

<https://doi.org/10.18778/7525-605-5.05>

Joanna WIĘCŁAW-MICHNIEWSKA

SUBURBANIZACJA W KRAKOWSKIM OBSZARZE METROPOLITALNYM

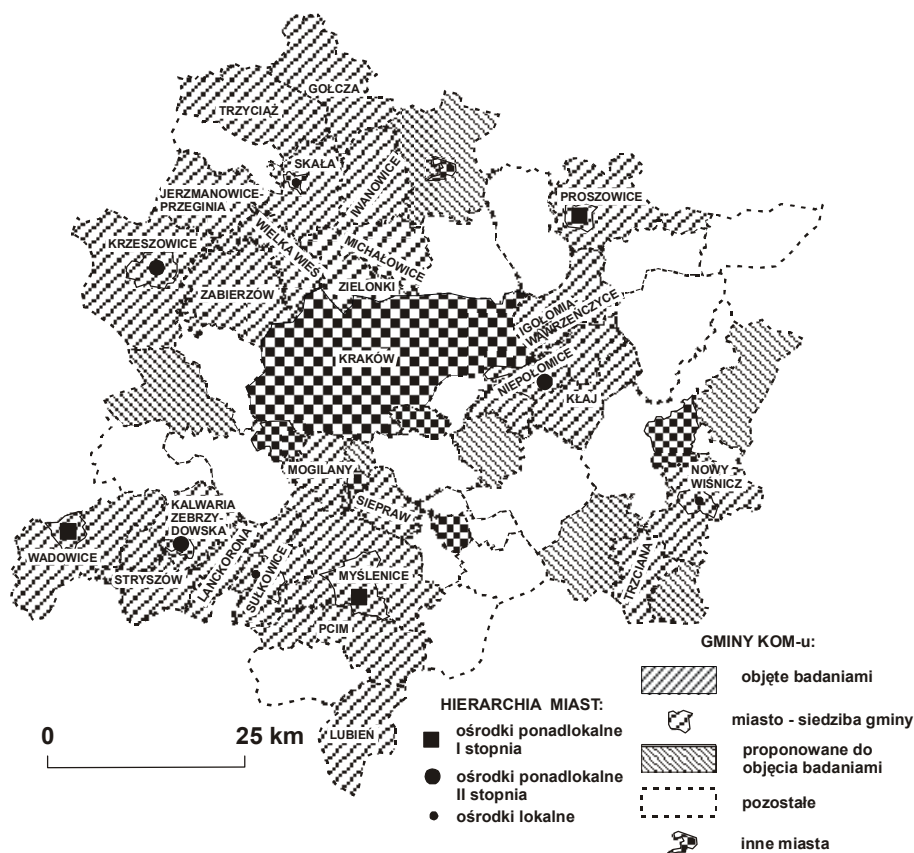
W ostatnich dwu dekadach w otoczeniu dużych miast Polski obserwowane są dynamiczne przeobrażenia struktur przestrzennych i społecznych. Efektem oddziaływania miast na ich zaplecze są przekształcenia w przestrzeni nie tylko najbliższej miastom (w strefie podmiejskiej), ale także stref dalszych – tworzących wspólnie rozległe nieraz obszary metropolitalne. W literaturze przedmiotu często podkreślana jest rola, jaką odgrywają wielkie miasta w zakresie możliwości rozwojowych i przekształceń dużych obszarów (POST, STEIN 2000, LENDZION i in. 2004, STANSEL 2005, DOMAŃSKI 2008). Istotna rola przypisywana w rozwoju przestrzennym regionów układom metropolitalnym wymaga także uwzględnienia zjawiska polaryzacji społeczno-gospodarczej w układzie metropolia-zaplecze (SMĘTKOWSKI i in. 2008, ZUZIĄK 2008, *Identyfikacja...* 2009), co skłania do podejmowania badań nad różnego rodzaju zróżnicowaniami obserwowanymi w obrębie obszarów metropolitalnych. Badania dowodzą, iż efekty aglomeracji oddziałujące na tereny je otaczające i zaznaczające się silnie nie tylko w odniesieniu np. do przestrzennej dystrybucji zatrudnienia, ale także w usługach finansowych i produkcji przemysłowej, osiągają podobne wartości w aglomeracjach państw Europy Zachodniej i USA (DEKLE, EATON 1999, CICCONE 2002). Można założyć, że analogiczny wpływ na swoje zaplecze wywierać będą również aglomeracje Polski, w tym Kraków. Ze wzrostem za-

trudnienia łączy się popyt na nowe atrakcyjne miejsca do zamieszkiwania, stąd też jednym z elementów potęgujących przemiany na obszarach metropolitalnych jest proces suburbanizacji rezydencjonalnej. Nowe struktury przestrzenne widoczne są w strefach podmiejskich dużych miast Polski, takich jak Łódź, Poznań, Kraków lub Wrocław (LISZEWSKI 1997, MATYKOWSKI, KONECKA-SZYDŁOWSKA 2005).

