

Jolanta Rodzoś, Monika Wesołowska

1. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MIASTACH WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

1.1. Wprowadzenie

Z urbanistycznego punktu widzenia Lubelszczyzna jest regionem specyficznym w skali kraju. Odznacza się on najniższą w kraju gęstością miejskiej sieci osadniczej – na jedno miasto przypada tu 612,7 km² wobec średniej dla Polski 351 km². Współczynnik urbanizacji mierzony odsetkiem ludności zamieszkującej w miastach wynosi zaledwie 48%. W 2010 r. status miejski posiadały tylko 42 jednostki osadnicze z ogólnej liczby 903 miast Polski. Miasta województwa lubelskiego, zajmującego 8% powierzchni Polski, stanowią zaledwie 4,5% ogólnej liczby miast. Tylko 1 miasto można przy tym zaklasyfikować jako duże (powyżej 100 tys. mieszkańców), 11 zaliczanych jest do średniej kategorii (20–100 tys. osób) i 29 to miasta małe, z czego aż 14 jednostek liczy mniej niż 5 tys. mieszkańców. Najmniejsze miasto regionu – Frampol posiada zaledwie 1 400 mieszkańców.

1.2. Specyfika procesów urbanizacyjnych w województwie lubelskim

Tempo wzrostu liczby ludności miejskiej na Lubelszczyźnie było bardzo powolne. Według spisu z roku 1931 w miastach ówczesnego województwa lubelskiego (granice nieco zmienione w stosunku do obecnych) zamieszkiwało tylko 17,6% ogółu mieszkańców tego obszaru (Kryczka, Słowiński 1970). Małe miasta, na skutek agraryzacji i upadku rzemiosła wręcz traciły ludność. W czasie II wojny światowej z powodu działań wojennych oraz eksterminacyjnej polityki okupanta wobec ludności żydowskiej, która w wielu miastach Lubelszczyzny stanowiła znaczny odsetek mieszkańców, doszło do obniżenia wskaźnika urbanizacji województwa do 16%. Największe straty ludnościowe poniosły miasta, które znalazły się w bezpośrednim zasięgu czynnych działań wojennych, czyli: Puławy,

Łuków, Radzyń Podlaski, Międzyrzec Podlaski i Tomaszów Lubelski. W Lublinie, stolicy regionu liczba ludności zmniejszyła się o $\frac{1}{3}$, ze 120 tys. do 80 tys. Bezpośrednio po zakończeniu wojny następował dalszy regres ludności miejskiej, głównie na skutek migracji na Ziemię Odzyskane. Straty poniosły zwłaszcza miasta małe. Wzmożony proces urbanizacji nastąpił dopiero w latach 50. XX w., w związku z realizacją planu sześcioletniego, w ramach którego w wielu miastach województwa uruchomiono szereg zakładów przemysłowych. Równoległe z procesem industrializacji następował wzrost liczby ludności miejskiej. Odbywało się to za sprawą trzech czynników: przyrostu naturalnego, migracji ze wsi do miast oraz na skutek decyzji administracyjnych włączających wsie w granice miast lub nadających prawa miejskie osadom wiejskim (Kryczka, Słowiński 1970). Jednak pomimo znacznego przyrostu ludności miejskiej po II wojnie światowej, województwo lubelskie posiadało w 2009 r. jeden z najniższych w kraju wskaźników urbanizacji demograficznej (46,5%, 14 miejsce wśród wszystkich województw).

Cechą szczególną miast województwa lubelskiego jest bardzo wczesne ujawnienie się, a następnie utrwalanie i pogłębienie regresywnych tendencji demograficznych. Wprawdzie ogólny bilans ludności w okresie 1950–2008 we wszystkich miastach, oprócz Kazimierza Dolnego, jest dodatni, ale w większości miast w ostatnim okresie zaznaczył się proces depopulacji. Trwa on od lat 90. XX w., a najwcześniej wystąpił w miastach małych, które w okresie PRL rozwijały się w oparciu o jeden zakład przemysłowy. Załamanie się rynku pracy spowodowane upadkiem przemysłu, przyczyniły się tam do znacznych ruchów migracyjnych. Po 2000 r. depopulacja objęła również większe miasta. W sumie ubytek liczby ludności odnotowano aż w 34 jednostkach miejskich, w tym również w Lublinie. Głównym mechanizmem prowadzącym do stałego zmniejszania liczby ludności miast województwa lubelskiego pozostają migracje.

Drugim czynnikiem przyspieszającym proces wyludniania się miast był malejący przyrost naturalny. Jego wartości spadały już od początku lat 90. XX w., na skutek czego ubytki migracyjne nie były rekompensowane. Po 1995 r. w wielu miastach przyjął on wartości ujemne. W 2008 r. ubytki naturalne ludności wystąpiły w 15 miastach województwa, a w 3 z nich przekroczyły wartość 5 osób na 1 000 mieszkańców. Taką sytuację odnotowano w Kazimierzu Dolnym, Krasnobrodzie i w Tyszowcach. Natomiast miast aktywnych demograficznie, a więc cechujących się dodatnim przyrostem naturalnym ludności było 26, a największy przyrost (powyżej 5 osób na 1 000 mieszkańców) odnotowano w 2 miastach średniej wielkości: Łęcznej i Annopolu.

Odływ ludności z miast małej i średniej wielkości do miast dużych bądź za granicę był procesem nieuniknionym. Niekorzystne jest to, że ubytek dotyczył ludności na ogół młodej i przedsiębiorczej, w związku z czym do negatywnych zjawisk towarzyszących procesowi depopulacji zaliczyć należy znaczne przyspieszenie tempa starzenia się ludności. Szczególnie wysokim poziomem starości demograficznej (powyżej 20% ludności w wieku poprodukcyjnym) cechują się te miasta województwa, w których proces depopulacji rozpoczął się najwcześniej – Kazimierz Dolny, Puławy, Nałęczów, Hrubieszów, Krasnystaw, Piaski. Starzenie się ludności przyczynia się do regresu budownictwa mieszkaniowego – gospodarstwa prowadzone przez ludzi w starszym wieku są bowiem z reguły mniej efektywne. Ludzie ci najczęściej ograniczają się do renowacji budynków i mieszkań już istniejących, zdecydowanie rzadziej decydują się na ich zamianę na nowe. W przyszłości można spodziewać się pogłębiania niekorzystnych procesów ludnościowych wywołanych przede wszystkim ubytkiem naturalnym, w mniejszym zaś stopniu migracją do innych miast.

