

Puls Nieruchomości

Analizy Nieruchomości

25 listopada 2026

W poszukiwaniu własnego gniazda

PODSUMOWANIE:

- Geografia zamieszkania w coraz mniejszym stopniu koncentruje się na migracji do dużych miast. Po 2020 roku w blisko dwóch trzecich powiatów poprawiło się saldo migracji. W przekroju całego kraju notujemy konwergencję płac, a spośród największych miast relatywna pozycja płacowa poprawiła się jedynie w Krakowie. Mniej skoncentrowany rynek pracy może oznaczać zmiany w procesie osiedlania się.
- Suburbanizacja pozostaje najsilniejszym mechanizmem przekształcającym geografię mieszkaniową. Wśród bezpośrednich sąsiadów sześciu metropolii aż 77% powiatów odnotowało poprawę salda migracji, mimo że tylko 23% poprawiło relatywną pozycję płacową. Obszary te wyróżniają się również największą intensywnością budownictwa.
- Poza metropoliami obraz jest bardziej zróżnicowany, niż sugeruje prosty podział na centrum i peryferie. Silną funkcję mieszkaniową wykazują zarówno otoczenia mniejszych stolic województw, jak i powiaty nadmorskie, gdzie istotną rolę może odgrywać popyt inwestycyjny i turystyczny. Nie oznacza to jednak powszechnego odwrócenia migracji ku prowincji. Zmienia się raczej mapa atrakcyjności lokalizacji - o wyborze miejsca zamieszkania decyduje coraz szerszy zestaw czynników, a bliskość dobrze płatnej pracy przestaje być jedynym drogowskazem.

Departament Analiz Ekonomicznych
pkoresearch@pkobp.pl
𝕏 @PKO_Research
centrumanaliz.pkobp.pl

Biuro Analiz Nieruchomości
Wojciech Matysiak

Przez dekady geografia polskiego rynku mieszkaniowego podążała za geografią miejsc pracy. Kierunek był oczywisty - z mniejszych miejscowości do większych miast, z peryferii do ośrodków gospodarczych, z obszarów o ograniczonych perspektywach zawodowych tam, gdzie można było liczyć na wyższe wynagrodzenie. Mieszkanie było w dużej mierze konsekwencją wyboru miejsca pracy, a nie odwrotnie. Wielkie miasta przyciągając kapitał i inwestycje, ściągały jednocześnie nowych mieszkańców, którzy wiązali z nimi swoje aspiracje zawodowe i życiowe.

Ten utrwalony przez pokolenia porządek nie znika, ale stopniowo przestaje być oczywisty. Jeszcze niedawno przeprowadzka do dużego miasta była dla wielu osób niemal niezbędnym warunkiem awansu zawodowego. Dziś coraz częściej okazuje się, że można uczestniczyć w rynku pracy wielkiej metropolii, nie będąc jej mieszkańcem. Cyfryzacja usług oraz rozwój zawodów, w których podstawowym narzędziem pracy jest dostęp do Internetu, osłabiają tradycyjną zależność między adresem pracodawcy a adresem pracownika. Biuro, niegdyś niekwestionowane centrum pracy umysłowej, w części branż staje się raczej miejscem spotkań i współpracy niż przestrzenią, w której trzeba przebywać każdego dnia. Bardzo szybko zmienia się również rola regionalnych placówek biurowych, których fizyczna obecność coraz rzadziej jest niezbędnym warunkiem świadczenia usług.

Na te przemiany nakłada się stopniowa konwergencja wynagrodzeń oraz ewolucja struktury zatrudnienia. Różnice płacowe między regionami nadal mają znaczenie, jednak o atrakcyjności lokalizacji nie musi już decydować wyłącznie wysokość wynagrodzenia oferowanego przez miejscowych pracodawców. Coraz większą rolę mogą odgrywać relacja kosztów mieszkania do dochodów, dostępność infrastruktury, jakość usług publicznych, warunki środowiskowe czy możliwość

połączenia spokojniejszego życia poza metropolią z aktywnością zawodową na znacznie szerszym rynku. Innymi słowy, miejsce zamieszkania może stopniowo zyskiwać większą autonomię wobec miejsca wykonywania pracy.

Zmiana ta nabiera szczególnego znaczenia w obliczu procesów demograficznych. Starzenie się społeczeństwa, malejąca liczba osób w wieku produkcyjnym i zróżnicowane regionalnie przepływy migracyjne sprawiają, że ogólnokrajowe statystyki coraz mniej mówią o perspektywach poszczególnych rynków mieszkaniowych. Nawet przy kurczącej się populacji kraju jedne lokalizacje mogą przyciągać nowych mieszkańców, podczas gdy inne będą doświadczać odpływu ludności i słabnącego popytu. Coraz istotniejsze staje się zatem nie tylko pytanie, ilu mieszkańców będzie miała Polska, ale również gdzie będą chcieli mieszkać.