Przemiany przestrzenne i funkcjonalne generowane przez metropolię, choć najwyraźniej obserwowane są w strefie podmiejskiej, zachodzą również w bardziej odległych obszarach oddziaływania ośrodka centralnego. Istnieje zatem potrzeba rozpoznania tych procesów w większej w skali, utożsamianej w niniejszej pracy z Krakowskim Obszarem Metropolitalnym (KOM). Obszar badań stanowią gminy KOM, który w dużej mierze pokrywa się z zasięgiem regionu miejskiego Krakowa, czyli obszaru, gdzie występują silne powiązania funkcjonalne aglomeracji z jej zapleczem. KOM został powołany w ramach *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego*, na mocy uchwały nr XV/174/03, podjętej przez Sejmik Województwa Małopolskiego 22 grudnia 2003 roku (www.malopolskie.pl). Obejmuje on 51 gmin, spełniających kryteria przyjęte według określonych na potrzeby planu mierników. Włączenie poszczególnych gmin w obręb KOM nie nastąpiło jednak wskutek nakazu administracyjnego. Zostały podpisane odpowiednie porozumienia, na mocy których przedstawiciele wytypowanych uprzednio gmin wyrazili chęć przystąpienia do KOM. Poszczególne gminy różnią się znacznie poziomem rozwoju społeczno-gospodarczego, warunkami środowiska przyrodniczego, a także siłą związków w układzie: aglomeracja – określona gmina.

Zasadniczym celem autorki niniejszej pracy jest rozpoznanie wartości wybranych wskaźników obrazujących proces suburbanizacji rezydencjonalnej w KOM oraz identyfikacja oceny natężenia tego procesu przez przedstawicieli samorządu lokalnego. Wśród szerokiego spektrum wskaźników procesu suburbanizacji za istotne uznano: zróżnicowanie natężenia migracji, strukturę terenów przeznaczonych do zainwestowania w poszczególnych gminach oraz wybrany segment rynku nieruchomości (dynamika cen działek oraz liczba ofert sprzedaży działek budowlanych i rolnych). Analizę przeprowadzono w oparciu o dane uzyskane z następujących źródeł: www.stat.gov.pl, serwis internetowego biura nieruchomości (

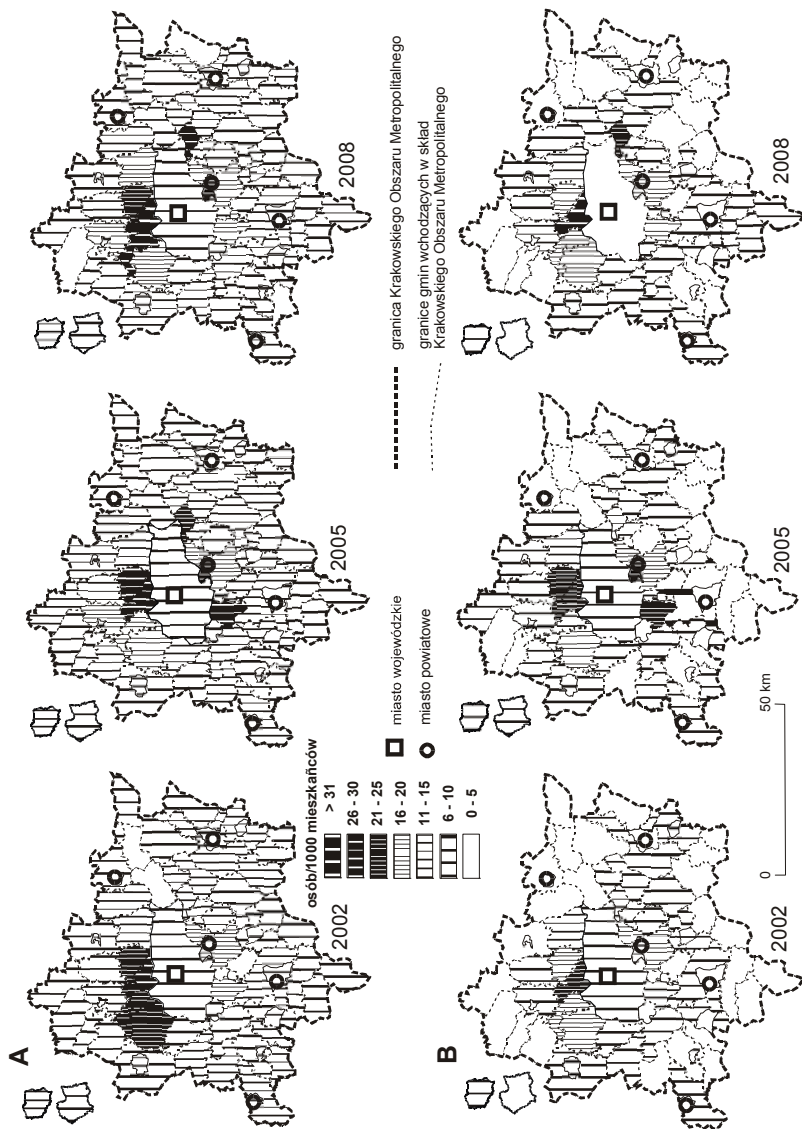
pl), „Gazeta Wyborcza” (dodatek „Dom”) oraz literatura przedmiotu. Ponad połowa gmin KOM (52%) została ponadto objęta badaniami sondażowymi, w trakcie których zebrano m.in. także opinię przedstawicieli samorządu lokalnego na temat procesu suburbanizacji (rys. 1). Podstawową metodą badawczą był wywiad zogniskowany, a uzupełnieniem informacji wypełniany w trakcie wywiadu kwestionariusz. Rozmowy przeprowadzone były w większości z burmistrzami i wójtami gmin, w kilku (siedmiu) przypadkach z innymi przedstawicielami samorządu lokalnego.