1.3. Rozwój zasobów mieszkaniowych w latach 1950–2008

W niniejszej części dokonano omówienia zmian sytuacji mieszkaniowej w miastach województwa lubelskiego. Do opisu zmian wykorzystano wyniki Spisów Powszechnych z lat 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 i 2002 oraz informacje dla roku 2008 zawarte w Banku Danych Regionalnych GUS. W porównaniach oparto się na wynikach opracowanych w podziale administracyjnym obowiązującym od 1 stycznia 1999 r., tj. w dniu utworzenia nowych województw.

Według definicji Głównego Urzędu Statystycznego pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumiemy ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

W 1950 r. na obszarach miejskich w granicach obecnego województwa lubelskiego znajdowało się ponad 84 tys. mieszkań, w 2008 r. zaś 364 tys. W tym czasie liczba mieszkańców miast wzrosła z 344 tys. do 997 tys. Tempo przyrostu zasobów mieszkaniowych w całym analizowanym okresie było więc większe niż tempo wzrostu liczby ludności. Mimo tego, nasycenie w mieszkania rozumiane jako liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców jest

niższe od średniej wartości dla miast Polski (tab. 1). Takie relacje odnotowano w całym okresie powojennym. Największe dysproporcje w stosunku do średniej krajowej występowały w pierwszym z analizowanych momentów czasowych, czyli w roku 1950 – była to różnica 13%. U schyłku PRL ta różnica była niewiele mniejsza (11%), natomiast w 2008 r. wynosiła już tylko 4%.

Tabela 1

Nasylenie w mieszkania w miastach województwa lubelskiego na tle miast Polski

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1978	1988	2002	2008
Liczba ludności	343 855	481 389	642 162	786 212	977 373	1025 566	996 686
Zasoby mieszkaniowe	84 154	115 352	157 999	208 720	271 726	323 070	362 300
Nasylenie w mieszkania – miasta woj. lubelskiego	245	240	246	265	278	315	364
Nasylenie w mieszkania – miasta Polski	282	250	269	290	313	337	380

Źródło: na podstawie materiałów źródłowych GUS.

Porównanie przyrostu miejskich zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim ze średnimi wartościami dla Polski wskazuje na stosunkowo dużą aktywność regionu lubelskiego w zakresie budownictwa mieszkaniowego w całym okresie powojennym. Zasoby mieszkaniowe miast całej Polski w okresie 1950–2008 wzrosły o 227%, natomiast zasoby miast województwa lubelskiego aż o 330% (tab. 2). Tempo przyrostu liczby mieszkań w miastach województwa lubelskiego było większe od średniej dla miast Polski w każdym z analizowanych okresów. Mimo tego, nasylenie w mieszkania było i nadal jest tu mniejsze od średniej krajowej. Jest to pochodną procesów społeczno-gospodarczych. Lubelszczyzna weszła w rzeczywistość powojenną z dość skromnymi miejskimi zasobami mieszkaniowymi. Był to skutek zarówno zapóźnienia gospodarczego z okresu przedwojennego, jak i zniszczeń wojennych. W okresie PRL region ten znalazł się w zasięgu intensywnej industrializacji, która zaowocowała szybkim wzrostem liczby ludności miast i dużym popytem na mieszkania. Dynamika przyrostu substancji mieszkaniowej była większa od średniej krajowej, ale jej wielkość w stosunku do potrzeb była niewystarczająca.

Przewaga województwa lubelskiego w stosunku do średniej krajowej pod względem tempa przyrostu mieszkań miejskich występuje w każdym z analizowanych okresów, ale największa stała się w trudnym okresie

transformacji ustrojowej. Jest to zaskakujące, ponieważ był to czas, kiedy państwo wycofało się z dotacji na ten sektor gospodarki. Brakowało środków finansowych na rozpoczęcie nowych inwestycji, a czasami również na kontynuację inwestycji starych. Dopiero w latach 1994–1995 pojawiły się istotne regulacje prawne – m.in. ustawa o formach popierania budownictwa mieszkaniowego (sposobów jego kredytowania) oraz ustawa dotycząca prawa budowlanego. Jednak wobec szybko postępującego bezrobocia i ubożenia społeczeństwa, te akty prawne nie miały większego znaczenia dla pobudzenia ruchu budowlanego. Efektem tego był wyraźny spadek liczby oddawanych do użytku lokali w skali całego kraju. Przyrost substancji mieszkaniowej w województwie lubelskim wykraczający ponad średnią krajową należałoby zatem interpretować jako dowód na zamożność tego regionu (Ilnicki 2003). W przypadku województwa lubelskiego taki wniosek jest chyba nie do końca uzasadniony. Wydaje się, że ten stosunkowo intensywny ruch budowlany wynikał raczej z dużych niedoborów na rynku mieszkaniowym. Faktem jednak jest, że w roku 2002 w miastach Polski było tylko o 10% więcej mieszkań niż w roku 1988, natomiast w województwie lubelskim ten przyrost był niemal dwudziestoprocentowy. Ta przewaga znacznie zmniejszyła się w okresie 2002–2008, kiedy to przyrost procentowy mieszkań w województwie lubelskim był w zasadzie na tym samym poziomie co w całej Polsce. Świadczyć to może o częściowym nasyceniu rynku mieszkaniowego.

Tabela 2

Przyrost zasobów mieszkaniowych miast województwa lubelskiego na tle Polski

Wyszczególnienie		Przyrost zasobów mieszkaniowych w okresach międzypisowych						
		1950–1960	1960–1970	1970–1978	1978–1988	1988–2002	2002–2008	1950–2008
Miasta Polski	tys.	851	1 041	1 245	1 392	721	893	6 143
	%	31,5	29,3	27,1	23,8	10,0	11,2	22,7
Miasta woj. lubelskiego	tys.	31	43	51	63	41	38	278
	%	37,1	37,0	32,1	30,2	18,9	11,8	33,0

Źródło: na podstawie materiałów źródłowych GUS.

