



DOI: 10.18276/sip.2018.52/1-12

**Waldemar Kozłowski\***

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

## **DYNAMIKA ZMIAN PUBLICZNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE OLSZTYNA**

### **Streszczenie**

Budownictwo publiczne należy do sektora rynku mieszkaniowego. Charakteryzuje się zróżnicowaniem w zakresie form finansowania, jak również standardem zamieszkania. Uwarunkowania prawne i ekonomiczne sprawiają, że problematyka dotycząca zarządzania publicznym zasobem mieszkaniowym wyróżnia się znaczącym stopniem wielowymiarowości, złożoności i zróżnicowania. Dlatego też istotną kwestią jest okresowa analiza i ocena zmian w publicznych zasobach mieszkaniowych. Celem opracowania jest ocena ekonomiczno-finansowa w obszarze publicznych zasobów mieszkaniowych na przykładzie Olsztyna w latach 2007–2015.

**Słowa kluczowe:** publiczny rynek mieszkaniowy, analiza wskaźnikowa, ocena ekonomiczno-finansowa

### **Wprowadzenie**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych ma istotny wpływ na szeroko rozumiany rozwój gospodarczo-społeczny, a w szczególności poziom życia obywateli. Warunki, w jakich ludzie żyją, w dużym zakresie determinują ich zdrowie, samopoczucie, zdolność do zaangażowania się w kształcenie i zatrudnienie, a w konsekwencji – do utrzymania przyzwoitego poziomu życia (Kucharska-Stasiak, 2006, s. 100; Bryx, 2007, s. 40–42; Markowski, 1999, s. 57–58).

---

\* Adres e-mail: wkozlowski@xl.wp.pl.

Konwencje międzynarodowe normujące prawa człowieka traktują prawo do mieszkania jako część składową praw socjalnych obywatela<sup>1</sup>. Konstytucja RP nakłada na państwo obowiązek prowadzenia polityki ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz wspieranie działań podejmowanych przez obywateli w celu uzyskania własnego mieszkania.

Na publiczne zasoby mieszkaniowe<sup>2</sup> składają się mieszkania komunalne, socjalne i społeczne, które stanowią jednocześnie narzędzie władz lokalnych do realizacji zadania własnego w aspekcie polityki mieszkaniowej.

Uwarunkowania w zakresie rozwoju publicznych zasobów mieszkaniowych zależą między innymi od sytuacji społecznej w gminie oraz jej możliwości rozwojowych. Niemniej w każdym przypadku organy gmin w jakimś stopniu muszą przeanalizować kwestie dotyczące umów najmu, praw najemców lokali, praw do lokali socjalnych czy w dużej części przypadków funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego (Nowak, 2014, s. 18). Dlatego też na mieszkalnictwo publiczne władze powinny spojrzeć w sposób systemowy, ponieważ każdy zasób jest połączony z innym bezpośrednio lub pośrednio. Powiązania mają charakter relacji: konkurencyjnych, komplementarnych, suplementarnych oraz sprzężonych (Brummer, Brachem, 2000, s. 38).

Publiczne zasoby mieszkaniowe są elementem rynku nieruchomości mieszkaniowych, a jednocześnie stanowią narzędzie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej państwa. Do końca lat 80. mieszkalnictwo komunalne sterowane było w sposób centralny, zasoby mieszkaniowe stanowiły własność państwa i zarządzane były w miastach przez zakłady, tak zwane PGM (Państwowa Gospodarka Mieszkaniowa) lub ADM (Administracja Domów Mieszkalnych). W mniejszych gminach komunalna infrastruktura mieszkaniowa zarządzania była przez wielobranżowe struktury komunalne – tak zwane PPGKiM (Państwowe Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej), obecnie przekształcone w zakłady budżetowe lub spółki kapitałowe (Kucharska-Stasiak, 2010, s. 22–24).

---

<sup>1</sup> Międzynarodowa konwencja w sprawie likwidacji wszelkich form dyskryminacji rasowej, Nowy Jork, 7.03.1966, art. 5; Konwencja genewska dotycząca statusu uchodźców, Genewa, 28.07.1951, art. 21; Międzynarodowy pakt praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych, Nowy Jork, 19.12.1966, art. 11.

