

Hanka Zaniewska
Norbert Dąbkowski

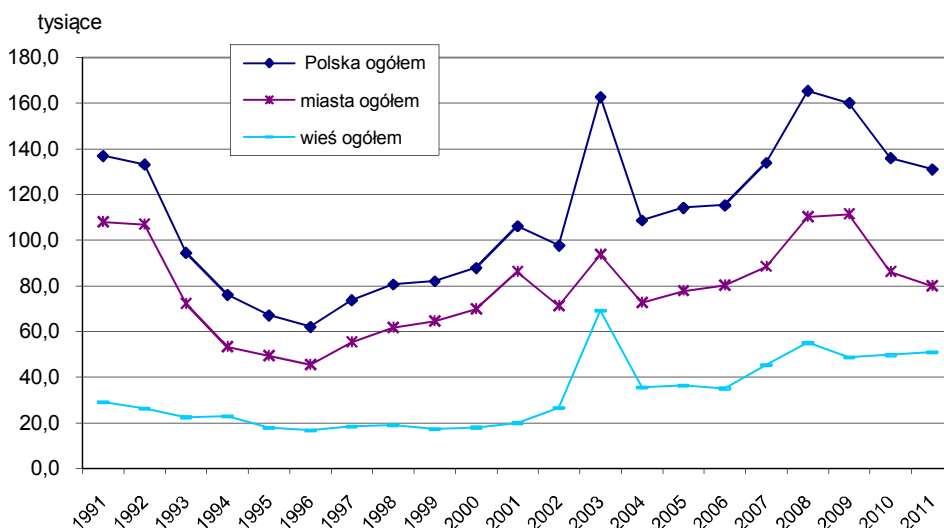
BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE I JEGO STANDARDY W POLSCE W LATACH 1991-2011

Abstrakt. W artykule przedstawiono efekty ilościowe i jakościowe polskiego budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-2011. Skupiono uwagę na zróżnicowaniu standardów i środowiska mieszkaniowego, widocznych w zabudowie wielorodzinnej różnych inwestorów: deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego i gmin oraz w zabudowie jednorodzinnej, sytuowanej na obrzeżach miast.

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, wielkość mieszkań, lokalizacja, formy architektoniczne.

Wielkość budownictwa według grup inwestorów

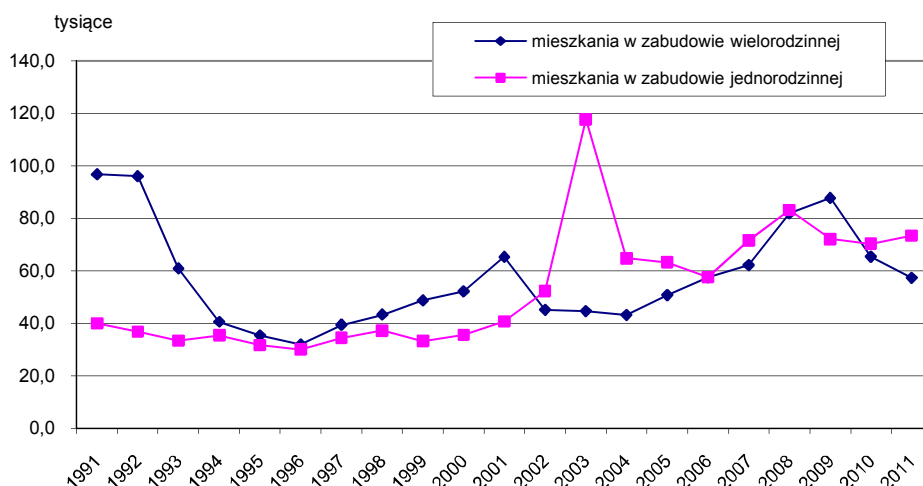
W latach 1991-2011 wybudowano łącznie 2333 tys. mieszkań, głównie, bo ok. 70%, w miastach. Zaobserwowane w tym czasie zmiany w budownictwie mieszkaniowym dotyczyły zmniejszenia liczby budowanych mieszkań, zróżnicowania struktury inwestorskiej i rodzaju zabudowy. Badany okres można podzielić na pierwsze 6 lat znacznego regresu, wzrost koniunktury do 2008 r. i jej osłabienie w ostatnich latach (ryc. 1). W rezultacie wielkość budownictwa mieszkaniowego ogółem zbliżyła się do wielkości z początku okresu transformacji (lata 1991-1992).