Różny zakres czasowy przedziałów, dla których uzyskano dane pozwala jedynie na porównanie przyrostu zasobów województwa lubelskiego w stosunku do średniej krajowej w danym okresie, nie pozwala natomiast na wykorzystanie obliczonych wskaźników do porównania tempa przyrostu substancji mieszkaniowej w kolejnych latach. Dlatego określono średni

roczny przyrost zasobów mieszkaniowych w każdym z wyszczególnionych okresów (tab. 3). Dane pozwalają zauważyć, że dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych w miastach Lubelszczyzny (w granicach obecnego województwa lubelskiego) miała swoisty charakter i niezupełnie korespondowała z tempem przyrostu miejskiej substancji mieszkaniowej w skali ogólnopolskiej. Ogólnie w Polsce największe roczne przyrosty odnotowano w latach 1970–1978, a następnie w okresie 2002–2008. W województwie lubelskim występuje odwrócenie sytuacji – najlepszy był okres ostatni. Wówczas w ciągu roku oddawano do użytku więcej mieszkań niż w okresie dobrej koniunktury gospodarczej z lat 70. XX wieku. Wynika z tego, że w czasach, kiedy mieszkania były dobrem reglamentowanym przez władze centralne, Lubelszczyzna była regionem, w który inwestowano mniej niż w inne części kraju. Gospodarka rynkowa natomiast pozwoliła na realizację rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych.

Tabela 3

Przyrost zasobów mieszkaniowych w miastach województwa lubelskiego
na tle ogólnopolskim

Wyszczególnienie	Średnioroczny przyrost zasobów mieszkaniowych w okresach międzypisowych					
	1950–1960	1960–1970	1970–1978	1978–1988	1988–2002	2002–2008
Miasta Polski	125 000	104 000	155 000	139 000	51 000	149 000
Miasta woj. lubelskiego	3 110	4 264	6 340	6 300	3 667	6 538
Lubelskie – Polska* (%)	2,5	4,1	4,1	4,5	7,2	4,4

* udział miast woj. lubelskiego w średniorocznym przyroście zasobów mieszkaniowych miast Polski.

Źródło: na podstawie materiałów źródłowych GUS.

Najmniejsze roczne przyrosty substancji mieszkaniowej odnotowano na Lubelszczyźnie w dekadzie 1950–1960. Były one wówczas mniejsze niż te z okresu transformacji ustrojowej. Wynika stąd, że powojenna odbudowa i rozwój miast województwa lubelskiego ruszyły nieco później niż w innych regionach Polski. W skali całego kraju najsłabszym okresem były natomiast lata 1988–2002. W ciągu roku oddawano wtedy do użytku ponad trzykrotnie mniej mieszkań niż w okresie najlepszego rozwoju. W województwie lubelskim ta różnica była dużo mniejsza. Jak już wcześniej podkreślano, stosunkowo wysoki przyrost substancji mieszkaniowej w okresie zmian

systemowych świadczy o słabym nasyceniu rynku mieszkaniowego w miastach Lubelszczyzny w okresach poprzednich.

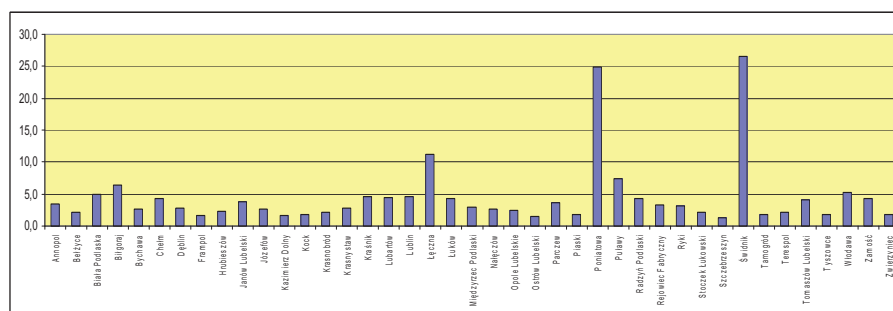
Reasumując tę szczegółową analizę przyrostu zasobów mieszkaniowych miast Lubelszczyzny w stosunku do średniej krajowej można powiedzieć, że gospodarka mieszkaniowa miast województwa lubelskiego była bardziej ustabilizowana niż w skali całego kraju. Amplituda zmian jest tu nieco mniejsza. Okresy koniunktury gospodarczej nie zaznaczyły się w województwie lubelskim takimi wysokimi wartościami, jak w innych regionach, ale lata kryzysu nie spowodowały z kolei tak dużego spadku rocznej liczby oddawanych mieszkań.

Zestawienie średniorocznych przyrostów zasobów mieszkaniowych dla województwa z danymi dla Polski potwierdza również wcześniejsze wnioski o stosunkowo wysokiej aktywności budowlanej województwa lubelskiego w okresie transformacji ustrojowej. Załamanie rynku mieszkaniowego w miastach Lubelszczyzny nie było tak głębokie, jak w skali ogólnopolskiej. Mieszkania oddawane do użytku w miastach Lubelszczyzny stanowiły ponad 7% nowej substancji mieszkaniowej miast całej Polski. Jest to odsetek wyższy niż w jakimkolwiek innym okresie. Znaczący to, że załamanie budownictwa w miastach województwa lubelskiego w tym okresie było mniejsze niż w skali ogólnopolskiej.