Nie oznacza to końca przewagi dużych miast. Metropolie nadal skupiają kapitał, wysoko wyspecjalizowane usługi, kulturę i znaczną część najlepiej wynagradzanych miejsc pracy, a w szczególności są kierunkiem zdecydowanie preferowanym przez imigrantów. Jednocześnie nowe możliwości mogą otwierać się przed mniejszymi ośrodkami i powiatami, których atuty mieszkaniowe nie znajdują pełnego odzwierciedlenia w wielkości lokalnego rynku pracy.

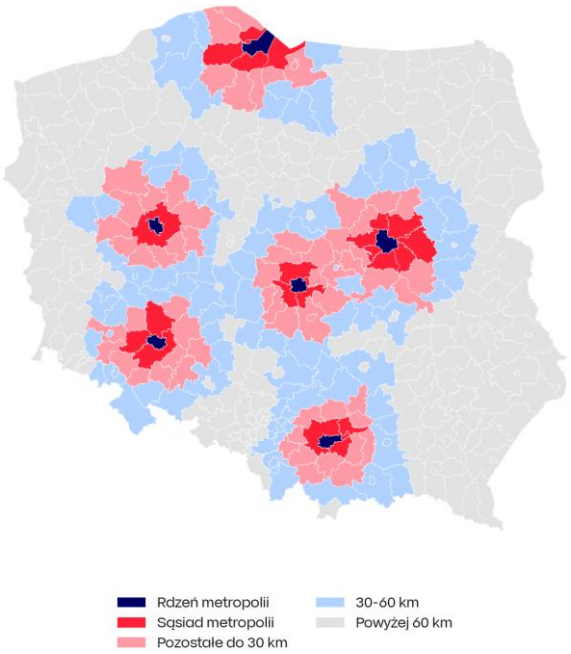
W takich warunkach analiza atrakcyjności mieszkaniowej wymaga spojrzenia bardziej wyrafinowanego niż zestawienie poziomu wynagrodzeń czy odległości od największego miasta. Warto przyjrzeć się temu, gdzie rośnie aktywność budowlana, jak zmienia się pozycja płacowa poszczególnych powiatów, dokąd kierują się migracje oraz czy rozwój funkcji mieszkaniowej nadal podąża za koncentracją zatrudnienia.

Niniejszy raport jest próbą spojrzenia na polski rynek mieszkaniowy właśnie z tej perspektywy. Nie zakładamy, że cyfryzacja usług czy rozwój nowych zawodów już odwróciły tradycyjne mechanizmy urbanizacji. Stawiamy raczej pytanie, czy w danych regionalnych można dostrzec pierwsze oznaki zmiany relacji między miejscem pracy a miejscem zamieszkania. Być może bowiem o przyszłej geografii popytu mieszkaniowego coraz częściej będzie decydować nie tylko to, gdzie można zarabiać, lecz również to, gdzie warto żyć.

Metropolia nie kończy się na granicach miasta

Granice administracyjne rzadko pokrywają się z rzeczywistymi granicami oddziaływania gospodarczego miasta. Mieszkańcy podmiejskich miejscowości korzystają z metropolitalnego rynku pracy, infrastruktury i usług, choć formalnie mieszkają już w innym powiecie. Co więcej, wraz z rozwojem transportu i cyfryzacją usług odległość od centrum może mieć coraz mniejsze znaczenie dla części aktywności zawodowych. Dlatego analizując przestrzenne zróżnicowanie rynku mieszkaniowego, warto wyjść poza tradycyjny podział na duże miasta i resztę kraju.

Mapa wybranych do analizy stref metropolitarnych



Źródło: PKO Bank Polski

Na potrzeby raportu przyjęliśmy sześć głównych ośrodków metropolitalnych: Warszawę, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań i Gdańsk. Wokół nich wyznaczyliśmy pięć stref, pozwalających prześledzić, jak wraz z oddalaniem się od największych miast zmieniają się warunki ekonomiczne, kierunki migracji i aktywność budownictwa mieszkaniowego. Nie definiowaliśmy jako aglomeracji konurbacji górnośląskiej, w której funkcje gospodarcze są rozproszone między miastami, a nie skoncentrowane w centrum.

Pierwszą strefę tworzą rdzenie metropolii, czyli sześć wymienionych miast. Drugą stanowią powiaty bezpośrednio z nimi sąsiadujące, które najczęściej pozostają silnie powiązane z miejskim rynkiem pracy i stanowią naturalny obszar ekspansji zabudowy mieszkaniowej. Trzecia obejmuje pozostałe powiaty położone w odległości do 30 km od granic metropolii, a czwarta — powiaty oddalone o 30–60 km. Ostatnią grupę tworzą powiaty znajdujące się ponad 60 km od najbliższego z sześciu analizowanych największych miast.

