższy od miast, które nie uległy procesom depopulacji (za wyjątkiem Żor). Najwyższy wskaźnik został osiągnięty w Łodzi (3,3) i Sopocie (3,0), a najniższy w Bytomiu (0,6), Świętochłowicach (1,0), Zabrze (1,1) i Sosnowcu (1,1). Zawężając analizę do ostatnich 5 lat sytuacja, odwrotnie niż w przypadku miast zwiększających liczbę ludności, znacząco nie odbiegała od średniorocznych efektów osiągniętych dla okresu 10 lat.

Tabela 13. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców w latach 2010 - 2019 oraz 2015-2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Lata										Średniorocznie	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2010-2019	2015-2019
Polska	3,5	3,4	4,0	3,8	3,7	3,8	4,3	4,6	4,8	5,4	4,1	4,6
Zielona Góra	5,6	4,7	3,8	5,9	7,1	5,3	8,2	10,6	8,7	7,5	6,7	8,1
Rzeszów	5,2	8,7	8,7	7,4	9,0	12,9	15,8	13,7	12,1	16,9	11,0	14,3
Warszawa	7,3	5,5	7,9	7,6	8,7	7,6	11,5	11,6	13,2	12,1	9,3	11,2
Kraków	6,2	6,4	9,0	9,2	9,7	8,5	12,3	14,4	12,5	16,8	10,5	12,9
Gdańsk	7,7	9,6	11,1	8,4	8,5	9,8	11,0	13,9	14,7	15,5	11,0	13,0
Opole	5,9	3,3	2,9	2,5	3,7	2,7	3,8	4,8	6,2	9,2	4,5	5,3
Wrocław	7,4	6,0	10,6	12,4	9,4	10,5	13,3	13,9	14,8	17,8	11,6	14,1
Siedlce	6,0	6,0	7,9	8,5	6,7	8,9	6,1	7,7	5,0	11,3	7,4	7,8
Białystok	5,5	5,8	7,6	5,3	5,9	7,1	6,1	6,8	6,5	8,2	6,5	6,9
Żory	2,1	2,5	2,5	2,2	2,3	3,7	3,6	5,4	4,0	6,3	3,5	4,6
Suwałki	2,3	6,0	2,1	5,4	2,3	4,0	5,6	7,0	4,1	6,7	4,6	5,5
Sopot	3,1	2,2	6,5	2,5	3,1	1,5	1,2	3,7	2,6	3,8	3,0	2,6
Konin	1,5	0,9	2,1	1,2	3,7	1,2	2,5	1,8	1,0	3,5	1,9	2,0
Częstochowa	2,4	1,5	1,7	2,1	1,3	1,3	2,0	1,9	2,3	2,8	1,9	2,1
Zabrze	0,4	0,9	1,4	0,9	1,3	1,2	1,0	0,9	1,1	1,9	1,1	1,2
Świętochłowice	0,7	0,1	0,7	0,9	0,2	2,9	1,2	1,4	1,7	0,6	1,0	1,6
Łódź	2,8	2,1	3,6	2,0	2,5	3,2	3,0	3,6	4,1	6,2	3,3	4,0
Chełm	2,3	3,6	3,4	1,0	1,7	0,5	2,0	1,2	0,9	2,3	1,9	1,4
Przemyśl	2,6	1,4	1,0	2,3	0,6	2,0	1,6	1,6	3,0	2,1	1,8	2,1
Sosnowiec	0,5	0,8	1,0	1,8	0,7	0,6	0,9	1,1	1,9	2,0	1,1	1,3
Gliwice	1,7	1,6	2,5	1,1	0,7	1,5	2,0	1,8	4,0	4,4	2,1	2,7
Bytom	0,5	0,7	0,9	0,9	0,4	0,6	0,4	0,8	0,6	0,6	0,6	0,6

Kolor zielony - wskaźniki lepsze od wskaźnika dla Polski

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

W latach 2010-2019 w strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego w znakomitej większości miast (za wyjątkiem Żor, Częstochowy, Chełma, Przemyśla, Bytomia) dominowały firmy budujące na sprzedaż i wynajem⁵, czyli głównie deweloperzy. Najwyższy udział tej grupy inwestorów wystąpił w Krakowie (92,9%), Warszawie (90,8%), Wrocławiu (90,7%), Gdańsku (89,9%). Dzięki aktywności tych inwestorów efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w wymienionych miastach były bardzo wysokie. Ponadto duża liczba mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem znacząco zwiększyła pojemność rynku pierwotnego, wpływając na liczbę transakcji i poziom rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego. Zawężając analizę do lat 2015-2019 udział inwestorów budujących na sprzedaż i wynajem jeszcze bardziej się zwiększył np. do 95,4% we Wrocławiu, 94,5% w Warszawie, 93,9% w Krakowie, 92,6% w Gdańsku.

Pomimo dużego udziału tej grupy inwestorów w budownictwie mieszkaniowym ogółem w wielu miastach kurczących się efekty ilościowe nie były jednak

⁵ Budownictwo realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów.

satysfakcjonujące, o czym świadczą wskaźniki efektów rzeczowych na 1000 mieszkańców.

