

MONIKA PŁAZIAK

Uniwersytet Pedagogiczny, Kraków, Polska • Pedagogical University of Cracow, Poland

ANNA IRENA SZYMAŃSKA

Uniwersytet Pedagogiczny, Kraków, Polska • Pedagogical University of Cracow, Poland

## Sektor budowlany w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego oraz sytuacji mieszkaniowej w województwie małopolskim

### Construction Sector in Poland with Particular Reference to Housing in the Małopolska Region

**Streszczenie:** W opracowaniu dokonano analizy stanu sektora budowlanego w Polsce w ujęciu całościowym i regionalnym, ze szczególnym uwzględnieniem województwa małopolskiego. Dodatkowy akcent położono na sytuację budownictwa mieszkaniowego. Analiza budownictwa mieszkaniowego dotyczyła lat 2006–2012, obejmujących okres bezpośrednio poprzedzający światowy kryzys gospodarczy, a także jego pierwsze fazy. W artykule stwierdzono opóźnione reagowanie sektora budowlanego na kryzys. Ponadto zauważono, iż kryzys dotknął różnych działów tego sektora w różnym stopniu. Najbardziej dotkliwy okazał się dla budownictwa mieszkaniowego. Mimo to w ciągu dwóch ostatnich dekad zaobserwowano w tym dziale korzystne tendencje dotyczące wzrostu liczby i powierzchni mieszkań oddawanych do użytkowania, przy czym zaznacza się tendencja do wzmożonej dynamiki oddawanych mieszkań na terenach dotychczas najslabiej zainwestowanych w tym zakresie, zarówno w skali regionalnej, jak i lokalnej. Jednakże Polskę nadal charakteryzuje przepełnienie mieszkań ludnością, a województwo małopolskie plasuje się pod tym względem poniżej średniej krajowej.

**Abstract:** In the article the situation of the construction sector in Poland and the Małopolska Region is analysed. Particular emphasis is put on the situation in the field of housing. A detailed analysis concerning housing in the Małopolska Region concerned the years 2006–2012, covering the period just before the global economic crisis and during the crisis. The study found delayed response to the construction industry in crisis, as well as noted the fact that the crisis touched different areas of this sector and in varying degrees. The most acute it was for housing construction. However, over the past two decades in the field of housing the favourable trend in the increase in the number and surface area of completed dwellings for the use has been observed. Also, it has been observed that there is a tendency for increased dynamics of donation in housing – so far the least invested in both regional and local scale. However, Poland is characterised by the overcrowded dwellings and the Małopolska Region ranks in this respect below the national average.

**Słowa kluczowe:** budownictwo mieszkaniowe; sektor budowlany; województwo małopolskie

**Keywords:** housing; construction sector; Małopolska Region

**Otrzymano:** 8 marca 2014

**Received:** 8 March 2014

**Zaakceptowano:** 28 czerwca 2015

**Accepted:** 28 June 2015

**Sugerowana cytacja / Suggested citation:**

Szymańska, A., Płaziak, M. (2015). Sektor budowlany w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego oraz sytuacji mieszkaniowej w województwie małopolskim. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 29(2), 94–112.

## WSTĘP

Budownictwo jest jednym z sektorów gospodarki podlegającym dynamicznym zmianom, a jednocześnie wywierającym istotny wpływ na rozwój całej polskiej gospodarki, choć nie w takim zakresie jak przemysł czy handel, ale w większym niż chociażby rolnictwo. W literaturze przedmiotu często konstatuje się, że sektor budowlany bardzo szybko, wraz z usługami finansowymi i przemysłem przetwórczym skierowanym na eksport, ucierpiał w pierwszej fazie światowego kryzysu ekonomicznego – w latach 2008–2009, a także że kryzys w szczególności uderzył właśnie w sektor budowlany (Gorzelać, 2009: 12, 32; Tarnawska, 2011: 156, 157). Jednocześnie kryzys w budownictwie wpływa negatywnie na działalność przemysłową, czyli przemysł metalurgiczny (produkcja stali zbrojeniowej), przemysł meblarski, przemysł chemiczny (np. produkcja dywanów i wykładzin), przemysł cementowy, przetwórstwo drewna, produkcję maszyn budowlanych (Gorzelać, 2009: 12).

Jednakże rozwój kryzysu finansowego i w konsekwencji recesja całej gospodarki nie przebiegają równocześnie w poszczególnych krajach świata, jak też różne sektory gospodarki i działy w różnym stopniu poddają się wahaniom kryzysowym. Gospodarki krajów strefy euro zostały dotknięte przez kryzys z opóźnieniem w stosunku do Stanów Zjednoczonych – recesja w tej części świata rozpoczęła się pół roku później, dopiero w II kwartale 2008 roku. A nieco później kryzys dotarł do Polski. W pierwszej fazie kryzysu Polska, podobnie jak niektóre inne kraje rozwijające się, nie odczuła bezpośrednio jego skutków, gdyż początkowo wpływ turbulencji na światowych rynkach finansowych na gospodarkę krajową ograniczał się głównie do rynków kapitałowych (Rachwał, 2011: 99).

Zgodnie z powyższym autorki opracowania starały się zaakcentować fakt, że polski sektor budowlany zareagował co prawda na światowy kryzys ekonomiczny spadkiem produkcji budowlano-montażowej, lecz reakcja ta niekoniecznie była gwałtowna i szybka. Produkcja budowlano-montażowa w Polsce do 2012 roku była wspierana przez liczne inwestycje prowadzone w ramach polityki spójności i programów rządowych oraz przygotowań do Mi-strzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012 (remonty i budowy dróg, budowa boisk – tzw. orlików, a także innej infrastruktury technicznej i społecznej). Jeszcze w 2011 roku produkcja ta wykazywała charakter wzrostowy. Jej spadek w kolejnym roku dotyczył przede wszystkim dwóch obszarów: produkcji firm budowlanych specjalizujących się we wznoszeniu budynków oraz produkcji firm wykonujących specjalistyczne roboty budowlane. I to właśnie tam pojawiły się pierwsze symptomy kryzysu w budownictwie. Natomiast firmy budowlane realizujące kontrakty dotyczące inżynierii lądowej i wodnej odnotowały wówczas wzrost produkcji (Płaziak, 2013: 217). Faktycznie od 2005 do 2010 roku obserwowano w Polsce

systematyczny wzrost udziału zamówień w sferze budowlanej w ogólnej liczbie i wartości zamówień publicznych (Kozik, Starzyk, 2011: 529). W połowie 2014 roku nadal notowano wzrost poziomu zrealizowanych robót w zakresie obiektów inżynierii lądowej i wodnej, ale również w zakresie budowlanych robót specjalistycznych. Spadek produkcji dotyczył podmiotów zajmujących się głównie wznoszeniem budynków (*Dynamika produkcji...*, 2014). Można zatem uznać, że ewentualny kryzys w polskim budownictwie dotyczy głównie dziedziny wznoszenia budynków. Do powyższych analiz dotyczących reakcji polskiej produkcji budowlano-montażowej na światowy kryzys oraz do określenia roli, jaką sektor budowlany odgrywa w Polskiej gospodarce, autorki opracowania wykorzystały dane statystyczne GUS (Bank Danych Lokalnych; Informacje bieżące, *Roczne wskaźniki makroekonomiczne*) oraz raporty dotyczące sytuacji budownictwa i rynku nieruchomości w Polsce (zwłaszcza raporty Domu Maklerskiego BDM S.A, jak również Narodowego Banku Polskiego).

Kolejnym celem opracowania była analiza sytuacji budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem skali regionalnej i lokalnej. Weryfikacji poddano hipotezę, że zwiększona dynamika produkcji w budownictwie mieszkaniowym dotyczy obszarów o najniższym stopniu nasycenia powierzchnią mieszkaniową. Do analizy wykorzystano dane GUS dotyczące liczby i powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w dwóch ostatnich dekadach oraz w województwie małopolskim w latach 2006–2012.

