

Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna 40: 227–241  
2017

**Barbara Maćkiewicz, Magdalena Szczepańska**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych  
Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej  
e-mail: [basic@amu.edu.pl](mailto:basic@amu.edu.pl), [szmagda@amu.edu.pl](mailto:szmagda@amu.edu.pl)

## Tereny zieleni a nazwy inwestycji deweloperskich w Poznaniu

**Zarys treści:** Nazwy nowych inwestycji deweloperskich bardzo często nawiązują do zieleni. W Poznaniu, który od lat promuje się jako „zielone miasto”, tendencja ta wydaje się szczególnie widoczna. Prezentowany artykuł podejmuje próbę zbadania, czy w porównaniu do innych dostępnych na rynku inwestycji te o „zielonej” nazwie rzeczywiście zlokalizowane są bliżej terenów zieleni. W oparciu o wskaźnik dostępności terenów zieleni dla poszczególnych inwestycji określa się, ile obiektów zieleni znajduje się w strefie ich najbliższego (do 300 m) oraz dalszego (do 1000 m) sąsiedztwa. W opracowaniu ujęto również wieloaspektową charakterystykę terenów zieleni w największych polskich miastach.

**Słowa kluczowe:** tereny zieleni, inwestycje deweloperskie, rynek nieruchomości, Poznań

### Wprowadzenie

O atrakcyjności danej lokalizacji decyduje wiele czynników: bezpośrednie sąsiedztwo, obecność w okolicy placówek oświaty, punktów usługowych i handlowych oraz dostępność komunikacyjna. Jednakże dla potencjalnego nabywcy nieruchomości bardzo ważny jest również zbiór cech środowiskowych występujących w danym miejscu (m.in. Freeman 1979, Tyrväinen 1997, Łowicki 2010). Zalicza się do nich m.in. bliskość terenów rekreacyjnych, atrakcyjność widoku z okna czy jakość powietrza w okolicy (Nicholls, Crompton 2005, Maksymiuk 2013). W przypadku nieruchomości mieszkaniowych odległość od terenów zieleni, takich jak parki, zielonce, place zabaw, ogrody działkowe, ogrody dydaktyczne czy lasy komunalne lub otwarte tereny, jest szczególnie istotna (Szczepańska i in. 2016). Bliskość, a także dostępność terenów zieleni powoduje wzrost ceny tego typu nieruchomości (Biao i in. 2012, Czembrowski 2016), co sprawia, że najbardziej pożądane przez deweloperów lokalizacje znajdują się w tzw. „zielonych” dzielnicach mieszkaniowych. Niemniej jednak w promocji inwestycji, obok faktycznej lokalizacji, duże znaczenie ma również nazwa. Dlatego deweloperzy, chcąc zwrócić uwagę klientów na

atrakcyjny, gdyż uwzględniający potrzebę kontaktu z naturą, charakter budowanych osiedli, bardzo często stosują nazwy nawiązujące do różnych form zieleni. Ten „zielony” trend nazewniczy jest obecnie silnie widoczny w promocji nowych inwestycji deweloperskich we wszystkich największych miastach w Polsce (Balcerek 2016). Pojawiają się jednak opinie, że te nawiązujące do przyrody nazwy są niczym innym jak tylko chwytem marketingowym deweloperów i w związku z tym nie gwarantują bardziej zielonego sąsiedztwa. Niniejsze opracowanie stanowi próbę wyjaśnienia tej kwestii w odniesieniu do poznańskich inwestycji deweloperskich. Celem artykułu jest zbadanie, czy w porównaniu do innych dostępnych na rynku inwestycji te o „zielonej” nazwie rzeczywiście zlokalizowane są bliżej terenów zieleni. W oparciu o wskaźnik dostępności terenów zieleni dla poszczególnych, oferowanych na rynku inwestycji określa się, ile obiektów zieleni znajduje się w strefie ich najbliższego (do 300 m) oraz dalszego (do 1000 m) sąsiedztwa. Tło prowadzonych analiz stanowi wieloaspektowa charakterystyka terenów zieleni w największych miastach Polski. Bez znajomości struktury poszczególnych typów zieleni, jak również trendów odnoszących się do ich udziału w przestrzeni polskich miast nie można bowiem w pełni zrozumieć powszechnego „zazielenienia” inwestycji promowanych na rynku nieruchomości.

## Przegląd literatury

Zasadniczo w literaturze przedmiotu przyjmuje się, że bliskość zieleni wpływa na wzrost wartości tego typu nieruchomości (Biao i in. 2012, Czembrowski 2016). Ta pozytywna zależność została wielokrotnie zweryfikowana i potwierdzona w licznych publikacjach naukowych (m.in. Tyrväinen, Miettinen 2000, Crompton 2001, Lutzenhiser, Netusil 2001, Morancho 2003, Nicholls, Crompton 2005, Dunse i in. 2007, Larson, Perrings 2013, Netusil i in. 2014). W jednej z nich na podstawie przeglądu literatury dotyczącej wpływu parków na wartość nieruchomości oraz przeprowadzonych badań Biao i in. (2012) wykazali, że tereny te mają pozytywny i istotny statystycznie wpływ na wartość pobliskich nieruchomości, a przeciętna wartość premii z tego tytułu w zależności od miasta waha się od 5 do 20%. Wpływ terenów zieleni na wzrost wartości sąsiadujących z nimi gruntów potwierdziły także m.in. badania prowadzone we Frankfurcie nad Menem. Wykazały one, że bezpośrednio sąsiedztwo parku powoduje wzrost wartości 1 m<sup>2</sup> działki budowlanej od 67 do 200 euro. Oznacza to, że cena takiej działki budowlanej o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> może osiągnąć wartość rynkową wyższą nawet o 200 tys. euro (Gruehn, Budinger 2012, za: Maksymiuk 2013). Publikacji potwierdzających pozytywną zależność pomiędzy bliskością zieleni a wartością nieruchomości jest wiele. Jednak, jak podkreśla Czembrowski (2016), a także Biao i in. (2012), związek ten nie dla każdego typu zieleni jest ewidentny, dlatego też nie zawsze może być traktowany jako aksjomat. Szczególnie bliskość zieleni niezorganizowanej i zaniedbanej, tj. np. nieuporządkowanych zieleńców, zarośniętych krzewami obszarów rekreacyjnych, ale także terenów rolnych czy niewielkich powierzchniowo obszarów zieleni, potrafi skutkować spadkiem wartości sąsiednich nieruchomości (Tyrväinen

