

# Wojciech Sońta

---

## Rynek mieszkaniowy w Polsce i na Słowacji

---

Problemy Rozwoju Miast 11/1, 21-29

---

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Wojciech Sońta**

## **RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE I NA SŁOWACJI**

**Streszczenie.** Budownictwo mieszkaniowe spełnia ważną rolę społeczną i gospodarczą każdego państwa. Z tych względów problematyka ta jest istotna. Po pierwsze, gdyż dostarcza nowych mieszkań, po drugie – kreuje popyt na grunty i materiały budowlane, a także stwarza nowe stanowiska pracy, czyli wpływa na wzrost gospodarczy. W niniejszym artykule podjęto problematykę rynku mieszkaniowego w Polsce i na Słowacji, zwracając szczególną uwagę na występujące w nim różnice i podobieństwa.

**Słowa kluczowe:** rynek mieszkaniowy, lokale mieszkalne

### **Wstęp**

Badania wykazały, że człowiek spędza ok. 80% swojego życia w mieszkaniu i z tego względu stanowi ono zasadnicze dobro ludzkiego bytowania (Witkowski i in. 2006). Budownictwo mieszkaniowe spełnia ważną rolę w polityce społecznej i gospodarczej każdego państwa. Z tych względów problematyka ta jest istotna zważywszy, że brakuje do tej pory całościowego opracowania tego problemu w literaturze tak krajowej jak i zagranicznej. Są opracowania fragmentaryczne, naświetlające np.: wysokie koszty budowanych mieszkań, rozwiązania deficytu mieszkaniowego, zmniejszenia wydatków rządowych na sferę mieszkaniową, problemu braku lokali zastępczych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach, które nie kwalifikują się do pozyskania lokalu komunalnego, a nie mają zdolności kredytowej, aby sfinansować zakup mieszkania po cenach rynkowych itp. Podobnych tematów cząstkowych można by wymieniać wiele – wszystkie są ważne (Bryx 2001, Szelałowska 2011, Markowska-Bzducha 2010).

W niniejszym artykule przyjrzymy się rynkowi mieszkaniowemu w Polsce i na Słowacji i na tym tle zbudujemy model obrotu nieruchomości mieszkaniowymi zakładając hipotezę badawczą, że model funkcjonowania tego rynku ma wiele wspólnych cech. Wpływają na nie uwarunkowania zarówno historyczne, społeczne jak i ekonomiczne. W artykule do analizy prezentowanych zagadnień wykorzystano m.in. następujące metody badawcze: analizę i syntezę oraz komparatystykę zachodzących zmian i procesów na badanych rynkach. Cel i hipotezę badawczą sformułowano na podstawie literatury z zakresu ekonomii i finansów, a w szczególności funkcjonowania subsektora budownictwa mieszkaniowego oraz materiału Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce i na Słowacji i innych instytucji zajmujących się powyższą problematyką. Materiały źródłowe pochodzą z rejestrów cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach

powiatów. Ponadto wykorzystano dane uzyskane z badań na próbie 16 województw w Polsce i 8 na Słowacji.

### Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2011 r. dokonano 94 050 transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkaniowych. Struktura wartości transakcji lokali według form obrotu kształtowała się w sposób następujący (*Obrót...*):

- wolny rynek: 91,1%,
- sprzedaż bezprzetargowa: 8,4%,
- sprzedaż przetargowa: 0,5%.

W niżej zaprezentowanej tabeli 1 przedstawiono średnią cenę transakcyjną lokali mieszkaniowych według województw. Na wielkość ceny ma wpływ sprzedaż w miastach regionalnych, która jest wysoka, jak i poza nimi, gdzie jest na ogół dużo niższa. Zależność ta zostanie wyjaśniona w dalszej części artykułu. Należy zwrócić uwagę na to, że w Polsce w latach 2008–2011 odnotowano spowolnienie gospodarcze, które odbiło się na rynku nieruchomości.