Opracowanie zostało uzupełnione o ocenę sytuacji mieszkaniowej w Polsce i województwie małopolskim, z odniesieniem do problemu przepełnienia polskich mieszkań w porównaniu z warunkami panującymi w pozostałych krajach Unii Europejskiej. Do oceny tej wykorzystano dane statystyczne GUS oraz raporty Eurostatu – *Housing Europe Review 2011* i *Housing Europe Review 2012*.

## ROLA BUDOWNICTWA W POLSKIEJ GOSPODARCE ORAZ JEGO AKTUALNA SYTUACJA

Budownictwo stanowi istotny element polskiej gospodarki. Zważywszy, że wartość dodana osiągnięta przez poszczególne sekcje polskiej gospodarki stanowi 88,8% produktu krajowego brutto, to dla samego budownictwa jest to udział spory, gdyż wynosi 5,8%, czyli jest wyższy niż dla rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa (3,4%), choć znacznie niższy niż dla przemysłu (22%) czy handlu wraz z naprawą pojazdów samochodowych (17,1%). Udział budownictwa w tworzeniu polskiego PKB jest znaczący i znaczenie to rośnie. Świadczy o tym dodatnia dynamika wartości dodanej brutto osiągniętej przez budownictwo za lata 2000–2013, która wyniosła ok. +43%. Dla porównania, w przemyśle okazała się ujemna i wyniosła ok. –35%, przy czym dla wszystkich sektorów łącznie była dodatnia i osiągnęła blisko 57% (tab. 1).

Sytuacja w samym budownictwie nie jest aktualnie dobra. Za obiektywny wskaźnik opisujący kondycję rynku budowlanego uznać można dynamikę produkcji budowlano-montażowej. Z roku na rok notuje się dla Polski spadającą dynamikę tej produkcji, podobnie jak dla produkcji przemysłowej. Wyjątkowym rokiem, o szczególnie korzystnej dynamice, był 2011 (w przypadku produkcji przemysłowej – 2010). Niestety, w 2012 roku zaznaczyły się symptomy recesji, zanotowano wtedy dla produkcji budowlano-montażowej dynamikę ujemną (ryc. 1).

Tab. 1. Udział sekcji PKD w tworzeniu PKB w Polsce w 2013 roku

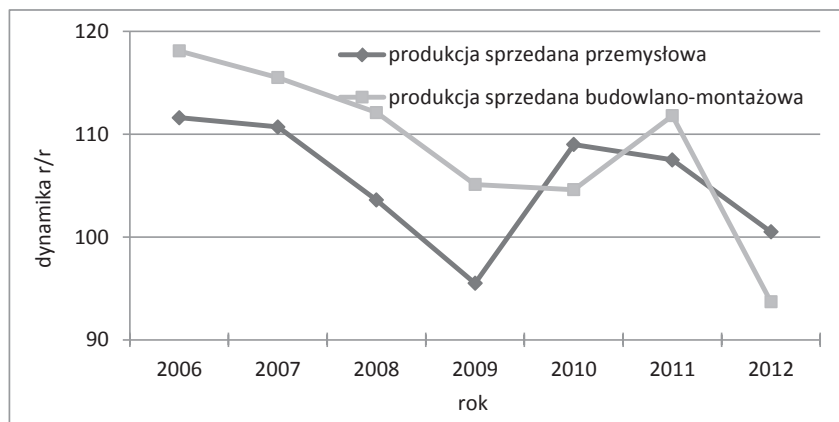
Sekcje PKD	Wartość dodana brutto (ceny bieżące w mln zł)	Udział w PKB* (%)	Rok 2000 = 100 (ceny stałe)
wszystkie sektory łącznie	1 452 499	88,8	156,8
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	55 048	3,4	106,1
przemysł	359 254	22,0	64,6
budownictwo	94 930	5,8	143,1
handel; naprawa pojazdów samochodowych	280 215	17,1	147,9
transport i gospodarka magazynowa	98 424	6,0	162,9
zakwaterowanie i gastronomia	17 585	1,1	123,3
informacja i komunikacja	50 546	3,1	227,1
działalność finansowa i ubezpieczeniowa	62 110	3,8	168,5
obsługa rynku nieruchomości	85 481	5,2	122,3
działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	75 698	4,6	155,3
administrowanie i działalność wspierająca	29 240	1,8	252,9
administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	77 009	4,7	134,6
edukacja	66 846	4,1	113,0
opieka zdrowotna i pomoc społeczna	55 527	3,4	150,7
działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	11 173	0,7	101,4
pozostała działalność usługowa	25 617	1,6	117,5
gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników oraz wytwarzające produkty na własne potrzeby	7 796	0,5	130,9

\* W 2013 r. PKB wyniósł 1 635 746 mln zł.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS: Roczne wskaźniki makroekonomiczne

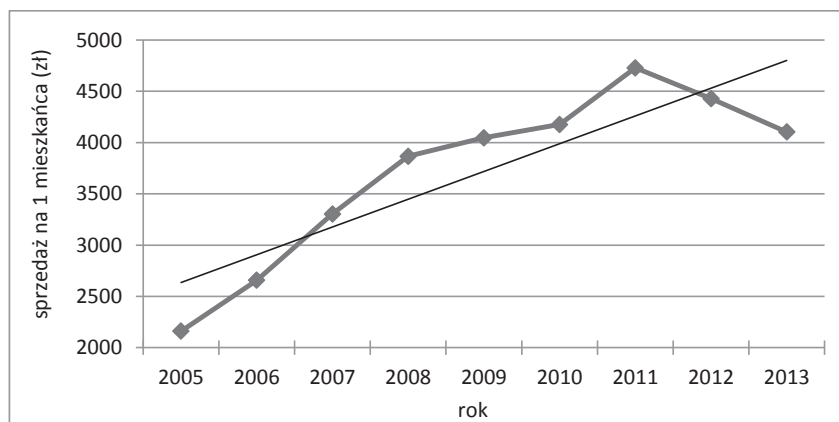
O ile w 2011 roku rynek budowlany w Polsce znajdował się w dobrej kondycji, co było bezpośrednio związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych finansowanych z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007–2013, a także z organizacją Euro 2012, o tyle już w 2012 roku produkcja budowlano-montażowa zmalała (ryc. 2), co zapewne było opóźnionym efektem światowego kryzysu, jako że sektor budowlany z reguły reaguje na wahania światowej koniunktury nieco później niż inne sektory ze względu na długotrwałość i sezonowość prac budowlanych (Płaziak, Szymańska, 2014).

Ryc. 1. Dynamika produkcji sprzedanej przemysłu oraz budowlano-montażowej w latach 2006–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS: Roczne wskaźniki makroekonomiczne

Ryc. 2. Produkcja sprzedana budowlano-montażowa w latach 2005–2013



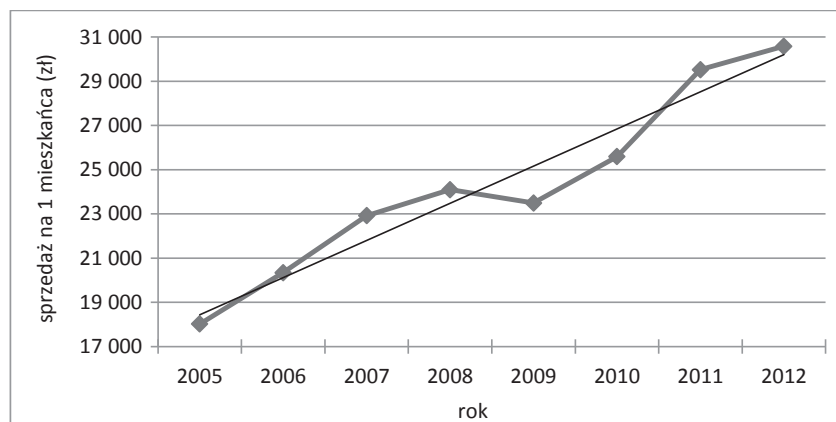
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W odróżnieniu od budownictwa, w sektorze przemysłowym, mimo spadającej rok po roku dynamiki produkcji, nie zanotowano w ostatnich latach (z wyjątkiem 2009 roku) dynamiki ujemnej, a produkcja sprzedana rośnie systematycznie od 2010 roku (ryc. 3).