1997, Borkowska i in. 2001, Larson, Perrings 2013). Niekorzystnie na wartość nieruchomości może również oddziaływać sąsiedztwo cmentarza. W badaniach dotyczących Łodzi bliskość tego typu zieleni była postrzegana negatywnie (Czemborski 2016). Niemniej jednak, poza wspomnianymi wyżej przypadkami, istotny wpływ terenów zieleni, a zwłaszcza dużych parków i lasów, na wzrost wartości położonych w ich pobliżu nieruchomości jest bezsprzeczny (Zygmunt, Gluszek 2015, Czemborski 2016). Pozytywne oddziaływanie bliskości terenów zieleni na ceny nieruchomości mieszkaniowych potwierdziły również wcześniejsze badania analizujące tę zależność dla Poznania oraz całej aglomeracji poznańskiej. W badaniach z 2010 r. Łowicki wykazał, że ceny transakcyjne działek budowlanych położonych w pobliżu lasu były wyższe niż innych. Wyniki uzyskane przez Trojanek (2016) wskazują, że wzrost odległości od terenów zieleni o 1 km obniżył cenę mieszkań sprzedawanych w latach 2013–2015 o 3%. Z kolei przeprowadzona przez Szczepańską i in. (2017) analiza cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych zlokalizowanych w otoczeniu poznańskiego parku Cytadela potwierdziła słuszność założeń Cromptona. Autorki odnotowały w najbliższej strefie parku (do 200 m) najwyższą uśrednioną cenę wszystkich nieruchomości oferowanych do sprzedaży. Uzyskane wyniki wykazały ponadto, że tereny zieleni mają wyraźny wpływ na decyzje lokalizacyjne poznańskich deweloperów.

Pozytywną zależność pomiędzy terenami zieleni a wartością nieruchomości potwierdza również występujący w wielu miastach świata, szeroko dyskutowany proces zielonej gentryfikacji. Termin zielona gentryfikacja (ang. *green gentrification*) lub inaczej gentryfikacja środowiskowa (ang. *environmental gentrification*) jest stosunkowo nowy i został zaczerpnięty z literatury anglojęzycznej (Jadach-Sepiolo 2009). Proces zielonej gentryfikacji zachodzi pod wpływem zakładania nowych terenów zieleni urządzonej na dotychczas zaniedbanych czy zdegradowanych obszarach. Stworzenie atrakcyjnych terenów zieleni powoduje wzrost ceny nieruchomości w ich otoczeniu, a w konsekwencji napływ nowej, bogatszej ludności (Golud, Lewis 2016). Niewątpliwie wszystkie działania, które mają na celu poprawę jakości terenów zieleni znajdujących się w sąsiedztwie budynków mieszkalnych, tj. zakładanie parków, zielonych ścieżek rowerowych i ozdabianie budynków roślinnością, z punktu widzenia samej estetyki zawsze są pozytywną zmianą, należy jednakże pamiętać, że przyciągają one też więcej zamożnych osób. W miarę pojawiania się nowych firm i luksusowych mieszkań rdzenni mieszkańcy o niskim dochodzie powoli są wypierani przez bardziej majątną ludność napływową. Prowadzi to do nierówności społecznych wywołanych różnym stopniem dostępności terenów zieleni (Wolch i in. 2014, Grabowski 2017). Tym samym we współczesnych miastach zieleń w coraz większym stopniu staje się dobrem elitarnym, do którego dostęp stanowi przywilej bogatszej części społeczeństwa.

## Metodyka badań

W celu zbadania, czy w porównaniu do innych dostępnych na rynku inwestycji te o „zielonej” nazwie rzeczywiście zlokalizowane są bliżej terenów zieleni,

przeanalizowano w sumie 33 inwestycje mieszkaniowe na terenie miasta Poznania, które w 2015 r. zostały opisane i skatalogowane w „Albumie targowym – mieszkania, apartamenty, domy, kredyty” dostępnym na targach mieszkaniowych (ryc. 1).

Analizowane inwestycje podzielono na 2 kategorie: sugerujące w nazwie obecność zieleni w swoim sąsiedztwie oraz nienawiązujące w nazwie do zieleni. Przyjmując maksymalną pieszą dostępność terenów zieleni (15 minut), wyznaczono 2 zasięgi odległości od analizowanych inwestycji mieszkaniowych: bezpośredniego sąsiedztwa (do 300 m) oraz dalszego sąsiedztwa (do 1000 m). Następnie określono liczbę obiektów terenów zieleni dostępnych dla wyznaczonych kategorii mieszkaniowych w poszczególnych zasięgach odległości. W porównawczej analizie relacji nazw analizowanych inwestycji i ich lokalizacji względem terenów zieleni obliczono wskaźnik dostępności terenów zieleni, korzystając ze wzoru:



Ryc. 1. Inwestycje mieszkaniowe w Poznaniu w roku 2015

Źródło: Album targowy (2015).

$$W_{dtz} = \frac{L_{otz}}{L_{mid}}$$

gdzie:

$W_{dtz}$  – wskaźnik dostępności terenów zieleni,

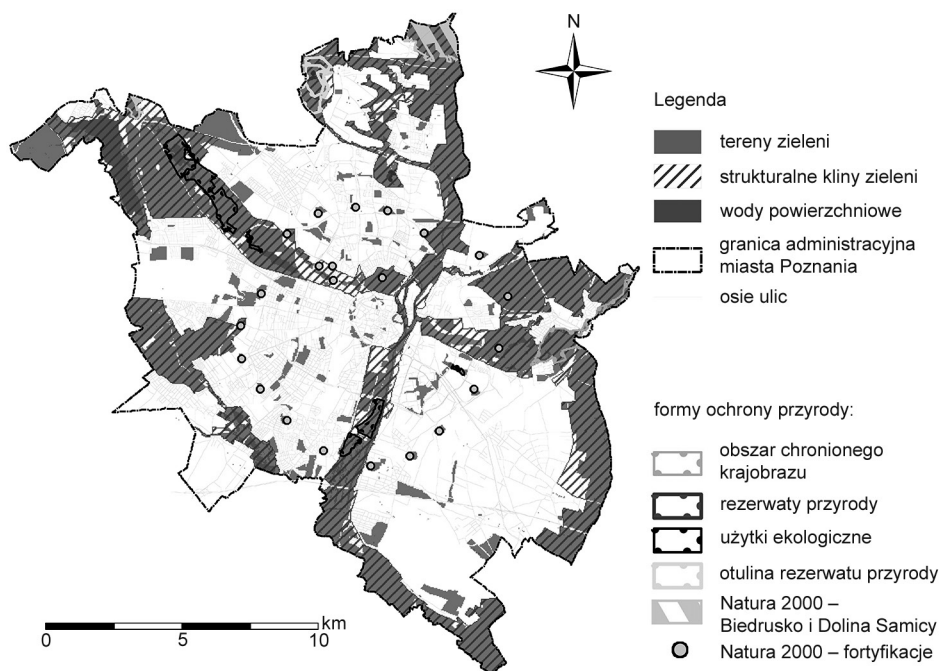
$L_{otz}$  – liczba obiektów terenów zieleni,

$L_{mid}$  – liczba mieszkaniowych inwestycji deweloperskich.

## Tereny zieleni Poznania

Tereny zieleni w Poznaniu kształtowane są głównie w oparciu o doliny rzeczne Warty, Bogdanki i Cybiny w postaci czterech klinów, co decyduje o pierścienio-wo-klinowym układzie zieleni miasta. W okolicy centrum kliny mają charakter parkowy, a na jego peryferiach – leśny. Zieleń miejska założona na miejscu wyburzonych murów obronnych i pruskich fortyfikacji w centrum oraz zieleń, która pozostała po fortyfikacjach otaczających miasto, tworzy pierścienie zieleni wokół Poznania (ryc. 2).

Zdaniem Urbańskiego i in. (2009) Poznań przestał być najbardziej zielonym miastem w Polsce, ale także w innych miastach obserwuje się niekorzystne zmiany w ilości zieleni publicznej. Może to być związane z rozwojem sieci infrastruktury komunikacyjnej i usługowej przyczyniającej się do uszczuplania terenów



Ryc. 2. System zieleni miasta Poznania

Źródło: Studium... (2014).



zieleni (traktowanych jako rezerwa terenów inwestycyjnych). Dzieje się tak również dlatego, że miastom brakuje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uniemożliwiłyby dalszą fragmentację zieleni. Poza tym w centrach dużych miast został prawdopodobnie przekroczony próg odporności wielu gatunków roślin na niesprzyjające warunki środowiska, co wraz ze zmianami klimatycznymi (wzrostem temperatury oraz zmniejszeniem się opadów w okresie wegetacji) powoduje ogromne ubytki drzew i krzewów. Natomiast badania Libury (1990) dotyczące percepcji przestrzeni miejskiej dla Poznania wskazują, że jeszcze w latach 90. zadbana zieleń była chlubą mieszkańców miasta. Według Godziny (2015) aspekt ekonomiczny powoduje, że zakładanie nowych terenów zieleni na działkach niestanowiących własności gminy jest trudne i kosztowne. W związku z tym przede wszystkim należałoby wykorzystać już posiadane rezerwy w postaci istniejących parków i zieleni osiedlowej, dążąc do ich rewitalizacji.

Tabela 1. Udział parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w powierzchni ogółem (%) dla miast wojewódzkich w 2016 r.

Lp.	Miasto	Wskaźnik (%)
1	Bydgoszcz	7,8
2	Katowice	6,6
3	Warszawa	6,1
4	Łódź	5,8
5	Lublin	5,4
6	Wrocław	5,1
7	Kraków	5,1
8	Białystok	4,9
9	Gorzów Wlkp.	4,7
10	Olsztyn	4,2
11	<b>Poznań</b>	<b>4,1</b>
12	Toruń	3,4
13	Gdańsk	3,2
14	Opole	3,1
15	Kielce	3,0
16	Rzeszów	2,9
17	Szczecin	1,9
18	Zielona Góra	0,7
	Średnia	4,3

Źródło: GUS (2017).

Tabela 2. Powierzchnia parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej na jednego mieszkańca (m<sup>2</sup>) dla miast wojewódzkich w 2016 r.

Lp.	Miasto	Wskaźnik w m <sup>2</sup> /1 mieszk.
1	Bydgoszcz	38,67
2	Katowice	36,67
3	Gorzów Wlkp.	32,42
4	Opole	25,31
5	Łódź	24,28
6	Wrocław	23,61
7	Lublin	23,30
8	Kraków	21,87
9	Olsztyn	21,22
10	<b>Poznań</b>	<b>19,64</b>
11	Toruń	19,29
12	Rzeszów	18,15
13	Gdańsk	18,11
14	Warszawa	17,89
15	Białystok	16,94
16	Kielce	16,46
17	Zielona Góra	14,29
18	Szczecin	13,74
	Średnia	22,32

Źródło: GUS (2017).

