



Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych

---

Adam Radzimski

# **Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu**

Rozprawa doktorska napisana pod kierunkiem  
Prof. UAM dr. hab. Waldemara Ratajczaka

Poznań, kwiecień 2009

# Spis treści

Wstęp.....	4
Wprowadzenie.....	4
Cele pracy.....	5
Zakres przestrzenny i czasowy.....	6
Metody badań, techniki i narzędzia badawcze.....	7
Źródła danych.....	8
<b>Rozdział 1. Rozwój miast w ujęciu teorii lokalizacji .....</b>	<b>9</b>
1. Model miasta monocentrycznego i jego geneza.....	9
1.1. Koncepcja renty oferowanej Alonso.....	9
1.2. Nowa ekonomika miasta.....	11
1.3. Dyskusja wokół neoklasycznej teorii lokalizacji.....	12
2. Model miasta zwartego i jego uwarunkowania.....	15
2.1. Krytyka ujęcia neoklasycznego.....	16
2.2. Rola władz lokalnych i uwarunkowań instytucjonalnych.....	17
3. Korzyści aglomeracji a koszty życia.....	19
4. Wpływ transformacji gospodarczo - ustrojowej.....	20
5. Teoria rozwoju miasta a sytuacja Poznania.....	23
<b>Rozdział 2. Rynek mieszkaniowy Poznania i jego otoczenie.....</b>	<b>25</b>
1. Ogólna charakterystyka poznańskiego rynku mieszkaniowego.....	25
2. Podaż nowych mieszkań.....	27
3. Demograficzne czynniki popytu.....	31
4. Ekonomiczne czynniki popytu.....	32
5. Ceny mieszkań.....	33
<b>Rozdział 3. Społeczno-przestrzenne zróżnicowanie Poznania.....</b>	<b>36</b>
1. Ogólna charakterystyka.....	36
2. Charakterystyka szczegółowa.....	40
2.1. Standard mieszkaniowy.....	40
2.2. Społeczne budownictwo mieszkaniowe.....	42
2.3. Wykształcenie i status społeczny.....	45
2.4. Rynek pracy, bezrobocie i ubóstwo.....	46
2.5. Ludność .....	48
<b>Rozdział 4. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 1999-2007.....</b>	<b>52</b>
1. Baza danych.....	52
2. Procedura badawcza .....	54
3. Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych .....	56
4. Przyrosty mieszkań.....	58
5. Mieszkania niezamieszkane.....	65
6. Mieszkania przeznaczone do rozbiórki i na cele niemieszkalne.....	66

---

7. Ludność w mieszkaniach.....	66
<b>Rozdział 5. Czynniki rozwoju budownictwa mieszkaniowego- budowa modelu ekonometrycznego.....</b>	<b>68</b>
1. Baza danych.....	68
1.1. Zmienna zależna.....	68
1.2. Zmienne niezależne.....	69
2. Estymacja modelu.....	72
3. Autokorelacja przestrzenna.....	76
4. Interpretacja wyników. Główne czynniki rozwoju osadnictwa.....	80
4.1. Status społeczno-ekonomiczny.....	80
4.2. Status rodzinny.....	82
4.3. Standard mieszkaniowy.....	83
4.4. Rynek mieszkaniowy.....	85
<b>Rozdział 6. Społeczny odbiór sytuacji mieszkaniowej.....</b>	<b>86</b>
1. Procedura badawcza.....	86
2. Charakterystyka respondentów.....	86
3. Mobilność mieszkaniowa.....	89
4. Ocena jakości życia w miejscu zamieszkania.....	95
5. Oczekiwania względem miejskiej polityki przestrzennej.....	99
<b>Rozdział 7. Rozwój budownictwa mieszkaniowego a polityka przestrzenna miasta.</b>	<b>103</b>
1. Planowanie przestrzenne.....	104
2. Infrastruktura.....	110
2.1. Sieć tramwajowa.....	114
2.2. Sieć autobusowa.....	119
3. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych.....	122
3.1. Przyrosty mieszkań.....	124
3.2. Remonty i modernizacja.....	127
<b>Wnioski.....</b>	<b>129</b>
Bibliografia.....	134
Aneks 1. Kwestionariusz ankietowy.....	144
Spis tabel.....	149
Spis rycin.....	150
Indeks.....	151

# Wstęp

## ***Wprowadzenie***

Budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach posiada obecnie kluczowe znaczenie w kontekście zmian demograficznych i wyzwań zrównoważonego rozwoju. Odływ ludności z miast na przedmieścia przybrał w ostatnich latach bardzo duże rozmiary. Na skutek ujemnego bilansu migracyjnego zmniejsza się liczba ludności wielkich miast, np. Trójmiasta o -4,2 tys. (-0,6%) osób, a Łodzi o -9,4 tys. (-1,2%) osób (dane za lata 1995-2007). Najgorzej jednak na tym tle rysuje się sytuacja Poznania, gdzie saldo migracji w analogicznym okresie wyniosło -10,7 tys. (-1,8%) osób. Przewaga odpływu nad napływem staje się z roku na rok coraz większa, w 2007 r. było to już ponad 3 tys. osób. Co zastanawiające nie tylko Warszawa, lecz także Kraków i Wrocław miały w tym samym okresie dodatnie saldo migracji, odpowiednio: 60,2 tys. (3,7%), 13,1 tys. (1,8%) i 8,9 tys. (1,4%) osób.

Suburbanizacja, która zachodzi w Polsce od lat dziewięćdziesiątych, jest tylko do pewnego stopnia procesem spontanicznym i oddolnym. Posiadanie własnego domu na przedmieściach stało się dla części osób symbolem awansu społecznego w nowej rzeczywistości gospodarczej, innym natomiast stworzyło możliwość wyrównania szans, które z różnych względów ograniczane były w okresie PRL. Niewątpliwie do rozwoju suburbanizacji przyczyniło się także upowszechnienie samochodu osobowego jako głównego środka transportu.

Władze lokalne posiadają jednakże szerokie instrumentarium, poprzez które mogą oddziaływać na rozwój miast. Gwałtowne nasilenie suburbanizacji świadczyć może o słabym wykorzystaniu funkcji decyzyjno-planistycznych przez władze miejskie. Miasta tracąc mieszkańców, tracą jednocześnie wpływy do komunalnego budżetu z tytułu udziału w ich podatkach. Jednocześnie osoby te, dojeżdżając w większości do pracy w mieście, korzystają nadal z miejskiej infrastruktury. Bezczynność wobec odpływu mieszkańców na przedmieścia uznać można zatem za przejaw niewłaściwej polityki przestrzennej władz lokalnych.