Okolo 60% produkcji budowlanej w Polsce generowane jest przez budownictwo pozakabaturowe (tab. 2), którego podstawę działalności stanowi budowa dróg, mostów oraz linii kolejowych (te trzy segmenty generują łącznie 34% produkcji budowlanej w Polsce). Wydatki w tym obszarze finansowane są głównie (poza koncesjonowanymi odcinkami autostrad) ze środków budżetowych i unijnych. Ograniczenie wydatków na budowę dróg i autostrad po 2012 roku wpłynęło znacząco na spadek wartości rynku budowlanego w Polsce. Zmniejszenie wydatków na drogi i autostrady o 7,6 mld zł w 2013 roku względem poziomu

z 2010 roku spowodowało skurczenie się rynku o ok. 9%. Co prawda, w związku z nowymi inwestycjami w energetyce (rozpoczęcie faktycznej budowy nowych bloków energetycznych w elektrowniach w Opolu i Kozienicach) można spodziewać się pewnego uzupełnienia wspomnianej luki po zmniejszeniu się inwestycji infrastrukturalnych, jednak nie w aż tak znaczącym zakresie. Dodatkową wartość rynku mogą stworzyć bloki gazowe, jednakże są to inwestycje jednostkowo mniejsze niż bloki węglowe, a podmioty krajowe mają stosunkowo niskie kompetencje, jeśli chodzi o ich budowę (*Budownictwo*, 2014: 23).

Ryc. 3. Produkcja sprzedana przemysłowa w latach 2005–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

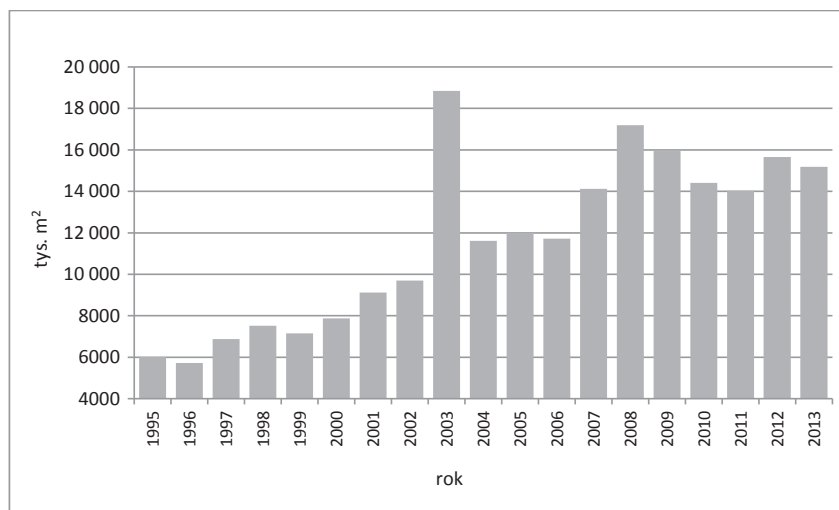
Tab. 2. Struktura rynku budowlanego w Polsce w latach 2005–2010

Produkcja budowlana w Polsce (w mld zł)						
Rodzaje obiektów	Rok					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ogółem	42,0	50,8	66,7	77,2	80	81,7
budownictwo kubaturowe ogółem	19,5	23	31,9	37,6	33,3	32,6
budynki mieszkalne	5,8	6,8	10,7	13,4	11,5	9,6
obiekty inżynierii lądowej i wodnej	22,5	27,8	34,8	39,6	46,6	49,1
dynamika łańcuchowa r/r						
ogółem	–	21%	31%	16%	4%	2%
budownictwo kubaturowe ogółem	–	18%	38%	18%	–11%	–2%
budynki mieszkalne	–	17%	58%	25%	–14%	–17%
obiekty inżynierii lądowej i wodnej	–	24%	25%	14%	18%	5%
struktura wg wielkości produkcji						
ogółem	100%	100%	100%	100%	100%	100%
budownictwo kubaturowe ogółem	46%	45%	48%	49%	42%	40%
(w tym: budynki mieszkalne)	14%	13%	16%	17%	14%	12%
obiekty inżynierii lądowej i wodnej	54%	55%	52%	51%	58%	60%

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Budownictwo*, 2014: 23

Budownictwo kubaturowe przyczynia się do pozostałych 40% produkcji budowlanej w Polsce, a należące do niego budownictwo mieszkaniowe – do ok. 12% (tab. 2). W ostatnich kilkudziesięciu latach zanotowano w całym kraju zdecydowany wzrost ogólnej powierzchni mieszkaniowej oddanej do użytkowania. W okresie 1995–2013 wzrost ten wyniósł ok. 153% (ryc. 4). Wzrost z 2003 roku związany był ze zwiększeniem popytu na mieszkania w okresie przed akcesją Polski do Unii Europejskiej, wynikającym prawdopodobnie z obawy kupujących przed gwałtownym wzrostem cen mieszkań po przystąpieniu do UE, co faktycznie nastąpiło. Natomiast wzrost powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania w 2008 roku był efektem jeszcze pozytywnej koniunktury gospodarczej sprzed kryzysu. W okresie 2009–2011, jak już wspomniano, zaobserwowano zmniejszoną powierzchnię mieszkań oddanych do użytkowania, co było spowodowane przede wszystkim mniejszą aktywnością deweloperów, wynikającą bezpośrednio z wybuchu światowego kryzysu finansowego, który osłabił tempo wzrostu w sektorze budownictwa.

Ryc. 4. Powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 1995–2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Niestety, w latach 2009 i 2010 zaobserwowano duży spadek wartości inwestycji. Natomiast w 2011 roku nastąpiła poprawa. W okresie między trzecim kwartałem 2010 roku a drugim kwartałem 2011 roku w ofercie pojawiło się 37 tys. nowych mieszkań. Stanowiło to 5 tys. więcej niż w całym 2008 roku, kiedy obserwowano gwałtowny rozwój w tym segmencie (*Budownictwo*, 2014: 27). Faktycznie, w 2012 roku ponownie wzrosła powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania, spodziewano się nawet utrzymania tej tendencji (Płaziak, Szymańska, 2014), jednakże już w kolejnym roku (2013) powierzchnia ta okazała się mniejsza (ryc. 4). Należy przy tym zaznaczyć, że w 2013 roku liczby pozwoleń wydanych na budowę mieszkań oraz rozpoczętych inwestycji budownictwa mieszkaniowego były najniższe od 2006 roku (*Raport o sytuacji...*, 2014).