Analiza danych GUS dla roku 2016 dotyczących terenów zieleni dla miast wojewódzkich wykazała, że średnio w powierzchni tych miast parki, zieleńce i tereny zieleni osiedlowej zajmują 4,3% (tab. 1).

Udział ww. form zieleni komponowanej ogólnodostępnej dla miasta Poznania jest poniżej tej średniej i wynosi 4,1%, co decyduje o 11 miejscu na tle 18 miast wojewódzkich. Najwyższym udziałem zieleni charakteryzuje się Bydgoszcz (7,8%), najniższym – Zielona Góra (0,7%). Wysoki wskaźnik w tym względzie mają również Katowice (6,6%), Warszawa (6,1%), Łódź (5,8%), Lublin (5,4%), Wrocław (5,1%) oraz Kraków (5,1%). W analizowanych miastach średnio na jednego mieszkańca przypada 22,32 m<sup>2</sup> parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej (tab. 2). Dla Poznania wartość ta jest również poniżej średniej i wynosi 19,64 m<sup>2</sup>, co sytuuje miasto na 10 miejscu wśród 18 miast wojewódzkich. Najwyższym wskaźnikiem, tj. powyżej 30 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, charakteryzuje się Bydgoszcz (38,67 m<sup>2</sup>), wysoki wskaźnik mają Katowice (36,67 m<sup>2</sup>) i Gorzów Wielkopolski (32,42 m<sup>2</sup>). Najmniej terenów zieleni przypada na jednego mieszkańca

Tabela 3. Udział terenów zieleni ogółem (%) dla miast wojewódzkich w 2016 r.

Lp.	Miasto	Wskaźnik (%)
1	Olsztyn	21
2	<b>Poznań</b>	17
3	Łódź	13
4	Szczecin	12
5	Bydgoszcz	11
6	Wrocław	11
7	Białystok	10
8	Kraków	10
9	Toruń	10
10	Warszawa	9
11	Lublin	9
12	Gdańsk	9
13	Katowice	8
14	Gorzów Wlkp.	6
15	Opole	6
16	Rzeszów	5
17	Kielce	5
18	Zielona Góra	3
Średnia		9,72

Źródło: GUS (2017).

Tabela 4. Powierzchnia terenów zieleni ogółem na jednego mieszkańca (m<sup>2</sup>) dla miast wojewódzkich w 2016 r.

Lp.	Miasto	Wskaźnik (m <sup>2</sup> /1 mieszk.)
1	Olsztyn	107,02
2	Szczecin	86,13
3	<b>Poznań</b>	<b>82,40</b>
4	Zielona Góra	65,31
5	Toruń	56,06
6	Łódź	55,03
7	Bydgoszcz	54,01
8	Wrocław	49,01
9	Gdańsk	48,50
10	Opole	48,44
11	Gorzów Wlkp.	43,02
12	Kraków	42,56
13	Katowice	41,92
14	Lublin	40,16
15	Białystok	35,54
16	Rzeszów	33,82
17	Kielce	30,03
18	Warszawa	27,53
Średnia		52,58

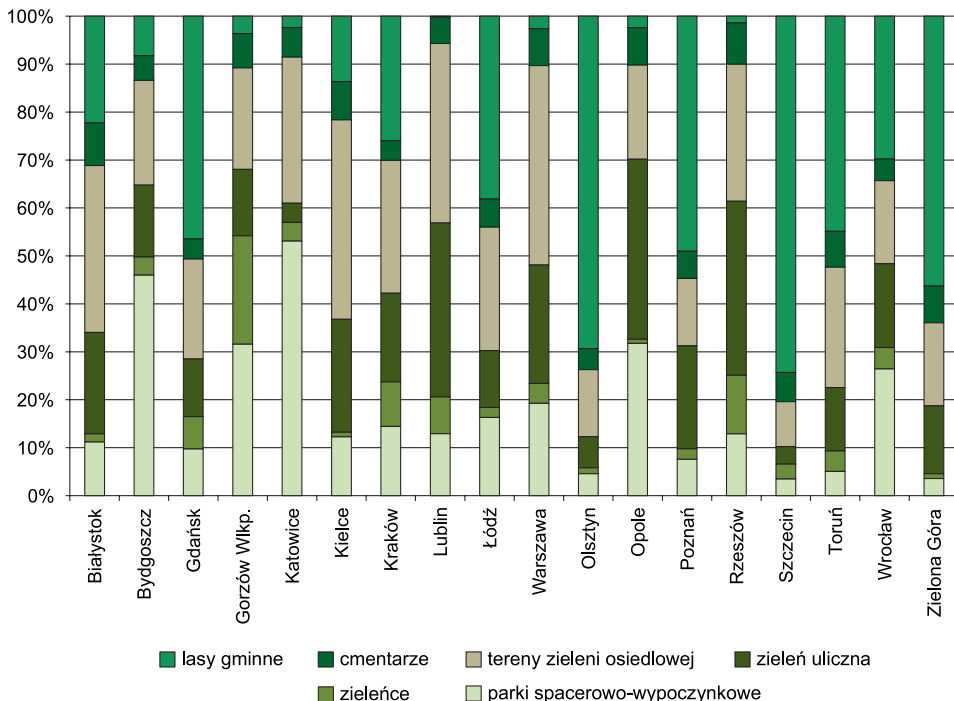
Źródło: (GUS 2017).

w Szczecinie (13,74 m<sup>2</sup>). Jeżeli jednak dodatkowo analizować takie formy, jak lasy gminne, cmentarze oraz zielen przyuliczną, to średnia wartość wskaźnika udziału terenów zieleni w powierzchni ogółem dla miast wojewódzkich wynosi 9,72% (tab. 3).