Tabela 14. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem oraz na sprzedaż i wynajem w latach 2010 - 2019 oraz 2015-2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Ogółem efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego		Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem			
	2010-2019	2015-2019	2010-2019	udział	2015-2019	udział
Polska	1 589 915	881 920	839 980	52,8%	514 713	58,4%
Zielona Góra	8 863	5 649	6 981	78,8%	4 679	82,8%
Rzeszów	20 620	13 547	14 309	69,4%	10 422	76,9%
Warszawa	162 186	98 780	147 308	90,8%	93 326	94,5%
Kraków	80 264	49 507	74 545	92,9%	46 500	93,9%
Gdańsk	50 992	30 145	45 865	89,9%	27 921	92,6%
Opole	5 617	3 371	4 345	77,4%	2 690	79,8%
Wrocław	73 705	44 837	66 827	90,7%	42 776	95,4%
Siedlce	5 715	3 026	4 272	74,8%	2 446	80,8%
Białystok	19 196	10 296	16 458	85,7%	9 032	87,7%
Żory	2 143	1 427	544	25,4%	418	29,3%
Suwałki	3 171	1 918	2 712	85,5%	1 723	89,8%
Sopot	1 131	466	859	76,0%	329	70,6%
Konin	1 483	748	803	54,1%	453	60,6%
Częstochowa	4 439	2 315	1 790	40,3%	1 092	47,2%
Zabrze	1 937	1 054	1 056	54,5%	496	47,1%
Świętochłowice	536	399	438	81,7%	341	85,5%
Łódź	23 229	13 840	19 353	83,3%	11 901	86,0%
Chełm	1 229	437	483	39,3%	165	37,8%
Przemyśl	1 159	641	578	49,9%	402	62,7%
Sosnowiec	2 371	1 335	1 252	52,8%	783	58,7%
Gliwice	3 906	2 502	2 570	65,8%	1 929	77,1%
Bytom	1 115	510	454	40,7%	250	49,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

W miastach, w których w latach 2010-2019 osiągnięto wysokie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego znacząco wzrosła liczba mieszkań w zasobie. Największa dynamika przyrostu zasobu w ciągu 10 lat wystąpiła w Rzeszowie (135,9) oraz Zielonej Górze (132,6), choć należy pamiętać, iż w przypadku tych miast nastąpiła zmiana granic administracyjnych, co również wpłynęło na wysokość tego wskaźnika. W pozostałych miastach najwyższa dynamika wystąpiła we Wrocławiu (128,7), Gdańsku (126,6), Krakowie (125,2) oraz Warszawie (121,8). W miastach kurczących się, które dodatkowo notowały niewielkie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego, dynamika przyrostu zasobu w ostatnich 10 latach była niższa od średniej dla Polski i kształtowała się na poziomie od 101,7 w Bytomiu do 107,6 w Łodzi.

W 9 na 11 miastach, które zwiększyły w ostatnich 10 latach liczbę ludności, poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców był wyższy od średniej dla miast w Polsce (427,7) i kształtował się od 432,6 mieszkań w Rzeszowie, osiągając najwyższe

wskaźniki na poziomie 501,7 mieszkań w Gdańsku, 516,8 mieszkań w Krakowie, 529,6 mieszkań we Wrocławiu do 557 mieszkań w Warszawie. Dynamika wzrostu poziomu nasycenia była wyższa od średniej dla miast w Polsce i wynikała z wysokich efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Jedynie w Żorach i Suwałkach poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców był niższy od średniej dla miast w Polsce i wynosił odpowiednio 336,5 oraz 383.

W 7 z 11 miast kurczących się poziom nasycenia w mieszkania również był wyższy od średniej dla miast w Polsce, przy dynamice wzrostu także wyższej od średniej. Rosnący poziom nasycenia wynikał jednak w głównej mierze z odpływu mieszkańców a nie z wysokich efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Szczególnie było to widoczne w przypadku Łodzi (534,2 mieszkania na 1000 mieszkańców i dynamice 117,4) przy spadku ludności w ciągu 10 lat o 8,4% i dynamice przyrostu zasobu 107,6.

Tabela 15. Zasób mieszkaniowy ogółem i na 1000 mieszkańców w latach 2009 - 2019 w wybranych miastach na prawach powiatu

Miasta	Zasób mieszkaniowy ogółem				Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności			
	2009	2014	Szacunek 2019	Dynamika 2009 = 100	2 009	2 014	Szacunek 2019	Dynamika 2009 = 100
Polska	13 302 449	13 983 039	14 822 537	111,4	348,5	363,4	386,1	110,8
Polska miasta	8 959 181	9 424 274	10 003 783	111,7	384,9	405,9	427,7	111,1
Zielona Góra	47 086	50 269	62 428	132,6	400,7	422,7	442,1	110,3
Rzeszów	62 465	71 400	84 887	135,9	361,6	385,7	432,6	119,6
Warszawa	818 874	899 950	997 330	121,8	477,6	518,6	557,0	116,6
Kraków	321 496	353 610	402 645	125,2	425,8	464,1	516,8	121,4
Gdańsk	186 552	206 902	236 231	126,6	408,6	448,3	501,7	122,8
Opole	48 452	51 338	57 914	119,5	385,2	429,3	452,3	117,4
Wrocław	264 610	296 047	340 464	128,7	418,6	466,6	529,6	126,5
Siedlce	28 647	31 198	34 044	118,8	370,5	407,3	435,4	117,5
Białystok	116 576	124 305	134 432	115,3	395,6	420,7	451,8	114,2
Żory	19 109	19 617	21 021	110,0	308,1	316,1	336,5	109,2
Suwałki	23 916	24 839	26 718	111,7	344,1	358,3	383,0	111,3
Sopot	18 261	19 065	19 468	106,6	474,8	506,3	545,0	114,8
Konin	28 598	29 203	29 942	104,7	359,7	381,5	407,3	113,2
Częstochowa	96 631	98 078	100 234	103,7	403,8	426,2	454,7	112,6
Zabrze	67 364	69 854	70 842	105,2	358,9	394,2	411,0	114,5
Świętochłowice	21 953	22 394	22 775	103,7	405,9	434,9	459,6	113,2
Łódź	337 636	349 865	363 193	107,6	454,8	495,6	534,2	117,4
Chełm	24 731	25 533	25 909	104,8	365,6	393,7	418,3	114,4
Przemyśl	23 538	24 613	25 174	107,0	354,5	388,0	414,8	117,0
Sosnowiec	91 350	91 467	92 744	101,5	416,6	437,1	463,8	111,3
Gliwice	75 833	77 928	80 174	105,7	386,6	422,6	448,9	116,1
Bytom	72 406	73 266	73 665	101,7	396,2	425,2	445,7	112,5

Kolor zielony - wskaźniki lepsze od wskaźnika dla miast w Polsce

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Zestawienie wskaźników demograficznych z działalnością budowlaną dla 2 wybranych miast kurczących się oraz 2 miast o rosnącej liczbie mieszkańców

Do szczegółowej analizy procesów demograficznych oraz efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego wybrano 2 miasta kurczące się, tj. Bytom i Sosnowiec oraz 2 miasta o rosnącej liczbie mieszkańców, tj. Rzeszów i Siedlce.