Tab. 3. Pracujący według sekcji PKD w 2011 roku

Sekcje PKD	Pracujący (w tys.)	Udział (w %)
wszystkie sekcje	14 232,6	100,0
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2 376,7	16,7
górnictwo i wydobywanie	175,6	1,2
przetwórstwo przemysłowe	2 443,6	17,2
wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną i gorącą wodę	152,8	1,1
dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami, rekultywacja	143,3	1,0
budownictwo	909,2	6,4
handel; naprawa pojazdów samochodowych	2 158,8	15,2
transport i gospodarka magazynowa	727,9	5,1
zakwaterowanie i gastronomia	237,5	1,7
informacja i komunikacja	249,4	1,8
działalność finansowa i ubezpieczeniowa	346,3	2,4
obsługa rynku nieruchomości	198,2	1,4
działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	518,2	3,6
administrowanie i działalność wspierająca	413,9	2,9
administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	951,9	6,7
edukacja	1 084,7	7,6
opieka zdrowotna i pomoc społeczna	775,4	5,4
działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	153,3	1,1
pozostała działalność usługowa	215,9	1,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Rocznika statystycznego pracy 2012* (2014: 123)

Jak podkreślają analitycy rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, aktualnie sytuacja na rynku, zwłaszcza pierwotnym, uznawana jest za stabilną. W 2013 roku liczba gotowych mieszkań deweloperskich oczekujących na sprzedaż zmniejszyła się, osiągając poziom, który mógł zostać sprzedany w okresie ok. czwartego kwartału, a taki poziom przyjmowany jest na rynku pierwotnym za wyznacznik równowagi. Ponadto średnie ceny metra kwadratowego oferowanych mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, znajdują się na w miarę stałym poziomie.

Jak wiadomo, jednym z ważnych czynników determinujących popyt na mieszkania są kredyty mieszkaniowe i ich dostępność. W 2013 roku wzrosła liczba i wartość złotych kredytów mieszkaniowych, a w wyniku tego faktu zwiększył się także stan kredytów mieszkaniowych ogółem. Począwszy od 2011 roku ograniczona została kumulacja ryzyka związanego z kredytami walutowymi. W listopadzie 2013 roku, po raz pierwszy od 2002 roku, udział kredytów złotych przekroczył 50% całego portfela kredytów mieszkaniowych (*Raport o sytuacji...*, 2014).

Trzeba zaznaczyć, że w 2012 roku zakończył się program „Rodzina na swoim”, czyli w 2013 roku zabrakło rządowego programu wsparcia nabywania mieszkań, co wpłynęło na osłabienie popytu. W 2014 roku wszedł w życie nowy (modyfikowany i krytykowany)



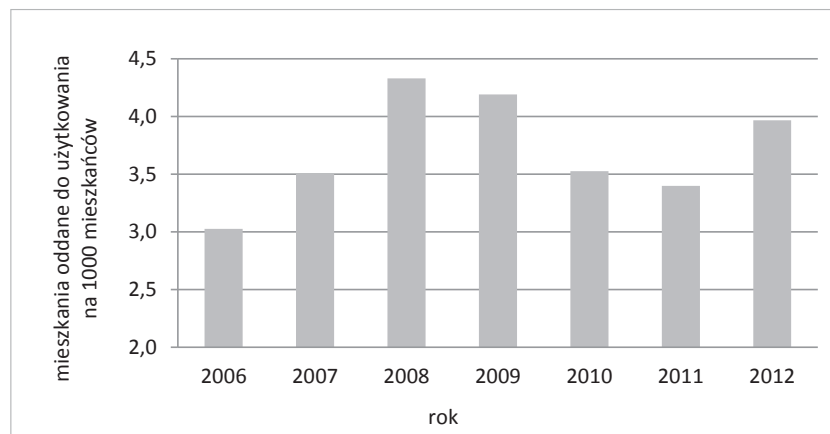
program „Mieszkanie dla młodych”, który może generować dodatkowy, kilkuprocentowy popyt na mieszkania.

Omawiając rolę, jaką odgrywa budownictwo w tworzeniu gospodarki narodowej, należy podkreślić, że stanowi ono ważny rynek pracy – skupia ponad 6,4% zatrudnionych we wszystkich sektorach gospodarki. Choć oczywiście nie jest to rynek tak znaczący, jak w przypadku przemysłu, rolnictwa czy handlu. Dla porównania, w przetwórstwie przemysłowym pracuje 17,2% ogółu pracujących, w rolnictwie, leśnictwie, łowiectwie i rybactwie – 16,7%, natomiast w handlu wraz z naprawą pojazdów samochodowych – 15,2% (tab. 3). Budownictwo podlega silnym rocznym wahaniom udziału pracujących. Powodem tego faktu jest duże rozdrobnienie firm budowlanych – znaczny udział niewielkich podmiotów gospodarczych, które są szczególnie podatne na zmiany koniunkturalne w całej gospodarce. W sektorze budowlanym korzystny wzrost udziału pracujących notowano w latach 2009–2011 (ok. 4%), przy czym dla roku 2012 stwierdzono już ubytek wynoszący  $-0,2\%$  (*Badanie ankietowe rynku pracy*, 2014: 10).

#### SYTUACJA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Poniżej zaprezentowano analizę stanu i dynamiki budownictwa mieszkaniowego dla Polski oraz dla województwa małopolskiego. Analiza objęła lata 2006 i 2012, czyli odpowiadające okresowi tuż przed kryzysu ekonomicznego i samego kryzysu. Sytuację budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz w województwie małopolskim określono poprzez liczbę oddanych mieszkań do użytkowania na 1000 mieszkańców (na podstawie danych GUS).

Ryc. 5. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w Polsce w latach 2006–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

W badanym okresie sytuacja budownictwa mieszkaniowego, mierzona wspomnianym wskaźnikiem, była dla Polski relatywnie korzystna, zarówno dla roku wyjściowego – 2006,

jak też dla roku 2012, zamykającego badany okres, i wykazywała tendencję wzrostową. Wartość wskaźnika dla Polski wyniosła bowiem w latach 2006 i 2012 odpowiednio: 3,0 i 4,0; a w ujęciu dynamicznym w okresie 2006–2012 zanotowano wzrost liczby mieszkań oddanych do użytkowania o 32,6% (tab. 4, ryc. 5). Dla porównania, wg badań prowadzonych przez autorki, w Czechach w tym samym okresie zanotowano dynamikę ujemną, wynoszącą –2,4% (Płaziak, Szymańska, 2014: 55).

Tab. 4. Dynamika mieszkań oddanych do użytkowania w Polsce w latach 2006–2012

Województwo	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2006 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 2006 = 100	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2006 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2012 r.
dolnośląskie	9 167	15 028	163,9	3,2	5,2
kujawsko-pomorskie	5 006	6 358	127,0	2,4	3,0
lubelskie	4 780	7 190	150,4	2,2	3,3
lubuskie	2 918	3 169	108,6	2,9	3,1
łódzkie	4 868	8 019	164,7	1,9	3,2
małopolskie	12 405	15 294	123,3	3,8	4,6
mazowieckie	27 090	30 554	112,8	5,2	5,8
opolskie	1 338	1 820	136,0	1,3	1,8
podkarpackie	4 652	6 526	140,3	2,2	3,1
podlaskie	3 036	4 525	149,0	2,5	3,8
pomorskie	10 018	14 194	141,7	4,5	6,2
śląskie	8 325	9 744	117,0	1,8	2,1
świętokrzyskie	1 614	3 097	191,9	1,3	2,4
warmińsko-mazurskie	4 469	5 496	123,0	3,1	3,8
wielkopolskie	10 549	14 811	140,4	3,1	4,3
zachodniopomorskie	5 118	7 079	138,3	3,0	4,1
Polska	115 353	152 904	132,6	3,0	4,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Należy zauważyć, że dla Polski stwierdzono wyższą dynamikę liczby oddanych do użytkowania mieszkań w tych regionach, które w roku wyjściowym analizowanego okresu miały relatywnie niskie wartości wskaźnika liczby oddanych mieszkań na 1000 ludności – zaznaczyła się tam swojego rodzaju kompensacja niedoborów mieszkań, zwłaszcza w odniesieniu do województw świętokrzyskiego, łódzkiego, dolnośląskiego i podlaskiego (tab. 4). Dla województwa małopolskiego wartości wskaźnika liczby oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców okazały się zdecydowanie wyższe od średniej krajowej, odpowiednio: 3,8 i 4,6; w ujęciu dynamicznym tendencja była wzrostowa, jednakże niższa od średniej krajowej i wyniosła 23,3% (tab. 4).

