



**Warszawski rynek mieszkaniowy w narracji deweloperów, urzędników i ruchów miejskich
– studium negocjowania wizji rozwoju miasta**

Dr Krzysztof Gubański, seminarium EUROREG UW, 20.11.2025

Obraz wygenerowany
przy pomocy SI



Obszar: rynek nieruchomości mieszkaniowych, planowanie przestrzenne

Aktorzy: deweloperzy, urzędnicy, członkowie ruchów miejskich

Procesy: negocjowanie wizji rozwoju miasta

Miasto jako przestrzenna organizacja pracy i produkcji

Koalicje => Trójkąt polityk miejskich => **Reżimy miejskie**

Problem: Normatywne wizje rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie oraz wynikające z nich wizje rozwoju miasta

Źródła

Wywiady (2017-2021)

Obserwacje uczestniczące

Szara literatura

Kwestia zaangażowania

Ruchy miejskie

Urząd miasta

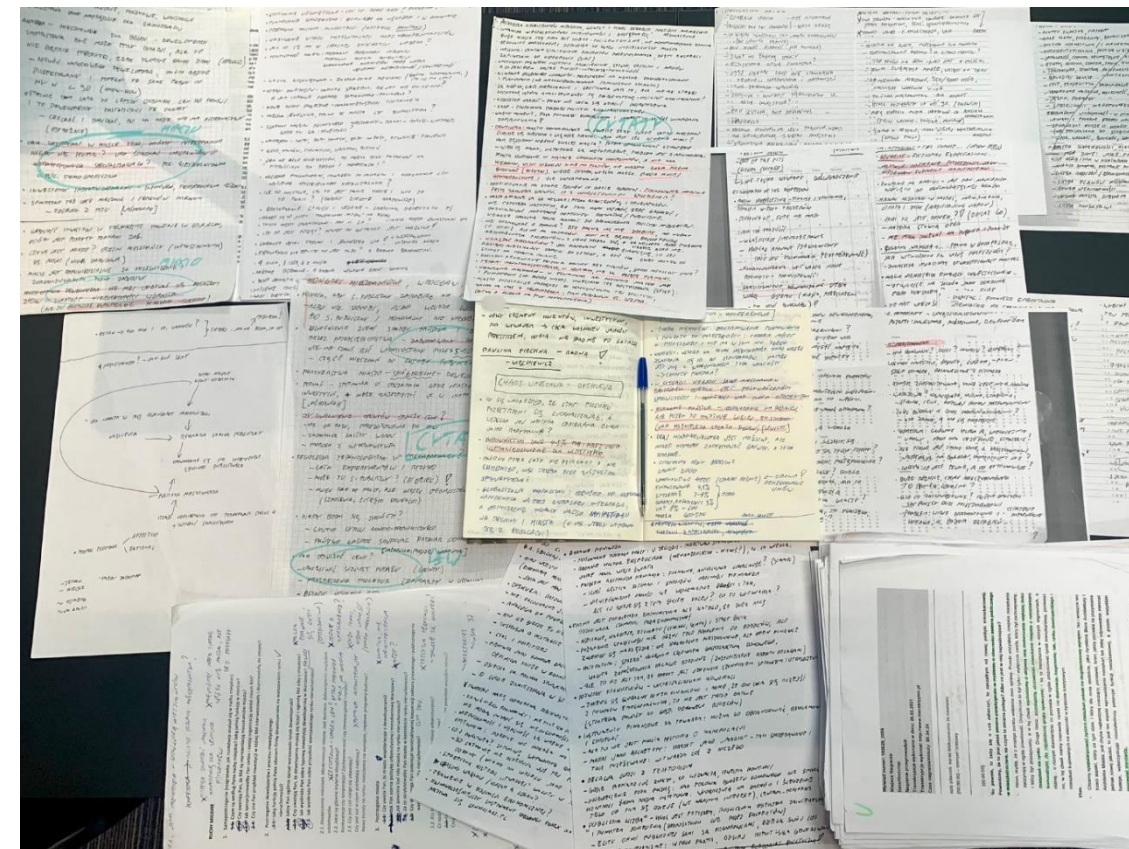
Firmy deweloperskie

Kwestia dostępu

Deweloperzy: selektywna otwartość

Urzednicy: kontrola informacji

Aktywiści: walka o interpretację



Notatki z obserwacji i wywiadów

Trzy wizje miasta

Deweloperzy – *miasto wzrostu*

- Miasto jako rynek, przestrzeń inwestycji, wskaźników i efektywności
- Narracje: rozwój, nowoczesność, „odpowiadanie na potrzeby”
- Wartości: tempo, konkurencyjność, jakość
- Konflikt: planowanie jako narzędzie do celu vs. biurokratyczna przeszkoda

Urzędnicy – *miasto równowagi*

- Miasto jako układ do zrównoważenia, pogodzenia interesów
- Napięcie między presją rynku a potrzebami społecznymi
- Wartości: stabilność, kompromis, zrównoważony rozwój

Ruchy miejskie – *miasto wspólnoty*

- Miasto jako dobro wspólne, przestrzeń sprawiedliwości społecznej
- Krytyka komercjalizacji i braku partycypacji
- Wartości: równość, dostępność, współdecydowanie

Wybrane problemy

Problem wolnej konkurencji – zróżnicowanie czy oligopol?