Tym samym wartość wskaźnika dla Poznania wzrasta i wynosi 17%, co stanowi o 2 lokacie wśród miast wojewódzkich. Na 1 pozycji znajduje się Olsztyn z wartością wskaźnika 21%, natomiast na ostatniej – ponownie Zielona Góra (3%). Odnosząc powierzchnię tych samych form zieleni do liczby mieszkańców, można stwierdzić, że średnio w analizowanych miastach na jednego mieszkańca przypada 52,58 m<sup>2</sup> (tab. 4). Również w tej sytuacji ranga Poznania jako „zielonego” miasta wzrasta – zajmuje on 3 miejsce, zapewniając 82,40 m<sup>2</sup> terenów zieleni jednemu mieszkańcowi. Wyższy wskaźnik wykazuje Olsztyn (107,02 m<sup>2</sup>) oraz Szczecin (86,13 m<sup>2</sup>), natomiast najgorzej w tym względzie prezentuje się Warszawa (27,53 m<sup>2</sup>) oraz Kielce (30,03 m<sup>2</sup>).

Warto zauważyć, że miasta mające duży udział lasów komunalnych, tj. Gdańsk, Olsztyn, Poznań, Szczecin, Toruń czy Zielona Góra, mają zarazem niski wskaźnik terenów zieleni publicznej urządzonej – parków, zieleni osiedlowej i zieleni ulicznej (ryc. 3).

Można to tłumaczyć mniejszą potrzebą rozwijania zieleni urządzonej z powodu dużych możliwości użytkowania terenów leśnych. Rodzi to pytanie, czy mając



Ryc. 3. Struktura terenów zieleni dla miast wojewódzkich w roku 2016

Źródło: GUS (2017).



duże zasoby terenów zieleni leśnej, należy jednocześnie rozwijać zieleń urządzo-  
ną w obszarze zwartej tkanki miejskiej. Postrzeganie przez pryzmat „zielonych”  
miast takich ośrodków, jak Bydgoszcz, Katowice czy Poznań, skłania do przyjęcia  
wniosku, że do tego powinno się dążyć. Ponadto badania w zakresie oddziaływa-  
nia terenów zieleni na poznański rynek nieruchomości mieszkaniowych wyka-  
zały, że tereny te mają wyraźny wpływ na decyzje lokalizacyjne i marketingowe  
deweloperów. Znajduje to odzwierciedlenie w różnicy średnich cen ofertowych  
nieruchomości pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym, szczególnie w strefie  
najbliższego sąsiedztwa parku (33%) (Szczepańska i in. 2017).

Według „Nowej Karty Ateńskiej” (2003) w miastach XXI w. dbać się będzie  
o zapewnienie wszystkim bliskiego sąsiedztwa miejsc zamieszkania i miejsc  
pracy, a także kontaktu z kulturowym i przyrodniczym dziedzictwem, takim jak  
parki, skwery, zielone tereny otwarte. „Najbardziej lubiane miejsca w mieście  
dostarczają bogatych i cennych przeżyć. Jakość środowiska jest jednym z pod-  
stawowych czynników gwarantujących podstawowy sukces miasta i przyczynia  
się też do jego żywotności społecznej i kulturalnej” (Nowa Karta Ateńska 2003).  
Z analizy wskaźnika terenów zieleni w okresie od 2004 do 2016 r. dla miast wo-  
jewódzkich można wnioskować o jego stabilizacji – średnio zieleni ani nie przy-  
bywa, ani nie ubywa (tab. 5). Wydaje się zatem, że zalecenia i wytyczne tego  
dokumentu w polskich miastach nie są realizowane.

Tabela 5. Wskaźnik terenów zieleni w latach 2004–2016 dla miast wojewódzkich

Miasto	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Białystok	4,2	4,5	4,1	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0	4,5	4,7	5,0	4,8	4,9
Bydgoszcz	7,7	7,4	7,5	7,4	7,4	7,8	7,8	7,7	7,7	8,4	8,4	7,6	7,8
Gdańsk	2,1	2,2	2,2	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,2
Gorzów Wlkp.	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,6	4,7
Katowice	6,1	6,8	6,8	6,4	6,4	6,4	6,4	6,3	6,3	6,3	6,3	6,2	6,6
Kielce	2,2	3,4	3,4	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,1	3,0	3,0	3,1	3,0
Kraków	3,8	4,0	4,0	4,1	4,2	4,6	5,0	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	5,1
Lublin	7,3	8,0	8,0	8,0	8,0	8,1	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,4
Łódź	6,1	6,2	6,2	6,7	6,4	6,6	6,4	6,1	5,5	5,5	5,5	5,5	5,8
Olsztyn	5,1	3,2	3,2	3,5	3,5	6,9	6,9	3,7	3,8	3,5	3,6	3,6	4,2
Opole	2,7	2,8	2,7	2,5	2,5	3,8	3,8	3,7	3,7	3,1	3,1	3,1	3,1
<b>Poznań</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>
Rzeszów	5,5	5,5	3,8	3,3	2,4	2,5	2,6	2,9	2,9	2,6	2,7	2,8	2,9
Szczecin	1,4	1,4	1,4	1,2	1,2	1,5	1,5	1,8	1,9	1,5	1,5	1,6	1,9
Toruń	2,9	2,6	2,6	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3	3,4
Warszawa	6,6	5,5	5,4	5,3	5,2	5,8	5,8	6,2	6,2	5,8	5,9	5,9	6,1
Wrocław	4,9	5,0	5,1	5,0	3,9	5,1	4,9	4,8	4,8	4,8	4,8	4,9	5,1
Zielona Góra	2,9	3,0	3,0	2,9	2,9	3,0	3,0	2,8	2,8	2,9	2,9	0,7	0,7
Średnia	4,50	4,45	4,32	4,24	4,11	4,61	4,49	4,31	4,31	4,26	4,29	4,16	4,33

Źródło: GUS (2016).