Na przestrzeni lat 2009-2019 liczba mieszkańców Bytomia zmniejszyła się o 9,6%. Według prognoz GUS z 2014 roku liczba ludności na koniec 2019 roku miała wynieść 165 471 osób. W rzeczywistości liczba mieszkańców była nieznacznie niższa i wyniosła 165 263 osób (odchylenie od prognozy 0,13%). Można zatem przyjąć, iż w przypadku analizowanego miasta prognoza potwierdziła się. Według tejże prognozy w 2025 roku liczba mieszkańców zmniejszy się do 156 720 osób, w 2030 roku do 148 959 osób, a w 2035 osiągnie poziom 140 928 osób, czyli o 14,7% mniej niż na koniec 2019 roku. Sytuacja demograficzna w Bytomiu wynika ze stabilnego napływu osób w ramach migracji wewnętrznej (od 1 078 do 1 291 osób rocznie) oraz w miarę zrównoważonego, ale wyższego od napływu, odpływu ludności w ramach migracji wewnętrznej (od 1 603 do 2 009 osób rocznie). W każdym roku saldo migracji wewnętrznej było ujemne, co w sumie spowodowało zmniejszenie się liczby ludności w ciągu 10 lat o 6 484 osoby. Drugim niekorzystnym trendem było ujemne saldo migracji zagranicznych. Ta forma migracji spowodowała ubytek ludności o kolejne 1 224 osoby. Maleje również liczba urodzeń – od 1 778 osób w 2010 roku do 1 388 osób w 2019 roku, co spowodowało przyrost w czasie ujemnego salda przyrostu naturalnego - z 263 osób w 2010 roku do

740 osób w 2019 roku. Procesy te doprowadziły do zmniejszenia się odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym - z 16,6% w 2009 roku do 15,8% w 2019 roku, podczas gdy wskaźnik dla polskich miast wynosił średnio 17,2% zarówno w 2009 roku, jak i 2019 roku. Zmalał również odsetek ludności w wieku produkcyjnym – z 64,7% do 59,9%, ale i tak był on wyższy od średniej dla polskich miast (58,8% w 2019 roku). Rósł natomiast odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – z 18,7% do 24,2%, co było nieco wyższym wskaźnikiem od średniej dla miast Polski (24,0% w 2019 roku). Szczególnie niekorzystnym wskaźnikiem była relacja pomiędzy ludnością w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym, gdyż wskaźnik ten wzrósł ze 112,3 do 153,2, przy średniej dla Polski 121 osób (w 2019 roku). Znacząco wzrósł również współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi – z 21,8 osób w 2009 roku do 30,5 osób na 100 osób w wieku 15-64 lata na koniec 2019 roku (przy średniej dla Polski 27,2 osób). Również indeks starości był wyższy w 2019 roku od średniej dla Polski i wynosił 20,2% wobec 18,1% dla Polski.

Tabela 16. Wskaźniki demograficzne w latach 2009 - 2019 w Bytomiu

Wyszczególnienie	Lata											Suma 2010- 2019
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Zmiana liczby ludności	182 749					172 306					165 263	
Prognoza ludności											165 471	
Migracje wewnętrzne napływ		1 281	1 291	1 253	1 276	1 254	1 078	1 107	1 160	1 148	1 257	12 105
Migracje wewnętrzne odpływ		2 006	1 873	1 897	1 950	1 784	1 835	1 684	1 603	1 948	2 009	18 589
Saldo migracji wewnętrznych		-725	-582	-644	-674	-530	-757	-577	-443	-800	-752	-6484
Saldo migracji zagranicznych		-144	-161	-249	-253	-225	-	-76	-89	-36	9	-1 224
Liczba urodzeń		1 778	1 585	1 598	1 610	1 504	1 431	1 486	1 622	1 366	1 388	15 368
Saldo przyrostu naturalnego		-263	-417	-526	-484	-494	-724	-560	-518	-757	-740	-5 483
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	16,6%										15,8%	
Ludność w wieku produkcyjnym	64,7%										59,9%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym	18,7%										24,2%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	112,3										153,2	
Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi	21,8										30,5	
Indeks starości		15,4%									20,2%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Reasumując, odpływ ludności spowodował: zmniejszenie się liczby urodzeń i tym samym ujemny przyrost naturalny, spadek odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym, oraz szybkie zwiększanie się odsetka osób w wieku poprodukcyjnym.

Możliwym sposobem na zahamowanie negatywnego procesu migracyjnego jest wszechstronna oferta mieszkaniowa powiązana z pojemnym rynkiem pracy oraz atrakcyjną infrastrukturą wolnego czasu. Do odpowiedniego rozwoju rynku mieszkaniowego niezbędne są efekty rzeczowe budownictwa, w szczególności realizowanego na sprzedaż lub wynajem (głównie deweloperzy), w formie budownictwa społecznego czynszowego, przez co tworzona jest podaż pierwotnego rynku mieszkaniowego lub rynku wynajmu, co w powiązaniu z ofertą rynku wtórnego tworzy lokalną możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o preferencje gospodarstw domowych oraz ich siłę nabywczą. Niedostateczna oferta mieszkań na sprzedaż oraz wynajem o współczesnym standardzie może spowodować odpływ młodych osób do innych gmin w poszukiwaniu odpowiedniej podaży mieszkań. Zjawisko to w szczególności może wystąpić w przypadku miast tworzących Górnośląsko – Zagłębiowską Metropolię, jak Bytom czy Sosnowiec, w przypadku wszechstronnej oferty mieszkaniowej w innym miastach w najbliższym sąsiedztwie.