<sup>2</sup> Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733, z późn. zm.), art. 2. definiuje publiczny zasób mieszkaniowy jako lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

Publiczne zasoby mieszkaniowe poprawiają jakość życia najbardziej potrzebujących, a zarazem najbiedniejszych mieszkańców, a racjonalne nimi zarządzanie pozwala na podtrzymanie lokalnych trendów rozwojowych (Turkowski, Kozłowski, 2015, s. 80–83). Podmioty odpowiedzialne za gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości przyczyniają się do jego efektywności ekonomicznej oraz dobrobytu mieszkańców. Zasoby publiczne pełnią zróżnicowaną funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym (Kozłowski, 2015, s. 55).

Problemem badawczym poruszonym w opracowaniu jest optymalizacja zarządzania zasobami publicznymi w aspekcie ekonomicznym i finansowym. Przyjęto hipotezę badawczą, iż dynamika i struktura zasobów publicznych ulegają ciągłym zmianom o charakterze ekonomiczno-społecznym.

Celem opracowania jest wskaźnikowa ocena ekonomiczno-finansowa publicznych zasobów mieszkaniowych w Olsztynie. Podstawowe metody badawcze zastosowane w opracowaniu to analiza wskaźnikowa i analiza statystyczna. Zakres przestrzenny badań: miasto Olsztyn. Zakres czasowy badań: lata 2007–2015.

## 1. Publiczne zasoby mieszkaniowe na rynku nieruchomości w Olsztynie

Olsztyn zlokalizowany jest w północno-wschodniej części kraju. Od 1999 roku jest stolicą administracyjną województwa warmińsko-mazurskiego i powiatem grodzkim. Miasto podzielone jest na 23 osiedla, które stanowią jednocześnie jednostki pomocnicze gminy. Według danych GUS populacja Olsztyna na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 173 444 mieszkańców (tab.1).

Tabela 1. Stan i dynamika przyrostu liczby ludności Olsztyna w latach 2007–2015

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Dynamika
Liczba mieszkańców Olsztyna	177987	176142	176457	175388	175420	174641	174675	173831	173831	-2%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, 2016.

Powierzchnia miasta to 88 km<sup>2</sup>, co daje wskaźnik gęstości zaludnienia 1971 mieszkańców na 1 km<sup>2</sup>. Poziom dynamiki liczby mieszkań przypadającej na 1000 mieszkańców w Olsztynie wyniósł 16% i należy do najniższych w Polsce (tab. 2).

Tabela 2. Stan i dynamika wzrostu liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców

Miasto	Lata									Dynamika %
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015/2007
Warszawa	412,0	427,3	436,7	443,7	450,2	457,6	467,7	477,6	500,5	21%
Łódź	398,0	415,7	428,7	432,4	437,6	443,3	449,8	454,8	469,3	18%
Katowice	367,0	386,9	414,8	418,6	423,4	428,0	435,4	439,6	441,7	20%
Kraków	356,1	372,6	381,6	387,6	396,4	402,5	412,3	425,8	432,9	22%
Wrocław	362,3	378,2	384,4	387,3	394,7	400,8	409,5	418,6	432,1	19%
Poznań	346,0	365,8	383,0	390,4	397,1	406,7	415,2	423,7	425,9	23%
Gdańsk	358,3	362,6	370,1	376,1	383,6	391,3	401,0	408,6	413,5	15%
Olsztyn	351,4	359,3	369,0	373,9	380,2	387,8	395,7	398,8	406,9	16%
Szczecin	358,0	365,3	372,7	376,7	380,6	386,5	391,9	396,8	402,7	12%
Białystok	359,2	365,3	373,1	377,3	380,3	386,5	391,4	395,6	398,5	11%

Źródło: opracowanie na podstawie danych z GUS (2016).

Najwyższą dynamikę wzrostu liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w badanych latach charakteryzuje Poznań – 23%, Kraków – 22% oraz Warszawę – 21%. Najniższy poziom badanego wskaźnika charakteryzuje Białystok – 11%, Szczecin – 12% oraz Gdańsk – 15%.