Dokonując analizy średnich cen transakcyjnych kupna/sprzedaży lokali mieszkaniowych w zł/m<sup>2</sup> według województw należy stwierdzić, że najwyższe ceny transakcyjne kształtowały się w województwie mazowieckim i w badanym okresie miały tendencje

**Tabela 1. Średnia cena transakcyjna kupna/sprzedaży w zł/m<sup>2</sup> lokali mieszkaniowych według województw w latach 2008–2011**

Lp.	Województwo	2008	2009	2010	2011
1	Dolnośląskie	1828	2178	3554	3641
2	Kujawsko-pomorskie	2240	2337	2816	3087
3	Lubelskie	3354	3236	2805	4377
4	Lubuskie	2082	2277	3440	2429
5	Łódzkie	2750	2581	2383	3028
6	Małopolskie	4332	4953	3594	4295
7	Mazowieckie	5898	6222	6424	6777
8	Opolskie	1977	2056	2930	2745
9	Podkarpackie	2297	2455	2459	2760
10	Podlaskie	2344	3111	3605	3764
11	Pomorskie	2952	4607	3794	4079
12	Śląskie	1798	2093	2268	2572
13	Świętokrzyskie	1985	2571	2904	3039
14	Warmińsko-mazurskie	2538	2367	2828	2886
15	Wielkopolskie	2617	3484	3415	3710
16	Zachodniopomorskie	2574	3224	3744	3451
<b>17</b>	<b>P O L S K A</b>	<b>3283</b>	<b>3596</b>	<b>3554</b>	<b>3881</b>

Źródło: Obrót nieruchomościami w 2011 r., GUS, Warszawa 2012

rosnące. Wpływ na to miał zapewne warszawski rynek pracy absorbujący sporą rzeszę zatrudnionych, niekoniecznie posiadających własny kąt w stolicy. Drugim czynnikiem mającym wpływ na rynek mieszkaniowy jest fakt, że Warszawa jest największym ośrodkiem akademickim kraju. Na drugim miejscu pod względem wysokości ceny 1 m<sup>2</sup> uplasowało się województwo małopolskie, a na trzecim – pomorskie. Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać tak jak w województwie mazowieckim. Najtańsze z kolei mieszkania nabyć można było w województwach: lubuskim, opolskim i śląskim.

Z kolei w 2011 r. odnotowano sprzedaż domów w liczbie 855, co stanowiło zaledwie 0,3% wszystkich transakcji. Dlatego też w niżej zaprezentowanej tabeli 2 niektóre pozycje opatrzone znakiem „-” zjawisko nie występuje lub „x” wypełnienie pozycji jest niecelowe.

Porównując średnie ceny transakcyjne kupna/sprzedaży domów do lokali mieszkaniowych należy stwierdzić, że średnia cena 1 m<sup>2</sup> kształtowała się na poziomie o połowę niższej. I tutaj również najwyższe ceny kształtują się w województwie mazowieckim, chociaż obserwujemy dużą rozpiętość cen od 192 zł/m<sup>2</sup> w województwie dolnośląskim w 2010 r. do 5448 zł/m<sup>2</sup> w województwie podlaskim w 2011 r.

Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkaniowych według liczby izb w 2011 r. kształtowała się następująco (*Obrót...*, s. 23):

- mieszkanie 1-izbowe 2,4%,
- mieszkanie 2-izbowe 17,6%,

**Tabela 2. Średnia cena transakcyjna kupna/sprzedaży w zł/m<sup>2</sup> domów mieszkalnych według województw w latach 2008–2011**