Tabela 17. Sektor mieszkaniowy w latach 2009 - 2019 w Bytomiu

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma 2010-2019	Udział
Budownictwo mieszkaniowe													
ogółem		97	120	161	161	66	108	60	136	100	106	1 115	100,0%
na 1000 ludności		0,5	0,7	0,9	0,9	0,4	0,6	0,4	0,8	0,6	0,6		
indywidualne		34	48	45	48	52	50	52	63	55	40	487	43,7%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		24	54	75	37	14	58	8	73	45	66	454	40,7%
na wynajem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	36	36	3,2%
komunalne		39	18	41	0	0	0	0	0	0	0	98	8,8%
społeczne czynszowe		0	0	0	76	0	0	0	0	0	0	76	6,8%
spółdzielcze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
zakładowe		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Zasób mieszkaniowy													
ogółem	72406	73098	73001	73061	73209	73266	73364	73403	73469	73559	73665		
na 1000 ludności	396,2	412,4	414,5	418,2	422,1	425,2	429,6	432,8	436,3	441,0	445,7		
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych													
ogółem							831	902	1 054	1 351			
jako odsetek zasobu							1,1%	1,2%	1,4%	1,8%			
rynek pierwotny							8	10	13	44			
rynek wtórny							823	892	1 041	1 307			

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Niestety, w Bytomiu na przestrzeni ostatnich 10 lat efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego były na bardzo niskim poziomie, gdyż budowano średnio 0,6 mieszkania na 1000 mieszkańców, przy średniej dla Polski 4,1 mieszkania na 1000 mieszkańców. W strukturze inwestorskiej niewielki był udział deweloperów, którzy wybudowali w analizowanym okresie 40,7% mieszkań⁶, podczas gdy w innych miastach udział ten wynosił 75-90%. Brak było również aktywności spółki TBS, która jedynie w 2013 roku oddała do użytkowania 76 mieszkań na wynajem. Zapaść budownictwa mieszkaniowego w Bytomiu szczególnie widoczna była w liczbie zrealizowanych transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W 2018 roku 96,7% transakcji zawartych zostało na rynku wtórnym, podobnie jak w latach poprzednich. Niewielka była również pojemność rynku mieszkaniowego ogółem w relacji do istniejącego zasobu – rocznie zmieniało właściciela od 1,1% mieszkań z zasobu w 2015 roku do 1,8% w 2018 roku, podczas gdy w wielu miastach odsetek ten kształtował się na poziomie 2-3%.

Reasumując, niewielka i nieatrakcyjna oferta mieszkaniowa (ograniczająca się do rynku wtórnego) z pewnością przyczyniła się do odpływu ludności i niewielkiego napływu do Bytomia, co negatywnie wpłynęło na podstawowe wskaźniki demograficzne.

Do szczegółowej analizy procesów demograficznych oraz efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego wybrano również Sosnowiec. Na przestrzeni lat 2009-2019 liczba mieszkańców tego miasta zmniejszyła się o 8,8%. Według prognoz GUS z 2014 roku liczba ludności na koniec 2019 roku miała wynieść 199 894 osoby. W rzeczywistości liczba mieszkańców była nieznacznie wyższa i wyniosła 199 974 osoby (odchylenie od prognozy 0,04%). Prognoza, podobnie jak dla Bytomia, potwierdziła się. Według prognozy w 2025 roku liczba mieszkańców ma się zmniejszyć do 187 544 osób, w 2030 roku do 176 632 osób, a w 2035 osiągnąć poziom 165 238 osób, czyli być niższa od stanu z 2019 roku o 17,4%. Na obecną sytuację demograficzną złożył się malejący napływ osób w ramach migracji wewnętrznej (od 1 553 osób w 2010 roku do 1 332 osób w 2019 roku) oraz malejący, ale wyższy od napływu, odpływ ludności w ramach migracji wewnętrznej (od 2 488 osób w 2010 roku do 2 153 osób w 2019 roku). W każdym roku saldo migracji wewnętrznej było ujemne, co w sumie spowodowało zmniejszenie liczby ludności w ciągu 10 lat o 8304 osoby. Drugim niekorzystnym trendem było ujemne saldo migracji zagranicznych w latach 2010-2014, jednakże od 2016 roku było już dodatnie. Ta forma migracji spowodowała ubytek ludności o kolejne 380 osób. Malą również liczba urodzeń – od 1 890 osób w 2010 roku do 1 449 osób w 2019 roku, co spowodowało przyrost w czasie ujemnego salda przyrostu naturalnego z – 686 osób w 2010 roku do -1 162 osób w 2019 roku. Procesy te podtrzymały niewielki odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym – 14,5% w 2019 roku

⁶ Szerzej o postawach deweloperów w zakresie inwestowania w Bytomiu: „Badanie postaw mieszkaniowych mieszkańców Bytomia i miast ościennych”, raport „Badanie postaw inwestorów rynku mieszkaniowego i deweloperów” <http://bytomodnowa.pl/produkty-pilotazu/badanie-postaw-mieszkaniowych-mieszkancow-bytomia-i-miast-osciennych> [dostęp: 17.07.2020].

wobec 14,4% w 2009 roku, podczas gdy wskaźnik dla polskich miast wynosił średnio 17,2% zarówno w 2009 roku, jak i 2019 roku. Zmalał znacząco odsetek ludności w wieku produkcyjnym – z 67,6% do 57,7%, osiągając niższy poziom od średniej dla polskich miast (58,8% w 2019 roku). Mocno wzrósł za to odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – z 18,0% do 27,8%, co znacząco odbiegało od średniej dla miast polskich (24,0% w 2019 roku). Szczególnie niekorzystnym wskaźnikiem była relacja pomiędzy ludnością w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym, gdyż współczynnik ten wzrósł ze 125,7 do 191,7, przy średniej dla Polski 121 osób w 2019 roku. Znacząco wzrósł także współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi – z 19,2 osób w 2009 roku do 35,3 osób na 100 osób w wieku 15-64 lata na koniec 2019 roku (przy średniej dla Polski 27,2 osób w 2019 roku). Również indeks starości był wyższy w 2019 roku od średniej dla Polski i wynosił 22,9% wobec 18,1% dla Polski.