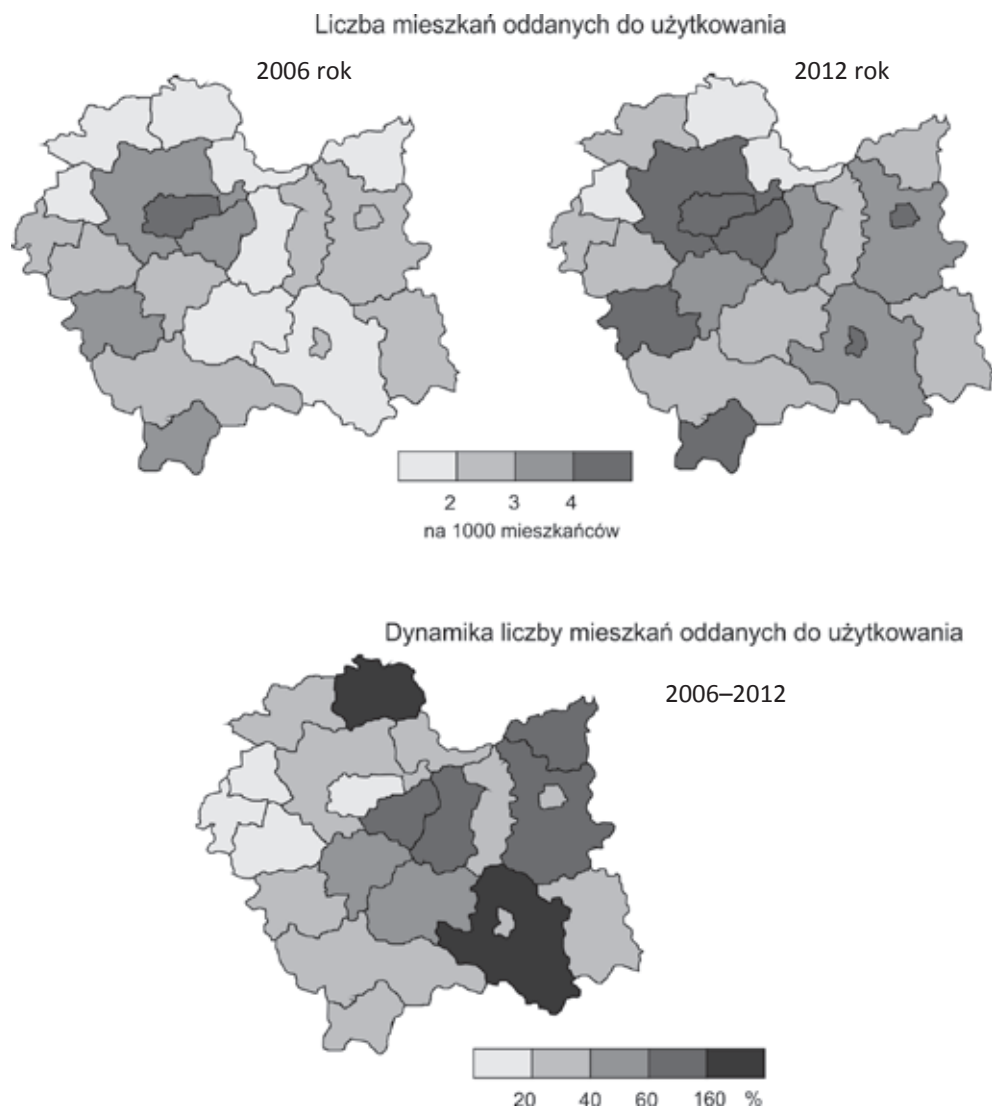
W ujęciu wewnątrzregionalnym opisana wyżej prawidłowość, dotycząca kompensacji niedoboru na rynku mieszkaniowym poprzez wzmożoną dynamikę na obszarach o najniższych wartościach wskaźnika liczby oddanych mieszkań do użytkowania na 1000 mieszkańców w roku wyjściowym 2006, widoczna jest wyraźniej w odniesieniu do mniejszych jednostek terytorialnych, czyli powiatów. W przypadku województwa małopolskiego powiaty o niskich wartościach wyjściowych wskaźnika uzyskały wysoką dynamikę. Z jednej strony były to powiaty typowo wiejskie, względnie oddalone od dużego miasta, jak chociażby powiat o najwyższej w województwie dynamice: miechowski (326,7%) czy nowosądecki (176,2%), bocheński (107,1%), dąbrowski (niemal 93,6%), z drugiej zaś – te bliskie głównego miasta w województwie – Krakowa, zwłaszcza powiat wielicki (107,3%) (tab. 5, ryc. 6).

Tab. 5. Dynamika mieszkań oddanych do użytkowania w województwie małopolskim w latach 2006–2012

Powiat	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2006 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w 2012 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania 2006 = 100	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2006 r.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w 2012 r.
chrzanowski	192	197	102,6	1,5	1,5
oświęcimski	370	380	102,7	2,4	2,5
Kraków	6 612	6 824	103,2	8,7	9,0
wadowicki	365	397	108,8	2,4	2,5
gorlicki	222	262	118,0	2,1	2,4
tatrzański	235	278	118,3	3,6	4,1
nowotarski	395	488	123,5	2,2	2,6
olkuski	207	267	129,0	1,8	2,3
suski	265	351	132,5	3,2	4,2
brzeski	201	268	133,3	2,2	2,9
Tarnów	333	449	134,8	2,8	4,0
krakowski	895	1 231	137,5	3,6	4,7
proszowicki	53	73	137,7	1,2	1,7
Nowy Sącz	246	341	138,6	2,9	4,1
limanowski	207	315	152,2	1,7	2,5
myślenicki	290	448	154,5	2,5	3,6
tarnowski	417	681	163,3	2,2	3,4
dąbrowski	78	151	193,6	1,3	2,5
bocheński	196	406	207,1	1,9	3,9
wielicki	384	796	207,3	3,6	6,8
nowosądecki	227	627	276,2	1,1	3,0
miechowski	15	64	426,7	0,3	1,3
województwo małopolskie	12 405	15 294	123,3	3,8	4,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Ryc. 6. Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w województwie małopolskim wg powiatów w latach 2006–2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

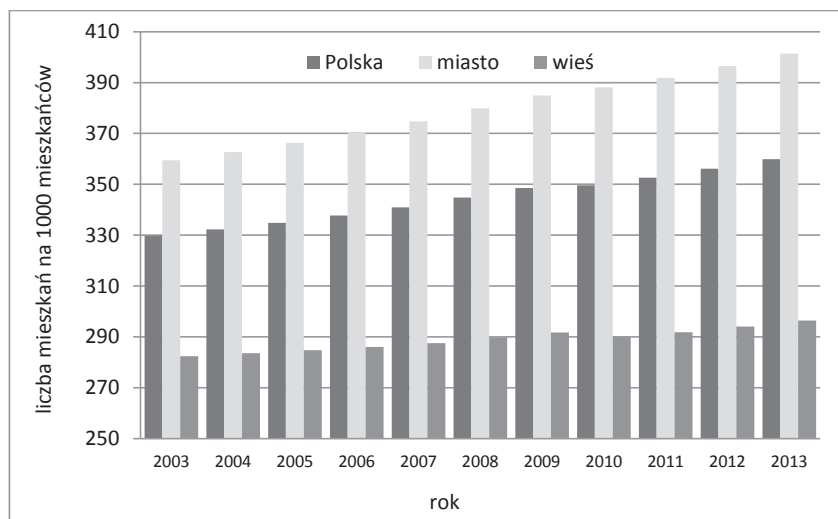
Reasumując powyższą analizę, województwo małopolskie w badanym okresie 2006–2012 odzwierciedlało ogólnopolską tendencję wzrostową dynamiki mieszkań oddanych do użytkowania, choć na niższym poziomie. Zauważono zróżnicowanie przestrzenne intensywności tej tendencji – wyższa dynamika dotyczyła zwłaszcza powiatów o relatywnie

niskim poziomie wyjściowym wskaźnika liczby oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców, jak również powiatów znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie największych ośrodków miejskich regionu, czyli Krakowa, Tarnowa i Nowego Sącza.

## SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE I WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM

Polskę na tle pozostałych krajów Unii Europejskiej charakteryzuje relatywnie niski standard mieszkaniowy, wyrażony chociażby liczbą mieszkań przypadającą na 1000 osób. Wskaźnik ten dla naszego kraju, chociaż systematycznie rośnie, wynosi aktualnie niespełna 360, podczas gdy dla wielu krajów Europy Zachodniej – ok. 500. Polskie mieszkania są mniejsze i przeludnione. Według badań Eurostatu szacuje się, że w przeludnionych mieszkaniach żyje w Polsce blisko 50% ludności – podobną wartość wskaźnika spośród EU 27 mają Litwa, Bułgaria i Węgry, a gorszą jedynie Łotwa i Rumunia, przy średniej dla wszystkich państw unijnych wynoszącej niespełna 18% (*Housing Europe Review*, 2011, 2012). Niemniej sytuacja w tym zakresie w Polsce systematycznie się poprawia. W ostatniej dekadzie liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców wzrosła z 330 do wspomnianych 360 (ryc. 7).

Ryc. 7. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w Polsce w latach 2003–2013

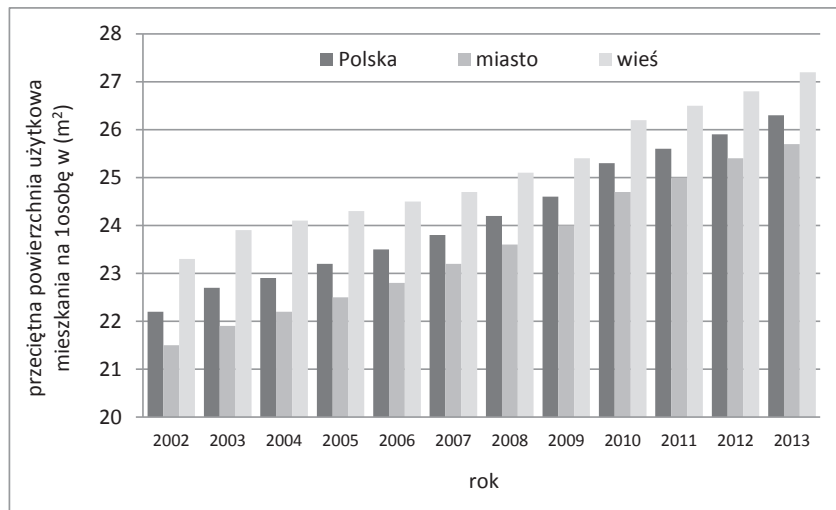


Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców inaczej kształtuje się na terenach miejskich, gdzie duży udział stanowią mieszkania w zabudowie wielorodzinnej, a inaczej na terenach wiejskich, dla których jest wyższy, ponieważ dominuje tam budownictwo jednorodzinne. Stąd lepszym wskaźnikiem obrazującym rzeczywiste warunki mieszkaniowe dotyczące stopnia przepełnienia mieszkań jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę. Oczywiście i w tym przypadku wskaźnik pokazuje korzystniejsze

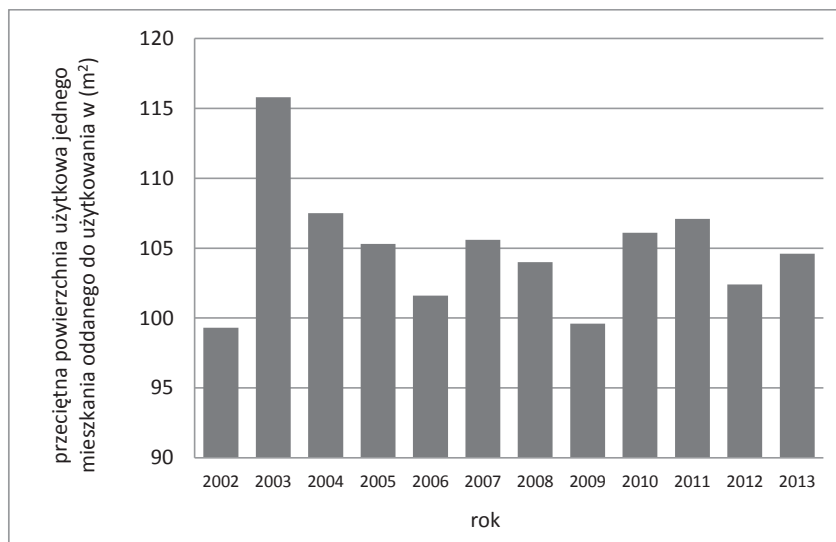
wartości dla terenów wiejskich, jednakże różnica miasto–wieś jest w tym zakresie mniej widoczna i ciągle się zmniejsza (ryc. 8).

Ryc. 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na osobę w Polsce w latach 2002–2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Ryc. 9. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania w Polsce w latach 2002–2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Przeciętna powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę wzrosła w ostatnim dziesięcioleciu z 22 do ponad 26 m<sup>2</sup>. Mimo że poziom przepelnienia mieszkań w naszym kraju systematycznie się zmniejsza, daleko Polakom do zadowolenia w tym aspekcie. Tym bardziej, że zmniejszenie to (wyrażone przez wzrost zasobu mieszkaniowego na 1000 osób bądź wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę albo spadek przeciętnej liczby osób w lokalu) nastąpiło w znacznym stopniu nie tylko dzięki rosnącej liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania, ale także na skutek negatywnych zjawisk demograficznych, czyli spadku liczby małżeństw oraz emigracji zagranicznej Polaków. Jednocześnie trudno jednoznacznie stwierdzić systematyczny wzrost powierzchni mieszkań oddawanych do użytkowania. Korzystny w tym zakresie był 2003 rok, tuż przed przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, gdy przeciętne mieszkanie oddane do użytkowania miało blisko 116 m<sup>2</sup>. W kolejnych latach notowano wahania tego wskaźnika, ze szczególnie niekorzystną wartością w 2009 roku (niespełna 100 m<sup>2</sup>). Aktualnie jest to ok. 105 m<sup>2</sup>, czyli *de facto* niewiele więcej niż kilkanaście lat temu, kiedy to średnia wielkość mieszkania oddawanego do użytkowania wynosiła poniżej 100 m<sup>2</sup> (ryc. 9).

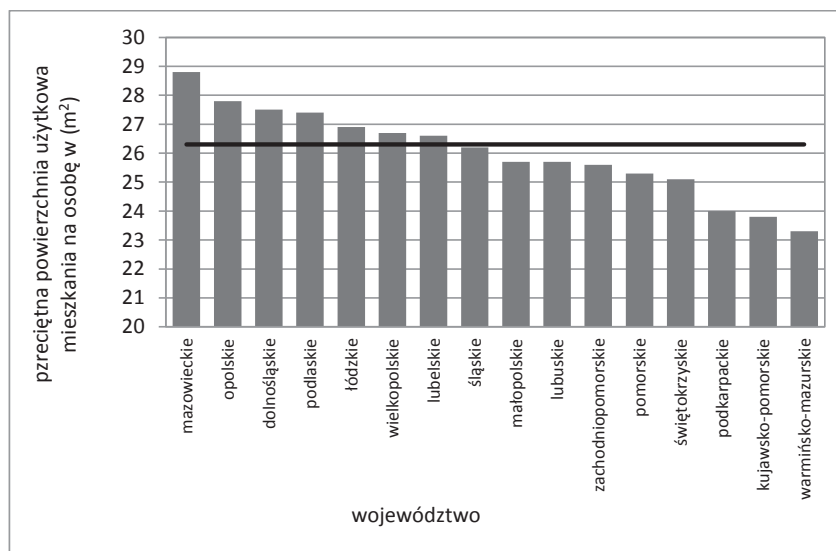
Warunki mieszkaniowe mierzone liczbą mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w Polsce są zróżnicowane regionalnie. Wskaźnik ten jest zdecydowanie najkorzystniejszy w województwach mazowieckim i łódzkim, gdzie wynosi blisko 400. Najgorzej sytuacja wygląda w województwach najbardziej zaludnionych, tam gdzie w przeszłości występowało spore przeludnienie agrarne, czyli w województwach podkarpackim (299) i małopolskim (332), chociaż dotyczy również województwa wielkopolskiego (332) (tab. 6).