Lp.	Województwo	2008	2009	2010	2011
1	Dolnośląskie	2166	2750	192	x
2	Kujawsko-pomorskie	2302	2974	1815	3068
3	Lubelskie	1188	853	728	-
4	Lubuskie	1494	1303	1099	1171
5	Łódzkie	2277	1336	1612	3026
6	Małopolskie	1216	794	1540	1719
7	Mazowieckie	4389	2977	2297	3128
8	Opolskie	1183	1142	519	1384
9	Podkarpackie	1092	1189	1115	1438
10	Podlaskie	2000	916	3263	5448
11	Pomorskie	723	2505	2762	2878
12	Śląskie	120	1111	2311	1649
13	Świętokrzyskie	600	x	1712	411
14	Warmińsko-mazurskie	1822	1492	1481	2246
15	Wielkopolskie	1852	1332	1830	1808
16	Zachodniopomorskie	856	1072	1174	845
<b>17</b>	<b>P O L S K A</b>	<b>1580</b>	<b>1627</b>	<b>1581</b>	<b>2155</b>

Źródło: Obrót nieruchomości w 2011 r., GUS, Warszawa 2012

- mieszkanie 3-izbowe 39,1%,
- mieszkanie 4-izbowe 40,9%.

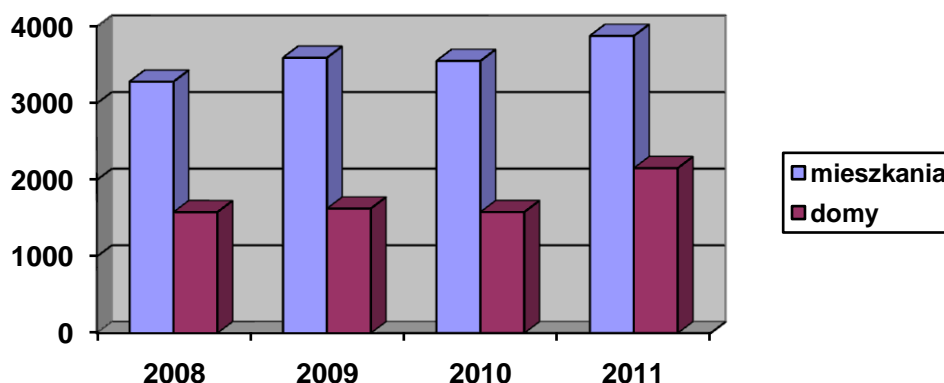
Z kolei w tabeli 3 przedstawiono zestawienie średnich cen lokali mieszkaniowych według typu mieszkania i domów.

Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkaniowych jak i domów w badanym okresie zachowały tendencję wzrostową (ryc. 1). Jeżeli chodzi o typy mieszkania, to najwyższa cena kształtowała się dla małych mieszkań, tj. 1- i 2-izbowych. Zakup tych mieszkań bardzo często przeznaczony był pod wynajem jako lokata kapitału właścicieli. Z kolei, jeżeli chodzi o porównanie średnich cen mieszkań do domów, to była ona wyższa średnio o mniej niż 50% z wyjątkiem 2011 r.

**Tabela 3. Średnie ceny transakcyjne lokali według typu mieszkania i domów w zł/m<sup>2</sup> w latach od 2008 do 2011**

Rok	Mieszkania	W tym:				Domy
		1-izbowe	2-izbowe	3-izbowe	4-izbowe	
2008	3282	4237	3476	2982	2944	1580
2009	3596	4923	3926	3462	3394	1627
2010	3554	5303	4068	3519	3284	1581
2011	3881	5276	4344	3899	3648	2155

Źródło: Obrót nieruchomościami w 2011 r., GUS, Warszawa 2012



**Ryc. 1. Kształtowanie się średnich cen mieszkań i domów w zł/m<sup>2</sup> w latach 2008–2011**

Źródło: Obrót..., op. cit., s. 38 i 71

### Rynek mieszkaniowy na Słowacji<sup>1</sup>

Rynek nieruchomości na Słowacji rozwija się stosunkowo krótko. Jest on bardzo zróżnicowany, co widać wyraźnie porównując rynek nieruchomości w Bratysławie z pozostałymi województwami, zwłaszcza w segmencie rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ilustruje to tabela 4.