1.4. Zróżnicowanie przestrzenne przyrostu substancji mieszkaniowej

Tempo przyrostu substancji mieszkaniowej w poszczególnych miastach województwa lubelskiego nie było jednakowe (rys. 1). W skali całego analizowanego okresu najwyższą dynamiką charakteryzowały się: Świdnik (26-krotny przyrost liczby mieszkań), Poniatowa (25-krotny) i Łęczna (11-krotny). Duży przyrost liczby mieszkań wystąpił także w Puławach, Biłgoraju, Kraśniku i Lublinie. Dwa pierwsze z wymienionych miast to typowe miasta przemysłowe, które powstały po wojnie w związku z lokalizacją dużych zakładów przemysłowych. W przypadku Świdnika była to Wytwórnia Sprzętu Komunikacyjnego (jedyne zakłady w Polsce produkujące śmigłowce), natomiast w Poniatowej elementem miastotwórczym były Zakłady Wytwórcze Sprzętu Instalacyjnego, potem przemianowane na Zakłady Elektro-Maszynowe „Predom-Eda”. W związku z działalnością przemysłową szybko rozwinęły się osiedla przyzakładowe, które zainicjowały rozwój organizmów miejskich. Ponieważ zakłady zatrudniały dużą liczbę pracowników miasta rozwijały się bardzo dynamicznie, za czym szedł również rozwój budownictwa.

Przypadek Łęcznej jest podobny, z tą jednak różnicą, że miasto to zaczęło rozwijać się nieco później, bo dopiero w latach 70. XX wieku w związku z rozpoczęciem eksploatacji węgla kamiennego. Wcześniej miało charakter małego, rolniczo-handlowego miasteczka. Z rozwojem przemysłu związany jest także wzrost zasobów mieszkaniowych Puław i Kraśnika. Z kolei duża dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego Lublina wiązała się z jego stołeczną w skali regionu funkcją i nadaniem miastu pewnych przywilejów rozwojowych przez władzę ludową. Lublin był pierwszym dużym miastem wyzwolonym przez Armię Czerwoną, przez kilka miesięcy pełnił funkcję stolicy Polski. Już w 1944 r. powołano tu do życia nowy uniwersytet, obok istniejącego już od 1918 r. Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego. Od wczesnych lat powojennych wspomagano też rozwój gospodarczy Lublina odbudowując przedwojenne zakłady przemysłowe oraz uruchamiając nowe. W związku z powyższym, w mieście szybko wzrastała liczba ludności, a wraz z nią odbywał się rozwój budownictwa mieszkaniowego.



Rys. 1. Dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych (liczba mieszkań) w latach 1950–2008

Źródło: na podstawie danych udostępnionych przez GUS

Najmniejszą dynamiką rozwoju zasobów mieszkaniowych w okresie 1950–2008 charakteryzowały się małe miasteczka, nie objęte procesem uprzemysłowienia, jak np. Kazimierz Dolny, Ostrów Lubelski, Szczekocin, Tysowce, Frampol czy Nałęczów. Były to miasta o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym lub rolniczym. Niektóre z nich położone są z dala od obszarów aktywnych gospodarczo i nie przejawiały tendencji rozwojowych, ani w zakresie urbanizacji demograficznej, ani ekonomicznej. Nie było więc podstaw do rozwoju budownictwa.

Analiza przyrostu substancji mieszkaniowej w całym okresie powojennym pozwala stwierdzić, że dynamika tego procesu była zróżnicowana w skali przestrzennej. Poszczególne miasta miały swoje indywidualne tempo rozwoju. Dla jednych okresem intensywnego ruchu budowlanego były

wczesne lata powojenne, w przypadku innych największy przyrost liczby mieszkań nastąpił w późniejszych okresach. Różny zakres przedziałów czasowych, dla których zgromadzono dane nie pozwala na bezpośrednie porównanie przyrostu zasobów mieszkaniowych w poszczególnych okresach, możliwe jest jednak porównanie przyrostu zasobów w danym okresie w różnych miastach.

W przeszłości wyraźny przyrost substancji mieszkaniowej był następstwem rozwoju przemysłu, który generował zwiększenie liczby ludności miasta. Z tego powodu lata 1950–1960 były okresem gwałtownego zwiększenia zasobów mieszkaniowych w Poniatowej i Rejowcu Fabrycznym. Okres 1960–1970 był szczególnie korzystny dla Puław (budowa Zakładów Azotowych), a kolejna dekada dla Łęcznej (uruchomienie kopalni węgla kamiennego). Obecnie przyrost substancji mieszkaniowej największy jest w ośrodkach turystycznych, o dużych walorach krajobrazowych, takich jak Kazimierz Dolny, Zwierzyniec czy Ostrów Lubelski.

1.5. Okres 1995–2009

W rozważaniach na temat ruchu budowlanego na danym obszarze szczególnie ważny wydaje się okres ostatnich piętnastu lat, kiedy to za sprawą zmian ustrojowych ciężar finansowania budownictwa zszedł z poziomu państwa na poziom obywateli. Analiza wielkości i przestrzennego zróżnicowania budownictwa mieszkaniowego w danym regionie dostarcza informacji o jego kondycji ekonomicznej i demograficznej.

W ostatnim piętnastoleciu (1995–2009) na terenach miejskich województwa lubelskiego oddano do użytku około 52 tys. mieszkań. Stanowiło to 4,6% ogółu mieszkań wybudowanych w tym czasie na terenie miast całego kraju. Ważną kwestią są duże różnice przestrzenne w zakresie liczby oddawanych mieszkań. Najwięcej nowych mieszkań oddano w tym czasie w największych miastach: Lublinie (blisko 24 tys.) oraz byłych miastach wojewódzkich: Białej Podlaskiej (4,2 tys.), Chełmie (3,8 tys.) i Zamościu (3,1 tys.).

Bardziej wymierny obraz ruchu budowlanego powstanie jednak wówczas, kiedy przedstawiona zostanie liczba mieszkań oddanych do użytku w odniesieniu do liczby ludności poszczególnych miast. W takim ujęciu na czoło zdecydowanie wysuwa się Biała Podlaska (72 mieszkania/1 000 mieszkańców), następne miejsca zajmują: Lublin (67 mieszkań/1 000 mieszkańców) i Świdnik (64 mieszkania/1 000 mieszkańców). Wysokie wskaźniki (około 50 mieszkań/1 000 mieszkańców) odnotowano w Chełmie, Biłgoraju, Kazimierzu Dolnym i Puławach (rys. 2). Ogólnie można więc powiedzieć, że

funkcjonują znaczące zakłady produkcyjne z branży budowlanej, meblarskiej, odzieżowej i spożywczej (m.in. Black Red White, PolSkone, Ambra). Dzięki dużej aktywności środowiska lokalnego w Biłgoraju działają też szkoły wyższe. Jest to też miasto, w którym w okresie 1995–2009 odnotowano stosunkowo duży przyrost liczby ludności.