Tabela 18. Wskaźniki demograficzne w latach 2009 - 2019 w Sosnowcu

Wyszczególnienie	Lata											Suma 2010- 2019
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Zmiana liczby ludności	219 300					209 274					199 974	
Prognoza liczby ludności											199 894	
Migracje wewnętrzne napływ		1 553	1 485	1 492	1 493	1 338	1 216	1 244	1 350	1 380	1 332	13 883
Migracje wewnętrzne odpływ		2 488	2 411	2 218	2 424	2 187	2 032	1 963	2 065	2 246	2 153	22 187
Saldo migracji wewnętrznych		-935	-926	-726	-931	-849	-816	-719	-715	-866	-821	-8 304
Saldo migracji zagranicznych		-41	-27	-75	-125	-162	0	10	21	8	11	-380
Liczba urodzeń		1 890	1 790	1 839	1 668	1 636	1 614	1 614	1 632	1 645	1 449	16 777
Saldo przyrostu naturalnego		-686	-746	-793	-1 076	-894	-987	-958	-990	-951	-1 162	-9 243
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	14,4%										14,5%	
Ludność w wieku produkcyjnym	67,6%										57,7%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym	18,0%										27,8%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	125,7										191,7	
Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi	19,2										35,3	
Indeks starości		14,6%									22,9%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Reasumując, odpływ ludności spowodował: zmniejszenie się liczby urodzeń, ujemny przyrost naturalny, utrzymanie niewielkiego odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym oraz szybkie zwiększanie się odsetka osób w wieku poprodukcyjnym oraz indeksu starości.

Rozważając na tym tle efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Sosnowcu na przestrzeni ostatnich 10 lat, należy stwierdzić, że średniorocznie było oddawanych do użytkowania bardzo mało mieszkań na 1000 ludności, gdyż wskaźnik wyniósł 1,1 mieszkania na 1000 mieszkańców. Był co prawda wyższy niż w Bytomiu, ale i tak znacząco niższy od średniej dla Polski (4,1). W okresie silnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego w polskich miastach w latach 2015-2019 (efekty rzeczowe na poziomie od 5 do 14 mieszkań na 1000 ludności), w Sosnowcu intensyfikacja budownictwa wahała się od 0,6 do 2,0 mieszkań na 1000 ludności. W strukturze inwestorskiej udział deweloperów był o wiele niższy niż w innych miastach. W ciągu 10 lat mieszkania wybudowane na sprzedaż i wynajem stanowiły 52,8% budownictwa mieszkaniowego ogółem. Brak było również jakiejkolwiek aktywności spółki TBS, która w ostatnich 10 latach nie wybudowała żadnego mieszkania na wynajem. Poza 2013 rokiem zauważalny był również brak efektów rzeczowych budownictwa komunalnego.

Tabela 19. Sektor mieszkaniowy w latach 2009 - 2019 w Sosnowcu

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma 2010-2019	Udział
Budownictwo mieszkaniowe													
ogółem		119	183	206	377	151	128	182	232	395	398	2371	100,0%
na 1000 ludności		0,5	0,8	1,0	1,8	0,7	0,6	0,9	1,1	1,9	2,0		
indywidualne		111	111	105	120	94	100	123	108	126	95	1093	46,1%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		8	71	101	232	57	28	59	124	269	303	1252	52,8%
na wynajem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23	1,0%
komunalne		0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	25	1,1%
społeczne czynszowe		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
spółdzielcze		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
zakładowe		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,0%
Zasób mieszkaniowy													
ogółem	91350	90603	90777	90971	91331	91467	91593	91768	91969	92346	92744		
na 1000 ludności	416,6	417,6	421,7	426,1	432,3	437,1	441,7	445,8	450,8	457,1	463,8		
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych													
ogółem							568	354	487	444			
jako odsetek zasobu							0,6%	0,4%	0,5%	0,5%			
rynek pierwotny							55	21	82	47			
rynek wtórny							513	333	405	397			

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Zapaść budownictwa mieszkaniowego w Sosnowcu przekładała się na liczbę zrealizowanych transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W 2018 roku 89,4% transakcji zawartych zostało na rynku wtórnym, podobnie jak w latach poprzednich. Niewielka była również pojemność rynku mieszkaniowego ogółem w relacji do istniejącego zasobu – rocznie zmieniało właściciela od 0,4% mieszkań z zasobu w 2016 roku do 0,6% w 2015 roku, podczas gdy w wielu miastach odsetek ten kształtował się na poziomie 2-3%.

Reasumując, niewielka oferta mieszkaniowa (ograniczająca się w zasadzie do rynku wtórnego) z pewnością przyczyniła się do odpływu ludności z Sosnowca, co negatywnie wpłynęło na podstawowe wskaźniki demograficzne. Należy podkreślić, iż Sosnowiec bezpośrednio sąsiaduje z Katowicami, które charakteryzują się bardzo pojemnym rynkiem pracy oraz rozwiniętym pierwotnym, wtórnym rynkiem mieszkań na sprzedaż oraz rynkiem na wynajem (TBS, oferty prywatne, w realizacji inwestycje Mieszkanie plus).

Aby skontrastować zachodzące procesy demograficzne w powiązaniu w efektami rzeczowymi budownictwa mieszkaniowego w miastach kurczących się należy również poddać analizie demograficznej i mieszkaniowej 2 miasta o rosnącej liczbie mieszkańców. W tym celu wybrano do badania Rzeszów (do którego włączano okoliczne sołectwa lub części sołectwa w roku 2010, 2017 i 2019) i Siedlce.