Rys. 1. Gminy Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (KOM) objęte badaniami sondażowymi
Źródło: opracowanie własne

Skala i tempo procesu suburbanizacji rezydencjonalnej uwarunkowane są licznymi czynnikami, które nie mają charakteru zbioru zamkniętego, lecz umownie można pogrupować je w trzy zasadnicze segmenty nawiązujące do podstawowych aspektów urbanizacji. W segmencie **demograficzno-społecznym** wymienić należy przede wszystkim migracje (ich wielkość, kierunki oraz przyczyny ich podejmowania), strukturę społeczno-zawodową ludności, stopień stratyfikacji i polaryzacji społeczeństwa oraz kwestie ujęte jako moda, aspiracje i styl życia. Z segmentem **ekonomicznym** wiążą się kolejne czynniki: zasady gospodarki wolnorynkowej, w tym zwłaszcza wpływ renty gruntowej, stopień zamożności społeczeństwa i potencjał inwestycyjny oraz systemy finansowe. Na segment **przestrzenny** składają się natomiast następujące elementy: system komunikacyjny (dostępność komunikacyjna), polityka przestrzenna władz samorządowych, tzw. atrakcyjność miejsca (określona przez liczny zestaw cech - od ekonomicznych, przez społeczne, po przyrodnicze) oraz brak lub nadmiar wolnych terenów pod zabudowę. Klamrę spinającą trzy wyróżnione zbiory stanowią uwarunkowania wynikające z przyjętych rozwiązań prawnych i planistycznych - zarówno w skali lokalnej, regionalnej, jak i krajowej. Zaznaczyć przy tym należy wyraźnie, że wszystkie wymienione zespoły uwarunkowań nie tylko oddziałują łącznie na przebieg, tempo i skalę procesu suburbanizacji, ale także silnie wpływają na siebie wzajemnie. Finalna charakterystyka suburbanizacji danego obszaru możliwa jest zatem dzięki dogłębnej analizie każdej z wymienionych składowych i określeniu relacji między nimi.

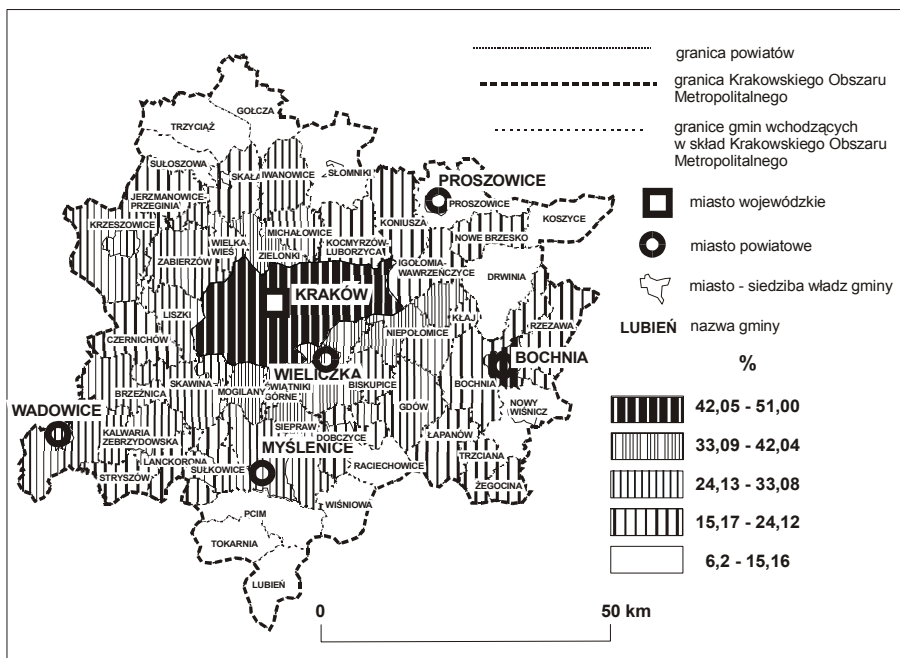
W celu rozpoznania przebiegu procesu suburbanizacji w KOM w niniejszym opracowaniu posłużono się kilkoma wybranymi wskaźnikami. Za podstawowy miernik określający zaawansowanie procesu suburbanizacji uznaje się natężenie migracji. Wielkość współczynnika napływu migracyjnego przedstawiono w trzech przekrojach czasowych (2002, 2005, 2008) w podziale na napływ ogółem oraz napływ z miast (rys. 2A i B). Ogółem gminy KOM charakteryzują się dość dużym zróżnicowaniem, aczkolwiek znacznie wyraźniej owo zróżnicowanie uwidacznia się przy rozpatrywaniu współczynnika napływu wyłącznie z miast (rys. 2B). W Krakowie w ciągu ostatnich kilkunastu lat obserwowano dodatnie saldo migracji, choć jego wartości były na ogół stosunkowo niewielkie (www.bip.krakow).