Nieco inna jest natomiast sytuacja Kazimierza Dolnego. Jest to miasteczko liczące niespełna 4 tys. mieszkańców, ponadto w okresie 1995–2009 odnotowano spadek liczby ludności. Nie rozwija się tutaj sfera produkcyjna, natomiast czynnikiem stymulującym rozwój budownictwa mieszkaniowego jest funkcja turystyczna. W związku z tym obserwowany jest intensywny ruch budowlany z przeznaczeniem na wynajem. Kazimierz Dolny ze względu na swą atrakcyjność stał się też ulubionym miejscem lokalizacji domów dla środowisk artystycznych.

Najmniej intensywny ruch budowlany odnotowano z kolei w Poniatowej (5 mieszkań/1 000 mieszkańców), Annopolu (8 mieszkań/1 000 mieszkańców). Poniatowa jest przykładem miasta, które funkcjonowało w oparciu o jeden duży zakład przemysłowy, który jednocześnie był głównym inwestorem w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Wraz z upadkiem przemysłu doszło do załamania gospodarki lokalnej. Czynnikiem pogłębiającym zapaść okazało się położenie Poniatowej w znacznym oddaleniu od większych ośrodków miejskich i ważnych szlaków komunikacyjnych. W efekcie doszło do znacznego zubożenia społeczeństwa i emigracji ludzi młodych. Annopol z kolei to miasteczko o charakterze rolniczo-handlowym, o stałej niskiej aktywności gospodarczej i demograficznej. Mały przyrost substancji mieszkaniowej jest efektem tych faktów. Poniżej 20 mieszkań/1 000 mieszkańców w okresie 1995–2009 odnotowano również w Szczepieszynie, Dęblinie, Józefowie i Ostrowie Lubelskim. Są to niewielkie miasta, w których w związku ze słabą kondycją ekonomiczną następuje odpływ ludności i postępują procesy starzenia się społeczeństwa.

Przeciętna wielkość mieszkania oddawanego do użytku w latach 1995–2009 w miastach województwa lubelskiego to 83 m², przy czym w miastach dużych i średnich ta średnia powierzchnia była dużo mniejsza niż w ośrodkach małych. W Lublinie wynosiła 71 m², w Chełmie 73 m², natomiast w Bełżycach, Annopolu, Szczepieszynie, Opolu Lubelskim, Ostrowie Lubelskim ponad 100 m². Największy metraż miały mieszkania w miasteczkach rekreacyjno-wypoczynkowych, jak Kazimierz Dolny i Zwierzyniec (po 148 m²). Jak widać, wielkość mieszkań ma związek z wielkością i funkcją miast. W ośrodkach dużych przeważa budownictwo wielorodzinne, stąd mniejsza jest przeciętna wielkość mieszkań. Dla małych miast typowe jest budownictwo jednorodzinne, dlatego metraż mieszkań jest większy. Duża wartość wskaźników dla Kazimierza Dolnego i Zwierzynca wynika ze

specyfiki ich funkcji. Są to ośrodki turystyczne, stąd znaczna część powstającej zabudowy to obiekty wielkogabarytowe, przeznaczone na wynajem.

1.6. Budownictwo w strefach podmiejskich

Po roku 1995 znaczne ożywienie budownictwa mieszkaniowego nastąpiło także na terenach podmiejskich. Z badań M. Wesołowskiej (2006) wynika, że w województwie lubelskim można wyznaczyć trzy obszary o wzmożonym ruchu budowlanym o charakterze podmiejskim. Największy – środkowy, wokół Lublina, gdzie w wielu gminach wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wydano ponad 40 pozwoleń na 1 000 osób. W liczbach bezwzględnych w gminie Konopnica było to 910 zezwoleń na budowę, Niemce – 853, Jastków – 649 oraz Głusk – 546 (łącznie dla lat 1995–2001). Następny obszar wzmożonego ruchu budowlanego obejmuje północno-zachodnią część województwa lubelskiego, tj. gminy położone w strefie oddziaływania Łukowa i Radzyna Podlaskiego. Trzeci obszar znajduje się w południowo-zachodniej części województwa (gminy pomiędzy Biłgorajem a Krasnobrodem). Obszarami najintensywniejszych inwestycji budowlanych są więc gminy cechujące się „młoda” strukturą wieku ludności, największymi potrzebami mieszkaniowymi oraz wyraźnie wyższym poziomem rozwoju gospodarczego. Tak więc czynnikiem decydującym o koncentracji nowego budownictwa mieszkaniowego na terenach wiejskich jest przede wszystkim bliskość ośrodka miejskiego oraz jego wielkość. Szczególnie silny jest wpływ Lublina. Jego oddziaływanie w zakresie budownictwa mieszkaniowego zaznacza się wyraźnie na obszary wiejskie położone w promieniu około 30 km. To właśnie w tej strefie znajdują się wsie, w których odnotowano największy ruch budowlany w województwie (badania przeprowadzono dla lat 1995–2001). Należą do nich: Turka (192 pozwolenia), Konopnica (179), Jakubowice (163), Niedrzwica Duża (128), Dys (125), Marysin (114) i Motycz (111). Bardzo wyraźne strefy zwiększonego ruchu budowlanego zaznaczyły się także wokół trzech innych ośrodków miejskich, niedawnych siedzib wojewódzkich: Zamościa, Chełma i Białej Podlaskiej. Oddziaływanie tych miast jest jednak słabsze niż Lublina i sięga 15–20 km. Zjawisko koncentracji ruchu budowlanego, jest też widoczne w strefach podmiejskich niektórych mniejszych miast, np.: Łukowa, Puław, Ryk, Opola Lubelskiego, Biłgoraja, Kraśnika i Włodawy. Z przeprowadzonych przez M. Wesołowską (2006) badań terenowych wynika również, że na obszarach podmiejskich Lublina swoje budynki mieszkalne wznosi głównie zamożna ludność miejska. Na terenie

8 gmin bezpośrednio sąsiadujących z Lublinem wydano ponad 5 tys. pozwoleń na budowę domów mieszkalnych, z czego połowę uzyskali inwestorzy pochodzący z Lublina.