Ryc. 1. Mieszkania wybudowane w latach 1991-2011

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne* 1991-2011, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie* 1991-2011, IRM

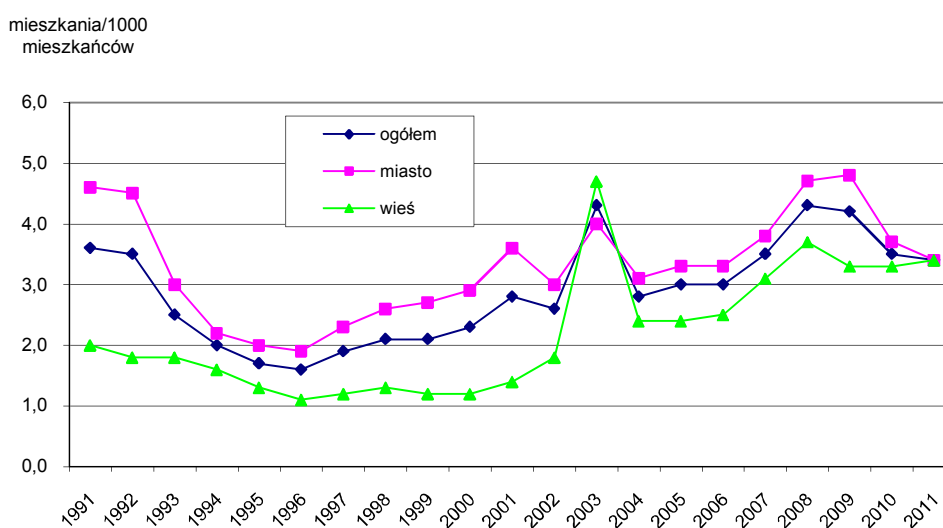
Regres objął zwłaszcza budownictwo mieszkaniowe w miastach, gdzie mimo widocznej poprawy, jaka nastąpiła w latach 2007-2008, liczba oddanych do użytku mieszkań zbliżyła się do poziomu lat 2000-2001. Zjawisko to nie dotyczy budownictwa na wsi, gdzie obserwuje się tendencję zwykłą. Jest to obraz wyraźnego i utrzymującego się od lat wzrostu budownictwa jednorodzinnego w ogólnej liczbie budowanych mieszkań (ryc. 2).



Ryc. 2. Mieszkania wybudowane w latach 1991-2011 według rodzaju zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne 1991-2011*, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie 1991-2011*, IRM

W analizowanym okresie zauważyć można wyraźny wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań w 2003 r., który był spowodowany nie tyle wzrostem wielkości budownictwa mieszkaniowego, ile formalnym oddaniem do użytku mieszkań wybudowanych wcześniej. Dotyczyło to głównie domów indywidualnych, których oddano do użytku dwukrotnie więcej niż w poprzednim roku.



Ryc. 3. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1991-2011 na 1000 mieszkańców

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Roczniki statystyczne 1991-2011*, GUS i *Informacje o mieszkalnictwie 1991-2011*, IRM