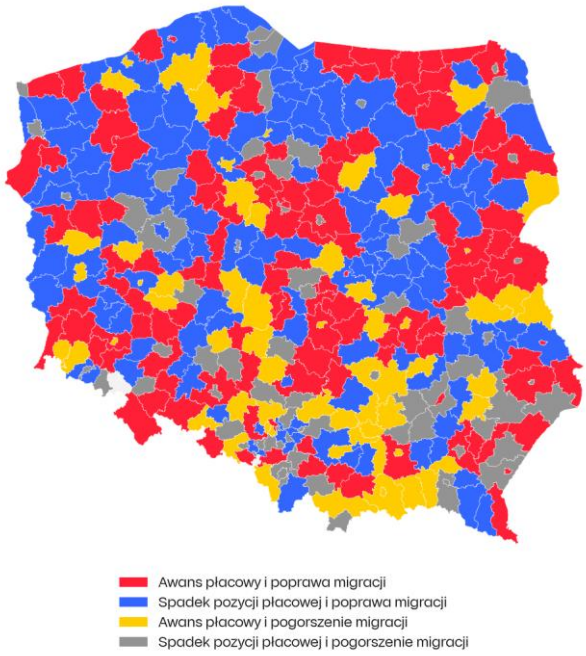
Odległości wyznaczono jako najkrótszy dystans między granicami administracyjnymi powiatów i miast metropolitalnych, a nie jako odległość między ich centrami czy czas dojazdu. Powiaty bezpośrednio sąsiadujące z rdzeniami wyodrębniono jako osobną grupę, niezależnie od ich odległości. Ten uproszczony podział stanowi narzędzie analityczne, które pozwala oddzielić zjawiska zachodzące w najbliższym otoczeniu największych miast od procesów występujących w bardziej odległych częściach kraju. Ma to szczególne znaczenie przy interpretacji migracji: przeprowadzka z miasta do sąsiadującego powiatu może być przejawem klasycznej suburbanizacji, podczas gdy wzrost atrakcyjności mieszkaniowej lokalizacji oddalonej o kilkadziesiąt kilometrów wymaga już szerszego spojrzenia.

Trzeba przy tym pamiętać, że ostatnia strefa nie jest tożsama z obszarami wiejskimi ani z peryferiami gospodarczymi. Obejmuje również miasta średniej wielkości i ich otoczenie, które mogą tworzyć własne, lokalne układy osadnicze. Jest to więc przede wszystkim podział według odległości od sześciu największych analizowanych miast, a nie ranking atrakcyjności poszczególnych lokalizacji.

Wynagrodzenia i migracje jak pory roku Vivaldiego

Granice administracyjne rzadko pokrywają się z rzeczywistymi granicami oddziaływania gospodarczego miasta. Mieszkańcy podmiejskich miejscowości korzystają z metropolitalnego rynku pracy, infrastruktury i usług, choć formalnie mieszkają już w innym powiecie. Co więcej, wraz z rozwojem transportu i cyfryzacją usług odległość od centrum może mieć coraz mniejsze znaczenie dla wykonywania części zawodów. Dlatego analizując przestrzenne zróżnicowanie rynku mieszkaniowego, warto wyjść poza tradycyjny podział na duże miasta i resztę kraju.

Zmiany pozycji płacowej i salda migracji w powiatach (2021-2025 vs. 2015-2019)



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Sama odległość od metropolii nie przesądza jeszcze o kierunku rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego. Dwa powiaty położone w podobnej odległości od dużego miasta mogą podążać zupełnie innymi ścieżkami: jeden poprawia swoją pozycję ekonomiczną i przyciąga mieszkańców, drugi — mimo rosnących wynagrodzeń — nadal doświadcza odpływu ludności. Aby uchwycić te różnice, zestawiliśmy ze sobą dwa procesy: 1) zmianę relatywnej pozycji płacowej powiatu oraz 2) zmianę jego salda migracji wewnętrznych.

Pierwszy wymiar pokazuje, czy wynagrodzenia w danym powiecie rosły szybciej, czy wolniej niż w pozostałych częściach kraju. Nie interesuje nas zatem wyłącznie nominalny wzrost płac, który w analizowanym okresie występował wszędzie, lecz zmiana pozycji powiatu względem ogólnopolskiej mediany. Dla każdego roku obliczyliśmy relację przeciętnego wynagrodzenia w powiecie do mediany wynagrodzeń we wszystkich analizowanych powiatach, a następnie porównaliśmy średnie wartości tego wskaźnika w latach 2015–2019 oraz 2021–2025. Wzrost relacji oznacza awans płacowy, a jej spadek — osłabienie względnej pozycji powiatu.

Drugi wymiar opisuje zmiany atrakcyjności migracyjnej. Posłużyliśmy się saldem migracji wewnętrznych, czyli różnicą między liczbą osób przybywających do powiatu z innych części kraju a liczbą osób z niego wyjeżdżających. Co ważne, nie braliśmy pod uwagę migracji zagranicznych. Aby umożliwić porównywanie powiatów o różnej wielkości, saldo przeliczyliśmy na 1000 mieszkańców. Następnie zestawiliśmy średnie roczne wartości dla dwóch pięcioletnich okresów: 2015–2019 oraz 2021–2025. Rok 2020 pominięto ze względu na nadzwyczajne uwarunkowania pandemii.