Rys. 2. Natężenie migracji w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym; objaśnienia: A – współczynnik napływu migracyjnego ogółem, B – współczynnik napływu migracyjnego z miast
 Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.stat.gov.pl

pl). Faktem świadczącym o intensywności zachodzącego procesu suburbanizacji są ewidentnie wyższe wskaźniki napływu migracyjnego w gminach okalających Kraków w porównaniu do samej metropolii. Zdecydowanie *in plus* wyróżniają się gminy bezpośrednio sąsiadujące z ośrodkiem centralnym, zwłaszcza od strony północnej i południowej; można też zauważyć, że natężenie migracji wzrastało z upływem lat. Wymienić tu można m.in. gminy: Zielonki, Michałowice lub Zabierzów (na północy) oraz Wieliczkę i Mogilany (na południu) – gminy te stanowią zarazem rejon, w którym w ciągu ostatniej dekady obserwuje się bardzo gwałtowny rozwój budownictwa jednorodzinnego, zwłaszcza wskutek działalności deweloperów. Drugi pierścień gmin otaczających Kraków cechuje się już znacznie niższymi wartościami współczynnika napływu migracyjnego, a zarazem większymi różnicami między poszczególnymi częściami KOM. Najniższe wskaźniki napływu odnotowano w północno-wschodnich gminach obszaru metropolitalnego oraz na peryferiach południowych KOM, najbardziej zresztą oddalonych od Krakowa. Rozkład wartości omawianego współczynnika w gminach, malejący wyraźnie w linii od centrum ku peryferiom, wiązać należy zapewne właśnie z odległością od Krakowa, a także z przebiegiem głównych arterii komunikacyjnych i dostępnością komunikacyjną poszczególnych części KOM.

W ramach prac nad *Planem zagospodarowania przestrzennego Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego* opracowano (w oparciu o „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*” poszczególnych gmin) raport dotyczący polityki przestrzennej gmin KOM, który został zaprezentowany podczas IV Forum Gmin KOM w 2006 roku (www.malopolskie.pl). Z przedstawionego raportu wynika, że w obrębie tego obszaru istniała duża (nawet nadmierna w stosunku do prognozowanych potrzeb) rezerwa terenów przeznaczonych do zainwestowania. Gminy obszaru metropolitalnego cechowały się ponadto bardzo dużym zróżnicowaniem wielkości analizowanych obszarów – rozpiętość odsetka terenów przeznaczonych do zainwestowania w powierzchni ogólnej gmin mieściła się w przedziale 51–56% (rys. 3; KORZENIAK i in. 2006). Zdecydowanie w stosunku do pozostałych gmin KOM dystansowały się w tym zakresie Kraków i Bochnia, kolejne pozycje zajmowały gminy strefy podmiejskiej, zwłaszcza na południe od Krakowa, zaś na najdalszych po-



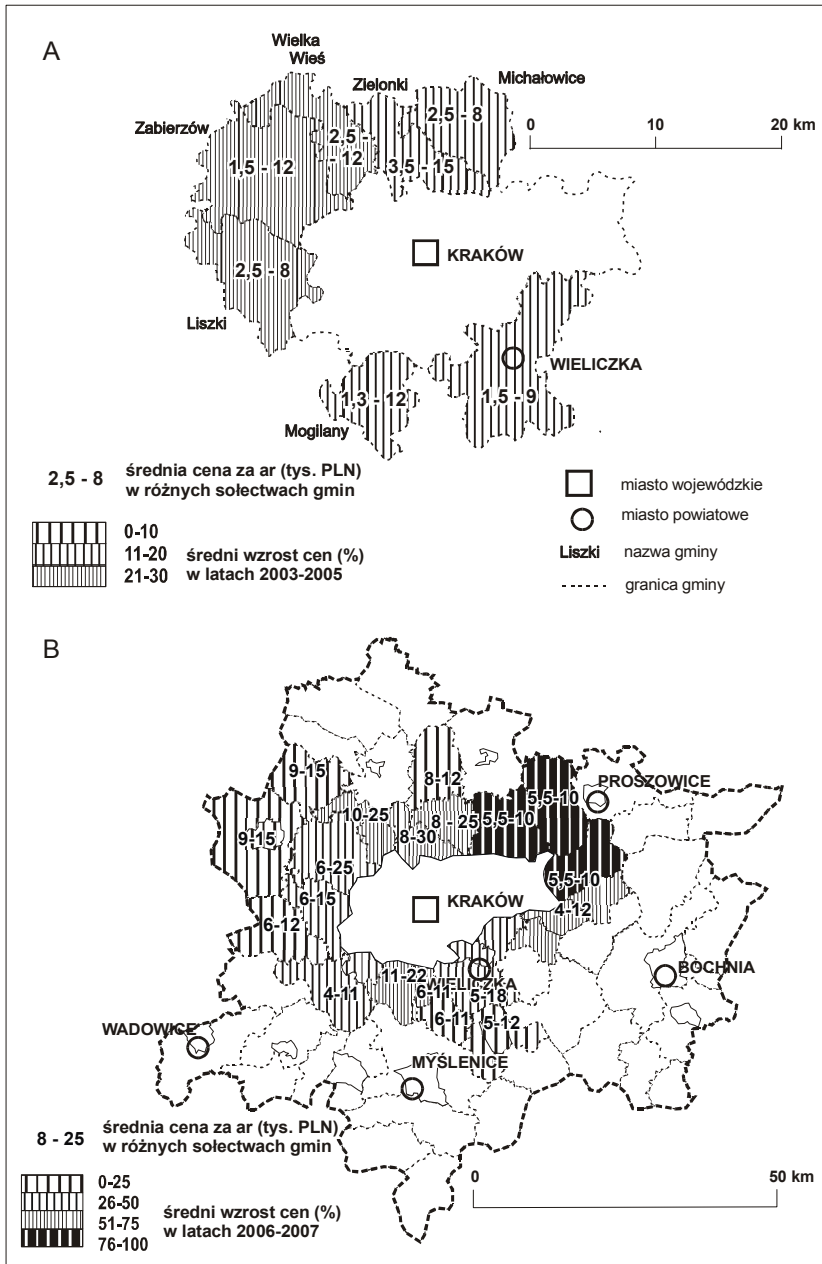
Rys. 3. Udział terenów przeznaczonych do zainwestowania w ogólnej powierzchni gmin KOM