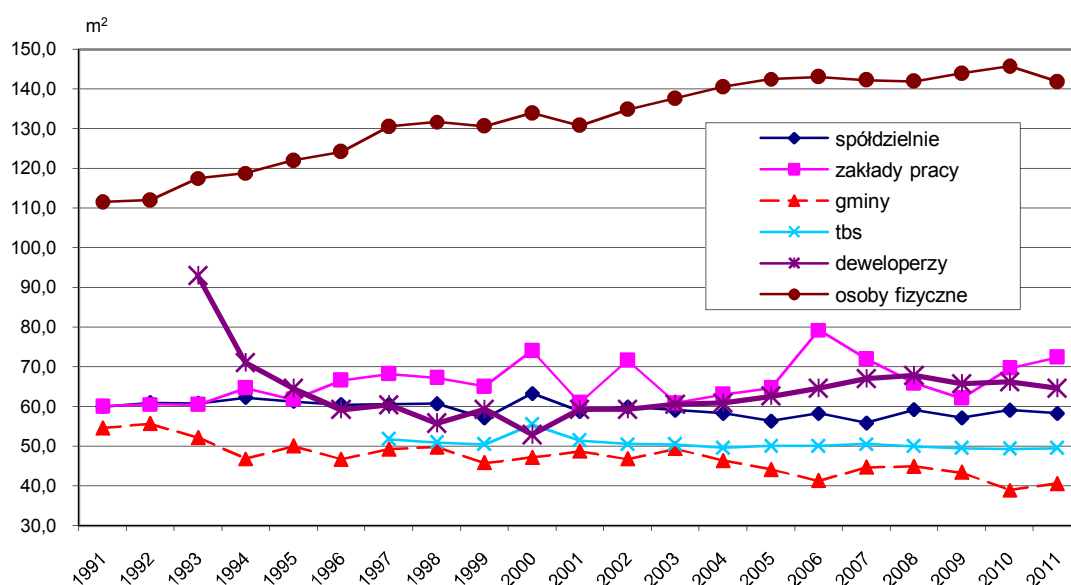
W 2011 r. po raz pierwszy uzyskane wskaźniki liczby budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców – 3,4 ogółem, są jednakowe dla miasta i wsi (ryc. 3).

Wyraźnie zmienia się struktura inwestorska na rzecz inwestorów prywatnych. Jeszcze na początku transformacji spółdzielnie mieszkaniowe były głównym inwestorem budownictwa mieszkaniowego w miastach, a ich udział w budownictwie mieszkaniowym w 1991 r. wynosił 61%. W połowie lat 90. udział spadł do ok. 40% i w pierwszych latach XXI w. wykazywał dalszą tendencję spadkową. W latach 2003-2005 spółdzielnie budowały ok. 8% mieszkań, a w 2011 r. zaledwie niecałe 3%. Ich rolę przejęli deweloperzy, których udział w budownictwie mieszkaniowym wzrósł od 0,5% w roku 1993 do 45% w 2009. Wraz z osłabieniem tempa budownictwa mieszkaniowego udział ten spadł i w 2011 r. wynosił 37%.

Powierzchnia mieszkań budowanych w latach 1991-2011

Wielkość budowanych mieszkań jest różna w poszczególnych grupach inwestorów, przy czym w budownictwie wielorodzinnym przy różnych wahaniami kształtuje się na poziomie ok. 60 m². Największe zmiany powierzchni budowanych mieszkań nastąpiły u deweloperów: od średniej powierzchni ponad 90 m² w roku 1993 do około 55 m² w 2000 r. W ostatnich kilku latach powierzchnia mieszkań deweloperskich wynosi ok. 67 m². Mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe są mniejsze, lecz przez cały badany okres ich wielkość utrzymuje się na granicy 60 m². Mieszkania budowane przez gminy są coraz mniejsze. Główną przyczyną spadku powierzchni budowanych mieszkań gminnych należy upatrywać w nastawieniu budownictwa komunalnego na pokrycie zapotrzebowania na mieszkania socjalne.

Od drugiej połowy lat 90. XX w. na rynku inwestorów mieszkaniowych pojawił się jeszcze jeden inwestor – towarzystwa budownictwa społecznego, które zobligowane są przez prawo do budowania mieszkań o powierzchni do ok. 50 m².