<sup>1</sup> Rynek mieszkaniowy na Słowacji opracowano w oparciu o J. Tvrdoň, 2013, *Trh nehnuteľností*, Vydavateľstvo Ekonom Ekonómická univerzita v Bratislave Narodohospodárska fakulta, s. 117-120.

**Tabela 4. Ceny nieruchomości mieszkaniowych według województw w zł/1 m<sup>2</sup>**

Rok/kwartał	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO	S.R.
I kw.	6776	3384	2408	2848	3036	3040	3984	3348	5056
II kw.	6728	3328	2472	2772	3056	3116	3912	3288	5024
III kw.	6684	3332	2564	2760	3036	3084	3888	3236	4992
IV kw.	6648	3296	2536	2736	2988	3056	3816	3276	4944
<b>2011 r.</b>	<b>6708</b>	<b>3336</b>	<b>2496</b>	<b>2780</b>	<b>3028</b>	<b>3076</b>	<b>3900</b>	<b>3288</b>	<b>5004</b>

Źródło: <http://www.nbs.sk/sk/statistickeudaje/wybranemakroekonomickeukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>

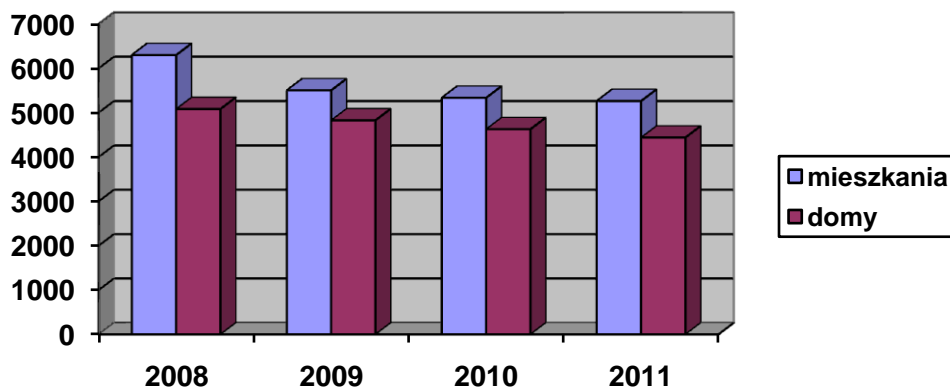
a) przeliczenia na zł dokonano przyjmując średnioroczny kurs euro na poziomie 4,0 zł,

b) oznaczenia słowackich województw: BA – bratysławskie, TT – trnawskie, NR – nitrańskie, TN – trenczyńskie, ZA – żylińskie, BB – bańskobystrzyckie, KE – koszyckie, PO – preszowskie, SR – Republika Słowacka ogółem.

Charakter słowackiego realnego rynku i rozliczenie przeciętnych cen za mieszkania są w zdecydowanej mierze określane ich rozwojem w województwie bratysławskim. Rosnący popyt i powoli postępujące realne zainteresowanie mieszkaniami w tym regionie są przyczyną trwającego i zmniejszającego się ogólnie spadku przeciętnych cen domów i mieszkań w badanym okresie na Słowacji ogółem.

Jak wynika z tabeli 4, przeciętne ceny nieruchomości mieszkaniowych w województwie bratysławskim spadły z 6776 zł/m<sup>2</sup> w I kwartale na 6648 zł/m<sup>2</sup> w pozostałych kwartałach 2011 r. Ogólnie można powiedzieć, że ceny lokali mieszkaniowych w 2011 r. miały w województwie bratysławskim tendencję spadkową. Co się tyczy zwyżki cen na lokale mieszkalne według województw, drugim województwem, które ma najwyższą przeciętną cenę jest koszyckie, za nim następuje trnawskie, preszowskie, bańskobystrzyckie, żylińskie, trenczyńskie i na ostatnim miejscu, wykazującym najniższą cenę, jest województwo nitrańskie.

Ważnym instrumentem na rynku lokali mieszkalnych jest stan techniczny i rewitalizacja domów. Na ryc. 2 można zaobserwować postępujący spadek cen od 2008 r.