1.7. Obecny stan zasobów mieszkaniowych

Na koniec 2008 r. zasoby mieszkaniowe kraju stanowiły ponad 13 mln mieszkań, z czego 67% zlokalizowanych było w miastach. Województwo lubelskie posiadało blisko 5,5% puli zasobów mieszkaniowych (717 tys. mieszkań), przy czym miasta dysponowały niewiele ponad połową mieszkań w regionie (362 tys.).

Nasylenie w mieszkaniu, tj. liczba mieszkań przypadająca na 1 000 ludności faktycznie zamieszkałej, wynosi w miastach województwa lubelskiego 360, przy średniej dla Polski 380 w 2008 r. Pomimo stosunkowo dużej dynamiki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w całym okresie powojennym (330% w województwie lubelskim w stosunku do średniej dla miast Polski wynoszącej 278%) daje nam to w skali kraju czwartą lokatę od końca przed województwem warmińsko-mazurskim, wielkopolskim i podkarpackim.

W regionie występuje dość duże zróżnicowanie miast pod względem nasycenia w mieszkaniu, sięgające 61%. Najwyższy wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1 000 osób, przekraczający średnią krajową, odnotowano w Kazimierzu Dolnym (445), Piaskach (388), Lublinie (386) i Puławach (384). Jak widać, w grupie tej występuje zarówno największe miasto regionu, jak i ośrodki bardzo małe liczące poniżej 5 000 mieszkańców. Najniższe wskaźniki charakteryzują zaś Krasnobród (276) i Tyszowce (292). Małym stopniem nasycenia wyróżniają się także takie miasta, jak: Annopol, Biłgoraj i Tarnogród. Nasuwa się wniosek, że nasycenie mieszkań uzależnione jest od struktury gospodarczej ośrodka oraz stopnia urbanizacji obszaru, w którym jest on położony. Miasta położone w obszarach typowo rolniczych, mających przy tym duży odsetek ludności zajmującej się rolnictwem, posiadają mały stopień nasycenia w mieszkaniu. Zdecydowanie przeważa w nich budownictwo jednorodzinne i zachowany jest model rodziny co najmniej dwupokoleniowych.

1.8. Warunki mieszkaniowe

Na zasoby mieszkaniowe miast Polski składa się 30,9 mln izb, które zajmują powierzchnię użytkową 550,4 mln m². Przeciętne mieszkanie

miejskie w kraju liczy więc 62,2 m² i składa się z 3,5 izb. Pod względem tych podstawowych cech mieszkania miejskie województwa lubelskiego ze średnią powierzchnią 63,9 m² i przeciętną liczbą izb w mieszkaniu osiągającą wartość 3,7 wyróżniają się korzystnie na tle kraju. Daje to regionowi piąte miejsce w kraju pod względem powierzchni i drugą pozycję pod względem posiadanych izb (tab. 4). Wysokie wartości tych parametrów dla województwa lubelskiego wydają się mieć związek z dużym udziałem miast małych, w których podstawowym typem budownictwa jest budownictwo jednorodzinne. Tego typu mieszkania z reguły mają zarówno większą powierzchnię, jak i większą liczbę izb.

Ten wniosek potwierdza analiza sytuacji w poszczególnych miastach. Dane pokazują, że im większe miasto, tym mniejsza jest przeciętna powierzchnia mieszkania i mniejsza liczba izb. W miastach bardzo małych, poniżej 5 tys. ludności, przeciętne mieszkanie ma powierzchnię 76,9 m², a w miastach dużych, powyżej 100 tys. ludności aż o 17,8 m² mniej (59,1 m²).

Tabela 4

Mieszkania w miastach województwa lubelskiego na tle innych województw (2008)

Województwo	Liczba izb	Powierzchnia mieszkania w m ²
Dolnośląskie	3,4	60,9
Kujawsko-pomorskie	3,5	58,9
Lubelskie	3,7	63,9
Lubuskie	3,6	63,1
Łódzkie	3,3	57,9
Małopolskie	3,5	62,6
Mazowieckie	3,4	61,6
Opolskie	3,6	64,7
Podkarpackie	3,8	67,3
Podlaskie	3,8	64,5
Pomorskie	3,5	62,5
Śląskie	3,4	61,7
Świętokrzyskie	3,5	61,0
Warmińsko-mazurskie	3,6	60,2
Wielkopolskie	3,7	68,8
Zachodniopomorskie	3,6	62,0

Źródło: na podstawie BDR GUS.

Analiza podstawowych parametrów opisujących warunki mieszkaniowe ludności miejskiej pozwala też stwierdzić, że w przypadku województwa

lubelskiego ulegały one systematycznej poprawie. Najtrudniejszy był okres 1950–1960, na co wskazuje fakt niewielkiego spadku liczby mieszkań w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców, co z kolei miało konsekwencje w postaci wzrostu obciążenia mieszkań mierzonego średnią liczbą osób przypadających na jedno mieszkanie (tab. 5). Przyrost ludności był wówczas większy od przyrostu zasobów mieszkaniowych. W następnych latach sytuacja poprawiała się. Stale wzrastała liczba mieszkań w stosunku do liczby ludności, zwiększała się też przeciętna wielkość mieszkania i liczba izb w mieszkaniu, malało zaś obciążenie mieszkań. Poprawa warunków mieszkaniowych przez długi czas była wynikiem głównie rozwoju budownictwa, w ostatnich dwóch dekadach znaczenia nabrał też fakt odpływu mieszkańców z miast i zmniejszania się przyrostu naturalnego.