Tabela 6. Dostępność terenów zieleni z miejsc zamieszkania

Rodzaj terenu zieleni	Czas		Warunki dotarcia
	dojścia	dojazdu	
Ogrody dziecięce – jordanowskie	10	–	Bezkolizyjne trasy piesze i rowerowe
Zieleńce	10 – 15	–	Trasy piesze
Tereny wypoczynkowe – parki (osiedlowe, gminne)	10	do 30	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja zbiorowa
Tereny wypoczynkowe (parki międzyosiedlowe, ośrodki wypoczynkowe zespołu gmin)	15	do 40	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja zbiorowa
Tereny wypoczynkowe ogólnomiejskie, Tereny wypoczynkowe w skali regionu	–	do 30 do 90	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja indywidualna i zbiorowa
Cmentarze, ogrody działkowe, kąpieliska i plaże naturalne	–	do 30	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja indywidualna i zbiorowa
Lasy wypoczynkowe	–	do 40	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja indywidualna i zbiorowa
Parki i ogrody dydaktyczne, tereny wystawowe	–	do 60	Trasy piesze i rowerowe, komunikacja indywidualna i zbiorowa

Źródło: Piątkowska (1983).

W Polsce brak osobnego aktu prawnego, który regulowałby szczegółowo kwestie związane z terenami zieleni. Analiza aktów prawnych w zakresie pojęcia „tereny zieleni” i brak jednoznacznych kryteriów delimitacji tych obszarów pozwala stwierdzić, że pojęcie to jest jednym z najmniej precyzyjnych terminów stosowanych w polskim planowaniu przestrzennym (por. ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.). Tym samym brak jednoznacznych normatywów projektowo-urbanistycznych w zakresie planowania i kształtowania terenów zieleni. Jednym z nielicznych zaleceń w tym zakresie jest tabela zaleceń dostępności terenów zieleni z miejsc zamieszkania (tab. 6). Wytyczne te określają pożądaną dostępność pieszą oraz transportową w odniesieniu do różnych form zieleni, jednakże zwykle mają deklaracyjny, umowny i uznaniowy charakter.

## Wyniki i dyskusja

Spośród 33 analizowanych inwestycji prawie połowa (15 obiektów) nawiązuje w nazwie do zieleni (tab. 7). Większość inwestycji z tej grupy zlokalizowana jest na Grunwaldzie i Starym Mieście, gdzie tkanka miejska jest zwarta i gęsta, a roślinność występuje rzadko, głównie w formie pojedynczych form zieleni kompowanej, np. parki, skwery, cmentarze, ogrody działkowe. W strefie najbliższego sąsiedztwa (do 300 m) znalazło się jedynie 10 obiektów zieleni, co przekłada się na bardzo niski wskaźnik dostępności (0,66), natomiast w dalszej strefie (do

Tabela 7. Inwestycje mieszkaniowe w Poznaniu nawiązujące nazwą do zieleni oraz tereny zieleni będące w ich bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie

Lp.	Nazwa inwestycji	Dzielnica (numer inwestycji wg mapy)	Zieleń w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji (do 300 m, do 5 minut)	Zieleń w pobliżu inwestycji (do 1000 m, do 15 minut)
1	Osiedle Przylesie Marcelin	Grunwald (1)	–	Las Marceliński
2	Rembrandtowska Park	Grunwald (2)	park ks. Józefa Jasińskiego	park Górczyński
3	Marcelin Park – I etap	Grunwald (3)	–	Las Marceliński
4	Kasztanowa Aleja II etap	Grunwald (4)	–	park Kasprowicza, park Manitusa, park T.W. Wilsona
5	Park Sowińskiego	Grunwald (5)	–	ROD im. W. Reymonta, ROD im. J. Chociszewskiego, park Manitusa, park Kasprowicza, park Sołacki
6	Osiedle Botaniczna	Jeżyce (8)	Ogród Botaniczny, tereny nad jeziorem Rusalka	
7	Aleja Parkowa	Nowe Miasto (11)	użytek ekologiczny „Traszki Ratajskie”	tereny nad jeziorem Malta
8	Tumski Park	Nowe Miasto (13)	–	ROD „Energetyk I”, park ks. Tadeusza Kirschke, park Tysiąclecia
9	Osiedle Na Wzgórzach	Stare Miasto (21)	–	Rezerwat Meteoryt Morasko, Las Moraski
10	Osiedle Na Skraju Lasu	Stare Miasto (22)	Rezerwat Przyrody Żurawiniec, Cmentarz Parafii Matki Bożej Częstochowskiej	tereny nad Strumieniem Różanym
11	Małe Naramowice Pod Klonami	Stare Miasto (23)	Rezerwat Przyrody Żurawiniec, Cmentarz Parafii Matki Bożej Częstochowskiej	tereny nad Wartą
12	Osiedle Jaśminowe etap I	Stare Miasto (24)	ROD im. F. Roosevelta	tereny nad Wartą
13	Botanika	Stare Miasto (25)	ROD „Budowlani”	Rezerwat Przyrody Żurawiniec
14	Riverpark	Wilda (32)	–	park T. Mazowieckiego, park Jana Pawła II, ROD „Bielniki”, tereny nad Wartą
15	Oaza Piątkowo	Stare Miasto (27)	–	–
Razem		15	10	25

Źródło: badania własne.