Finansowanie: Kapitał lokalny czy globalny, kapitalizm właścicielski czy managerski

Cel rozwoju miasta – co i jak szybko?

Miejska demokracja – jaka i dla kogo?

Planowanie przestrzenne – czemu ma służyć?

Rewitalizacja czy gentryfikacja – koszty i korzyści

Partnerstwo publiczno-prywatne – wybór ekonomiczny czy moralny?



Tabela. 3. Uproszczona matryca kwestii rozbieżnych (kolor żółty) oraz zgodnych (kolor zielony) w postulatach deweloperów, urzędników oraz ruchów miejskich

Obszar problemowy	Deweloperzy	Urzędnicy	Ruchy miejskie
Cele rozwojowe miasta oraz środki ich osiągnięcia	- Rozwój ekonomiczny - Wzrost wskaźnika oddanych mieszkań	- Atrakcyjność miasta dla specjalistów i młodych talentów - Konkurencyjność miasta na arenie metropolii	- Zrównoważony rozwój - Dostępność (w tym cenowa) nowych mieszkań
Tempo rozwoju	Urząd sprawnie obsługujący inwestycje, szybki elastyczny rozwój	Rozwój jako cel długoterminowy i zaplanowany	Rozwój zrównoważony i zaplanowany, ale jednocześnie szybka zmiana reżimu miejskiego [niezdecydowani]
Miejska demokracja i partycypacja	- Głos mieszkańców i ruchów miejskich jako źródło innowacji, ale bez wywrotowości - Postulat większej niezależności polityki warszawskiej od polityki krajowej - NIMBY jako problem	- Traktowanie mieszkańców i ruchów miejskich jako miejskich ekspertów – warsztat wydobywczy w ramach procedur konsultacji - Postulat większej niezależności polityki warszawskiej od polityki krajowej - NIMBY jako problem	- Zwiększenie zakresu i stopnia decyzyjności mieszkańców, zmiana procedur - Postulat większej niezależności polityki warszawskiej od polityki krajowej - NIMBY jako problem
Planowanie przestrzenne	- Plany miejscowe jako narzędzie zwiększania przewidywalności, konieczność szybkiego ich procedowania - Elastyczność w planowaniu - Wielofunkcyjność osiedli i dogęszczanie miasta	- Plany miejscowe jako odzyskanie kontroli nad miastem, proces równie ważny co efekt - Wielofunkcyjność osiedli i dogęszczanie zabudowy	- Plany miejscowe jako narzędzie kontroli nad deweloperami i wymuszania od nich kontrybucji na rzecz miasta - Wielofunkcyjność osiedli i dogęszczanie zabudowy
Rewitalizacja a gentryfikacja	Rewitalizacja jako opcja win-win dla wszystkich	- Gentryfikacja jako lustro koniecznej rewitalizacji - Możliwość złagodzenia skutków gentryfikacji przez sektor publiczny	- Gentryfikacja jako intencjonalne działanie rynku - Łagodzenie gentryfikacji przez urząd niewystarczające, ale konieczne

Racjonalność rynku

Racjonalność procedur

Racjonalność wspólnoty

Różne ontologie miasta

- Deweloperzy – miasto jako rynkowy ekosystem
- Urzędnicy – jako system do zarządzania
- Aktywiści – jako wspólnotę i dobro wspólne

Niekompatybilne języki

- Rynek mówi o efektywności („proces inwestycyjny”, „zaspokojenie potrzeb”)
- Urzędnicy mówią o procedurach („uzgodnienia”, „zgodność z prawem”)
- Aktywiści mówią o wartościach („prawo do miasta”, „sprawiedliwość”)

Wzajemne postrzeganie: stereotypy i brak zaufania

- „Aktywiści wszystko blokują”
- „Urzędnicy są bierni”
- „Deweloperzy rządzą miastem”

**Punkty styczne i
potencjał współpracy**

**Infrastruktura wokół
osiedli.** NIMBY jako
problem

Przewidywalność reguł.
Niezależność od polityki
krajowej!

**Jakość przestrzeni
publicznej** – choć cele
są różne, zgoda co do
kierunku.

**Rola planowania
przestrzennego.**
Wszyscy za
dogęszczaniem miasta i
zabudowy.

Potrzeba
intensywniejszego PPP



Reżim miejski, ale jaki?