Tab. 6. Liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców w Polsce według województw w latach 2003–2013

Województwo	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców										
	rok										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
łódzkie	363	365	368	371	374	378	381	384	387	391	395
mazowieckie	357	360	364	367	371	377	383	392	395	399	402
<b>małopolskie</b>	<b>308</b>	<b>310</b>	<b>312</b>	<b>315</b>	<b>318</b>	<b>322</b>	<b>327</b>	<b>323</b>	<b>325</b>	<b>329</b>	<b>332</b>
śląskie	352	355	357	360	363	366	368	366	369	371	375
lubelskie	316	319	322	325	328	332	335	336	340	344	348
podkarpackie	284	285	287	289	291	293	295	291	293	296	299
podlaskie	327	330	333	336	340	344	348	349	353	358	362
świętokrzyskie	318	320	323	325	327	330	332	332	335	338	341
lubuskie	326	328	331	334	337	341	344	343	346	349	352
wielkopolskie	305	307	309	311	314	317	320	323	325	329	332
zachodniopomorskie	334	337	339	342	346	350	354	356	359	363	366
dolnośląskie	345	347	350	354	357	361	366	368	371	376	382
opolskie	315	317	319	322	325	328	330	338	341	343	347
kujawsko-pomorskie	321	322	324	326	328	332	335	335	338	341	345
pomorskie	322	325	327	331	334	339	343	343	347	351	355
warmińsko-mazurskie	315	318	321	324	328	332	335	332	336	340	344
Polska	330	332	335	338	341	345	349	350	353	356	360

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę wynosi w Polsce zaledwie 26,3 m<sup>2</sup> (2013) (ryc. 8 i 10). Jedynie siedem województw ma wskaźnik powyżej tej wartości, są to województwa: mazowieckie (28,8), opolskie (27,8), dolnośląskie (27,5), podlaskie (27,4), łódzkie (26,9), wielkopolskie (26,7) i lubelskie (26,6). Zdecydowanie najgorsza sytuacja dotyczy trzech województw: podkarpackiego (24,0), kujawsko-pomorskiego (23,8) i warmińsko-mazurskiego (23,3) (ryc. 10).

Ryc. 10. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę w Polsce wg województw w 2013 roku



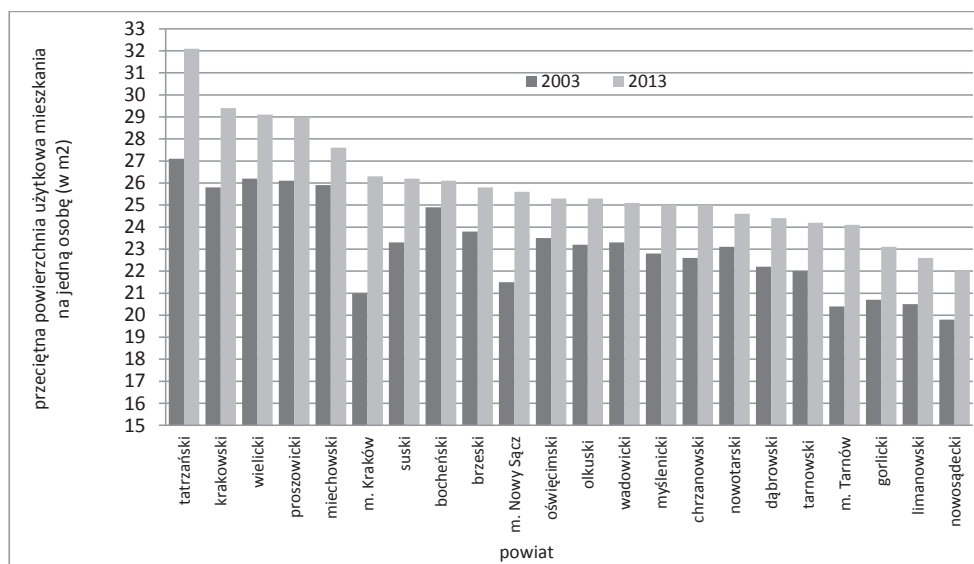
Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

Interesująco kształtuje się rozkład przestrzenny wartości omawianego wskaźnika dla województwa małopolskiego. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę dla tego regionu wynosi zaledwie 25,7 m<sup>2</sup> i jest niższa od średniej krajowej. Spośród 22 powiatów tylko dziewięć charakteryzuje wartość wskaźnika powyżej średniej (2013). Przy tym najwyższa wartość dotyczy powiatu tatrzańskiego (32,1), gdzie występuje dodatkowy zasób powierzchni mieszkaniowej służącej jako baza noclegowa dla turystów, będącej źródłem utrzymania sporej części mieszkańców tego terenu. Następne powiaty o najwyższej wartości wskaźnika to dwa powiaty znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa: krakowski (29,4) i wielicki (29,1). Kolejne dwa to typowo rolnicze powiaty na północ od Krakowa: proszowicki (29) i miechowski (27,6). Co interesujące, wynik powyżej średniej wojewódzkiej uzyskało samo miasto Kraków (26,3). Dalsze trzy powiaty o wartościach wskaźnika powyżej średniej dla województwa to powiaty o charakterze wiejskim, oddalone od stolicy województwa: suski (26,2), bocheński (26,1) i brzeski (25,8). Zdecydowanie najniższe wartości wskaźnika dotyczyły trzech powiatów w południowej części województwa, o charakterze typowo wiejskim: gorlickiego (23,1), limanowskiego (22,6) i nowosądeckiego (22,0). Niezwykle interesujące jest dynamiczne kształtowanie się omawianego wskaźnika dla trzech



największych miast województwa, które w okresie 2003–2013 zanotowały szczególnie wysoki wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na jednego mieszkańca. W przypadku Krakowa wartość wskaźnika wzrosła z 21 do 26,3. Dla Nowego Sącza było to odpowiednio: 21,5 i 25,6, natomiast dla Tarnowa – 20,4 i 24,1. Porównywalnie wysoki wzrost wartości wskaźnika dotyczył także powiatu tatrzańskiego: 27,1 i 32,1 (ryc. 11).