Połączenie obu wymiarów pozwala wyróżnić cztery grupy powiatów:

Awans płacowy i poprawa migracji — powiaty, które jednocześnie umacniają swoją relatywną pozycję wynagrodzeniową i poprawiają bilans migracyjny.

Spadek pozycji płacowej i poprawa migracji — powiaty, które przyciągają więcej mieszkańców lub ograniczają odpływ ludności mimo relatywnie słabszej dynamiki wynagrodzeń.

Awans płacowy i pogorszenie migracji — powiaty poprawiające swoją pozycję płacową, ale tracące na atrakcyjności migracyjnej.

Spadek pozycji płacowej i pogorszenie migracji — powiaty, w których oba analizowane wskaźniki zmieniają się w niekorzystnym kierunku.

Poprawa salda migracji nie musi oznaczać napływu ludności netto — może polegać jedynie na ograniczeniu wcześniejszego odpływu. Podobnie spadek relatywnej pozycji płacowej nie oznacza spadku nominalnych wynagrodzeń, lecz ich wolniejszy wzrost względem krajowego punktu odniesienia.

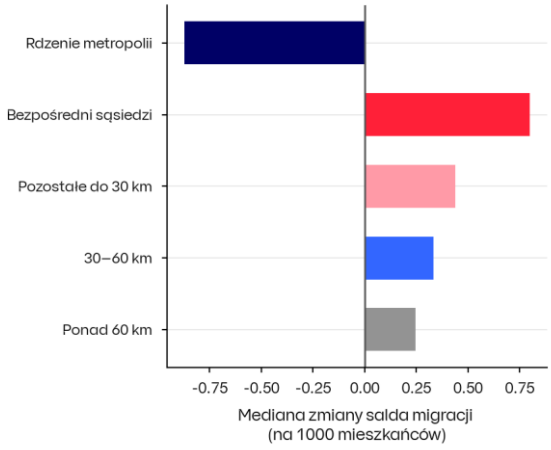
Tak skonstruowana typologia pozwala spojrzeć na mapę Polski nie tylko przez pryzmat odległości od metropolii, ale również przez pryzmat zmieniającej się relacji między lokalnymi perspektywami ekonomicznymi a decyzjami migracyjnymi mieszkańców. To właśnie rozbieżności między tymi procesami mogą dostarczać najciekawszych wskazówek dotyczących ewolucji geografii popytu mieszkaniowego.

Geografia płac a geografia migracji

Zestawienie zmian relatywnej pozycji płacowej powiatów ze zmianami ich salda migracji wewnętrznych pokazuje, że oba procesy nie zawsze podążają w tym samym kierunku. Najbardziej wymowny jest kontrast między miastami a otaczającymi je powiatami ziemskimi. W latach 2021–2025, w porównaniu z okresem 2015–2019, poprawę salda migracji odnotowało blisko 72% powiatów ziemskich, ale tylko 29% większych miast na prawach powiatu. Co więcej, w niemal 37% powiatów ziemskich poprawa bilansu migracyjnego wystąpiła pomimo pogorszenia ich relatywnej pozycji płacowej. Wśród większych miast analogiczna sytuacja dotyczyła niespełna 22% jednostek. Sugeruje to, że atrakcyjność osiedleńcza coraz częściej może wynikać z czynników innych niż dynamika wynagrodzeń na lokalnym rynku pracy.

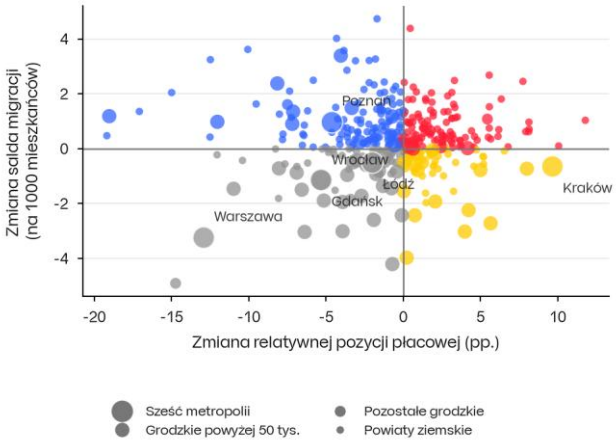
Szczególnie interesująco przedstawia się sytuacja sześciu największych miast. W pięciu z nich pogorszyło się saldo migracji, a tylko Kraków poprawił swoją relatywną pozycję płacową. Warszawa odnotowała spadek wskaźnika pozycji płacowej o 12,9 pp. oraz pogorszenie salda migracji o 3,2 osoby na 1000 mieszkańców. W Krakowie z kolei wyraźny awans płacowy, wynoszący 9,6 pp., nie zapobiegł pogorszeniu bilansu migracyjnego. Nie oznacza to jednak, że metropolie przestały przyciągać mieszkańców. Ich łączne średnioroczne saldo migracji pozostawało dodatnie, choć zmniejszyło się z 11,3 tys. osób w latach 2015–2019 do 3,7 tys. w latach 2021–2025.