- **Brak jednego centrum decyzyjnego** → rozproszenie
- **Przerzucanie odpowiedzialności** między rynkiem, instytucjami i mieszkańcami
- **Konflikt „o język”** – bo język opisuje władzę
- Historyczne warstwy **miasta postsocjalistycznego** + reprivatyzacja i transformacja



Średnia cena ofertowa najmu mieszkania w Warszawie

Metodologia

Najem: cena

Najem: cena m²

Najem: m² za medianę
wynagrodzenia

Najem: m² za 40% mediany
wynagrodzenia

Najem: procent wynagrodzenia
a metraż

Kupno: cena

Kupno: cena m²

Kupno: m² za medianę
wynagrodzenia

m² za medianę wynagrodzenia
w latach

Kryteria wyboru

Rok

☒ Zaznacz wszystko

☐ 2024

☒ 2025

Półrocze

☒ Zaznacz wszystko

☒ 1 półrocze

☐ 2 półrocze

Metraż tekst

☒ Zaznacz wszystko

☒ <40 m²

☒ 40-59 m²

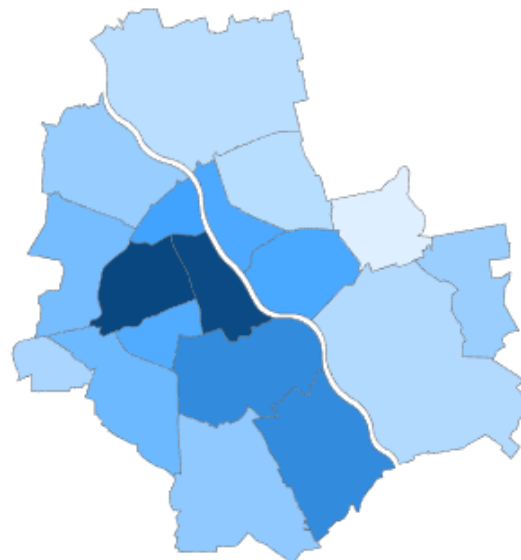
☒ 60-89 m²

☒ >90 m²

Wyczyść kryteria wyboru

Źródło: Otodom
Kontakt: analizy@um.warszawa.pl

Średnia cena najmu mieszkania według dzielnic



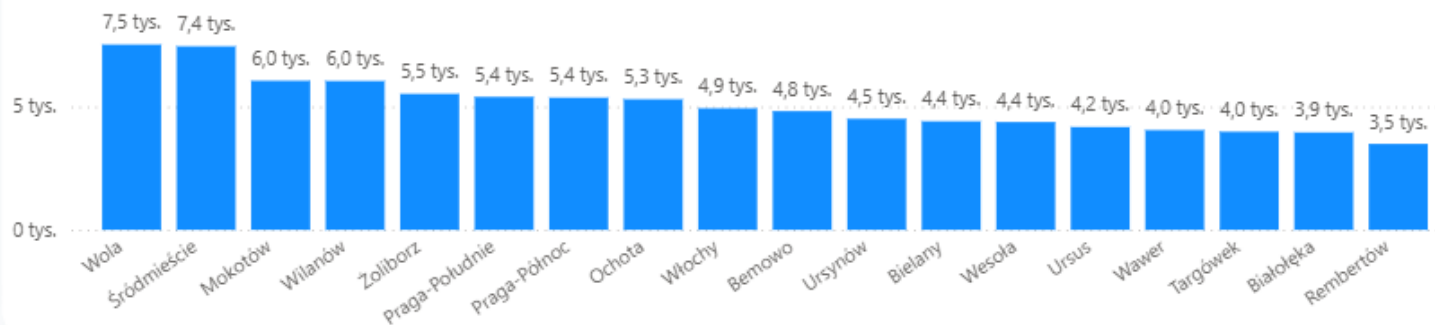
5 068 zł

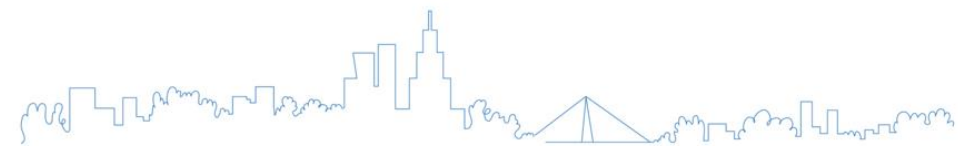
Średnia cena najmu

41 tys.

Wielkość próby

Średnia cena najmu mieszkania według dzielnic





#Warszawa2040+

STRATEGIA I PLAN OGÓLNY



do 19 stycznia!

Dziękuję!

kgubanski@um.warszawa.pl



Warszawa