W odniesieniu do form własności dominują lokale spółdzielcze, mimo iż od 2009 roku notują stały spadek w strukturze ogółem z 52% w roku 2007 do 47% w roku 2015. Spadek w strukturze ogółem notują również lokale publiczne, do których zaliczamy budownictwo komunalne, socjalne i społeczne – TBS z 10% w roku 2007 do 8% w roku 2015. Stały wzrost notują w strukturze ogółem lokale prywatne – 37% w roku 2007 do 44% w roku 2015. Szczegółowe dane przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3. Struktura zmian w zasobach mieszkaniowych Olsztyna

Lata	Zasoby mieszkaniowe ogółem	Struktura procentowa			
		Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby prywatne	Zasoby publiczne	Inne zasoby
1	2	3	4	5	6
2007	66 506	52	37	10	1
2008	68 133	52	37	10	1
2009	69 704	52	37	10	1
2010	71 361	50	40	9	1
2011	72 318	50	40	9	1

1	2	3	4	5	6
2012	73 407	49	41	9	1
2013	74 581	49	42	8	1
2014	75 452	49	42	8	1
2015	76 152	47	44	8	1
Dynamika 2007/2015	15%	-10%	19%	-20%	0%

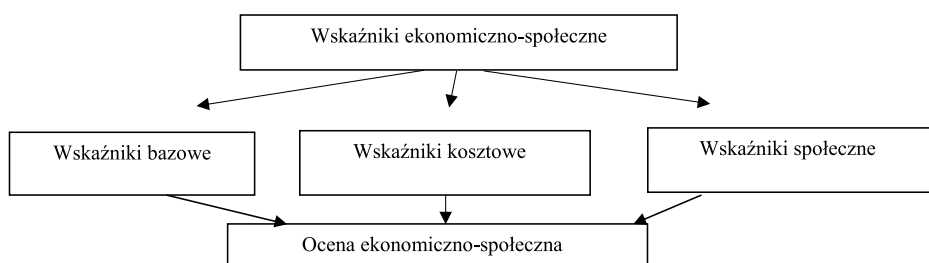
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, ZBK w Olsztynie, 2016.

Dynamika przyrostu ogólnej liczby mieszkań w Olsztynie wyniosła w okresie 2007–2015 15%. Największą dodatnią dynamiką charakteryzują się zasoby prywatne – 19%, natomiast największą ujemną dynamikę zanotowały zasoby publiczne: –20%. Spadek udziału zasobów publicznych w strukturze zasobów mieszkaniowych ogółem wynika głównie z procesu prywatyzacji.

## 2. Ocena wskaźnikowa publicznych zasobów mieszkaniowych

Aby zrealizować założony w opracowaniu cel związany z analizą zmian publicznych zasobów mieszkaniowych, zdefiniowano trzy grupy wskaźników: ilościowe, kosztowe oraz społeczne (rys. 1).

Rysunek 1. Model analizy i oceny publicznych zasobów mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Borys (2005), s. 87.

W ramach poszczególnych grup zdefiniowano wskaźniki szczegółowe (tab. 4).

Tabela 4. Wskaźniki mieszkaniowych zasobów publicznych

Symbol	Wskaźniki	Parametry
	Wskaźniki bazowe	
M1	Struktura publicznych zasobów mieszkaniowych w latach 2007–2015	szt.
M2	Powierzchnia publicznych zasobów mieszkaniowych w latach 2007–2015	m <sup>2</sup>
	Wskaźniki społeczne	
S1	Liczba osób zamieszkujących mieszkania komunalne	liczba osób
S2	Liczba osób zamieszkujących mieszkania socjalne	liczba osób
S3	Liczba osób zamieszkujących mieszkania TBS	liczba osób
	Wskaźniki kosztowe	
K1	Zadłużenie lokali komunalnych i socjalnych	zł
K2	Liczba osób zalegających z czynszem	liczba osób
K3	Zadłużenie na 1 najemcę	zł/osoba
K4	Cena najmu mieszkania komunalnego	zł/m <sup>2</sup>
K5	Cena najmu mieszkania socjalnego	zł/m <sup>2</sup>
K6	Cena najmu mieszkania społecznego	zł/m <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie własne.

W grupie wskaźników bazowych wyróżniono dwa wskaźniki: M1 – ilość mieszkaniowych zasobów publicznych z podziałem na mieszkania komunalne, socjalne oraz społeczne – TBS, M2 – powierzchnia publicznych zasobów mieszkaniowych – m<sup>2</sup>. Wielkości tych wskaźników w analizowanym okresie przedstawiono w tabelach 5 i 6.