Ryc. 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w województwie małopolskim wg powiatów w latach 2003 i 2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS

## ZAKOŃCZENIE

Sektor budowlany stanowi ważną część polskiej gospodarki, przy czym jest bardzo wrażliwy na koniunkturę gospodarczą, na którą reaguje jednak z pewnym opóźnieniem. Widoczna opóźniona reakcja na ostatni światowy kryzys gospodarczy związana była ze specyfiką omawianej branży, w której realizuje się inwestycje długoterminowe, często przyjęte do realizacji w okresie jeszcze przedkryzysowym. W warunkach światowego kryzysu gospodarczego tendencja wahań produkcji budowlano-montażowej uzyskała najbardziej niekorzystne wskaźniki w latach 2009 i 2010, czyli rok później niż w przypadku produkcji przemysłowej (2008 i 2009). Po pewnym ożywieniu i zwiększeniu produkcji budowlano-montażowej w 2011 roku spodziewano się utrzymania korzystnej tendencji, niestety kolejne lata przyniosły ponowny spadek produkcji. Nastąpiło to głównie w związku z ograniczeniem wydatków na budowę dróg i autostrad po 2012 roku. Można prognozować pewne ożywienie w produkcji budowlano-montażowej w związku z nowymi inwestycjami w energetyce – rozpoczęcie budowy nowych bloków energetycznych w Opolu i Koźlenicach, jednak nie będą to inwestycje o wartości równej tym infrastrukturalnym sprzed 2012 roku.

W odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, w ostatnich dwóch dekadach zanotowano znaczny przyrost mieszkań oddawanych do użytkowania, zarówno w wartościach bezwzględnych, jak też w przeliczeniu na 1000 mieszkańców lub liczbę metrów kwadratowych przypadającą na jednego mieszkańca. W ujęciu regionalnym i lokalnym zaobserwowano pewną prawidłowość, polegającą na wzmożonych inwestycjach mieszkaniowych na terenach wcześniej niedoinwestowanych. W skali Polski dotyczyło to przede wszystkim województw: świętokrzyskiego, łódzkiego, dolnośląskiego i podlaskiego. W przypadku województwa małopolskiego odnosiło się to w dużej mierze do powiatów typowo wiejskich, raczej oddalonych od dużego miasta, takich jak: miechowski, nowosądecki, bocheński, dąbrowski, jak również tych graniczących ze stolicą województwa – Krakowem, a zwłaszcza powiatu wielickiego, ale także największych miast województwa, czyli Krakowa, Tarnowa i Nowego Sącza. Jednocześnie, mimo korzystnych trendów, Polskę nadal charakteryzuje przepełnienie mieszkań ludnością – według badań Eurostatu blisko 50% polskich mieszkań jest nadmiernie zaludnionych w porównaniu do krajów unijnych (18%).

## Literatura References

- Badanie ankietowe rynku pracy, Raport 2013* (2014, 20 października). NBP. Pozyskano z [http://www.nbp.pl/publikacje/arp/raport\\_2013.pdf](http://www.nbp.pl/publikacje/arp/raport_2013.pdf).
- Budownictwo* (2014, 21 października). Dom Maklerski BDM S.A. Pozyskano z [http://www.bdm.com.pl/Dynamika\\_produkcyjnej\\_przemyslowej\\_i\\_budowlano-montazowej\\_w\\_lipcu\\_2014\\_r.\\_\(2014,\\_21\\_października\).GUS](http://www.bdm.com.pl/Dynamika_produkcyjnej_przemyslowej_i_budowlano-montazowej_w_lipcu_2014_r._(2014,_21_października).GUS). Pozyskano z <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/przemysl/dynamika-produkcji-przemyslowej-i-budowlano-montazowej-w-lipcu-2014-r-,5,28.html>
- Gorzela, G. (2009). *Geografia polskiego kryzysu. Kryzys peryferii czy peryferia kryzysu?* Warszawa: Regional Studies Association – Sekcja Polska.
- Housing Europe Review, The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems 2011* (2012). Bruksela: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- Housing Europe Review, The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems 2012* (2013). Bruksela: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- Kozik, R., Starzyk, E. (2011). Wpływ światowego kryzysu gospodarczego na polski rynek zamówień publicznych na roboty budowlane, *Budownictwo i Inżynieria Środowiska*, 2, 527–530.
- Płaziak, M. (2013). Technologia tanich domów energooszczędnych jako odpowiedź na kryzys w budownictwie mieszkaniowym. *Przedsiębiorczość–Edukacja*, 9, 214–226.
- Płaziak, M., Szymańska, A.I. (2014). Construction Sector in the Czech Republic and Poland: Focus on the Housing Segment in Selected Regions. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 2(2), 47–63.
- Rachwał, T. (2011). Wpływ kryzysu na zmiany produkcji przemysłowej w Polsce. *Prace Komisji Geografii Przemysłu Polskiego Towarzystwa Geograficznego*, 17, 99–113.
- Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 r.* (2014). Warszawa: NBP, Departament Stabilności Finansowej we współpracy z oddziałami okręgowymi.
- Rocznik statystyczny pracy 2012.* (2014). Warszawa: GUS.
- Tarnawska, K. (2011). Analiza przydatności polityki regionalnej UE w przeciwdziałaniu negatywnym skutkom kryzysu w krótkim i długim okresie. W: Z. Dach (red.). *Polityka makroekonomiczna w warunkach kryzysu i jej wpływ na gospodarkę*. Warszawa: Wolters Kluwer.

**Monika Płaziak**, dr, adiunkt, Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Instytut Geografii, Zakład Przedsiębiorczości i Gospodarki Przestrzennej. Zainteresowania badawcze autorki dotyczą zagadnień

gospodarki przestrzennej w kontekście czynników lokalizacji przedsiębiorstw, szczególnie czynnika personalnego. Prace badawcze odnoszą się również do zagadnień współpracy jednostek naukowych i badawczo-rozwojowych z sektorem małych i średnich przedsiębiorstw, zwłaszcza w zakresie wdrażania nowych technologii i materiałów, w tym dotyczących budownictwa energooszczędnego i pasywnego. Ponadto autorka zajmuje się problematyką poziomu i jakości życia ludności, ze szczególnym uwzględnieniem małych i średnich miast Polski oraz miast postsocjalistycznych.

**Monika Płaziak**, Ph.D., assistant professor in the Department of Entrepreneurship and Spatial Management, Institute of Geography, Pedagogical University of Cracow. Author's research interests concern issues of the spatial development in the context of location factors of enterprises, especially personal factor. Research works also refer to issues of the cooperation of scientific and research-developmental organizations with the sector of small and medium-sized enterprises, especially in the matter of the implementing new technologies and materials concerning the energy-efficient and passive building. Additionally, the author analyses issues of the level and quality of life, with particular reference to small and medium-sized towns in Poland, and post socialist towns.

**Anna Irena Szymańska**, dr, adiunkt, Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Instytut Geografii, Zakład Przedsiębiorczości i Gospodarki Przestrzennej. Absolwentka studiów na kierunku zarządzanie i marketing Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, doktor nauk ekonomicznych w zakresie nauk o zarządzaniu (Katedra Analizy Rynku i Badań Rynkowych – Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie). Adiunkt w Zakładzie Przedsiębiorczości i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Pedagogicznego w Krakowie. Zainteresowania badawcze oscylują wokół problematyki potrzeb, preferencji i zachowań rynkowych konsumentów, jak również zagadnień z obszaru przedsiębiorczości i innowacyjności przedsiębiorstw, ze szczególnym uwzględnieniem sektora MŚP.

**Anna Irena Szymańska**, Ph.D., assistant professor in the Department of Entrepreneurship and Spatial Management, Institute of Geography, Pedagogical University of Cracow. Graduated the University of Economics in Krakow, MA degree in Management and Marketing, PhD degree in economic sciences in the field of management sciences (Chair of Market Analysis and Marketing Research – University of Economics in Krakow). Adjunct in the Department of Entrepreneurship and Spatial Management at Pedagogical University of Krakow. Her research interests are related to the issue of consumer needs, preferences and market behaviour as well as issues in the area of entrepreneurship and innovation with particular emphasis on the SME sector.

**Adres/address:**

Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie  
Instytut Geografii  
Zakład Przedsiębiorczości i Gospodarki Przestrzennej  
ul. Podchorążych 2, 30–084 Kraków, Polska  
e-mail: mplaziak@up.krakow.pl (Monika Płaziak)  
e-mail: aszym@up.krakow.pl (Anna Irena Szymańska)