Ziemię przez lata postrzegano jako swoisty ubikwitet - dobro wolne, którego zasoby w praktyce nie ulegają wyczerpaniu. Tymczasem nadmierna ekspansja miast

prowadzi do szybkiego zawłaszczania terenu i wyczerpywania jego zasobów. Działanie takie w jaskrawy sposób stoi w sprzeczności z zasadą zrównoważonego rozwoju miast. Nieuzasadniona ekonomicznie konsumpcja terenu to nie jedyny problem. Zbyt duże rozproszenie zabudowy generuje także znaczne koszty zewnętrzne, takie jak spadek wydajności infrastruktury czy kongestia komunikacyjna.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce ukierunkowane jest na określonego odbiorcę, głównie na rodziny z małymi dziećmi. Mieszkania takie muszą spełniać określone wymagania, zarówno pod względem układu, jak i otoczenia. Jednocześnie jednak pewne kryteria, jak np. dostępność, są w tym przypadku mniej istotne. Rodziny z reguły przemieszczają się bowiem samochodami i nieco bardziej oddalone lokalizacje nie stanowią dużego problemu. Obecnie jednak polskie społeczeństwo coraz częściej staje w obliczu procesu starzenia się. Osoby starsze rzadziej korzystają z samochodu, a często (np. ze względów zdrowotnych) nie mogą korzystać z niego wcale. W ich przypadku bardziej oddalone lokalizacje bez dogodnego dojazdu komunikacją zbiorową staną się nieosiągalne. Dlatego też, obok problemów związanych z suburbanizacją, miejska polityka przestrzenna powinna już dziś brać pod uwagę także kwestię zmian demograficznych i ich konsekwencji, np. poprzez odpowiednie planowanie infrastruktury komunikacyjnej.

### ***Cele pracy***

Celem głównym pracy jest diagnoza budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu w latach 1999-2007, uwarunkowań jego rozwoju oraz jego wpływu na rozwój miasta. Cel ten realizowany jest poprzez szereg celów szczegółowych, takich jak:

- analiza rozmieszczenia zasobów mieszkaniowych w Poznaniu oraz jego zmian,
- identyfikacja czynników społeczno-ekonomicznych wpływających na rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- ocena rozbieżności pomiędzy rozmieszczeniem nowych inwestycji mieszkaniowych a rozmieszczeniem miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego,

- ocena rozbieżności pomiędzy rozmieszczeniem nowych inwestycji mieszkaniowych a zasięgiem komunikacji zbiorowej,
- porównanie skali nowych inwestycji mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji ze skalą inwestycji w pozostałych częściach miasta oraz procesem rewitalizacji,
- analiza procesu mobilności mieszkaniowej i jego konsekwencji,
- ocena społecznego odbioru sytuacji mieszkaniowej,
- poznanie oczekiwań mieszkańców względem polityki przestrzennej miasta.

W toku postępowania badawczego zostały także poddane weryfikacji następujące hipotezy:

H1. Istnieje związek pomiędzy strukturą przestrzenną przyrostów mieszkań a rozkładem cech społeczno-ekonomicznych, takich jak wykształcenie, wiek, status rodzinny,

H2. Polityka przestrzenna miasta nie wpływa istotnie na przestrzenny rozkład budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu,

H3. Proces mobilności mieszkaniowej prowadzi do wzrostu jakości życia i zmiany oczekiwań mieszkańców względem polityki przestrzennej miasta.

Oprócz wyżej wymienionych celów poznawczych, praca realizuje także cel metodologiczny oraz praktyczny. Celem metodologicznym pracy jest zastosowanie w badaniach miejskich modeli ekonometrii przestrzennej. Modele tego typu posiadają bardzo duże znaczenie w badaniach miejskich, lecz rzadko były dotychczas wykorzystywane w Polsce. Natomiast celem praktycznym jest ocena dotychczasowej polityki przestrzennej Poznania w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego oraz sformułowanie rekomendacji dla samorządu lokalnego.

### ***Zakres przestrzenny i czasowy***

Obszarem badań jest miasto Poznań w granicach administracyjnych. Zależnie od szczegółowych celów badawczych oraz dostępności danych statystycznych, obszar badań jest dzielony na delegatury (5), jednostki wewnątrzmięskie (30) lub rejony spisowe (632). Ponadto w wyjątkowych

przypadkach, dla celów porównań prezentowane są dane także dla strefy podmiejskiej Poznania, czyli powiatu poznańskiego. Poznań wraz z powiatem poznańskim traktowany jest jako aglomeracja poznańska.

Zakres czasowy analiz uwarunkowany był dostępnością danych i obejmuje: a) dla analizy rozmieszczenia i zmian zasobów mieszkaniowych lata 1999-2007, b) dla analizy rynku mieszkaniowego lata 1995-2007, c) dla analizy danych odnośnie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę lata 2003-2007, d) dla analizy społeczno-przestrzennego zróżnicowania Poznania rok ostatniego spisu powszechnego, tj. rok 2002. W szczególnych przypadkach przywoływano także dane wcześniejsze, np. pochodzące ze spisu powszechnego w 1988 roku.

### ***Metody badań, techniki i narzędzia badawcze***

W niniejszej pracy wykorzystano zarówno metody ilościowe badań statystyczno-ekonometrycznych, metody kartografii cyfrowej (geograficzne systemy informacyjne), jak też metody jakościowych badań społecznych. Do grupy metod statystyczno-ekonometrycznych zalicza się przede wszystkim analiza regresji wielorakiej. Została ona wykorzystana w piątym rozdziale pracy w celu identyfikacji głównych czynników kształtujących rozwój budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu w latach 1999-2007. Estymację modelu przeprowadzono dwoma sposobami. Oprócz klasycznej metody najmniejszych kwadratów, wykorzystano estymację z uwzględnieniem zjawiska autokorelacji przestrzennej. Procedura estymacji została szczegółowo opisana w rozdziale piątym.

Spośród metod kartografii cyfrowej na uwagę zasługuje technika buforowania. Pozwala ona wykreślić strefę (bufor) o określonym zasięgu wokół danego obiektu na mapie, a następnie dokonać klasyfikacji innych obiektów geograficznych do tego bufora. Technika została wykorzystana w rozdziale piątym do analizy rozmieszczenia zasobów mieszkaniowych oraz w rozdziale siódmym do analizy obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć komunikacji tramwajowej.

W celu uzupełnienia danych statystycznych o dane jakościowe, takie jak

opinie i sugestie mieszkańców, przeprowadzone zostało badanie ankietowe ludności Poznania. Procedura badawcza została szczegółowo opisana w rozdziale szóstym, który zawiera również wyniki badań. Natomiast kwestionariusz ankietowy stanowi aneks do niniejszej pracy. W analizie wyników badań zastosowano techniki statystyczne, m.in. test jednoczynnikowej analizy wariancji ANOVA.