Ryc. 4. Powierzchnia budowanych mieszkań w latach 1991-2011 według grup inwestorów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Roczniki statystyczne 1991-2011, GUS i Informacje o mieszkalnictwie 1991-2011, IRM

Zauważyć należy stale rosnące zwiększanie się powierzchni mieszkań budowanych przez osoby fizyczne, od ok. 112 m² w 1991 r. do ok. 142 m² w 2011. Tendencja do wzrostu powierzchni mieszkań budowanych przez osoby fizyczne (przede wszystkim w zabudowie jednorodzinnej) jest stała w całym badanym okresie (ryc. 4).

Badania ciągle prowadzone w ramach monitoringu mieszkaniowego dla 21 miast różnej wielkości i o różnym położeniu w kraju potwierdzają tendencje ogólnokrajowe. Dotyczy to zwłaszcza tendencji do spadku budownictwa wielorodzinnego przeważającego w miastach dużych i średnich oraz wzrostu budownictwa jednorodzinnego charakterystycznego dla miast mniejszych.

Tabela 1. Przeciętna powierzchnia mieszkań oddanych do użytku w latach 2009, 2010, 2011 według wielkości miasta

| Miasta | Powierzchnia mieszkań w m ² w domach: | | | | | |
|------------------------------|--|------|------|-----------------|------|------|
| | jednorodzinnych | | | wielorodzinnych | | |
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2009 | 2010 | 2011 |
| Powyżej 100 tys. mieszkańców | 132 | 136 | 144 | 57 | 60 | 54 |
| 25-100 tys. mieszkańców | 150 | 143 | 141 | 50 | 64 | 56 |
| Poniżej 25 tys. mieszkańców | 140 | 130 | 136 | 58 | 53 | 48 |

Źródło: *Informacje o mieszkalnictwie 2009-2011*, IRM

Powierzchnia mieszkań w poszczególnych grupach miast jest zróżnicowana, przy czym największą przeciętną powierzchnię mają mieszkania budowane w miastach średniej wielkości i to zarówno w domach wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych.

Powierzchnia mieszkań w domach jednorodzinnych jest 2,5-krotnie większa od przeciętnej w domach wielorodzinnych, a mieszkania w nich są głównie 4- i 5-pokojowe (ok. 60%), a nawet 6-pokojowe (ok. 20%).

W domach wielorodzinnych powstają głównie mieszkania 2- i 3-pokojowe, niezależnie od wielkości miasta.

Obraz architektoniczno-urbanistyczny zabudowy mieszkaniowej powstałej w ostatnich 20 latach

Rozwój budownictwa mieszkaniowego, jaki nastąpił od połowy XX w., rzutuje na obraz architektury mieszkaniowej i środowiska zurbanizowanego. Nie było przy tym obojętne zaniechanie od 1988 r. stosowania normatywu technicznego projektowania budynków i mieszkań oraz wycofanie się z technologii uprzemysłowionej.

Normatywne rozwiązania budynków i mieszkań (stosowane tylko w pewnej mierze w budownictwie tbs) zastąpione zostały w 1994 r. ustawą Prawo budowlane, określającą niezbędne wymagania techniczne, a tymczasem powstająca zabudowa mieszkaniowa jest częścią efektem gry rynkowej (cena gruntu) niż działalności planistycznej. W dokonujących się przeobrażeniach architektury mieszkaniowej w Polsce najbogatsze i najbardziej oryginalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne budynków w ostatnich latach stosowane są przez inwestorów prywatnych. Nowo wznoszona przez nich zabudowa mieszkaniowa ma najczęściej formę niewielkich, wyraźnie wydzielonych przestrzennie, zwartych zespołów budynków jednorodzinnych lub niskiej zabudowy intensywnej (ryc. 5).



Ryc. 5. Osiedle mieszkaniowe w Suchym Lesie, aglomeracja poznańska
(Fot. H. Zaniewska)

Budowane są także niewielkie kompleksy niskich domów wielorodzinnych, często o niekonwencjonalnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych, np. budynki klatkowo-korytarzowe z dwupoziomowymi mieszkaniami lub małe punktowce.