Zmiana salda migracji od 2021 w strefach metropolitarnych



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Rozkład powiatów na osiach zmiany salda migracji i zmiany relatywnej pozycji płacowej (2021-2025 vs. 2015-2019)



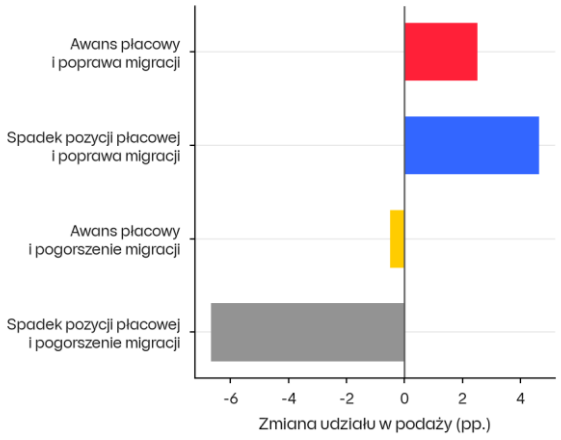
Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Odmienny obraz wyłania się z bezpośredniego otoczenia największych analizowanych miast. Poprawę salda migracji odnotowano w ponad 77% sąsiadujących z nimi powiatów, choć tylko niespełna 23% poprawiło swoją relatywną pozycję płacową. W blisko 60% tych jednostek korzystniejszemu bilansowi migracyjnemu towarzyszyło względne osłabienie wynagrodzeń. To obraz dobrze wpisujący się w mechanizm suburbanizacji - miejsce zamieszkania przesuwa się poza granice dużego miasta, niekoniecznie wraz z miejscem pracy.

Zjawisko nie ogranicza się jednak do najbliższych przedmieść. Poprawę salda migracji odnotowało również około 65% powiatów położonych 30–60 km od metropolii i ponad 61% powiatów bardziej oddalonych. Trzeba jednak zachować ostrożność - wiele takich powiatów stanowi zaplecze mieszkaniowe miast średniej wielkości, dlatego obserwowane procesy nie muszą oznaczać uniezależniania się miejsca zamieszkania od lokalizacji zatrudnienia. Co istotne, poprawa sytuacji migracyjnej nie jest równoznaczna z dodatnim saldem migracji. Powiaty położone ponad 60 km od sześciu analizowanych metropolii nadal traciły łącznie około 23 tys. mieszkańców rocznie, a ich zagregowany bilans niemal nie zmienił się między analizowanymi okresami. Korzystniejsze wyniki wielu pojedynczych powiatów współistnieją więc z utrzymującym się odpływem ludności z tej części kraju. Obserwowane zmiany nie oznaczają końca ekonomicznego znaczenia dużych miast wskazują raczej, że geografia miejsc pracy i geografia zamieszkania mogą podlegać coraz bardziej odmiennym mechanizmom. Metropolie nadal oferują dostęp do szerokiego rynku pracy, ale nie muszą już skupiać proporcjonalnie dużej części nowych mieszkańców. Wraz z rozwojem transportu, cyfryzacją usług i większą elastycznością wykonywania pracy może rosnąć znaczenie lokalizacji oferujących korzystniejszą relację kosztów mieszkania do jakości życia. Ostatecznie decyzja o przeprowadzce nie musi być już prostą odpowiedzią na pytanie, gdzie można najwięcej zarobić.

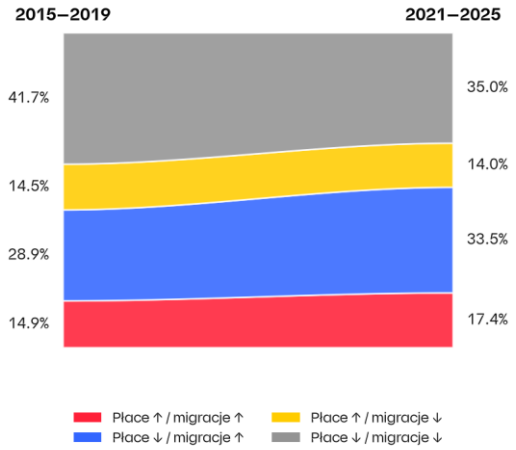
Największe miasta pozostają ważnymi ośrodkami aktywności budowlanej, ale najbardziej intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego obserwujemy tuż za ich granicami, w szczególności tam gdzie poprawiło się saldo migracji. Najsilniejsze hamowanie aktywności budownictwa dotyczy z kolei regionów, których regionalna pozycja płacowa pogorszyła się i które notują regres salda migracji.