### ***Źródła danych***

Praca wykorzystuje szereg zróżnicowanych wtórnych źródeł danych oraz dane pierwotne pozyskane w drodze badania ankietowego. Wśród najważniejszych źródeł danych wtórnych wymienić należy:

- dane rejestru urzędowego podziału terytorialnego TERYT, prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny. Baza danych została szczegółowo opisana w rozdziale czwartym,
- dane europejskiego programu audytu miejskiego (Urban Audit), szczegółowo opisane w rozdziale trzecim,
- Bank Danych Regionalnych dostępny na stronie internetowej GUS,
- dane Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania, w zakresie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę,
- dane Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- akty prawa miejscowego i dokumenty związane z rozwojem przestrzennym Poznania,
- raporty opracowywane przez firmy specjalizujące się w doradztwie i pośrednictwie na rynku nieruchomości,

Dane pierwotne pozyskano w drodze badania ankietowego przeprowadzonego na próbie  $N=355$  gospodarstw domowych mieszkających w Poznaniu. Próba badawcza została podzielona na dwie warstwy: gospodarstwa domowe zmieniające miejsce zamieszkania w okresie po 1989 r. ( $n_1=179$ ) oraz pozostałe gospodarstwa domowe ( $n_2=176$ ). Podział próby zastosowano w celu analizy procesu mobilności mieszkaniowej i jego konsekwencji.



# Rozdział 1. Rozwój miast w ujęciu teorii lokalizacji

## 1. Model miasta monocentrycznego i jego geneza

Eksplozja procesów urbanizacji, która następuje w zasadzie nieprzerwanie od rewolucji przemysłowej, wiązana jest z reguły z monocentrycznym modelem struktury przestrzennej miasta. Geneza tego modelu sięga dwóch niezależnych od siebie tradycji: ekonomicznej oraz socjologicznej, które wniosły wkład w teorię rozwoju miasta. Tradycja myśli ekonomicznej wywodzi się z okresu preindustrialnego i obejmuje koncepcję renty<sup>1</sup> gruntowej Davida Ricardo (1772-1823) oraz opartą na niej koncepcję renty rolnej Thünera (1826). Z koncepcji tej wywodzi się zasadnicza idea, że proces swobodnej konkurencji prowadzi do ukształtowania się koncentrycznej struktury przestrzennej. Idea ta została w późniejszych latach rozwinięta w badaniach nad strukturą miasta w nurcie neoklasycznym.

Tradycja myśli socjologicznej wywodzi się od „Szkoły Chicagowskiej”, a w szczególności od monocentrycznego modelu miasta stworzonego przez Burgessa (1925). Model ten obejmuje pięć rozmieszczonych koncentrycznie stref (pierścieni): 1) centralna dzielnica biznesu – CBD, 2) strefa przejściowa (sukcesja mieszkańców) 3) strefa mieszkaniowa robotników, 4) strefa rezydencjalna klasy wyższej, 5) suburbia, strefa dojazdów do pracy. Modyfikacją modelu monocentrycznego jest klinowy model struktury miasta Hoyta (1939), natomiast alternatywną propozycję stanowi model wielośrodkowy Harrisa i Ulmana (1945). Model miasta Szkoły Chicagowskiej stał się inspiracją do badań nad procesami segregacji przestrzennej (tzw. ekologia czynnikowa)<sup>2</sup>. Wykazuje on jednocześnie daleko idące analogie z powstałym później modelem monocentrycznym Alonso.

### 1.1. Koncepcja renty oferowanej Alonso

Teoria renty oferowanej (*bid rent theory*) stworzona przez Alonso (1964) to pierwsza koncepcja rozwoju miasta w nurcie badawczym inspirowanym ekonomią

---

1 Pojęcie renty oznacza w ekonomii cenę czynnika produkcji, którego podaż jest nieelastyczna względem ceny, przykładem takiego dobra jest ziemia. Wprawdzie możliwe jest w pewnym zakresie zwiększenie podaży ziemi o określonej funkcji (np. przekwalifikowanie ziemi rolnej na budowlaną), jednakże globalna podaż ziemi nie ulega zmianie (Milewski i Kwiatkowski 2005:191). Tradycyjnie wyróżnia się dwa rodzaje renty gruntowej. Renta typu I wynika z cech wewnętrznych danego obszaru, natomiast renta typu II z cech zewnętrznych, związana jest z różnym stopniem zainwestowania poszczególnych terenów (Słodczyk 2003: 92, Regulski 1982: 87-89, Gaczek 2003: 38-64).

2 Szerzej rolę Szkoły Chicagowskiej i ekologii czynnikowej w studiach miejskich charakteryzuje Węclawowicz (2003: 38-50).

neoklasyczną. W dużym stopniu nawiązuje ona do koncepcji Ricardo i Thünera oraz modelu struktury społecznej miasta Burgessa. Tym jednak, co wyraźnie odróżnia ją od wcześniejszych koncepcji, jest wyraźne odniesienie do założeń mikroekonomicznej teorii konsumenta. Teoria renty oferowanej zakłada, że gospodarstwa domowe dokonując wyboru mieszkania zachowują się jak racjonalni konsumenci. Wybierają zatem taką lokalizację, która maksymalizuje ich poziom użyteczności (zadowolenia). Użyteczność jest osiągnięta poprzez konsumpcję trzech dóbr, którymi są: powierzchnia działki, odległość od centrum miasta oraz zagregowane pozostałe dobra konsumpcyjne. Odległość od centrum jest dobrem nietypowym, o ujemnej użyteczności, przez co konsumenci będą skłonni ograniczać jego konsumpcję. Aby zachować wysoki poziom osiągniętej użyteczności z konsumpcji, wzrost odległości do centrum musi być rekompensowany większą powierzchnią działki. W ten sposób teoria renty oferowanej wskazuje, że rozpraszanie zabudowy na przedmieściach wynika z samej natury ekonomicznego procesu konsumpcji.

Teoria Alonso dla objaśnienia, w jaki sposób gospodarstwa domowe konkurują o poszczególne lokalizacje, posługuje się pojęciem renty oferowanej (*bid rent*). Jest to kwota, którą konsument skłonny jest zapłacić za jednostkę powierzchni w danej lokalizacji. Jej graficznym obrazem jest krzywa malejąca monotonicznie wraz ze wzrostem odległości. Nawiązując do teorii konsumenta, krzywą renty oferowanej można uważać za szczególny przypadek krzywej obojętności. Stanowi ona bowiem zbiór punktów, odpowiadających kombinacjom koszyka dóbr dających maksymalną użyteczność. Punkt równowagi znajduje się w punkcie styczności krzywej renty oferowanej i krzywej ceny rynkowej. Spośród dostępnych lokalizacji dających maksymalną użyteczność konsument wybiera tę, za którą jest w stanie zaoferować więcej niż inni. Jest to zatem proces konkurencyjny, który porównać można do licytacji<sup>3</sup>.

---

3 W języku angielskim słowo „*bid*” używane jest zarówno jako rzeczownik, jak też czasownik i oznacza „licytację” lub „licytować, przebijać”. Korcelli (1974) tłumaczy termin *bid rent* jako „renta konkurencyjna”.