Tabela 5

Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej na obszarach miejskich województwa lubelskiego

Rok	Liczba izb w mieszkaniu	Liczba osób na izbę	Liczba osób w mieszkaniu	Liczba mieszkań na 1 000 osób	Powierzchnia mieszkania w m ²	Powierzchnia w m ² na 1 osobę
1950	2,05	2,00	4,09	245	–	–
1960	2,21	1,89	4,17	240	–	–
1970	2,68	1,51	4,06	246	44,27	10,89
1978	3,14	1,20	3,77	265	48,47	12,87
1988	3,41	1,06	3,60	278	54,14	15,05
2002	3,68	0,86	3,17	315	62,43	19,67
2008	3,69	0,74	2,75	364	63,90	23,23

Uwaga: – brak danych.

Źródło: na podstawie materiałów źródłowych GUS.

Dane wskazują, że warunki mieszkaniowe w kolejnych okresach stale poprawiały się, różna była jednak dynamika zmian. Najkorzystniej wyróżniają się dwie ostatnie dekady (1988–2008). W tym czasie średnia powierzchnia mieszkania wzrosła aż o 10 m², a powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na jedną osobę o 8 m² (tab. 5). Wzrost powierzchni mieszkań wpisuje się w tendencję ogólnopolską i jest tłumaczony jako efekt urynkowania gospodarki mieszkaniowej oraz wzrostu roli budownictwa indywidualnego (Marszał 1999).

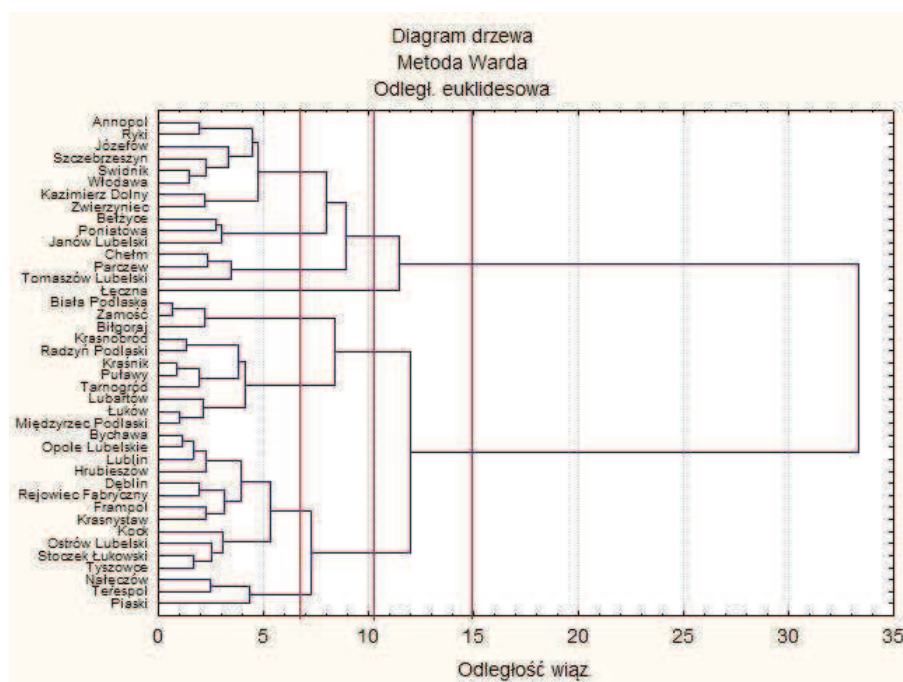
Analiza danych wskazuje również, że po 2002 r. podstawowe parametry mieszkaniowe, czyli średnia wielkość mieszkania i liczba izb w jego obrębie pozostaje bez większych zmian. Oznaczać to może, że nastąpiło zaspokojenie preferencji mieszkaniowych pod względem metrażu. Natomiast w tym

samym okresie obciążenie mieszkań zmalało. Jest to zasługa z jednej strony przyrostu zasobów mieszkaniowych, z drugiej zaś ubytku ludności.

1.9. Typologia miast województwa lubelskiego ze względu na warunki mieszkaniowe

Według D. Ilnickiego (1994) posiadanie mieszkania, jakość mieszkania i zamieszkiwania wpływa pozytywnie bądź negatywnie na warunki bytu ludności. Autorki pracy, za pomocą określonego zestawu cech odnoszących się do warunków mieszkaniowych, dokonały próby typologii miast Lubelszczyzny.

Do przeprowadzenia podziału skorzystano z hierarchicznej metody taksonomicznej J. H. Warda i przyjęto cechy zaproponowane przez D. Ilnickiego (1994). Wyróżniono cztery typy miast (rys. 3).



Rys. 3. Dendryt – grupowanie miast województwa lubelskiego metodą Warda

Źródło: oprac. własne

W I typie, najlepszym, znalazło się 14 miast (Annopol, Józefów, Kazimierz Dolny, Ryki, Szchebrzeszyn, Świdnik, Włodawa, Zwierzyniec, Bełżyce, Janów Lubelski, Poniatowa, Chełm, Parczew, Tomaszów Lubelski). Typ ten charakteryzuje się dużym udziałem mieszkań nowych (wybudowanych po 1978 r.) oraz dużą przestronnością mieszkań, powyżej średniej dla miast Polski (tab. 6). Do II typu – dobrego – należy miasto Łęczna. Odznacza się ono bardzo młodą strukturą wiekową zasobów mieszkaniowych, a co za tym idzie wysokim wyposażeniem w instalacje oraz dużą przestronnością mieszkań. W grupie III znalazły się miasta cechujące się średnimi warunkami mieszkaniowymi (Biała Podlaska, Biłgoraj, Zamość, Krasnobród, Kraśnik, Lubartów, Łuków, Międzyrzec Podlaski, Puławy, Radzyń Podlaski, Tarnogród). Najślabszy typ IV tworzy 15 jednostek cechujących się dużą ilością mieszkań starych, wybudowanych do 1978 r. (Bychawa, Dęblin, Frampol, Hrubieszów, Kock, Krasnystaw, Lublin, Opole Lubelskie, Ostrów Lubelski, Rejowiec Fabryczny, Stoczek Łukowski, Tyszowce, Nałęczów, Piaski, Terespol). W porównaniu z pozostałymi typami stopień nasycenia instalacjami jest niski (niższy od wartości średnich krajowych).