Zmiana udziału grup powiatów w podaży mieszkań, których budowę rozpoczęto (2021-2025 vs. 2015-2019)



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

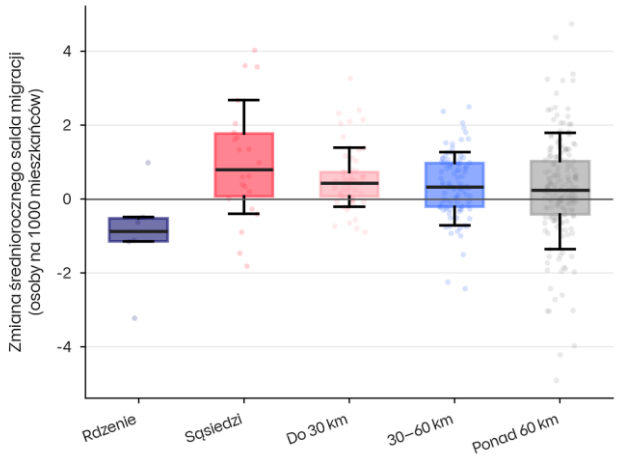
Przepływy podaży mieszkań, których budowę rozpoczęto



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

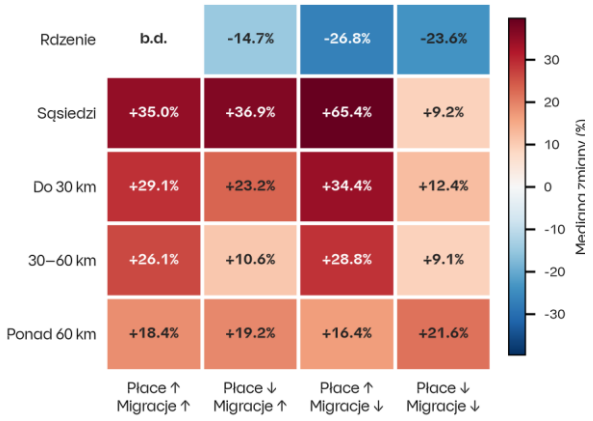
W powiatach bezpośrednio sąsiadujących z metropoliami, w których poprawia się saldo migracji, intensywność rozpoczynanych budów sięga 10,5–11 mieszkań na 1000 mieszkańców. To więcej niż w samych metropoliach, gdzie wskaźnik wynosi około 8–9 mieszkań. Wyniki dobrze ilustrują siłę suburbanizacji - popyt mieszkaniowy rozlewa się poza granice administracyjne największych miast, a nowe inwestycje coraz częściej powstają w ich bezpośrednim otoczeniu. Ciekawym zjawiskiem jest przesuwanie dynamiki inwestycji budowlanych w kierunku lokalizacji oddalonych od największych aglomeracji.

Rozkłady zmian salda migracji w strefach metropolitarnych (2021-2025 vs. 2015-2019)



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Mediana procentowej zmiany liczby rozpoczętych budów mieszkań w poszczególnych grupach powiatów.



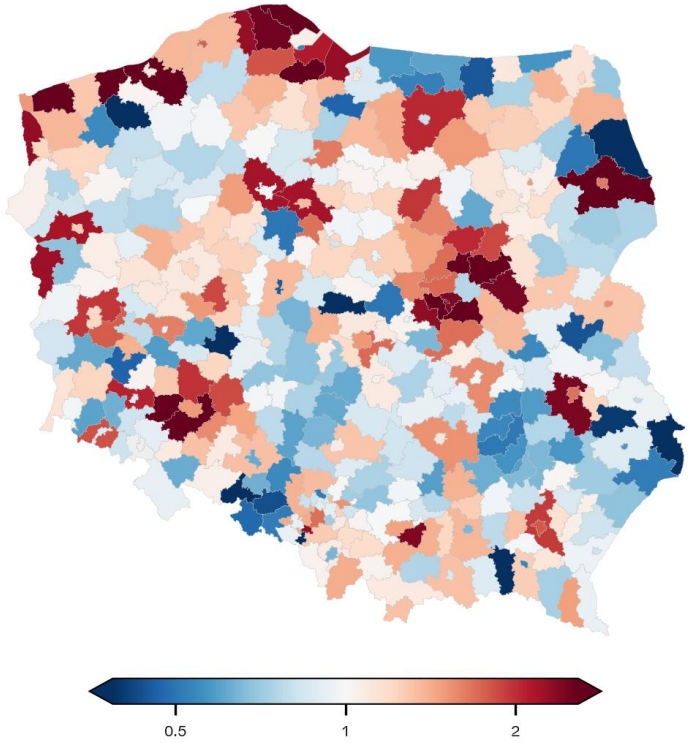
Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Nie samą pracą człowiek wybiera adres zamieszkania

Aby sprawdzić, czy rozwój budownictwa mieszkaniowego idzie w parze z koncentracją miejsc pracy, opracowaliśmy wskaźnik relatywnej funkcji mieszkaniowej. Porównuje on liczbę mieszkań oddanych do użytkowania średniorocznie w latach 2023–2025 oraz średniej liczbę pracujących według miejsca pracy w latach 2023–2025. Każdą miarę podzielono przez jej medianę w odpowiedniej grupie powiatów (ziemskich lub miast na prawach powiatu), a następnie podzielono uzyskane indeksy przez siebie.