## 1.2. Nowa ekonomika miasta

Na gruncie teorii renty oferowanej Alonso powstała w USA w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych subdyscyplina ekonomii określana jako nowa ekonomika miasta (*new urban economics*). Przedstawiciele tej dyscypliny próbowali modyfikować model Alonso znosząc niektóre założenia lub modyfikując postać modelu poprzez zamianę lub wprowadzenie dodatkowych zmiennych. Były to z reguły niewielkie modyfikacje, nie zmieniające zasadniczej idei. Badania miały charakter głównie teoretyczny, a niedostatek empirycznych zastosowań to jeden z zasadniczych braków tego ujęcia.

Do ważniejszych osiągnięć nowej ekonomiki miasta zalicza się modele Mutha (1969) oraz Millsa (1967, 1972), będące modyfikacjami modelu Alonso. W modelach Mutha i Millsa zamiast powierzchni działki (*lot size*) występuje „*housing*” (mieszkalnictwo) lub „*housing service*” (usługi mieszkaniowe). Jest to ujęcie bardziej realistyczne, bowiem klasycznej teorii renty oferowanej można zarzucić, że ogranicza nieruchomości do jednego składnika (gruntu), pomijając m.in. nakłady kapitału i kwestie związane z tytułem prawnym. Z kolei Beckmann (1973) wprowadzając do modelu Alonso zmienne demograficzne wykazał, że gospodarstwa domowe posiadające dzieci są bardziej skłonne wybrać lokalizacje odległe od centrum. Potwierdziło to obserwacje poczynione wcześniej przez Rossiego (1955).

Obszerny przegląd literatury z zakresu neoklasycznej teorii lokalizacji przedstawia Straszheim (1987), natomiast syntezy modeli renty oferowanej i modeli nowej ekonomiki miasta dokonał Fujita (1989). Istotnym wkładem Fujity jest obszerna analiza wpływu efektów zewnętrznych (*externalities*), takich jak walory przyrodnicze czy kongestia komunikacyjna, na proces lokalizacji. Ponadto wyprowadza funkcję optymalnego rozmieszczenia gospodarstw domowych, posługując się pojęciem renty różniczkowej (*differential rent*). Z uwagi na to, że Fujita stał się w późniejszym czasie jednym z twórców nowej geografii ekonomicznej, na przykładzie jego prac prześledzić można ewolucję poglądów w dziedzinie ekonomii miejskiej i gospodarki przestrzennej w ostatnich latach.

### 1.3. Dyskusja wokół neoklasycznej teorii lokalizacji

Struktura przestrzenna miasta przemysłowego odpowiadała modelowi monocentrycznemu, natomiast wraz z postępami serwicyzacji miasta ewoluują w stronę modelu policentrycznego. Skłania to część badaczy do poszukiwania nowych mechanizmów leżących u podstaw tej zmiany. W myśl koncepcji urbanizmu postmodernistycznego (Dear i Flusty 1998) należy odrzucić klasyczne modele, gdyż w rozwoju miast nastąpiła radykalna zmiana, której nie są one w stanie objaśnić. Inni badacze traktują przejście od modelu monocentrycznego do policentrycznego jako proces ciągły i skłonni są zaakceptować przynajmniej ogólne założenia neoklasycznych modeli lokalizacji. Adwokatem klasycznej teorii lokalizacji jest Clark (2002), zdaniem którego przejście od monocentrycznego do policentrycznego modelu rozwoju miasta nie oznacza zmiany mechanizmów leżących u podstaw tego rozwoju. Według Clarka, zmienia się tylko forma przestrzenna miasta, lecz zarówno struktura monocentryczna jak i policentryczna jest kształtowana przez mechanizmy renty gruntowej i dostępności komunikacyjnej.

Zdecydowanie krytyczne stanowisko wobec modeli nowej ekonomiki miasta zajmuje Regulski (1982), zdaniem którego ograniczając się tylko do jednego sektora gospodarki (mieszkalnictwa), modele te pomijają całą sferę produkcji. Wprawdzie zamiarem Alonso było stworzenie kompleksowej teorii miejskiej lokalizacji, odnoszącej się zarówno do gospodarstw domowych i przedsiębiorstw, w praktyce jednak zrealizowana została pierwsza część. Regulski stwierdza ponadto, że poprzez dążenie do opisania złożonych relacji tworzących strukturę miasta przy pomocy prostych formuł matematycznych, modele nowej ekonomiki miasta nadmiernie upraszczają badaną rzeczywistość.

Gaebe (2004:101) wskazuje, że niektóre procesów kształtujące strukturę współczesnych miast, takich jak segregacja społeczna, gentryfikacja czy też procesy inwazji-sukcesji, stanowią zaprzeczenie teorii Alonso. Na korzyść teorii renty oferowanej przemawia jednak fakt, że w okresie kiedy powstawała procesy te nie były jeszcze szerzej znane. Kompromisowe stanowisko reprezentuje Fassmann (2004:158n), zdaniem którego istnieje kilka wariantów renty miejskiej, m.in. renta położenia (*Lagerente*), renta środowiskowa (*Umweltrente*) i renta wizerunku

(*Imagerente*). Renta położenia odgrywała wiodącą rolę w gospodarce przedindustrialnej. Natomiast renta środowiskowa ma związek z szeroko rozumianym „trendem ekologicznym” i odgrywa współcześnie dużą rolę m.in. w lokalizacji inwestycji nadrzecznych i na byłych terenach portowych. Renta wizerunku występuje z kolei w dzielnicach o wysokim prestiżu społecznym. Konsekwencją tego jest fakt, że deweloperzy dążą do ukształtowania wysokiego statusu społecznego dzielnicy, gdyż mogą wtedy narzucić wyższe ceny niż w przypadku statusu otwartego (Gaebe 2004:104).

Głównym założeniem Alonso jest substytucja powierzchni mieszkaniowej i dostępności. Założenie to aprobują Cropper i Gordon (1991) stwierdzając jednak, że zależność ta ma bardziej złożony, nieliniowy charakter, co wynika ze zmiennej użyteczności dojazdów do pracy. Polemizują także z założeniem, że wybór miejsca pracy determinuje wybór miejsca zamieszkania, wskazując że są to decyzje współzależne. Zdaniem Capello (2006) odległość od centrum nie powinna być postrzegana wyłącznie przez pryzmat dojazdów do pracy, lecz także (a może przede wszystkim) jako odległość od miejsc zakupów, rozrywki i wypoczynku. W społeczeństwie konsumpcyjnym elementy te wpływają na użyteczność lokalizacji w nie mniejszym stopniu niż odległość do pracy.