Źródło: opracowanie własne na podstawie: KORZENIAK i in (2006)

zycjach plasowały się gminy położone peryferyjnie – w południowej bądź północnej części KOM. Odmienny obraz rysował się jednak przy rozpatrywaniu wielkości terenów przeznaczonych do zabudowy przypadających na jednego mieszkańca i w odniesieniu do gęstości zaludnienia – największymi rezerwami w tym względzie dysponowały gminy we wschodniej części KOM, np. w Rzezawie lub Gdowie na jednego mieszkańca przypadało ponad 2 ha rezerwy terenów inwestycyjnych (KORZENIAK i in. 2006). Istotna jest zarazem struktura omawianych terenów – aż ponad 4/5 rezerw inwestycyjnych w całym KOM przypadło na tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Przedstawiony rozkład terenów przeznaczonych do zainwestowania świadczyć może, że z jednej strony uwzględniano w dokumentach planistycznych wzrastające potrzeby tereny związane z rozwojem budownictwa, z drugiej jednak strony zau-

ważać można, że owe prognozy konstruowane były w znacznym stopniu „na wyrost” w stosunku do szybkości procesu suburbanizacji i możliwości zagospodarowania rezerw terenu.

Sfera mieszkalnictwa w krajach Europy Wschodniej uległa w ciągu kilkunastu lat transformacji polityczno-społecznej różnym przemianom, zwłaszcza w regionach metropolitalnych wielkich miast (BUCKLEYAND, TSENKOVA 2001, PICHLER-MILANOVICH 2001), jednak sam proces suburbanizacji, przejawiający się m.in. w funkcjonowaniu rynku nieruchomości, niezbyt się różni od modelu zachodniego, jak stwierdzono to np. na Węgrzech (TIMÁR, VÁRADI 2001). Jednym ze wskaźników suburbanizacji był dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w podkrakowskich gminach. Ciekawy jest jednak fakt, że jeszcze w latach 2003–2005 zaledwie w kilku gminach w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa odnotowano znaczącą liczbę ofert działek budowlanych (> 20/6 miesięcy), przy czym średnio ceny wzrosły w tym okresie maksymalnie o około 35% (rys. 4 A). W latach 2006–2007 zaobserwowano niezwykle silny wzrost średnich cen działek w gminach bezpośrednio graniczących z Krakowem: w blisko 3/4 tych gmin działki podrożały o ponad 50%, w pozostałych o 26–50%; należy też podkreślić gwałtowną dynamikę w omawianym segmencie rynku nieruchomości (WIĘCŁAW-MICHNIEWSKA, CZADO 2009). W ciągu kilku lat znacznie rozszerzył się zasięg obszarów uznanych za atrakcyjne do zakupu działki budowlanej: do analizy zakwalifikowało się już niemal 20 gmin, z czego siedem położonych już nieco dalej od Krakowa (niegraniczących bezpośrednio z miastem). Przyczyny takiego stanu mogły być następujące: 1) zmieniły się szybko (wzrosły) ceny mieszkań, stąd też budowa bądź zakup domu zaczęły być mocno konkurencyjne w stosunku do mieszkań, 2) prężnie rozwinęła się działalność firm deweloperskich lub quasi-deweloperskich, w związku z czym na rynku pojawiła się duża liczba domów na sprzedaż, 3) w 2004 roku (po wprowadzeniu 7-procentowego podatku VAT) ustabilizowały się ceny materiałów budowlanych, 4) stopniowo zabudowano najbardziej atrakcyjne dla tego rodzaju budownictwa tereny w obrębie granic administracyjnych miasta i w najbliższym sąsiedztwie, dlatego też nowe inwestycje lokalizowano częściowo w odleglejszych lokalizacjach jednak ze względu na niższą cenę ziemi, 5) w omawianym okresie zadziałał cały zestaw czynników o charakterze głównie finansowym, w sposób określany jako „bań-