Tabela 5. Wskaźnik M1 – Struktura mieszkaniowych zasobów publicznych Olsztyna w latach 2007–2015

Lata	Lokale komunalne szt.	Udział procentowy w strukturze ogółem %	Lokale socjalne szt.	Udział procentowy w strukturze ogółem %	TBS szt.	Udział procentowy w strukturze ogółem %	Razem szt.
2007	6 146	90,0	234	3,4	449	6,6	6 829
2008	5 957	88,3	247	3,7	539	8,0	6 743
2009	5 907	87,6	260	3,9	579	8,6	6 746
2010	5 718	85,7	273	4,1	678	10,2	6 669
2011	5 577	84,7	286	4,3	723	11,0	6 586
2012	5 498	84,0	296	4,5	755	11,5	6 549
2013	5 016	82,1	317	5,2	775	12,7	6 108
2014	4 845	81,2	322	5,4	803	13,5	5 970
2015	4 770	80,7	338	5,7	803	13,6	5 911
Dynamika 2007/2015 %	-25%	-10,4%	+44%	+67,6%	+78,8%	+206%	-13,5%

Źródło: opracowanie własne.

Generalnie publiczny zasób mieszkaniowy w Olsztynie skurczył się w badanym okresie o 13,5%. Największy w latach 2007/2015 spadek liczby lokali zanotowano w zasobie komunalnym: -25%, co wynika głównie z prywatyzacji lokali z jednoczesnym brakiem nowych inwestycji w tym podsystemie. Największy przyrost lokali zanotowano w zasobie społecznym – TBS – 78,8% oraz lokali socjalnych – 44% (tab. 5).

Na bazie powyżej przeprowadzonej analizy można postawić diagnozę, iż główny kierunek w zasobach publicznych to inwestycje w budownictwo społeczne – TBS oraz socjalne z jednoczesnym wygaszaniem budownictwa komunalnego.

Tabela 6. Wskaźnik M2 – Powierzchnia mieszkaniowych zasobów publicznych Olsztyna w latach 2007–2015 (m<sup>2</sup>)

Lata	Lokale komunalne	Lokale socjalne	TBS	Razem
2007	285 900	7 722	19 929	313 551
2008	271 800	8 151	23 924	303 875
2009	260 100	8 580	25 700	294 380
2010	248 800	9 009	30 094	287 903
2011	236 700	9 438	32 091	278 229
2012	244 936	9 602	30 338	284 876
2013	236 936	10 202	34 399	281 537
2014	228 936	10 802	35 642	275 380
2015	220 936	11 402	35 642	267 980
Dynamika 2007/2015	-23%	48%	79%	-15%

Źródło: opracowanie własne.

Wraz ze spadkiem ilości publicznych zasobów mieszkaniowych w badanym okresie zmalała również powierzchnia lokali mieszkaniowych o 15%. Odnosnie do poszczególnych rodzajów zasobów publicznych największy spadek powierzchni mieszkaniowych zanotowało budownictwo komunalne – 23%. Wzrost powierzchni mieszkaniowej wystąpił natomiast w budownictwie społecznym – TBS o 79% oraz socjalnym o 48% (tab. 6).

W grupie wskaźników społecznych zdefiniowano trzy związane z liczbą osób zamieszkujących poszczególne rodzaje nieruchomości publicznych. Szczegółowy poziom badanych wskaźników zaprezentowano w tabeli 7.

Tabela 7. Stan i dynamika liczby najemców publicznych zasobów mieszkaniowych w latach 2007–2015

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Dynamika
S1 – Liczba najemców mieszkań komunalnych	20 281	19 658	19 493	18 869	18 404	18 143	16 552	15 988	15 741	-22%
S2 – Liczba najemców mieszkań socjalnych	772	815	858	901	944	977	1 046	1 063	1 115	44%
S3 – Liczba najemców mieszkań TBS	1 482	1 779	1 911	2 237	2 386	2 492	2 558	2 650	2 650	79%
Razem	22 535	22 252	22 262	22 007	21 734	21 612	20 156	19 701	19 506	-13%

Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, BDL 2016.

Największy przyrost liczby najemców zanotowano w mieszkaniach społecznych – TBS – 79% oraz socjalnych – 44%. Spadek liczby najemców nastąpił w mieszkaniach komunalnych: -22%, co związane jest ze spadkiem liczby mieszkań w wyniku prywatyzacji przy braku nowych inwestycji w tym obszarze.