Wobec koncepcji renty oferowanej często podnoszony jest zarzut, że zakładając homogeniczność preferencji nadmiernie upraszcza złożoną sferę potrzeb mieszkaniowych. Zwolennikiem tego poglądu jest Anas (1991), który stwierdza, że preferencje mieszkaniowe powinny być traktowane indywidualnie i nie mogą być zagregowane do postaci krzywych obojętności. Anas przyjmuje podstawowe założenie o racjonalności konsumentów i ich swobodnej konkurencji, jednak zamiast klasycznego aparatu poznawczego (krzywe renty oferowanej) proponuje wykorzystanie dyskretnych modeli wyboru (*discrete choice models*) i skoncentrowanie się na procesie mobilności mieszkaniowej (*residential mobility*). Ujęcie to nie zakłada zatem stanu statycznej równowagi, lecz ciągłe dążenie do stanu optymalnego.

Wśród dyskretnych modeli wyboru stosowany jest model probitowy lub logitowy, w ujęciu dwumianowym lub wielomianowym (McFadden 1974). Istnieje

szereg badań empirycznych procesu mobilności mieszkaniowej z zastosowaniem dyskretnych modeli wyboru, np. Clark i Huang (2003) analizują mobilność na brytyjskim rynku mieszkaniowym z uwzględnieniem czynników demograficznych, a Clark i Drever (2001) oceniają stopień poprawy warunków mieszkaniowych przy przeprowadzce. Wykorzystanie dyskretnych modeli wyboru jest jednak uwarunkowane dostępnością bardzo szczegółowych (jednostkowych) danych statystycznych.

Obszerny przegląd literatury z zakresu struktury przestrzennej miasta, w tym modeli Alonso, Mutha i Millsa, przedstawia Korcelli (1974). Ponadto podejmuje on próbę syntezy istniejących koncepcji i modeli, przedstawiając koncepcję falowego rozwoju miasta. W myśl tej koncepcji przestrzenna ekspansja miasta następuje analogicznie do procesu rozchodzenia się fali. Grzbiet fali, czyli punkt o największej gęstości zaludnienia, wychodzi z centrum miasta, a następnie z biegiem czasu przemieszcza się w stronę peryferii.

Dokonując oceny klasycznej teorii lokalizacji należy wziąć pod uwagę szeroki kontekst społeczny i historyczny w jakim powstawała. Okres powojenny to w rozwoju amerykańskich miast faza nasilonej suburbanizacji, pobudzanej przez rozbudowę układu komunikacyjnego i subwencje z budżetu państwa dla budownictwa indywidualnego<sup>4</sup>. Powstawały osiedla jednakowych domów jednorodzinnych, oparte o fordystyczny model produkcji<sup>5</sup>. Migracja wpisana była w cykl życiowy, jak bowiem wykazał Rossi (1955) na przedmieścia przeprowadzały się przede wszystkim rodziny z klasy średniej. Suburbia zyskiwały zatem nie tylko

---

4 Jednym ze skutków Wielkiego Kryzysu ekonomicznego z przełomu lat dwudziestych i trzydziestych była niewypłacalność osób spłacających kredyty mieszkaniowe. Na skutek tego banki udzielały mniej kredytów hipotecznych, a ich oprocentowanie było wysokie. W odpowiedzi na ten problem powołano w 1934 r. Federalną Administrację Mieszkaniową (Federal Housing Agency, FHA). Celem jej działalności było udzielanie gwarancji spłaty, dzięki czemu kredyty stały się dostępne dla większej liczby osób. Kryteria udzielania gwarancji były określone, przez długi czas nie ujawniano jednak danych o geograficznej dystrybucji środków FHA. Po ich ujawnieniu pojawiły się zarzuty, że agencja wspiera przede wszystkim rozwój na przedmieściach, gdzie przeprowadzają się zamożni biali Amerykanie, zaniebując natomiast zamieszkaną w dużej części przez Afroamerykanów miasta. Przykładowo, w latach 1934-1960, hrabstwo (*county*) St. Louis otrzymał pięciokrotnie wyższe wsparcie niż miasto St. Louis, pomimo iż potrzeby ekonomiczne w mieście były większe (Jackson 1985).

5 „*Any customer can have a car painted any colour that he wants so long as it is black*” (Każdy klient może mieć samochód w takim kolorze, w jakim sobie życzy, o ile jest to kolor czarny). To stwierdzenie Henry'ego Forda równie dobrze jak do samochodów odnosi się do architektury, urbanistyki i funkcji amerykańskich suburbiów, szczególnie tych, które powstawały w dekadach następującym po Wielkim Kryzysie.

jednorodną formę urbanistyczno-architektoniczną, lecz również wysoce homogeniczną strukturę społeczną. Biorąc pod uwagę obraz typowych amerykańskich przedmieść rozumiałe jest, że Alonso przyjął założenie o homogeniczności preferencji gospodarstw domowych. Założenie takie byłoby natomiast trudne do przyjęcia obecnie, gdy preferencje mieszkaniowe stają się coraz bardziej zróżnicowane.

W kontekście historycznym uzasadnione jest także założenie o substytucji powierzchni mieszkalnej i kosztów transportu. To właśnie bowiem dostępność terenów budowlanych za miastem przy jednoczesnym spadku kosztów transportu w największym stopniu pobudzały masową migrację Amerykanów na przedmieścia. Można zatem postawić tezę, że teoria renty oferowanej była adekwatna do ówczesnej fazy rozwoju miast amerykańskich. Generalnie rzecz biorąc, teoria ta dobrze oddaje sytuację miast w fazie ekspansji przestrzennej. Gdy natomiast ekspansja zostaje w pewien sposób zahamowana, relatywnie większego znaczenia nabierają inne uwarunkowania rozwoju (głównie szeroko rozumiane uwarunkowania instytucjonalne), których koncepcja renty oferowanej nie uwzględnia.

## **2. Model miasta zwartego i jego uwarunkowania**

Wraz ze wzrostem ogólnej świadomości ekologicznej, którego przejawem było sformułowanie koncepcji zrównoważonego rozwoju, wzrosła także świadomość zagrożeń dla środowiska wynikających z niekontrolowanej ekspansji przestrzennej miast. Nadmierna konsumpcja terenu, wzrost kosztów transportu i infrastruktury, wzrost emisji zanieczyszczeń to tylko niektóre konsekwencje przeznaczania terenów otwartych pod zabudowę. Świadomość istniejących zagrożeń doprowadziła do opracowania nowych koncepcji i modeli rozwoju miast. Choć różnią się one w kwestiach szczegółowych, wspólną cechą większości z nich jest założenie, że władze lokalne muszą bardziej aktywnie niż do tej pory oddziaływać na rozwój zabudowy. Zgodnie z założeniami europejskiej polityki przestrzennej (Komisja Europejska 1999: 22) ogólnym celem tych działań władz publicznych powinno być dążenie do kreowania miasta zwartego (ang. *compact*

city). Miasto zwarte jest także niekiedy, szczególnie w krajach niemieckojęzycznych, nazywane miastem krótkich odległości (niem. *Stadt der kurzen Wege*). W bardziej ogólnym sensie, przez analogię do koncepcji zrównoważonego rozwoju, miasto takie może być nazwane miastem zrównoważonym (*ang. sustainable city*). W sensie formalnym, nowa forma miasta odpowiada bardziej modelowi policentrycznemu, z wieloma ośrodkami zatrudnienia, niż klasycznemu modelowi monocentrycznemu.