We wznoszonych przez inwestorów prywatnych budynkach wielorodzinnych o znacznej kubaturze regułą staje się projektowanie zbiorcze garaży pod budynkiem. Rozwiązania urbanistyczne zespołów zabudowy mieszkaniowej cechują wyraźnie zamknięte przestrzenie wewnątrz, niejednokrotnie ogrodzone i dostępne jedynie dla ich mieszkańców. Ten proces tworzenia zamkniętych enklaw miejskich, rzadko spotykanych w krajach rozwiniętych a typowych dla miast krajów rozwijających się, nadal narasta (ryc. 6).



Ryc. 6. Osiedle deweloperskie Marina Mokotów, Warszawa
(Fot. H. Zaniewska)

Zdecydowanie lepsza jakość użytkowa budynków cechuje rozwiązania projektowe nowej zabudowy spółdzielczej, choć udział budownictwa spółdzielczego stale maleje. Wcześniejsza uboga architektura tego budownictwa szybko podległa przeobrażeniu, a budowane domy wielorodzinne pod względem rozwiązań programowych, wyposażenia i cech architektonicznych nie różnią się od domów budowanych przez deweloperów (ryc. 7).

Zmniejsza się udział budynków wysokich na rzecz budynków niższych, często o zmiennej wysokości (3-5 kondygnacji). Do tych cech formalnych aspiruje również architektura mieszkaniowa wznoszona przez towarzystwa budownictwa społecznego. Pierwsze realizacje są w dużej mierze bardzo podobne do budynków spółdzielczych z lat 80.

XX w., natomiast późniejsze cechuje bardziej urozmaicona forma architektoniczna, detal i kolorystyka (ryc. 8 i 9) [Zaniewska, Barek 2005].



Ryc. 7. Zespół mieszkaniowy WSM Warszawa Młociny
(Fot. H. Zaniewska)

Budynki mieszkalne tbs oraz ich zespoły powstają na podstawie indywidualnych i niejednokrotnie oryginalnych, wyłanianych w drodze konkursu koncepcji architektonicznych i urbanistycznych. W ostatnich latach tbs nie tylko budują nowe, ale również modernizują stare, niekiedy o historycznej wartości budynki mieszkalne i adaptują budynki niemieszkalne.



Ryc. 8. Budynki tbs w Katowicach
(Fot. R. Barek)



Ryc. 9. Budynki tbs w Poznaniu
(Fot. R. Barek)

Nowe budynki komunalne są najczęściej skromne w wyrazie, niskie, zwarte, najczęściej 3-segmentowe, z mieszkaniami o skromnym standardzie powierzchni i wyposażenia.

Na terenach wiejskich powstają domy jednorodzinne o bardzo zróżnicowanej architekturze i urozmaiconym detalu, nie zawsze świadczące o dobrym guście, jednakże zapewniające inwestorowi poczucie indywidualnego charakteru zabudowy. Intensywny ruch budowlany występuje zwłaszcza na obszarach wiejskich wokół dużych miast i na obszarach metropolii. Tam też domy jednorodzinne są znacznie większe niż przeciętnie na wsi, gdyż mamy tu do czynienia z procesami przemieszczania się zamożniejszej części miejskich społeczeństw do podmiejskich osiedli o niskiej, z zasady jednorodzinnej zabudowie (ryc. 10).



Ryc. 10. Zabudowa jednorodzinna w strefie podmiejskiej Poznania
(Fot. R. Barek)

Standardy powierzchniowe mieszkań wznoszonych przez deweloperów odbiegają wielkością od mieszkań spółdzielczych, co wskazywałoby na popyt na mieszkania o wyższym standardzie.

Ciągle jeszcze, choć śladowo, pojawiają się w statystyce mieszkania budowane przez zakłady pracy, a ich powierzchnie są większe niż powierzchnie budowanych w ostatnich latach mieszkań spółdzielczych, a nawet deweloperskich.