W grupie wskaźników kosztowych zdefiniowano sześć wskaźników. Trzy (K1, K2, K3) dotyczą kwestii zadłużenia mieszkań komunalnych i socjalnych, a kolejne trzy (K4, K5, K5) – spraw czynszowych w poszczególnych mieszkaniowych zasobach publicznych. Nie istnieje zjawisko zadłużenia mieszkań społecznych TBS.

Na bazie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, iż problem zadłużenia mieszkań komunalnych i socjalnych nasila się. Dług z tytułu niezapłaconych czynszów między rokiem 2007 a 2015 wzrósł o około 34 mln zł i na koniec 2015 wynosił 44,2 mln zł (tab. 8).

Tabela 8. Zadłużenie mieszkań komunalnych i socjalnych w latach 2007–2015

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Dynamika 2007/2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
K1 – Wysokość zaległości w lokalach komunalnych i socjalnych (tys. zł)	10 765	17 323	19 522	22 177	25 876	27 856	32 456	38 105	44 207	311%



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
K2 – Liczba najemców zalegających z opłatami ogółem	2 986	2 963	3 835	3 894	3 660	3 657	3 855	3 678	3 876	30%
K3 – Przeciętna wysokość zaległości na 1 najemcę (tys. zł)	3,60	2,72	3,18	3,75	7,07	7,62	8,42	10,36	11,41	217%

Źródło: opracowanie własne.

Zadłużenie mieszkań komunalnych i socjalnych między 2007 a 2015 rokiem wzrosło o 311%, zaś liczba osób zalegających z czynszem wzrosła o 30%.

Największe zmiany czynszów dotyczą mieszkań komunalnych, gdzie cena czynszu wzrosła między badanymi latami o 204% (tab. 9).

Tabela 9. Ceny najmu w budownictwie publicznym w latach 2007–2015

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
K4 – Cena najmu 1 m <sup>2</sup> – mieszkanie komunalne	1,95	2,05	2,05	2,89	2,89	5,92	5,92	5,92	5,92	204%
K5 – Cena najmu 1 m <sup>2</sup> – mieszkanie socjalne	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	0%
K6 – Cena najmu 1 m <sup>2</sup> – mieszkanie TBS	8,98	8,98	8,98	8,98	8,98	10,80	10,80	10,80	10,80	20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBK i TBS Olsztyn, 2016.

Stawki najmu w lokalach socjalnych na przestrzeni badanych lat nie zmieniały się i wynosiły 1,08 zł/m<sup>2</sup>. Jak wynika z powyższej analizy, władze miasta drastycznie zwiększyły stawki najmu lokali komunalnych między rokiem 2011 (2,89 zł/m<sup>2</sup>) a 2012 (5,92 zł/m<sup>2</sup>) (tab. 9).

## Podsumowanie

Działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych są zadaniem osób bezpośrednio zainteresowanych, zaś władze publiczne mają tworzyć jak najlepsze warunki sprzyjające powodzeniu tych działań. Wykonywanie tych zadań oparte jest na dwóch zasadach: subsydiarności oraz pomocniczości.

Podstawowym narzędziem w skutecznej realizacji zadań z obszaru mieszkaniowego władz lokalnych jest efektywne zarządzanie publicznym zasobem mieszkaniowym, w którego skład wchodzi mieszkania zarówno komunalne, socjalne, jak i społeczne. Efektywność w odniesieniu do publicznych zasobów mieszkaniowych odnosi się do zapewnienia mieszkań jak największej liczbie potrzebujących, władze zaś muszą mieć na uwadze opłacalność finansową, tak aby do zasobów nie trzeba było dopłacać z budżetu gminy.

Przeprowadzona w artykule analiza pozwala na ocenę potencjału, jak również kierunku rozwoju publicznych zasobów mieszkaniowych w Olsztynie w latach 2007–2015. Na bazie przeprowadzonych analiz można postawić kilka zasadniczych wniosków:

1. Na przestrzeni lat 2007–2015 zmalał udział publicznych zasobów mieszkaniowych w strukturze rynku mieszkaniowego Olsztyna z 10 do 8%.
2. Zmieniła się również struktura publicznych zasobów mieszkaniowych, co związane jest ze spadkiem udziału mieszkań komunalnych w strukturze zasobów publicznych o 9,3%. Największy wzrost udziału w zasobach publicznych zanotowało budownictwo społeczne – 7%.
3. Wraz ze spadkiem liczby mieszkań komunalnych w zasobach publicznych spadła o 64 964 m<sup>2</sup> ilość powierzchni tych mieszkań w badanym okresie (–23%). Wzrosła natomiast ilość powierzchni mieszkań społecznych – o 15 713 m<sup>2</sup> (+79%) oraz socjalnych – o 3680 m<sup>2</sup> (+48%).
4. Liczba osób zamieszkujących publiczne zasoby mieszkaniowe zmalała w badanym okresie o 3029 osób (–13%); w zasobach komunalnych liczba najemców zmalała o 4540 osób (–22%), wzrosła natomiast liczba najemców w mieszkaniach społecznych – o 1168 osób (+79%) oraz socjalnych – o 343 osoby (+44%).
5. Dramatyczna sytuacja odnośnie do płatności czynszowych, mimo spadku ich liczby, jest w mieszkaniach komunalnych, gdzie zadłużenie w roku 2015 wyniosło 44207 tys. zł (+317%).
6. Wzrost zaległości czynszowych w budownictwie komunalnym wynika po części ze zdecydowanego wzrostu cen najmu – z 1,95zł/m<sup>2</sup> na 5,92 zł/m<sup>2</sup> (+204%).

Podsumowując przeprowadzoną analizę publicznych zasobów mieszkaniowych w Olsztynie, można ocenić, iż w najlepszej kondycji ekonomicznej znajduje się budownictwo społeczne, w którym nie zanotowano zaległości czynszowych. Podstawowym narzędziem w obszarze budownictwa komunalnego jest dalsza prywatyzacja.

Zasadniczym pytaniem podczas omawiania różnych rodzajów budownictwa publicznego jest kwestia tak zwanego żelaznego zasobu, czyli ile minimum lokali komunalnych, socjalnych oraz społecznych powinno posiadać miasto.

W celu poprawy efektywności gospodarowania publicznym zasobem nieruchomości konieczne są dalsze analizy możliwości zmian jakościowych i struktury zasobu, w wyniku których podejmowane będą takie działania, jak: zamiany nieruchomości, nabywania nieruchomości, zmiany lub uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania, podziałów nieruchomości gminnych, scalenia nieruchomości gminnych.

Podstawowe działania w sferze gospodarowania publicznymi zasobami mieszkaniowymi w Olsztynie to prywatyzacja mieszkań komunalnych z jednoczesnym rozwojem budownictwa społecznego. Brak jest dynamicznych inicjatyw w zakresie innych niż TBS form rozwoju, jak choćby model SGM – społecznych grup mieszkaniowych.

## Literatura

- Borys, T. (2005). *Wskaźniki zrównoważonego rozwoju*. Białystok: Ekonomia i Środowisko.
- Brummer, G.A., Brachem, A.P. (2000). *Podnoszenie efektywności organizacji*. Warszawa: PWE.
- Bryx, M. (2007). *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*. Warszawa: Poltext.
- Kozłowski, W. (2015). *Zarządzanie gospodarką komunalną*. Olsztyn: NewEurope.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Kucharska-Stasiak, E. (2010). Ewolucja modelu polityki mieszkaniowej w Polsce. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18 (3), 22–24.
- Łaszek, J. (2004). Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, stan, perspektywy rozwoju. *Monografie i Opracowania SGH*, 525, 35–37.
- Markowski, T. (1999). *Zarządzanie rozwojem miast*. Warszawa: Wyd. Naukowe PWN.
- Nowak, M. (2014). *Gospodarka mieszkaniowa gminy*. Warszawa: C.H. Beck.
- Turkowski, K., Kozłowski, W. (2015). *Wybrane aspekty zarządzania zasobami gminy*. Olsztyn: Educaterra.

## DYNAMICS OF PUBLIC CHANGES FLATS IN OLSZTYN

### Abstract

Public housing is one of the more dynamically developing sectors of the housing market. Legal and economic determinants determine the management of public housing. That is important to constantly monitoring changes in public resources and to integrate actions aimed at meeting the needs of the neediest and, on the other, ensuring the viability of the sector. The aim of the study is to analyze and evaluate the changes in public housing stock in the city Olsztyn in 2007–2015 years.

*Translated by Anna Joansen*

**Keywords:** public real estate, indicator analysis. economic and financial evaluation

**JEL Codes:** R38, R58