Na przestrzeni lat 2009-2019 liczba mieszkańców Rzeszowa zwiększyła się o 13,6%. Według prognoz GUS z 2014 roku liczba ludności na koniec 2019 roku miała wynieść 187 344 osób. W rzeczywistości liczba mieszkańców była znacząco wyższa i wyniosła 196 208 osób (odchylenie od prognozy 4,73%, jednakże w 2017 oraz 2019 roku przyłączono kolejne tereny do Rzeszowa). Według tejże prognozy z 2014 roku w 2025 roku liczba mieszkańców ma się zwiększyć do 190 098 osób, w 2030 roku do 190 771 osób, a w 2035 osiągnąć poziom 190198 osób. Założono zatem w prognozie, abstrahując nawet od zmian granic administracyjnych, że liczba ludności do 2035 roku będzie kształtować się na stabilnym poziomie. Na obecną sytuację demograficzną składa się dynamicznie rosnący od 2015 roku napływ osób w ramach migracji wewnętrznej (od 2 030 osób w 2010 roku do 3 582 osób w 2019 roku) oraz lekko rosnący odpływ ludności w ramach migracji wewnętrznej (od 1 883 w 2010 roku do 2 266 osób w 2019 roku). W każdym roku saldo migracji wewnętrznej było dodatnie i rosło od 197 osób w 2010 roku do 1 316 osób w 2019 roku. Drugim korzystnym trendem było dodatnie saldo migracji zagranicznych utrzymujące się od 2016 roku. Ta forma migracji spowodowała zwiększenie się liczby ludności o 251 osób w ciągu 10 lat. Rosła również liczba urodzeń – od 1 845 osób w 2010 roku do 2 238 osób w 2019 roku, co spowodowało przyrost w czasie dodatniego salda przyrostu naturalnego z 519 osób w 2010 roku do 796 osób w 2017 roku oraz 638 osób w 2019 roku. Procesy te doprowadziły do zwiększenia odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym z 17,5% w 2009 roku do 18,9% w 2019 roku, podczas gdy wskaźnik dla polskich miast wynosił średnio 17,2% zarówno w 2009 roku, jak i w 2019 roku. Zmalał natomiast odsetek ludności w wieku produkcyjnym – z 66,6% do 60,1%, ale i tak był wyższy od średniej dla polskich miast (58,8% w 2019 roku). Rósł odsetek osób w wieku poprodukcyjnym

z 15,9% do 21,0%, co było znacząco niższym wskaźnikiem od średniej dla polskich miast (24,0% w 2019 roku). Szczególnie korzystnym wskaźnikiem była relacja pomiędzy ludnością w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym, gdyż wskaźnik ten wzrósł, ale z 90,7 do jedynie 110,8, przy średniej dla Polski 121 osób w 2019 roku. Wzrost współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi – z 17,7 osób w 2009 roku do 26,0 osób na koniec 2019 roku (przy średniej dla Polski 27,2 osób w 2019 roku). Indeks starości wynosił 17,3% wobec 18,1% dla Polski.

Tabela 18. Wskaźniki demograficzne w latach 2009 - 2019 w Rzeszowie

Wyszczególnienie	Lata											Suma 2010- 2019
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Zmiana liczby ludności	172 770					185 123					196 208	
Prognoza liczby ludności											187 344	
Migracje wewnętrzne napływ		2 030	2 025	2 164	2 202	2 269	2 533	2 840	3 048	3 386	3 582	26 079
Migracje wewnętrzne odpływ		1 833	1 753	1 483	1 720	1 792	1 820	1 715	2 107	2 193	2 266	18 682
Saldo migracji wewnętrznych		197	272	681	482	477	713	1 125	941	1 193	1 316	7 397
Saldo migracji zagranicznych		-10	3	-3	-94	-47	0	78	88	89	147	251
Liczba urodzeń		1 845	1 894	1 987	1 958	1 961	1 894	2 161	2 251	2 287	2 238	20 476
Saldo przyrostu naturalnego		519	557	675	560	610	405	697	796	793	638	6 250
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	17,5%										18,9%	
Ludność w wieku produkcyjnym	66,6%										60,1%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym	15,9%										21,0%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	90,7										110,8	
Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi	17,7										26,0	
Indeks starości		13,0%									17,3%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Reasumując, napływ ludności spowodował: zwiększenie się liczby urodzeń, dodatni przyrost naturalny, wzrost odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym oraz spowolnienie zwiększania się odsetka osób w wieku poprodukcyjnym oraz indeksu starości.

Rozważając na tym tle efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie na przestrzeni ostatnich 10 lat, należy stwierdzić, że średniorocznie było oddawanych

do użytkowania bardzo dużo mieszkań na 1000 ludności, gdyż wskaźnik wyniósł 11 mieszkań, a rozpatrując jedynie lata 2015-2019 był najwyższy ze wszystkich analizowanych miast, gdyż wyniósł średnio 14,3 mieszkań na 1000 mieszkańców. W ciągu 10 lat wybudowano łącznie 20 620 mieszkań, co stanowiło 24,3% zasobu mieszkaniowego ogółem na koniec 2019 roku. W strukturze inwestorskiej znaczący był udział deweloperów – 69,4%, a w ostatnich 5 latach – 76,9%. Ponadto aktywnym inwestorem był również sektor spółdzielczy, który miał w całym okresie 15,6% udziału w budownictwie mieszkaniowym. Niestety brak było aktywności budownictwa społecznego i komunalnego.