Tabela 6

Wartości średnie cech operacyjnych poszczególnych skupień

Wyszczególnienie	Polska *	Typ skupienia			
		I	II	III	IV
Liczba jednostek w skupieniu		14	1	11	15
Udział mieszkań wybudowanych:					
do 1978 r.	67,2	58,3	17,2	56,5	65,5
w latach 1979–2002	32,8	41,7	82,8	43,5	34,5
Udział mieszkań wyposażonych w:					
wodociąg	98,7	92,3	99,2	98,5	95,5
ustęp spłukiwany	94,6	81,9	95,9	96,1	90,4
gaz z sieci	75,0	19,9	59,6	66,7	40,0
centralne ogrzewanie	84,3	71,5	87,7	92,9	84,6
Przeciętna:					
liczba izb w mieszkaniu	3,5	4,0	4,4	3,7	3,7
powierzchnia użytkowa na 1 osobę	20,6	23,0	25,2	20,0	20,3
liczba osób na 1 mieszkanie	3,0	3,4	3,8	3,2	3,3
powierzchnia użytkowa mieszkania	60,8	77,8	95,2	63,5	66,5

* obliczenia na podstawie: *Mieszkania 2002, 2003*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

1.10. Wnioski

Analiza danych na temat budownictwa mieszkaniowego w miastach województwa lubelskiego w okresie powojennym pozwala stwierdzić, że region ten ma pewną specyfikę wynikającą z jego historii gospodarczej. Pierwszą cechą znaną jest to, że dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych w całym okresie powojennym była tu większa niż w skali ogólnopolskiej, a mimo to nasycenie w mieszkania było i jest mniejsze od średniej dla miast całego kraju. Pokazuje to, w jak trudnej pozycji znajdował się ten region bezpośrednio po zakończeniu II wojny światowej. Był to obszar zdecydowanie rolniczy, o rzadkiej sieci miast, które w dodatku ucierpiały wskutek działań wojennych. Odniosły duże straty ludnościowe oraz materialne. Wczesny okres powojenny też nie był zbyt korzystny dla miast regionu. W tym czasie wzrost zasobów mieszkaniowych następował tu wolniej niż w pozostałych częściach kraju.

Stymulatorem dla rozwoju ludnościowego i mieszkaniowego miast Lubelszczyzny były nowe inwestycje przemysłowe. Wpływ lokalizacji dużych zakładów produkcyjnych na rozwój zasobów mieszkaniowych obrazuje przykład Puław, Poniatowej, czy Łęcznej. Moment uruchomienia zakładu powodował skokowy wzrost liczby mieszkań. Z kolei upadek przemysłu zaznaczył się wyraźnym zmniejszeniem inwestycji mieszkaniowych. Amplituda tych zmian była jednak mniejsza niż w skali ogólnopolskiej.

Obecnie nasycenie w mieszkania miast województwa lubelskiego jest prawie na poziomie średniej krajowej i dysproporcje w stosunku do niego stale zmniejszają się. Jest to zasługa rozwoju budownictwa, ale w pewnym stopniu również procesów depopulacyjnych, które zaznaczyły się w większości miast Lubelszczyzny. Pewną rekompensatę niedoboru zasobów mieszkaniowych województwa może stanowić fakt, że mieszkania w miastach tego regionu mają większą powierzchnię i większą liczbę izb niż w innych częściach kraju. Jak już podkreślano, jest to efekt dużego udziału miast małych, dla których typowe jest budownictwo jednorodzinne.

Województwo lubelskie nosi znamię regionu biednego. To ubóstwo nie odzwierciedla się w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego. Mimo kryzysu, w miastach Lubelszczyzny zarówno w latach 90. XX wieku, jak i pierwszej dekadzie wieku XXI ruch budowlany był dość intensywny. Dynamika przyrostu liczby mieszkań, mimo przeniesienia ciężaru finansowego z poziomu państwa do poziomu obywatela, była większa od średniej krajowej. W dużej mierze jest to wynik niedoboru mieszkań na lubelskim rynku, ale też świadczy o możliwościach finansowych ludności regionu.

LITERATURA

- Ilnicki D., 1994, *Typologia miast ze względu na warunki mieszkaniowe. Próba oceny*, „Acta Universitatis Wratislaviensis”, nr 1620, Prace Instytutu Geograficznego, seria B, Geografia Społeczna i Ekonomiczna, t. 10.
- Ilnicki D., 2003, *Zmiany i przestrzenne zróżnicowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach dziewięćdziesiątych* [w:] Marszał T. (red.), *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Kryczka P., Słowiński Z., 1970, *Proces urbanizacji województwa lubelskiego po wyzwoleniu* [w:] Turowski J. (red.), *Studia socjologiczne i urbanistyczne miast Lubelszczyzny*, Wyd. lubelskie, Lublin.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce* [w:] Marszał T. (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań*, Mieszkania 2002, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2003.
- Turowski J., *Problemy społeczne i urbanistyczne nowego miasta przemysłowego* [w:] Turowski J. (red.), *Studia socjologiczne i urbanistyczne miast Lubelszczyzny*, Wyd. lubelskie, Lublin.
- Wesołowska M., 2006, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego a przemiany przestrzenne wsi województwa lubelskiego*, „Studia Obszarów Wiejskich”, t. 10, Warszawa.

ABSTRACT**DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE CITIES OF LUBLIN VOIVODSHIP**

The paper presents the process of development of housing construction in the cities of Lublin voivodship in the entire postwar period, with particular emphasis on the period of transformation. The analysis includes items such as housing stock resulting in the subsequent decades of the postwar period, and housing conditions because of the yardage and the standard of housing. Complementing this analysis is a more detailed characterization of transition period (years 1995–2009). This article attempts of classification of cities in the Lublin voivodship due to the pace of housing development process and due to its quality. The factors which defined a specific development process of housing space in particular types of cities.