W okresie 1991-2011 ukształtowały się następujące tendencje w odniesieniu do wielkości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej:

- najmniejszą powierzchnię mają mieszkania wspomagane środkami publicznymi: komunalne (a szczególnie socjalne) i tbs,
- podobne są wielkości mieszkań budowanych przez deweloperów i spółdzielnie mieszkaniowe, a powierzchnia mieszkań budowanych przez deweloperów systematycznie maleje, co jest wyrazem efektywnego popytu na mieszkania mniejsze.

Wybrane problemy dotyczące budownictwa mieszkaniowego i standardów mieszkaniowych

Nowa zabudowa mieszkaniowa na zewnętrznych obszarach miast

Spowolnienie gospodarcze w 2009 r., które wpłynęło na osłabienie rynku mieszkaniowego, w tym na spadek liczby budowanych mieszkań, szczególnie odczuły największe miasta (85 miast na prawach powiatu, o liczbie ludności ponad 100 tys.). W tej grupie miast, w której w ostatnich latach koncentrowało się budownictwo wielorodzinne, nastąpił spadek liczby budowanych mieszkań z 4,9 na 1000 osób w 2009 r. do 3,9 w 2010 r.

Równocześnie następuje stały wzrost udziału budownictwa jednorodzinnego. Analiza rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach otaczających miasta monitorowane [Informacje o mieszkalnictwie... 2012] wskazuje, że w gminach sąsiadujących z małymi miastami buduje się wyłącznie domy jednorodzinne, domy jednorodzinne są także budowane głównie w gminach okalających miasta średnie. Z kolei w gminach okalających największe miasta monitorowane mieszkania w budynkach jednorodzinnych mają dość znaczny udział,

lecz nie stanowią 100% oddawanych mieszkań. W 2010 r. największy udział oddanych do użytku mieszkań przypadał na tereny wiejskie tych gmin.

Zdecydowanie duże nasilenie budownictwa mieszkaniowego charakteryzuje gminy okalające największe miasta. Są to gminy wiejskie lub obszary wiejskie w gminach miejsko-wiejskich.

Wyniki badań w gminach otaczających miasta monitorowane nie tylko potwierdziły obserwowane od kilku lat zjawisko tzw. rozlewania się miast, ale i wzbogaciły wiedzę o zróżnicowaniu kierunków rozwoju małych miast i pozostałych.

Wokół miast liczących do 25 tys. mieszkańców można wyodrębnić kilka kierunków ożywionego budownictwa, jednak z reguły nie są to gminy wiejskie, a raczej obszary miast w gminach miejsko-wiejskich. Może to oznaczać, że w tych miastach są jeszcze dostępne tereny pod budownictwo z aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego, a otoczenie nie jest na tyle uciążliwe, żeby skłaniało do przenoszenia się mieszkańców na wieś. W średnich i dużych miastach zdecydowanie wzrasta nasilenie budownictwa w okalających je gminach wiejskich, jednak nie we wszystkich. Z analizy danych statystycznych dotyczących sytuacji mieszkaniowej w tych gminach wynika, że najwięcej mieszkań oddano do użytku w latach 2007-2008. W 2009 r. nastąpiło osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego, a ponowną tendencję do wzrostu obserwuje się w 2010 r., jednak nie we wszystkich analizowanych gminach [Dąbkowski, Urbańska 2012].

Daje się także zaobserwować zróżnicowanie przestrzenne tzw. pierwszych wianków – niektóre kierunki są bardziej uprzywilejowane (obszary są atrakcyjniejsze, czy to pod względem dostępności gruntów, czy infrastruktury, czy mody).