Tabela 19. Sektor mieszkaniowy w latach 2009 - 2019 w Rzeszowie

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma 2010-2019	Udział
Budownictwo mieszkaniowe													
ogółem		937	1 565	1 576	1 346	1 649	2 392	2 958	2 599	2 307	3 291	20 620	100,0%
na 1000 ludności		5,2	8,7	8,7	7,4	9,0	12,9	15,8	13,7	12,1	16,9		
indywidualne		237	276	236	311	331	357	346	314	311	328	3 047	14,8%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		433	977	891	699	887	1 658	2 123	1 957	1 721	2 963	14 309	69,4%
na wynajem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0,0%
komunalne		0	20	0	0	0	26	0	0	0	0	46	0,2%
społeczne czynszowe		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
spółdzielcze		266	291	449	336	431	351	489	328	275	0	3 216	15,6%
zakładowe		1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0,0%
Zasób mieszkaniowy													
ogółem	62465	65657	67104	68588	69804	71400	73740	76621	79329	81596	84887		
na 1000 ludności	361,6	366,4	372,7	376,8	381,2	385,7	396,7	408,8	418,3	425,9	432,6		
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych													
ogółem							1 915	1 052	1 094	2 586			
jako odsetek zasobu							2,6%	1,4%	1,4%	3,2%			
rynek pierwotny							1 209	466	606	1 440			
rynek wtórny							706	586	488	1 146			

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Rzeszowie bezpośrednio przełożył się na liczbę zrealizowanych transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W 2015, 2017 i 2018 roku dominowały transakcje na rynku pierwotnym, jedynie w 2016 roku więcej było transakcji na rynku wtórnym. Pojemny rynek pierwotny i wtórny spowodował, iż rocznie zmieniano właściciela od 1,4% mieszkań z zasobu w 2016 i 2017 roku, poprzez 2,6% w 2015 roku oraz rekordowe 3,2% w 2018 roku.

Reasumując, zróżnicowana i dostępna oferta mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym z pewnością przyczyniła się do napływu ludności do Rzeszowa, co

pozytywnie wpłynęło na podstawowe wskaźniki demograficzne – liczbę urodzeń, odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym, poprodukcyjnym, indeks starości.

W Siedlcach na przestrzeni lat 2009-2019 liczba mieszkańców zwiększyła się o 1,1%. Według prognoz GUS z 2014 roku liczba ludności na koniec 2019 roku miała wynieść 76 091 osób, czyli być mniejsza niż w 2014 roku, w którym dokonano prognozy. W rzeczywistości liczba mieszkańców była znacząco wyższa i wyniosła 78 185 osób (odchylenie od prognozy 2,75%). Według tej samej prognozy w 2025 roku liczba mieszkańców ma się zmniejszyć do 75 199 osób, w 2030 roku do 73 848 osób, a w 2035 osiągnąć poziom 72 044 osób. Założono zatem w prognozie spadek liczby ludności o kolejne 5,3% w horyzoncie 2035 roku w stosunku do prognozy na 2019 rok. Jednakże już widać, że w pierwszych 5 latach okresu prognostycznego nie sprawdziły się założenia GUS. Na tą sytuację złożyło się kilka czynników. Pierwszym z nich był rosnący napływ osób w ramach migracji wewnętrznej (od 681 osób w 2010 roku do 915 osób w 2019 roku) oraz zmienny odpływ ludności w ramach migracji wewnętrznej (od 797 osób w 2014 roku do 1 028 osób w 2019 roku). W każdym praktycznie roku, poza rokiem 2017, saldo migracji wewnętrznej było ujemne i wahało się od -256 osób w 2010 roku do -40 osób w 2014 roku. Począwszy od 2016 roku korzystny był trend w zakresie salda migracji zagranicznych. Jeżeli chodzi o liczbę urodzeń to w latach 2010-2012 liczba ta malała, ale począwszy od 2013 nieprzerwalnie rosła. W całym analizowanym okresie 10 lat zanotowano dodatnie saldo przyrostu naturalnego. Zewnętrznym efektem przeważającej liczby urodzeń nad zgonami było zwiększenie się odsetka osób w wieku przedprodukcyjnym z 19,3% w 2009 roku do 20,6% w 2019 roku, podczas gdy wskaźnik dla polskich miast wynosił średnio 17,2% zarówno w 2009 roku, jak i 2019 roku. Zmalał natomiast odsetek ludności w wieku produkcyjnym – z 66,5% do 57,2%. Wzrósł odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – z 14,3% do 22,2%, jednak poziom ten był znacząco niższy od średniej dla polskich miast (24,0% w 2019 roku). Szczególnie korzystnym wskaźnikiem, podobnie jak w Rzeszowie, była relacja pomiędzy ludnością w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym, gdyż wskaźnik ten wzrósł, ale z 74 do jedynie 108, przy średniej dla Polski 121 osób w 2019 roku. Wzrósł współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi – z 15,3 osób w 2009 roku do 27,9 osób na koniec 2019 roku (przy średniej dla Polski 27,2 osób w 2019 roku). Indeks starości wynosił 18,0% wobec 18,1% dla Polski.

Reasumując, dodatnie saldo przyrostu naturalnego, pomimo ujemnego salda migracji (blisko 3-krotnie niższego od salda przyrostu naturalnego) spowodowało nie tylko utrzymanie dotychczasowej liczby ludności w mieście, ale nawet jej wzrost o 1,1% względem 2009 roku.

Tabela 20. Wskaźniki demograficzne w latach 2009 - 2019 w Siedlcach

Wyszczególnienie	Lata											Suma 2010- 2019
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Zmiana liczby ludności	77 319					76 603					78 185	
Prognoza liczby ludności											76 091	
Migracje wewnętrzne napływ		681	755	729	787	757	776	768	862	874	915	7 904
Migracje wewnętrzne odpływ		937	899	946	905	797	866	821	818	947	1 028	8 964
Saldo migracji wewnętrznych		-256	-144	-217	-118	-40	-90	-53	44	-73	-113	-1 060
Saldo migracji zagranicznych		-6	4	-9	-13	-7	0	19	17	22	26	53
Liczba urodzeń		933	866	829	851	870	891	923	956	985	990	9 094
Saldo przyrostu naturalnego		335	317	203	249	280	239	265	287	295	322	2 792
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	19,3%										20,6%	
Ludność w wieku produkcyjnym	66,5%										57,2%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym	14,3%										22,2%	
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	74										108	
Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi	15,3										27,9	
Indeks starości		11,6%									18,00%	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Przechodząc do analizy efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w Siedlcach na przestrzeni ostatnich 10 lat, należy zauważyć, że średniorocznie było oddawanych do użytkowania dużo mieszkań na 1000 ludności, gdyż wskaźnik wyniósł 7,4 mieszkań na 1000 mieszkańców. W 2019 roku intensywność budownictwa mieszkaniowego była rekordowa i wyniosła 11 mieszkań na 1000 mieszkańców. W ciągu 10 lat wybudowano łącznie 5 715 mieszkań, co stanowiło 16,8% zasobu mieszkaniowego ogółem na koniec 2019 roku. W strukturze inwestorskiej znaczący był udział deweloperów – 74,8%, a w ostatnich 5 latach – 80,8%. Ponadto inwestorem był również sektor spółdzielczy (udział 5,3%) oraz Miasto Siedlce w ramach budownictwa komunalnego (udział 5,8%). Widoczne były także efekty rzeczowe budownictwa społecznego (udział 3%).