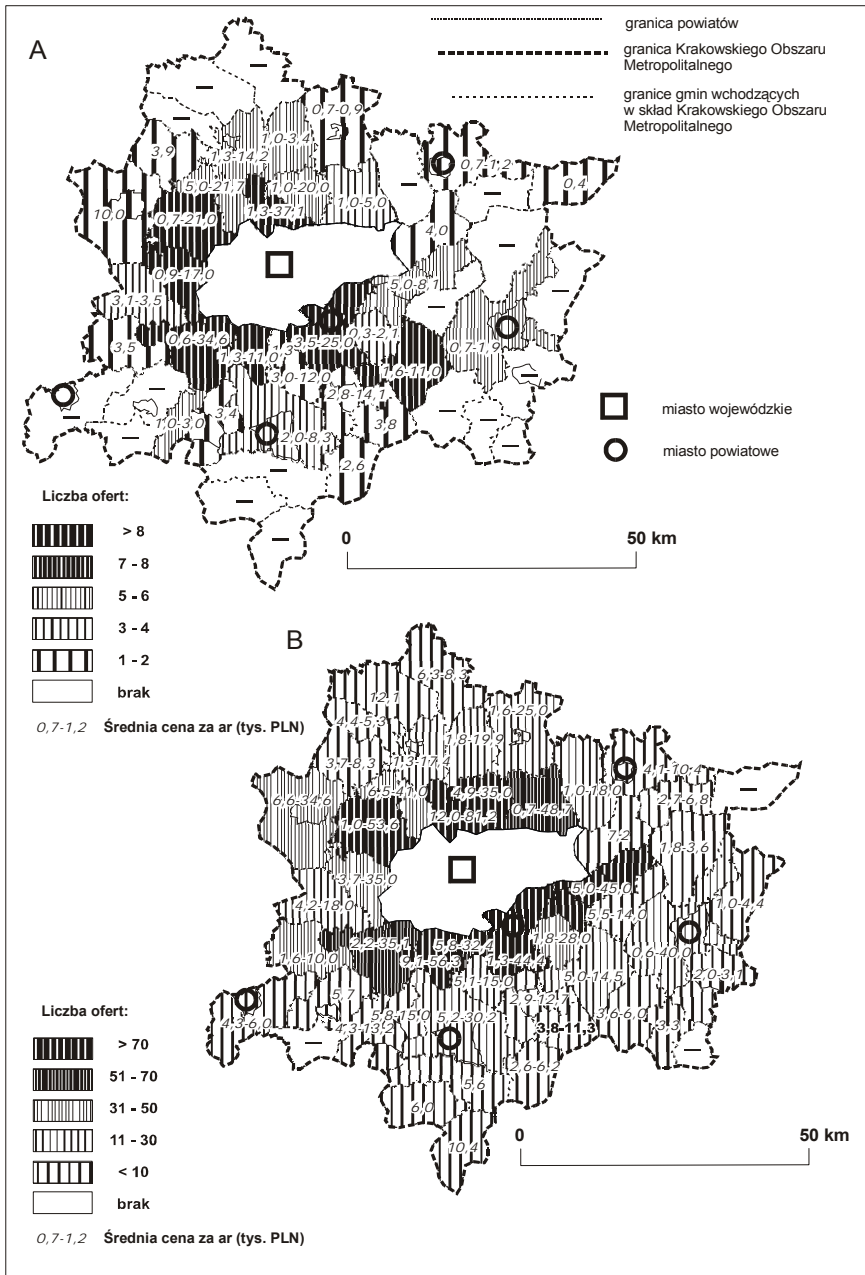
Rys. 4. Dynamika cen działek budowlanych w gminach KOM
Objaśnienia: A - w latach 2003-2005, B - w latach 2006-2007

Źródło: opracowanie własne

ka spekulacyjna”, sztucznie zwiększając dynamikę rynku nieruchomości oraz windując ceny ziemi powyżej ich realnej wartości, 6) część działek budowlanych została zakupiona wyłącznie w celu lokaty kapitału.