Standardy mieszkaniowe uboższych grup mieszkańców miast

Jak już wspomniano wcześniej, proces transformacji społeczno-gospodarczej wywołał w mieszkalnictwie pozytywne i negatywne skutki. W generalnie pozytywnym obrazie zmian polskiej sytuacji mieszkaniowej pojawiły się (początkowo incydentalnie, ale z upływem lat transformacji już na większą skalę) negatywne zjawiska, będące efektem urynkowania mieszkalnictwa, któremu towarzyszyła reforma czynszów. W jej efekcie wzrosły opłaty za mieszkanie, tłumaczone koniecznością zwiększenia nakładów na remonty. Wprawdzie skutek tych podwyżek miał być łagodzony przez system dodatków mieszkaniowych, nie zapobiegło to jednak procesowi powstawania w miastach mieszkaniowych obszarów problemowych. Skala problemu w Polsce jest już zauważalna, a badania dotyczące jakości polskiego środowiska mieszkaniowego, uwzględniające różne kryteria: społeczne, ekonomiczne, przestrzenno-architektoniczne i techniczne, wskazują, że w najgorszych warunkach mieszkaniowych w 2007 r. żyło ok. 13% mieszkańców miast, a zatem prawie 3 mln osób.

Nie jest przecież obojętne, gdzie w strukturze miasta są sytuowane i jaki standard mają mieszkania osób pozbawionych wystarczających środków na poprawę warunków mieszkaniowych.

W latach 2009-2010 przeprowadzono badania ankietowe dotyczące skali i miejsc występowania oraz form architektoniczno-przestrzennych mieszkaniowych obszarów problemowych w polskich miastach liczących więcej niż 10 tys. mieszkańców.

Wyniki badań obrazują standardy zamieszkiwania uboższych grup ludności zarówno w starych, jak i wybudowanych w ostatnim 20-leciu zasobach mieszkaniowych.

Zakres badań obejmował zagadnienia architektoniczno-urbanistyczne zabudowy mieszkaniowej, która tworzy uznane przez władze miast obszary problemowe i związane z nimi wybrane zagadnienia społeczno-ekonomiczne, i dotyczył:

- form architektonicznych oraz usytuowania zabudowy mieszkaniowej a także własności zasobów i ich stanu technicznego,
- problemów społeczno-ekonomicznych mieszkańców tych obszarów i prób przeciwdziałania zjawiskom negatywnym poprzez lokalne programy przeciw wykluczeniu,
- planów gmin w zakresie sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ubogiej ludności i usytuowania mieszkań dla niej w przestrzeni miasta.

Uzyskany materiał badawczy dostarczył informacji pochodzących z 45,5% polskich miast, a więc reprezentuje prawie co drugie polskie miasto, liczące ponad 10,0 tys. mieszkańców.

Z przeprowadzonych badań wynika, że obszary problemowe tworzą głównie znajdujące się w złym stanie technicznym zasoby mieszkaniowe gmin, lecz nie tylko, bo także nowe zasoby powstałe w ostatnim dwudziestoleciu, w ramach programu wspierania przez państwo budownictwa socjalnego gmin. Mimo że nowe budynki są w pełni wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, to małe mieszkania (poniżej 40 m²) zamieszkiwane przez duże rodziny, skupienie najemców o negatywnych cechach społecznych i lokalizacja na peryferiach powodują, że wkrótce stają się one kolejnym obszarem zamieszkiwanym przez wykluczonych społecznie z przestrzeni miast (ryc. 11).



Ryc. 11. Białystok – budynek przy ul. Św. Eliasza
(Fot. A. Tokajuk)

Obecnie, jak i w planach na przyszłość lokalizowanie zabudowy o charakterze socjalnym na obrzeżach miast i „wypychanie” uboższych na peryferie jest typowe dla wszystkich badanych gmin.

Następną co do częstotliwości występowania formą zabudowy (w prawie 23% miast), marginalizującą miejscową społeczność, są budynki dawnych hoteli robotniczych, szkół, biur,

budynki PKP oraz różnego rodzaju budynki przemysłowe adaptowane na mieszkalne z mieszkaniem socjalnym. Ta forma zabudowy najliczniej występuje w miastach liczących do 50 tys. mieszkańców (62,5% wszystkich adaptacji). Kolejną formą zabudowy, którą stosują władze miast w celu rozwiązywania problemów mieszkaniowych ubogich mieszkańców, to baraki i kontenery, których 69% przypada na miasta liczące do 50 tys. mieszkańców.