Istnieje wiele koncepcji planowania miast zgodnego z założeniami zrównoważonego rozwoju, a najbardziej znaną z nich jest koncepcja *smart growth*. Podstawowe zasady *smart growth* to wielofunkcyjność, zwarta zabudowa oraz ograniczanie ruchu samochodowego na rzecz komunikacji zbiorowej, rowerowej i pieszej (por. Danielsen, Lang i Fulton 1999, Smart Growth Network 2006). Niekiedy proponowane jest także dogęszczanie istniejącej zabudowy poprzez inwestycje typu „plomby” (*ang. in-fill*), jednak rozwiązanie to często spotyka się z oporem mieszkańców (Farris 2001).

## 2.1. Krytyka ujęcia neoklasycznego

Plummer (2002) wskazuje, że modele geografii ekonomicznej są zdominowane przez ujęcie neoklasyczne. W klasycznym ujęciu teorii lokalizacji rozmieszczenie podmiotów gospodarczych w mieście jest rezultatem swobodnej gry rynkowej. Konkurencja o poszczególne lokalizacje w dążeniu do maksymalnej użyteczności (w przypadku przedsiębiorstw – maksymalizacji zysku) prowadzi rynek do stanu równowagi. Teoria renty oferowanej nie zakłada ryzyka i niepewności, jakie związane jest szczególnie z inwestycjami w śródmieściu lub na terenach zdegradowanych. Te ostatnie określa się w literaturze anglojęzycznej jako *brownfields*.<sup>6</sup> Stanowią one przeciwieństwo *greenfields*, czyli inwestycji na peryferiach, „w szczerym polu”.

Jak zauważa Williamson (2000) neoklasyczne i instytucjonalne ekonomii przez wiele lat prowadziły analizę na różnych poziomach abstrakcji. Przedmiotem badań ekonomii instytucjonalnej są „reguły gry”, w szczególności prawa własności,

---

6 Niekiedy obok *brownfields* wyróżnia się także *greyfields*, które w przeciwieństwie do tych pierwszych nie są skażone na skutek działalności przemysłowej.



oraz „przebieg gry” ekonomicznej, czyli tzw. *governance*. Oba wymienione procesy cechują się długim bądź bardzo długim cyklem zmienności, podczas gdy ekonomia neoklasyczna skupia się na krótkookresowych procesach alokacji zasobów i zatrudnienia. W ostatnich latach dużego znaczenia nabiera natomiast nurt określany mianem nowej ekonomii instytucjonalnej, lub w skrócie neoinstytucjonalizmu, który w sensie założeń poznawczych zbliża się do ekonomii neoklasycznej (por. Stachowiak 2008).

Teoria renty oferowanej powstawała w okresie, gdy rozwój miast był zdominowany przez proces suburbanizacji. Koncepcja ta, opierając się na założeniach ekonomii neoklasycznej zakłada, że podaż ziemi jest nieelastyczna. W rzeczywistości natomiast podaż nieruchomości związana jest z szeregiem reguł prawnych, finansowych i organizacyjnych, których ujęcie neoklasyczne nie uwzględnia. Analogicznie zatem do podziału na ekonomię neoklasyczną i instytucjonalną wyróżnić można neoklasyczne i instytucjonalne czynniki lokalizacji.

## **2.2. Rola władz lokalnych i uwarunkowań instytucjonalnych**

W myśl teorii wyboru publicznego Tiebout (1956) mieszkańcy migrując pomiędzy jednostkami przestrzennymi dokonują wyboru optymalnego koszyka dóbr publicznych. Rola władz lokalnych, czy też w szerszym sensie czynników instytucjonalnych jest tym większa, im słabszy jest lokalny rynek nieruchomości. Generalnie rzecz biorąc, rynek w śródmieściu (*downtown*) jest słabszy niż na przedmieściach z uwagi na wyższe ryzyko i brak korzyści skali (Malizia 2003). Do czynników instytucjonalnych, które korzystnie oddziaływać mogą na rewitalizację śródmieścia i zagospodarowanie terenów zdegradowanych zaliczają się w szczególności (Kim 2003): 1) bank ziemi (*land bank*), 2) ułatwienia w dostępie do kredytów dla mieszkańców mniej zamożnych i społecznie problemowych dzielnic, 3) precyzyjne i długookresowe plany zagospodarowania.

Bank ziemi to opracowana na zlecenie władz miejskich baza danych, obejmująca tereny zdegradowane typu *brownfields* oraz działki opuszczone, przejęte przez bank za niespłacony kredyt. Tego typu bank pełni ważną funkcję

informacyjną dla potencjalnych inwestorów, ponadto może on być rozbudowany o inne instrumenty. Niektóre miasta amerykańskie bo bezskutecznej próbie sprzedaży działek na licytacji poddają je komunalizacji, a następnie po ryczałtowych cenach są one oferowane inwestorom<sup>7</sup>. Priorytetem jest tu nie tyle przychód ze sprzedaży, co zagospodarowanie ważnego dla miasta obszaru.

W Stanach Zjednoczonych równouprawienie w dostępie do kredytów zapewnia ustawa *The Community Reinvestment Act* z 1977 roku. Jest ona odpowiedzią na powszechną praktykę dyskryminowania przez banki udzielające kredytów mieszkańcom dzielnic zamieszkałych przez ludność uboższą i murzyńską. Banki, które zawarły z samorządem lokalnym porozumienie oparte na *Community Reinvestment Act*, zobowiązują się do udzielenia określonej części kredytów mniejszości etnicznej lub osobom mniej zamożnym. W Polsce, z uwagi na bardzo mały udział mniejszości etnicznych, potencjalne znaczenie tego instrumentu jest mniejsze. Ponadto aktualny kryzys finansowy, który rozpoczął się od niewypłacalności kredytobiorców typu *sub-prime*, stawia pod znakiem zapytania skuteczność tego rozwiązania.

Zdecydowanie większe znaczenie ma natomiast system planowania przestrzennego, który powinien być tak skonstruowany, aby pozwalał inwestorom prywatnym ograniczyć stopień niepewności związany z przedsięwzięciem. Prywatni przedsiębiorcy nie są skłonni zainwestować własnych środków w ryzykowne, choć potencjalnie dochodowe przedsięwzięcie w śródmieściu, jeżeli zamierzenia władz miejskich względem danego obszaru nie są jednoznacznie określone. W przypadku przedsięwzięć obarczonych wysokim ryzykiem wyższe jest także oprocentowanie kredytu bankowego, a przez to rosną koszty całego projektu. Należy podkreślić, że precyzja zapisów planu nie musi oznaczać jego nadmiernej drobiazgowości. W niektórych sytuacjach nie muszą to być nawet ustalenia formalne, a raczej swego rodzaju *gentleman's agreement*. Zawsze jednak zamierzenia planistyczne władz miejskich zarówno względem inwestorów jak i mieszkańców cechować winna transparentność.