Następny okres (2008–2009) cechował się nieco innymi parametrami rynku nieruchomości. Zasięg zwiększonej podaży rozszerzył się nieco (o kolejne sześć gmin), wyraźnie jednak osłabła dynamika cen działek budowlanych. Wiązać to należy z dwoma zasadniczymi czynnikami. Po pierwsze pękła owa „bańka spekulacyjna” i ceny (choć na krótko) spadły do poziomu realnej wartości ziemi. Po drugie światowy kryzys, choć nie zaznaczył się zbyt mocno w gospodarce polskiej, spowodował jednak wyhamowanie działań inwestycyjnych wielu firm budowlanych. Generalnie w 2008 roku odnotowano gwałtowny spadek cen (średnio o 30–40%), natomiast już od połowy roku 2009 obserwowano ponowy stopniowy wzrost cen działek oferowanych na sprzedaż. Wiązało się to zarówno z brakiem odczuwania istotnych skutków kryzysu, przez zamożniejszą część społeczeństwa, jak i niemalejącym popytem na mieszkania. Różnice między stwierdzoną wartością ziemi wynikają też z kontrastu między cenami ofertowymi a transakcyjnymi – w pierwszym badanym okresie różnice między nimi były niewielkie, później rozbieżność między ceną transakcyjną a ofertową mogły wynosić nawet 15%, obecnie – według przedstawicieli biur nieruchomości – ceny transakcyjne zazwyczaj są ponownie są zbliżone do ofertowych. O ożywieniu na rynku nieruchomości świadczy m.in. liczba ofert sprzedaży działek budowlanych we wszystkich gminach KOM (rys. 5A) w II półroczu 2009 roku, która zbliża się do wielkości z początku roku 2008, a także niewielkiego wzrostu liczby ofert działek rolnych (rys. 5B). Renesans na rynku nieruchomości potwierdzają też doniesienia o ponownym wzmożonym popycie na zakup domów w przewidzianych dopiero do realizacji inwestycjach, choć to być może spowodowane jest częściowym wstrzymaniem projektów planowanych na 2010 rok (o ok. 40% spadła w minionym roku zarówno liczba nowo budowanych mieszkań, jak i liczba wydawanych pozwoleń na budowę).

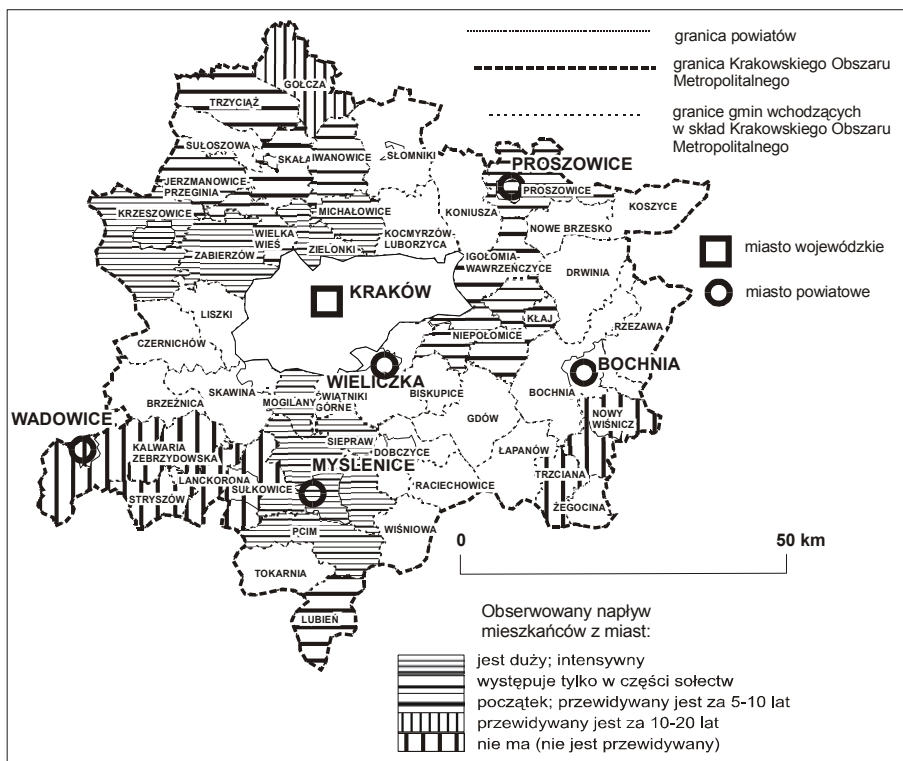
Generalnie rzecz ujmując, w KOM niewątpliwie zachodzi proces suburbanizacji, poświadczony m.in. natężeniem migracji oraz dynamiką rynku nieruchomości w zakresie działek budowlanych. Ogólny kierunek odpowiada suburbanizacji ujmowanej *stricte* definitywnie –



Rys. 5. Oferty sprzedaży działek w gminach KOM w II półroczu 2009 roku

Objaśnienia: A - budowlanych, B - rolnych

Źródło: opracowanie własne



Rys. 6. Opinie na temat procesu suburbanizacji przedstawiciele samorządu lokalnego wybranych gmin KOM
 Źródło: opracowanie własne

następuje wzrost liczby ludności w aglomeracji (regionie miejskim), najszybciej w strefach zewnętrznych, przy niewielkim ubytku w strefach centralnych. Należy jednak podkreślić, że przytoczone dane agregowano do poziomu gmin, a trzeba przy tym wspomnieć, że gminy te charakteryzowała np. bardzo duża rozpiętość średniej ceny za 1 ar. Aspekt fizjonomiczny (sposób zagospodarowania terenu) – samotne „wyspy” osiedli suburbanialnych wśród rozległych użytków rolnych również nie ułatwiają rysowania ostrych granic między obszarami podlegającymi intensywnej suburbanizacji a pozostającymi wciąż poza jej obrębem. Zatem zasięg procesu suburbanizacji określony nawet tylko za pomocą omówionych czynników wpływających na proces suburbanizacji trudno uznać za dokładny. Pomocne w pew-