Tabela 8. Inwestycje mieszkaniowe w Poznaniu nienawiązujące nazwą do zieleni oraz tereny zieleni będące w ich bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie

Lp.	Nazwa inwestycji	Dzielnica (numer inwestycji wg mapy)	Zieleń w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji (do 300 m)	Zieleń w pobliżu inwestycji (do 1000 m, do 15 min)
1	Młody Grunwald	Grunwald (6)	–	Las Marceliński, Cmentarz Junikowo, park ks. Feliksa Michalskiego
2	Kamienice Jeżyce	Jeżyce (7)	–	park Sołacki, park A. Wodziczki
3	Reduta Nowe Podolany	Jeżyce (9)	Fort VI	–
4	Osiedle Zodiak IV	Nowe Miasto (10)	tereny nad jeziorem Malta	Nowe Zoo
5	Osiedle Na Smolnej	Nowe Miasto (12)	–	park ks. Tadeusza Kirschke
6	Moja Malta	Nowe Miasto (14)	–	park Tysiąclecia, ROD „Pomet”
7	Warzelnia – mieszkania	Nowe Miasto (15)	ROD „Darzynka”, Stawy Browarne, ROD „Kolejarz-Kobylepole”	Nowe Zoo
8	Warzelnia – domy	Nowe Miasto (16)	ROD „Darzynka”, Stawy Browarne, ROD „Kolejarz-Kobylepole”	Nowe Zoo
9	MORASKO	Stare Miasto (17)	–	Rezerwat Meteoryt Morasko, Las Moraski
10	Półwiejska 47	Stare Miasto (18)	park Drwęskich, park Dąbrowskiego	park T. Mazowieckiego
11	Wenecjańska	Stare Miasto (19)	park Stare Koryto Warty	park Chopina
12	Cytadela Centrum	Stare Miasto (20)	park Cytadela, Cmentarz Zasłużonych Wielkopolan, park Szelągowski	–
13	Osiedle Batorego 41A	Stare Miasto (26)	Rezerwat Przyrody Żurawiniec	–
14	Wilczak 20	Stare Miasto (28)	ROD „Urodzaj”	park Szelągowski, Park Gagarina, park Kosynierów
15	Hawelańska	Stare Miasto (29)	ROD „Urodzaj”, Fort 4A	tereny nad Wartą
16	KORALIK	Wilda (30)	ROD „Kolejarz-Dębiec”	ROD „Górczynka”, Cmentarz Bożego Ciała
17	Osiedle Przy Rolnej	Wilda (31)	ROD im. J. Mazurka	ROD im. T. Kościuszki, park Jana Pawła II, ROD im. M. Jackowskiego, ROD im. A. Mickiewicza
18	Osiedle Czarnieckiego	Wilda (33)	skwer Jerzego Kurczewskiego, plac Marii Skłodowskiej-Curie	park Jana Pawła II, Park Drwęskich
Razem		18	22	27

Źródło: badania własne.

Tabela 9. Wskaźniki dostępności terenów zieleni dla inwestycji

Kategoria inwestycji mieszkaniowych deweloperskich	Liczba mieszkaniowych inwestycji deweloperskich	Współczynnik dostępności obiektów do terenów zieleni w strefie do 300 m	Współczynnik dostępności obiektów do terenów zieleni w strefie do 1000 m	Współczynnik dostępności dla obu stref
Nawiązujące w nazwie do zieleni	15	0,66	1,66	2,3
Nienawiązujące w nazwie do zieleni	18	1,22	1,5	2,7

Źródło: badania własne.

1000 m) zinventaryzowano już 25 obiektów zieleni, co decyduje o wzroście wskaźnika (1,66) (tab. 9).

W przypadku grupy inwestycji mieszkaniowych nienawiązujących nazwą do zieleni (18 obiektów) charakterystyczną lokalizacją jest Nowe Miasto (tab. 8). W tej części miasta dominuje budownictwo wielorodzinne oraz zieleń osiedlowa i formy niekomponowane, np. lasy, nadrzeczne tereny zalewowe, rezerваты. Dla tej grupy inwestycji zarówno w bezpośredniej, jak i dalszej strefie sąsiedztwa zieleni wskaźnik jej dostępności jest wysoki i wynosi odpowiednio 1,22 i 1,5 (tab. 9).

W tabeli 9 zestawiono omawiane wskaźniki dostępności terenów zieleni dla analizowanych inwestycji. Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że inwestycje mieszkaniowe nawiązujące w swej nazwie do zieleni, a tym samym sugerujące jej bliskie sąsiedztwo, mają niższy wskaźnik dostępności terenów zieleni (2,3) w stosunku do inwestycji nienawiązujących w nazwie do zieleni (2,7).

## Zakończenie

Zieleń publiczna stanowi nieodłączny element struktury przestrzennej miasta. Ilość i jakość terenów zieleni kształtuje się jednak różnie w poszczególnych miastach. Zebrane dane wykazują, że Poznań jest „zielonym” miastem głównie dzięki obecności zieleni leśnej, cmentarnej i przyulicznej. Zdecydowanie mniej jest natomiast w Poznaniu zieleni komponowanej i urządzonej, tj. parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej. Deficyt ten w pewnym sensie starają się „zrekompensować” nazwy inwestycji deweloperskich realizowanych na obszarze miasta. Badania wykazują, że deweloperzy chętnie eksponują obecność zieleni w sąsiedztwie swoich inwestycji, o czym świadczy popularność „zielonych” nazw na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednak obliczone wartości wskaźników dostępności terenów zieleni dla badanych inwestycji wskazują na nadużywanie tego „zielonego” czynnika w działaniach promocyjnych. Prezentowane wyniki badań dowodzą, że dostępność terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji „zielonych” z nazwy charakteryzuje się gorszym wskaźnikiem aniżeli tych, które

w nazwie owej „zieloności” nie mają. Istnieją zatem przesłanki, aby twierdzić, że deweloperzy świadomi korzystnego wpływu bliskości terenów zieleni na wartość nieruchomości i prestiż lokalizacji, poprzez stosowane zabiegi marketingowe pragną dodać i przybliżyć zieleni do realizowanych przez siebie inwestycji.