Wartość 1 oznacza równowagę obu względnych miar, nie zaś równą liczbę mieszkań i miejsc pracy. Wartość powyżej 1 oznacza, że budownictwo mieszkaniowe jest relatywnie silniej rozwinięte niż lokalna koncentracja miejsc pracy. Przykładowo, jeśli w powiecie powstaje o 50% więcej mieszkań na mieszkańca niż w typowym powiecie tej samej kategorii, a liczba pracujących jest zbliżona do typowej, wskaźnik wyniesie 1,5. Wartości poniżej 1 wskazują na sytuację odwrotną — relatywnie większą koncentrację miejsc pracy niż aktywności mieszkaniowej.

Wskaźnik relatywnej funkcji mieszkaniowej powiatu



Źródło: PKO Bank Polski, GUS

Najwyższe wartości wskaźnika występują w bliskim otoczeniu 6 największych, analizowanych miast. Mediana w powiatach sąsiadujących z sześcioma metropoliami wynosi 1,90 i spada do około 0,93–0,95 w powiatach oddalonych o ponad 30 km. Aż 86% bezpośrednich sąsiadów metropolii osiąga wartość wskaźnika powyżej jedności. To wyraźny efekt suburbanizacji - zabudowa mieszkaniowa rozwija się poza granicami miast, podczas gdy znaczna część miejsc pracy pozostaje skoncentrowana w ich obrębie.

Wśród powiatów o najsilniejszej relatywnej funkcji mieszkaniowej znajdują się między innymi średzki pod Wrocławiem, legionowski (3,20), gdański (3,08), wołomiński (3,04) i wrocławski (3,02). Wysokie wartości osiągają również powiaty piaseczyński (2,58), pruszkowski (2,42) i wielicki (2,41). Ich wspólną cechą jest silna aktywność budownictwa mieszkaniowego przy jednoczesnym korzystaniu z możliwości gospodarczych pobliskiej metropolii.

Mapa ujawnia jednak również drugi, mniej oczywisty wzorzec. Najwyższą wartość w kraju osiąga powiat pucki (4,28), a kolejne miejsca zajmują kamieński (3,94) i kołobrzeski (3,62). Wysoką relatywną orientacją mieszkaniową wyróżniają się także powiaty koszaliński (2,88) i wejherowski (2,49). Silna obecność powiatów nadmorskich w czołówce zestawienia sugeruje, że za rozwojem budownictwa mogą stać nie tylko potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności, lecz również popyt na drugie mieszkania, lokale wakacyjne i nieruchomości inwestycyjne. W takich lokalizacjach intensywność budownictwa może znacząco przewyższać skalę miejscowego zatrudnienia, niekoniecznie oznaczając równie silny napływ stałych mieszkańców.

Trzeci wzorzec widoczny jest wokół mniejszych stolic województw, które nie należą do grupy sześciu metropolii przyjętych w badaniu. Powiat białostocki osiąga wskaźnik na poziomie 3,07, lubelski 2,44, toruński 2,20, bydgoski 2,20, gorzowski 2,18, a olsztyński 2,04. Pokazuje to, że mechanizm rozwoju funkcji mieszkaniowej poza granicami miasta nie jest zarezerwowany dla największych aglomeracji. Własne strefy oddziaływania tworzą również mniejsze ośrodki, a formalna odległość od metropolii nie przesądza o rzeczywistej pozycji powiatu w lokalnym układzie osadniczym.

Na drugim biegunie znajdują się obszary o niewielkiej aktywności mieszkaniowej w relacji do lokalnego zatrudnienia. Najniższe wartości odnotowano w Jastrzębiu-Zdroju (0,20), powiecie hrubieszowskim (0,22) i świdwińskim (0,32). W przypadku powiatu krotoszyńskiego (0,33) niski wskaźnik wynika przede wszystkim z wyjątkowo wysokiej liczby pracujących w relacji do populacji — a nie z całkowitego braku aktywności budowlanej. To ważne rozróżnienie - niski wskaźnik nie zawsze oznacza słabość rynku mieszkaniowego, lecz może również świadczyć o silnej koncentracji zatrudnienia.