**Ryc. 2. Kształtowanie się średnich cen mieszkań i domów w zł/m<sup>2</sup> w latach 2008–2011**

Źródło: <http://ako-investovat.sk/index.php/nehnutelnosti/59-nehnutelnosti226-ceny-nehnutelnosti-na-slovensku-2010>

**Tabela 5. Ceny mieszkań według ich typu i domów w zł/m<sup>2</sup>**

Rok, kwartał	Mieszkania	W tym:				Domy	Mieszkania, domy, ogółem
		1-izbowe	2-izbowe	3-izbowe	4-izbowe		
I kw.	5296	5712	5492	5080	4988	4532	5056
II kw.	5264	5696	5516	5028	4996	4464	5024
III kw.	5248	5700	5468	5024	4988	4416	4992
IV kw.	5236	5676	5440	5020	4972	4340	4944
<b>2011 r.</b>	<b>5260</b>	<b>5696</b>	<b>5480</b>	<b>5036</b>	<b>4988</b>	<b>4436</b>	<b>5004</b>

Źródło: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udajevybrane-makroekonomickeukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-typu-bytu-a-domu>

Przeciętna cena mieszkania na Słowacji jest określona przeważnie cenami mieszkań, a nie domów. Przeciętne ceny metra kwadratowego mieszkań w ostatnim kwartale 2011 r. według tab. 5 kształtowały się na poziomie 5236 zł/m<sup>2</sup>. Spadek cen był odnotowany w każdym z czterech kwartałów.

Rynek mieszkaniowy w Polsce bardziej rozwija się w większych miastach, inaczej niż to wygląda na Słowacji. Ceny mieszkań w znacznej mierze zależą od ich położenia. Położenie mieszkań w centrum miast prowadzi do dalszego zróżnicowania cen na częściowych regionalnych rynkach. Poszczególne regiony wykazują znaczne cenowe różnice. W Bratysławie i innych miastach wystąpiły różnice między cenami w poszczególnych segmentach, na przykład jeśli idzie o rynek nowych budynków, a istniejącymi starymi budynkami porównywalnej wielkości. To zjawisko nie ogranicza się tylko do Bratysławy, ale jest zauważane w innych słowackich miastach. Tylko jakościowo nowoczesne starsze mieszkania o najlepszych lokalizacjach osiągają górny cenowy pułap.

Na internetowych portalach są w większości dane o przeciętnej podażowej cenie za nieruchomość. Tylko mało prawdopodobne jest, że tam znajdziemy dane o przeciętnych realizowanych cenach, zatem cenach, za które nieruchomości skutecznie się sprzedało. Zgodność między podażowymi a realnymi cenami jest różnorodna, zależy to od stopnia rozwoju rynku nieruchomości. W tabeli 6. przedstawiona jest cenowa mapa nieruchomości. Chodzi o przeciętne ceny popytowe mieszkań w 2011 r. i 2008 r. W Bratysławie, gdzie jest największy popyt na mieszkania, podano ceny powiatowe. Wynika to z podziału administracyjnego metropolii bratysławskiej.

Ze struktury tych cen wynika, że ceny w Bratysławie są wysokie. Na podstawie położenia mieszkania możemy powiedzieć, że tylko województwo trnawskie, leżące w pobliżu Bratysławy, cenowo przybliżyła się do jej cen. Kierując się na wschód Słowacji odpowiednio ceny spadają i obniża się aktywność rynku.