## Literatura

- Album targowy – mieszkania, apartamenty, domy, kredyty – Poznań i okolice. 2015. Nowy Adres S.A., Warszawa.
- Balcerek M. 2016. Nowe inwestycje deweloperskie w Warszawie: dobra nazwa musi być ekologiczna? (<http://perfectspace.pl/nowe-inwestycje-deweloperskie-w-warszawie-dobra-nazwa-musi-byc-ekologiczna/>; dostęp: 23.08.2017).
- Biao Z., Gao Di X., Bin X., Canqiang Z. 2012. The effects of public green spaces on residential property value in Beijing. *Journal of Resources and Ecology*, 3(3): 243–252.
- Borkowska M., Rozwadowska M., Śleszyński J., Żylicz T. 2001. Environmental amenities on the housing market in Warsaw: hedonic price method research. *Ekonomia Journal*, 3: 70–82.
- Crompton J.L. 2001. The impact of parks on property values: A review of the empirical evidence. *Journal of Leisure Research*, 33(1): 1.
- Crompton J.L. 2005. The impact of parks on property values: empirical evidence from the past two decades in the United States. *Managing Leisure*, 10(4): 203–218.
- Czembrowski P. 2016. The economic valuation of urban green spaces as a voice in the debate over their role in sustainable cities. *Economic and Environmental Studies*, 3(16): 365–375.
- Dunse N., White M., Dehring C. 2007. Urban parks, open space and residential property values. RICS.
- Freeman A.M. 1979. Hedonic prices, property values and measuring environmental benefits: a survey of the issues. *Scandinavian Journal of Economics*, (81): 154–171.
- Grabowski M. 2017. Zieleni w procesie rewitalizacji. Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Poznań. Niepubl. praca magisterska.
- Godzina P. 2015. Tereny zieleni publicznej w kontekście zrównoważonego rozwoju miasta/Public green open spaces according to city sustainable development. *Prace Geograficzne*, (141), 57.
- Gould K.A., Lewis T.L. 2016. *Green Gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Routledge.
- Gruehn D., Budinger A. 2012. Development of green areas in Frankfurt and their economic benefit. [W:] I. Dymitryszyn, M. Kaczyńska, G. Maksymiuk (red.), *The Power of Landscape*. University of Life Sciences – SGGW, Warsaw.
- GUS. 2017. Bank Danych Lokalnych.
- Jadach-Sepioło A. 2009. Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji. Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce. *IRM*, 125, 135.
- Larson E.K., Perrings C. 2013. The value of water-related amenities in an arid city: The case of the Phoenix metropolitan area. *Landscape and Urban Planning*, 109(1): 45–55.
- Libura H. 1990. Percepcja przestrzeni miejskiej. *Inst. Gospodarki Przestrzennej*.
- Lutzenhiser M., Netusil N.R. 2001. The effect of open spaces on a home's sale price. *Contemporary Economic Policy*, 19(3): 291–298.
- Łowicki D. 2010. Wartość krajobrazu w świetle cen terenów pod zabudowę w latach 1995–2000. *Ekonomia i Środowisko*, (1): 146–156.
- Maksymiuk G. 2013. Wpływ zielonej infrastruktury na wartość ekonomiczną nieruchomości. *Problemy Ekologii Krajobrazu*, 36: 145–153.
- Morancho A.B. 2003. A hedonic valuation of urban green areas. *Landscape and Urban Planning*, 66(1): 35–41.
- Netusil N.R., Levin Z., Shandas V., Hart T. 2014. Valuing green infrastructure in Portland, Oregon. *Landscape and Urban Planning*, 124: 14–21.



- Nicholls S., Crompton J.L. 2005. The impact of greenways on property values: Evidence from Austin, Texas. *Journal of Leisure Research*, 37(3): 321–341.
- Nowa Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI wieku. Europejska Rada Urbanistów, 20: 6–9.
- Piątkowska K. 1983. Kształtowanie obiektów i zespołów usługowych. Zieleni i wypoczynek. Instytut Kształtowania Środowiska, Warszawa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania. T. 2. Kierunki. 2014. Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miasta Poznania nr LXXII/1137/VI/2014 z dnia 23 września 2014 r.
- Szczepańska A., Krzywnicka I., Lemański G. 2016. Urban Greenery as a Component of Real Estate Value. *Real Estate Management and Valuation*, 24(4): 79–87.
- Szczepańska M., Maćkiewicz B., Dziewiatowska A. 2017. Tereny zieleni a ceny nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu. *Biuletyn KPZK, PAN*, (266): 142–158.
- Trojanek R. 2016. The Impact of Green Areas on Dwelling Prices: the Case of Poznań City. *Entrepreneurial Business and Economics Review*, 4(2): 27–35.
- Tyrväinen L. 1997. The amenity value of the urban forest: an application of the hedonic pricing method. *Landscape and Urban Planning*, 37(3–4): 211–222.
- Tyrväinen L., Miettinen A. 2000. Property prices and urban forest amenities. *Journal of Environmental Economics and Management*, 39(2): 205–223.
- Urbański P., Krzyżaniak M., Rydzewska A. 2009. Zieleni Poznania i innych miast w Polsce. *Nauka Przyroda Technologie*, 3(1): 44.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2016, nr 0, poz. 290 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2016, nr 0, poz. 2134 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, nr 0, poz. 778 z późn. zm.).
- Wolch J.R., Byrne J., Newell J.P. 2014. Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning*, 125: 234–244.
- Zygmunt R., Gluzak M. 2015. Forest proximity impact on undeveloped land values: A spatial hedonic study. *Forest Policy and Economics*, 50: 82–89.

## Green areas and names of housing investments in Poznań

**Abstract:** The names of new housing investments very often refer to greenery. In Poznań, which has been advertising itself for years as a 'green city', this tendency seems to be especially readily visible. In this article an attempt is made to check if those investments that have 'green' in their names are actually located closer to green areas than other ones present in the market. On the basis of the index of accessibility of green areas to individual estates it is determined how many of such areas can be found in their immediate neighbourhood (up to 300 m) and farther away (up to 1000 m). Also given are multi-aspect characteristics of green areas in the largest Polish cities.

**Key words:** green areas, housing investments, real-estate market, Poznań