Interesująco przedstawiają się także same metropolie. Gdańsk osiąga wartość 2,13, podczas gdy Warszawa zaledwie 0,76. Nie oznacza to, że w stolicy buduje się mało — przeciwnie, liczba oddawanych mieszkań w relacji do ludności pozostaje wysoka. Wyjątkowo duża koncentracja miejsc pracy sprawia, że funkcja zatrudnieniowa Warszawy przeważa nad jej relatywną aktywnością mieszkaniową.

Wyniki wskazują, że polski rynek mieszkaniowy rozwija się według kilku nakładających się logik przestrzennych. Pierwsza to klasyczna suburbanizacja, w której mieszkania podążają na obrzeża miast, podczas gdy miejsca pracy pozostają bliżej ich centrów. Druga wiąże się z atrakcyjnością turystyczną i inwestycyjną wybranych lokalizacji, szczególnie nadmorskich. Trzecia obejmuje rozwój zaplecza mieszkaniowego dużych i średnich miast, często odległych od największych metropolii.

Górny Śląsk wyraźnie odbiega od klasycznego modelu suburbanizacji, w którym silny ośrodek zatrudnienia otoczony jest pierścieniem intensywnego budownictwa mieszkaniowego. Policentryczna struktura konurbacji sprawia, że funkcje mieszkaniowe i gospodarcze rozkładają się między sąsiadującymi miastami, a nie tylko między metropolią i jej otoczeniem. Katowice, mimo wysokiej intensywności budownictwa, osiągają indeks 0,92. Wynika to z wyjątkowo silnej koncentracji miejsc pracy. Z kolei Sosnowiec (1,53), Siemianowice Śląskie (1,34) i Mysłowice (1,23) wykazują relatywnie większą orientację mieszkaniową. Na obrzeżach konurbacji wyróżniają się powiat mikołowski (1,69), gliwicki (1,39) i tarnogórski (1,34), co jest spójne z procesami suburbanizacji. Na przeciwnym biegunie znajdują się Jastrzębie-Zdrój (0,20), Bytom (0,52), Tychy (0,72) i Gliwice (0,81). Podobne wartości indeksu mogą jednak odzwierciedlać zupełnie odmienne uwarunkowania gospodarcze i mieszkaniowe. W Jastrzębiu-Zdroju wyjątkowo niski indeks jest wypadkową bardzo małej aktywności budowlanej i relatywnie

wysokiej koncentracji zatrudnienia, co można wiązać ze znaczeniem przemysłu wydobywczego. W Gliwicach i Tychach niski indeks wynika przede wszystkim z silnej funkcji gospodarczej, związanej m.in. z przemysłem, logistyką i usługami, przy czym Gliwice odnotowują stosunkowo wysoką aktywność budowlaną. Odmiennie wygląda sytuacja Bytomia, gdzie zarówno koncentracja miejsc pracy, jak i intensywność budownictwa należą do najniższych wśród miast konurbacji. Niski indeks nie jest zatem jednoznacznym sygnałem słabości rynku mieszkaniowego — może świadczyć zarówno o dominacji funkcji zatrudnieniowej, jak i o ograniczonej aktywności inwestycyjnej na rynku mieszkań. W przypadku miast o długiej historii industrializacji dodatkowym czynnikiem mogą być struktura istniejącego zasobu mieszkaniowego, dostępność terenów inwestycyjnych i koszty rewitalizacji obszarów poprzemysłowych.

Jeszcze ciekawsza jest perspektywa nakładania się stref oddziaływania konurbacji górnośląskiej i Krakowa. Obszary położone między nimi mogą korzystać z dostępu do więcej niż jednego rynku pracy, a o atrakcyjności mieszkaniowej decyduje nie tylko odległość od najbliższego centrum, lecz również dostępność komunikacyjna całego układu osadniczego. Nie oznacza to jednak automatycznie wysokiej aktywności budowlanej - w powiecie olkuskim indeks wynosi zaledwie 0,69, chrzanowskim 1,03, a w oświęcimskim 1,18.

Podobną hipotezę o nakładaniu się stref oddziaływania aglomeracji można postawić dla przestrzeni między Łodzią a Warszawą. Wysokie wartości w powiatach grodziskim (2,80) i żyrardowskim (2,31) wskazują na wyraźną przewagę funkcji mieszkaniowej względem lokalnej koncentracji miejsc pracy. Nie przesądza to jednak o istnieniu wspólnego obszaru oddziaływania obu metropolii — równie dobrze może odzwierciedlać przede wszystkim suburbanizację Warszawy.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa
email: pkoresearch@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	+48 693 333 127

Biuro Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak, Dyrektor Biura	wojciech.matysiak@pkobp.pl	+48 666 824 393
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	+48 666 820 540
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	+48 723 671 717
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	+48 22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl	+48 725 222 761

Jesteś zainteresowany/zainteresowana otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego?
Zapisz się: centrumanaliz.pkobp.pl/subskrypcja

Nasze analizy znajdziesz również na X oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego

X @PKO_Research

Bank Polski | Centrum Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał") ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregokolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych. Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy. Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 PLN.