Zdecydowana część słowackiego rynku mieszkaniowego realizuje się w województwie bratysławskim. W I kwartale 2011 r. przypada na to województwo prawie

**Tabela 6. Przegląd przeciętnych cen w województwach i powiatach za 1-, 2- i 3-izbowe mieszkanie w zł/m<sup>2</sup>**

Województwo, powiat	Rok 2011			Rok 2008		
	1-izbowe	2-izbowe	3-izbowe	1-izbowe	2-izbowe	3-izbowe
Żylińskie	158044	229548	289676	218232	284988	337764
Trenczyńskie	148144	219704	264864	193820	261580	330688
Trnawskie	183984	275452	315672	233404	319060	366280
Nitrańskie	188744	246704	279952	236368	292184	325248
Preszowskie	156192	210692	251516	197528	245348	293636
Bańskobystrzycki	166208	247188	290888	190780	274220	314908
Koszyckie	184140	255156	298360	210232	281120	328352
Bratysławski I	375684	578740	744848	456572	675480	813980
Bratysławski II	279216	403620	493144	327760	466300	542704
Bratysławski III	277200	403700	463460	322400	424400	483380
Bratysławski IV	277452	411408	467628	322308	428384	478472
Bratysławski V	276076	402056	415928	354524	431624	474500

Źródło: <http://www.narks.sk/media-monitoring/2011/108/tako-klesli-ceny-bytov-za-4-roky>

połowa wszystkich zawartych transakcji na sprzedaż mieszkań na Słowacji. Najlepiej sprzedawały się mieszkania w województwie preszowskim (sprzedanych było 4 spośród 10 wystawionych), podczas gdy najgorzej kształtowała się sprzedaż w województwach trenczyńskim i żylińskim, gdzie w I kwartale 2011 r. udało się sprzedać tylko 1 na każde 10 wystawionych mieszkań.

### Dyskusja

Porównując rynek mieszkaniowy w Polsce i Słowacji należy stwierdzić, że mechanizmy wpływające na cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkaniowego są podobne. Najwyższe ceny odnotowano w miastach stołecznych, tj. Warszawie i Bratysławie. Drugim miastem, w którym ceny są wysokie to w Polsce – Kraków, a na Słowacji – Koszyce. Należy sądzić, że wpływ na to mają przede wszystkim dwa czynniki, a mianowicie: w miastach tych zlokalizowane są wyższe uczelnie oraz występujące tam w miarę niskie bezrobocie, a tym samym możliwość pozyskania pracy. To wpływa, że wiele osób skłonnych jest nabyć lokal mieszkaniowy w tych miastach. Zakupów większych lokali dokonują młodzi Polacy i Słowacy, ale również ludzie starsi, dobrze sytuowani, jako swoistą lokatę kapitału. Są to na ogół mieszkania małe 1- i 2-izbowe przeznaczone pod wynajem, gdyż właśnie tego typu mieszkania cieszą się wysokim popytem. Wynajem mieszkania pozytywnie wpływa na naukę studentów, jak i na wyniki w pracy zawodowej zamiast codziennego dojazdu. Zaprezentowane ceny mieszkań według województw w zł/1 m<sup>2</sup> w obu krajach są nieporównywalne, gdyż w Polsce podane są w latach, natomiast Słowacji w kwartałach 2011 r.



Oдноśnie bratysławskiego rynku mieszkaniowego, to należy stwierdzić, że jest on zróżnicowany w zależności od powiatu, gdyż taki podział administracyjny ma metropolia słowacka oznaczona w artykule cyframi rzymskimi z tym, że Bratysława i ściśle centrum ma bardzo wysokie ceny, natomiast w pozostałych powiatach ceny niewiele się różnią od siebie. Prawdliwość ta również występuje w Warszawie i w większych miastach zarówno w Polsce jak i na Słowacji.