nej mierze może być uwzględnienie opinii, jaką na ten temat prezentowali przedstawiciele władz samorządowych, opierając się na dobrej znajomości terenu, rozeznaniu dynamiki ruchu budowlanego i migracyjnego w poszczególnych sołectwach gminy (rys. 6). Interesujący jest fakt, że zdaniem wielu włodarzy peryferyjnych gmin KOM, które nie wykazują zbytnio przejawów suburbanizacji, proces ten jednak występuje (według ich oceny) lub zaistnieje w niedalekiej przyszłości.

Bibliografia

- BUCKLEYAND R. M., TSENKOVA S., 2001, *Housing Market Systems in Reforming Socialist Economies: Comparative Indicators of Performance and Policy*, „European Journal of Housing Policy”, vol. 1, No. 2, s. 257–289.
- CICCONA A., 2002, *Agglomeration effects in Europe*, „European Economy Revue”, vol. 46, No. 2, Elsevier, s. 213–227.
- DEKLE R., EATON J., 1999, *Agglomeration and Land Rents: Evidence from the Prefectures*, „Journal of Urban Economie”, vol. 46, No. 2, Academic Press, s. 200–214.
- DOMAŃSKI B., 2008, *Rozwój polskich metropolii a regiony peryferyjne. Bezpowrotna separacja czy współzależność rozwoju?*, [w:] T. Marszał (red.), *Rola polskich aglomeracji wobec wyzwań Strategii Lizbońskiej*, „Studia KPZK PAN”, nr 120, s. 135–143.
- Identyfikacja i delimitacja obszarów problemowych i strategicznej interwencji w Polsce*, 2009, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i Instytut Badań Strukturalnych, Warszawa, ss. 118.
- KORZENIAK G., GORCZYCA K., ROZENA-U-RYBOWICZ A., SZLENK-DZIUBEK D., PILECKI T., WÓJCIK I., STACH A., 2006, *Analiza polityki przestrzennej gmin*, Kraków (www.malopolskie.pl).
- LENDZION J., SOŁTYS J., TOCZYSKI W., 2004, *Znaczenie obszarów metropolitalnych i ich otoczenia oraz współczesnych procesów metropolizacyjnych w kształtowaniu polityki regionalnej Państwa*, Ekspertyza na zamówienie Departamentu Polityki Regionalnej Ministerstwa Gospodarki i Pracy dla potrzeb tworzenia Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego (www.platforma.org), ss. 56.
- LISZEWSKI S., 1997, *Procesy transformacji gospodarki i zmiany struktury przestrzennej Łodzi*, [w:] P. Korcelli (red.), *Agglomeracje miejskie w procesie transformacji: VI*, „Zeszyty Naukowe IGIPIZ PAN”, nr 42, s. 5–21.
- MATYKOWSKI R., KONECKA-SZYDŁOWSKA B., 2005, *Procesy urbanizacji w Wielkopolsce oraz w strefie podmiejskiej Poznania*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 153–161.
- PICHLER-MILANOVICH N., 2001, *Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy 'Collapse'*, „European Journal of Housing Policy”, vol. 2, No. 1, s. 145–187.
- POST S.S., STEIN R.M., 2000, *State Economies, Metropolitan Governance, and Urban-Suburban Economic Dependence*, „Urban Affairs Revue”, vol. 36, No. 1, s. 46–60.

- STANSEL D., 2005, *Local decentralization and Local economic growth: A cross-sectional examination of US metropolitan*, „Journal of Urban Economic”, No. 57, s. 55-72.
- SMĘTKOWSKI M., JAŁOWIECKI M., GORZELAK G., 2008, *Obszary metropolitalne w Polsce: problemy rozwojowe i delimitacja*, Raporty i Analizy EUROREG, 1/2009, Warszawa, ss. 98.
- TIMÁR J., VÁRADI M.M., 2001, *The Uneven Development of Suburbanization during Transition in Hungary*, „European Urban and Regional Studies”, vol. 8, No. 4, Sage Publications, s. 349-360.
- WIĘCŁAW-MICHNIEWSKA J., CZADO J., 2009, *Rynek nieruchomości w podkrakowskich gminach na przykładzie działek budowlanych i rolnych*, [w:] Z. Górka, A. Zborowski (red.), *Człowiek i rolnictwo. Prof. Czesławowi Guzikowi w 70 rocznicę urodzin*, IGiGP UJ, Kraków, s. 239-248.
- www.bip.krakow.pl.
- www.dominium.pl.
- www.malopolskie.pl.
- www.stat.gov.pl.
- ZUZIĄK Z.K., 2008, *Nowe struktury w przestrzeni metropolitalnej. Pytania i problemy planistyczne*, „Czasopismo Techniczne”, nr 16.