Formy zabudowy i standardy mieszkań dla ubogich powstające w ostatnich latach są zróżnicowane, lecz ich obraz nadaje znamiona stygmatu źle mieszkającym w mieście.

Podsumowanie

Przemiany systemowe, które nastąpiły w ostatnim dwudziestolecu spowodowały wyraźne pozytywne zmiany w standardach mieszkaniowych i obrazie zabudowy mieszkaniowej polskich miast. Równocześnie wprowadzono regulacje prawne ograniczające w znacznym stopniu wspieranie budownictwa mieszkaniowego środkami publicznymi.

Istniejące uwarunkowania społeczno-gospodarcze sprawiły, że:

- spowolniło się tempo budownictwa mieszkaniowego i pomimo pozytywnych zmian, jakie nastąpiły w latach 1996-2009, wskaźnik budowanych mieszkań na 1000 osób utrzymuje się na poziomie pierwszych lat 90. XX w.,
- nastąpiło zróżnicowanie standardów i środowiska mieszkaniowego widoczne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej różnych inwestorów i właścicieli zasobów: od mieszkań o wysokim standardzie, także luksusowych, budowanych przez deweloperów, poprzez próby dostosowania się do nich mieszkań spółdzielczych i ograniczonych normatywnym mieszkań towarzystw budownictwa społecznego, do skromnych mieszkań socjalnych w nowych budynkach, a nawet baraków i kontenerów.

Rozpiętość standardów powierzchniowych powoduje coraz większy udział mieszkań mniejszych w zabudowie wielorodzinnej różnych inwestorów i wzrastający udział domów jednorodzinnych o dużych powierzchniach.

Zróżnicowanie jakościowe podkreśla zabudowa jednorodzinna o wysokich standardach powierzchniowych, techniczno-materiałowych i urządzeniach otoczenia, lokalizowana na obrzeżach miast, zwłaszcza dużych, i otaczających je obszarach gmin wiejskich. To właśnie ten rodzaj zabudowy preferują młodzi Polacy, a jej przestrzennym, społecznym i ekonomicznym efektem jest rozlewanie się miast, któremu ma przeciwdziałać koncepcja miasta zwarteo, spójnego i zrównoważonego.

Literatura

- Barek R., 2008, *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.
- Cesarski M., 2013, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010. Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Dąbkowski N., Urbańska W., 2012, *Budownictwo mieszkaniowe w gminach otaczających wybrane miasta*, Problemy Rozwoju Miast, z. 2, Kraków.
- Dąbrowska-Milewska G., 2007, *Propozycja klasyfikacji standardu zabudowy wielorodzinnej w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych powstałych w Polsce po roku 1990*, Problemy Rozwoju Miast, z. 3, Kraków.

- Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu za 2009; 2010*, IRM, Kraków.
- Informacje o mieszkalnictwie. Wyniki monitoringu za 2011 rok, 2012*, praca zbiorowa, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Korniłowicz J., Żelawski T., 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Pallado J., 2007, *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*, Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice.
- Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Berek R., 2010, *Mieszkalniowe obszary problemowe w miastach i na terenach popegeerowskich. Raport z badań*, IRM, Kraków.
- Zaniewska H., Berek R., 2005, *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej wspieranej środkami publicznymi*, Architektura, Urbanistyka, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej nr 5.

RESIDENTIAL HOUSE BUILDING AND ITS STANDARDS IN POLAND IN 1991-2011

Abstract. This paper presents the quantitative and qualitative effects of the Polish residential house building in 1991-2011. The authors concentrate on the diversity of housing standards and environments, well visible in the multi-family structures provided by various investors: developers, housing cooperatives, social building societies, and municipalities, as well as in single-family housing projects developed in the suburbs.

Key words: residential house building, flat size, location, architectural forms.

Prof. dr hab. inż. arch. Hanka Zaniewska
Instytut Rozwoju Miast
Kraków

Dr inż. Norbert Dąbkowski
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego
Warszawa