Do istotnych instytucjonalnych barier procesu rewitalizacji zaliczyć należy

---

<sup>7</sup> Przykładowo, w Cleveland (stan Ohio), działki budowlane sprzedawane są za 100\$, a działki zbyt małe pod zabudowę, możliwe do połączenia z sąsiednimi działkami budowlanymi za 1\$ (por. Kim 2005).

m.in. nieuregulowany status prawny nieruchomości. W wielu miastach, szczególnie w dawnych krajach socjalistycznych, jest wiele nieruchomości które w przeszłości były poddawane nacjonalizacji, a następnie komunalizacji. Współcześnie nieruchomości te są często przedmiotem postępowania sądowego o odzyskanie bezprawnie przejętej własności, bądź też znajdują się w posiadaniu wspólnot spadkowych. W sytuacji, gdy członkowie takiej wspólnoty żyją w różnych częściach kraju lub nawet świata, uregulowanie statusu prawnego nieruchomości okazuje się bardzo trudne. Inicjatywa w tej sprawie powinna leżeć po stronie władz miejskich, które jednak nie zawsze podejmują się tej roli. Problem roszczeń majątkowych do nieruchomości został skutecznie rozwiązany w b. NRD, nie został natomiast do tej pory rozwiązany w Polsce.

### **3. Korzyści aglomeracji a koszty życia.**

Opracowany przez Krugmana (1991) model aglomeracji i dekoncentracji działalności gospodarczej, znany jako model rdzenia-peryferii (*core-periphery model*) położył podwaliny pod rozwój nowej geografii ekonomicznej. U jej podstaw leży pytanie, jakie mechanizmy rządzą procesami aglomeracji lub dekoncentracji działalności gospodarczej (Fujita i Krugman 2004). Mechanizmy te określa się ogólnie mianem sił dośrodkowych i odśrodkowych. W modelu rdzenia-peryferii rolę sił dośrodkowych i odśrodkowych spełniają rosnące korzyści skali (*increasing returns*), koszty transportu i mobilność czynników produkcji. Zdaniem twórców nowej geografii ekonomicznej, integruje ona trzy klasy modeli stosowanych w geografii ekonomicznej (Fujita, Krugman 2004): modele regionalne, modele systemów miejskich i modele handlu międzynarodowego.

Modele nowej geografii ekonomicznej przewidują, że koszty życia w aglomeracjach są niższe niż w obszarach peryferyjnych, ponieważ konkurencja wymusza obniżanie kosztów produkcji. Rezultat ten oznaczałby, że im większe miasto, tym niższe koszty życia, co jednak stoi w sprzeczności z codziennym doświadczeniem. Źródło błędu leży w założeniach modeli nowej geografii ekonomicznej, które obejmują jedynie typowe dobra produkcyjne, ale nie mieszkania. Tymczasem to właśnie wysokie ceny mieszkań są głównym

czynnikiem, który sprawia, że życie w dużych miastach jest droższe. Uwzględnienie cen mieszkań istotnie zmienia rezultaty modelu Krugmana (Sueddekum 2006): duże aglomeracje odznaczają się wyższymi kosztami życia niż obszary peryferyjne, przy czym niekoniecznie oferują wyższe płace nominalne. Jak wskazuje Giannetti (2003) płace niskokwalifikowanych pracowników wykazują małe zróżnicowane regionalne. Zatem szczególnie ta grupa może okazać się przegrana w procesie aglomeracji, czego nie przewidział Krugman.

Tabuchi i Thisse (2006:1295n) określają koszty mieszkania i dojazdu do pracy jako „koszty miejskie” (*urban costs*) i wskazują, że ich udział w budżetach miejskich gospodarstw domowych rośnie, co jest charakterystyczną cechą współczesnej fazy urbanizacji. W krajach wysoko rozwiniętych koszty te stanowią od jednej trzeciej do połowy budżetów gospodarstw domowych, np. we Francji ten udział wzrósł w latach 1960-2000 z 23,4% do 42%. W dużych miastach było to nawet 45%, podczas gdy w małych 34%, co sugeruje, że ich udział zwiększa się ze wzrostem miasta (Rignols 2002). W dużych aglomeracjach w krajach wysoko rozwiniętych, w związku z narastającą kongestią komunikacyjną, koszty dojazdu mają dziś przede wszystkim charakter kosztów czasowych<sup>8</sup>.

Być może następuje zatem odwrócenie tendencji, bowiem znaczenie odległości od centrum, które znacznie zmalało w ubiegłym stuleciu<sup>9</sup>, ponownie wzrasta. Centrum wyraźnie dominowało w strukturze miasta na początku XX wieku, skupiając praktycznie wszystkie miejsca pracy, lecz później jego rola malała. Obecnie jednak koszty transportu (szczególnie koszty czasowe, lecz także pieniężne) wykazują tendencję wzrostową. W społeczeństwie konsumpcyjnym coraz bardziej pożądanym staje się szybki dojazd do pracy, ponieważ niebezpiecznie kurczy się budżet cennego czasu wolnego.

#### **4. Wpływ transformacji gospodarczo - ustrojowej**

Miasta postsocjalistyczne są w mniejszym lub większym stopniu opóźnione w cyklu swego rozwoju względem miast w krajach wysoko rozwiniętych.

---

8 Mokyr (2002) szacuje, że koszty wynikające z czasu dojazdu do pracy w USA wyniosły w 2000 r. 356 miliardów dolarów (za: Tabuchi, Thisse 2006).

9 Znaczenie odległości od CBD w Chicago w latach 1910-1960 zmalało czterokrotnie (Słodczyk 2003:97n).

Suburbanizacja w Europie Zachodniej i USA rozpoczęła się w okresie powojennym, natomiast w Europie Środkowo-Wschodniej dopiero po zmianie ustroju. Znamienne jest również, że poszczególne fazy zdają się tu przebiegać szybciej, a nawet nakładać się na siebie. W miastach, w których wciąż dominuje suburbanizacja, rozpoczyna się proces reurbanizacji, w innych, które nadrabiają wcześniejsze zaległości, mówić można jeszcze o urbanizacji (Parysek 2005, Parysek i Mierzejewska 2005).

Aby zrozumieć przyczyny tego zjawiska, należy zagłębić się w mechanizmy sterujące rozwojem miast w okresie transformacji. Wraz z przejściem od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki wolnorynkowej zachodzą głębokie przemiany zarówno w sferze społeczno-ekonomicznej, jak i instytucjonalnej (por. tab. 1). W systemie socjalistycznym renta gruntowa odgrywa marginalną rolę w zagospodarowaniu terenu. Dlatego też zdaniem Korcellego (1974) teoria Alonso i nowa ekonomika miasta oddają uwarunkowania typowe dla gospodarki kapitalistycznej. Z perspektywy obecnej sytuacji stwierdzenie to można uściślić, że teorie te przystają szczególnie do warunków gospodarki kapitalistycznej w jej wariacie liberalnym, gdzie swoboda działania inwestorów prywatnych jest niemal nieograniczona.