### **Zakończenie**

Mapowanie jak i inne pośrednie metody wyceny nieruchomości mają duże znaczenie orientacyjne dla eksperta. Możemy je wykorzystać przed przystąpieniem do właściwego szacunku. Ekspert musi dokonać indywidualnego podejścia do procedury uwzględniając aktualną sytuację rynkową, jak i walory mieszkania czy domu. Przedstawiona wycena eksperta jest tylko ofertą transakcyjną do dalszego swobodnego podejmowania decyzji odnośnie kupna/sprzedaży. I dopiero za tyle, za ile zostanie nieruchomość sprzedana, staje się ceną rynkową. Z kolei cena rynkowa sprzedanego lokalu zawarta w akcie notarialnym jest podstawą do obliczenia ceny za 1 m<sup>2</sup> podstawowego wskaźnika informującego o cenie, a nie wartości. Słusznie zauważa prof. E. Žárska w swoim podręczniku, jak i inni badacze tego problemu, że nie należy utożsamiać pojęcia ceny z wartością konkludując na ten temat wywody „że cena może, ale nie musi ustosunkować się do wartości” (Žárska 2008, s. 37; Sořta 2002, s. 10). Inaczej tłumacząc, że pojęcie wartości przejawia się w całej procedurze poprzedzającej akt kupna/sprzedaży, a cena jest konkretna informująca o tym, za ile dana nieruchomość została sprzedana.

Podsumowując omawianą problematykę należy podkreślić, że ważną rolę w życiu Zjednoczonej Europy XXI wieku spełnia wolny przepływ kapitału finansowego, ludzkiego, technologicznego. Co się tyczy obrotu nieruchomościami, to cechuje go swoista specyfika, a mianowicie, że transakcję kupna sprzedaży kształtują rodzime warunki na terytorium państwa, na którym się znajdują. Należy jeszcze raz podkreślić, że analiza porównawcza wykazała podobne tendencje zmian na rynku mieszkaniowym w obu krajach z tym, że na Słowacji obserwujemy mniejszą różnicę niż w Polsce pomiędzy ceną 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego niż domu. Z tych względów ważną rolę w procesie funkcjonowania rynku nieruchomości spełniają Europejskie Standardy Wyceny (European Valuation Standards – EVS). Przedstawiona w artykule problematyka nie wyczerpuje całości zagadnienia związanego z rynkiem mieszkaniowym, które jest złożone i wielowątkowe, jak wykazano we wstępie, dlatego też wymagać będzie dalszych badań.

## Literatura

1. Bryx M., 2001, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltex, Warszawa.
2. Obrót nieruchomościami w 2011 r., GUS 2012, Warszawa.
3. Markowska-Bzducha E., 2010, *Rola samorządu terytorialnego w kreowaniu rozwoju lokalnego i regionalnego – samorządowe wydatki inwestycyjne*, [w:] Korenik S., Dybała A. (red.), *Dylematy rozwoju lokalnego i regionalnego na początku XXI w.*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, nr 101, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
4. Sońta W., 2002, *Zarys metod wyceny przedsiębiorstw*, Wydawnictwo Politechniki Radomskiej, Radom.
5. Szelańska A., 2011, *Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego*, CeDeWu.pl, Warszawa.
6. Tvrdoň J., 2013, *Trh nehnuteľností*, Vydavateľstvo Ekonom Ekonómická univerzita v Bratislave, Narodohospodárska fakulta, Bratislava.
7. Witkowski P. i in. (red.), 2007, *Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej*, Praca zespołowa wykonana w trybie społecznym, Warszawa.
8. Žárská E. a kolektiv, 2008, *Komunálna ekonomika a politika*, Vydavateľstvo Ekonóm Ekonómická univerzita v Bratislave Narodohospodárska fakulta, Bratislava.

## THE HOUSING MARKET IN POLAND AND SLOVAKIA

**Abstract.** Residential construction plays an important social and economic role in every country, which is why this subject is relevant in social science research. The construction of new housing delivers new living space, creates demand for land and construction materials, and also creates new jobs that drive the national economy. This paper addresses issues in the housing market in Poland and Slovakia with a special focus on similarities and differences.

**Keywords:** housing market, apartments

Dr hab. Wojciech Sońta, prof. Uniwersytetu Technologiczno-Humanistycznego w Radomiu  
Uniwersytet Technologiczno-Humanistyczny w Radomiu, Wydział Ekonomiczny, Katedra  
Finansów i Ubezpieczeń