Tabela 21. Sektor mieszkaniowy w latach 2009 - 2019 w Siedlcach

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma 2010-2019	Udział
Budownictwo mieszkaniowe													
ogółem		459	460	608	650	512	682	473	597	389	885	5 715	100,0%
na 1000 ludności		6,0	6,0	7,9	8,5	6,7	8,9	6,1	7,7	5,0	11,3		
indywidualne		72	57	72	72	64	64	68	54	42	73	638	11,2%
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		319	297	423	461	326	429	405	495	347	770	4 272	74,8%
na wynajem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0,0%
komunalne		0	0	54	53	122	102	0	0	0	0	331	5,8%
społeczne czynszowe		0	23	59	0	0	0	0	48	0	42	172	3,0%
spółdzielcze		68	83	0	64	0	87	0	0	0	0	302	5,3%
zakładowe		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Zasób mieszkaniowy													
ogółem	28647	29331	29677	30174	30758	31198	31825	32225	32784	33159	34044		
na 1000 ludności	370,5	384,4	388,0	395,0	402,9	407,3	413,6	418,4	422,2	425,8	435,4		
Rynkowa sprzedaż lokali mieszkalnych													
ogółem							676	726	694	987			
jako odsetek zasobu							2,1%	2,3%	2,1%	3,0%			
rynek pierwotny							315	346	306	570			
rynek wtórny							361	380	388	417			

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS za poszczególne lata.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Siedlcach bezpośrednio przełożył się na liczbę zrealizowanych transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym. W latach 2015-2018 około 50% transakcji zawarto na pierwotnym rynku mieszkaniowym, przy czym w 2018 roku przeważały transakcje nowymi mieszkaniami, ze względu na rekordową podaż mieszkań wybudowanych na sprzedaż i wynajem. Pojemny rynek pierwotny i wtórny spowodował, iż rocznie zmieniano właściciela od 2,1% mieszkań z zasobu w 2015 i 2017 roku, poprzez 2,3% w 2016 roku oraz rekordowe 3,0% w 2018 roku.

Reasumując, zróżnicowana i dostępna oferta mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym z pewnością przyczyniła się do stopniowego zmniejszania się ujemnego salda migracji, co pozytywnie przełożyło się na podstawowe wskaźniki demograficzne – liczbę urodzeń, odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz poprodukcyjnym.

Podsumowanie

Polityka mieszkaniowa powinna wspierać rozwój mieszkalnictwa, w szczególności mieszkalnictwa dostępnego i społecznego. Istotna w rozwoju lokalnego sektora mieszkaniowego jest również skala i zróżnicowanie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem, gdyż znacząco wpływa na pojemność rynku mieszkaniowego. Brak dostępnych cenowo mieszkań na sprzedaż i wynajem jest szczególnie barierą rozwoju wielu miast w Polsce. Dlatego też polityka mieszkaniowa powinna być właściwie ukierunkowana i rozwiązywać problemy sektora mieszkaniowego.

Ze względu na związek pomiędzy liczbą, strukturą wiekową i ekonomiczną ludności a procesami rozwoju rynku mieszkaniowego, w szczególności niezbędna jest znajomość miejskich procesów demograficznych, wpływających na lokalny cykl koniunkturalny rynku mieszkaniowego, efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego, ceny sprzedaży mieszkań oraz czynsze najmu. Niedobór mieszkań może stać się jednym z czynników emigracji, pogłębiającym proces depopulacji w mieście oraz pogarszającym podstawowe wskaźniki obciążenie demograficznego.

Reasumując, „kierunki rozwoju mieszkalnictwa w mieście bezpośrednio powinny wynikać z przeprowadzonej pogłębionej diagnozy stanu mieszkalnictwa oraz analizy potencjału rozwoju sektora mieszkaniowego. Planowanie strategiczne w sektorze mieszkaniowym oparte na wskazanej analizie i diagnozie, uwzględniającej jednocześnie teraźniejszą i przyszłą sytuację ekonomiczną, demograficzną, rynku budowlanego i rynku nieruchomości, dostępność mieszkaniową, pozwoli zoptymalizować działania władz miasta w zakresie prowadzenia racjonalnej, a zarazem efektywnej polityki mieszkaniowej, zarówno w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego miasta i podmiotów z nim powiązanych, jak i tworzenia warunków do rozwoju lokalnego, komercyjnego rynku mieszkaniowego dla mieszkańców o różnych preferencjach, wynikających z siły nabywczej, wieku, modelu gospodarstwa domowego”⁷.

⁷ Źródło: Wyzwania i rekomendacje dla krajowej polityki miejskiej. Raport tematycznych grup eksperckich Kongresu polityki miejskiej 2019, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMIR, s.60-61. <http://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2020/07/raport-wyzwania-i-rekomendacje-krajowa-polityka-miejska-Rajmund-Ry%C5%9B-Pawe%C5%82-G%C3%B3rny-Agnieszka-Sobol-Alina-Muzio%C5%82-Wec%C5%82awowicz.pdf> [dostęp: 17.07.2020].