Znaczący wzrost dochodów części społeczeństwa, którą uznać można za „zwycięzców” procesu transformacji, znalazł swoje odzwierciedlenie także w strukturze miasta. Powstały izolowane osiedla na przedmieściach, rzadziej w śródmieściu, typu *gated communities*. Z drugiej strony część osób mniej zamożnych, korzystających w okresie socjalizmu z przywilejów takich jak np. regulowane czynsze, znalazła się w nowej rzeczywistości w zgoła dramatycznym położeniu.

Niebagatelną rolę w rozwoju przestrzennym miast odgrywa także pojawienie się nowych podmiotów gospodarki przestrzennej – z jednej strony samorządu lokalnego, a z drugiej strony deweloperów. W gospodarce socjalistycznej sfera planowania przestrzennego była sterowana centralnie. Natomiast po zmianie ustroju samorzady, pomimo braku doświadczenia w tej dziedzinie, obarczone zostały dużą odpowiedzialnością, której nie zawsze są w stanie sprostać. Stąd też pomiędzy

samorządami a deweloperami, którzy bardzo dobrze odnaleźli się w nowej rzeczywistości społeczno-gospodarczej, występuje często nierównowaga sił. Samorządy mają obecnie tendencję do ograniczania zakresu polityki przestrzennej do niezbędnych, bieżących zadań. Prawdopodobnie jednak wraz z upływem czasu samorządy będą się stopniowo aktywizować, a planowanie przestrzenne wzorem krajów wysoko rozwiniętych zostanie zintegrowane z planowaniem strategicznym.

*Tab. 1: Czynniki wpływające na strukturę przestrzenno - funkcjonalną w miastach socjalistycznych i postsocjalistycznych*

Miasto socjalistyczne	Miasto postsocjalistyczne
renta gruntowa bez wpływu na lokalizację, tereny bardzo atrakcyjne niewykorzystane	renta gruntowa rośnie i istotnie wpływa na lokalizację, dążenie do maksymalizacji renty
struktura miasta zdeterminowana przez centralne planowanie przestrzenne	oddziaływanie władz centralnych ograniczone do inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym
brak samorządu lokalnego	Zakłada się aktywną rolę samorządu lokalnego w rozwoju miast
brak prywatnych instytucji na rynku nieruchomości	wpływ (niekiedy nadmierny) deweloperów na ceny mieszkań i strukturę miast
budownictwo mieszkaniowe ukierunkowane głównie na model rodziny 2+1 lub 2+2	zróżnicowanie popytu mieszkaniowego związane z nowymi formami gospodarstw domowych (drugie przejście demograficzne), starzenie się społeczeństwa
pomimo egalitarnych założeń ustroju socjalistycznego, relatywnie duża segregacja społeczna	segregacja społeczna narastająca w warunkach neoliberalnego kapitalizmu, częściowo stanowiąca kontynuację tendencji z wcześniejszego okresu
podaż mieszkań mniejsza niż szybko rosnąca podaż siły roboczej, deficyt mieszkaniowy	podaż mieszkań pobudzana przez inwestycje zagraniczne, wzrost roli przedmieść, pustostany w starych zasobach mieszkaniowych
napływ ludności do miast spowodowany industrializacją	stagnacja lub regres ludnościowy, ewentualnie reurbanizacja

*Źródło: Opracowanie własne.*

## **5. Teoria rozwoju miasta a sytuacja Poznania**

Rozwój przestrzenny Poznania przez szereg lat podlegał odgórnym ograniczeniom. Silna presja na rozbudowę wystąpiła już pod koniec XIX w., kiedy mieszkańcy skarżyli się na przeludnienie miasta zamkniętego w obrębie murów pruskiej twierdzy. Niezależnie od Poznania rozwijały się wówczas przedmieścia – Wilda, Jeżyce i Łazarz, przez co w pewnym okresie funkcjonował *de facto* układ policentryczny, w późniejszym okresie nastąpiła jednak ich integracja. Zgodę na zburzenie muru wydano dopiero w 1900 r., przez co ekspansja przestrzenna Poznania została opóźniona w stosunku do innych miast. Migracja bardziej zamożnych mieszkańców na przedmieścia nastąpiła głównie w kierunku Sołacza, dziś jednej z bardziej ekskluzywnych dzielnic miasta. Była to jednak ekspansja w małej skali, a nowe osiedle w całości znalazło się w zasięgu linii tramwajowej.

W dwudziestoleciu międzywojennym obszar miasta pozostawał niewielki i zwarty. W pewnym zakresie nastąpiła wymiana ludności niemieckiej na polską, a nowi mieszkańcy mieli do dyspozycji mieszkania w śródmieściu, często o wysokim standardzie. Dlatego w rozwoju mieszkalnictwa położono wówczas wyraźny nacisk na budownictwo dla osób mniej zamożnych - komunalne i zakładowe. Struktura Poznania odpowiadała wówczas w przybliżeniu modelowi miasta zwartego (*compact city*), uważanego wspólnie za wzorzec miasta europejskiego.

Po II Wojnie Światowej, w okresie socjalizmu, ludność z różnych warstw społecznych zamieszkiwała w tych samych dzielnicach w dużym stopniu przemieszana. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych nastąpiła wprawdzie dość duża ekspansja miasta, w związku z budową osiedli wielkopłytowych. Nie był to jednak proces spontaniczny, lecz centralnie planowany, zarówno pod względem struktury przestrzennej (konkursy architektoniczne) jak i struktury społecznej (urzędowe przydziały mieszkań). Przy przydziale mieszkań preferowane były rodziny z dziećmi, ale status społeczno-zawodowy osiedli był zróżnicowany.

Zasadniczo więc struktura społeczno-przestrzenna Poznania aż do przełomu 1989 r. pozostała heterogeniczna, różne grupy społeczne zamieszkiwały obok siebie. Natomiast od 1990 r., a w szczególności po roku 2000, rozwój przestrzenny Poznania i całej aglomeracji stał się bardzo żywiołowy. Procesy, które wówczas

nastąpiły, zbliżają Poznań do opisywanego w literaturze (Burgess 1925, Alonso 1964, Muth 1969, Mills 1967, Fujita 1989) modelu miasta monocentrycznego. W mieście monocentrycznym wyróżnić można strefy silnie zróżnicowane pod względem statusu społecznego, ekonomicznego i demograficznego (w niektórych przypadkach także etnicznego). Zróżnicowania te są już obecnie w Poznaniu wyraźnie widoczne (por. rozdz. 3).

Silnej presji inwestycyjnej ze strony deweloperów towarzyszy słabość sfery instytucjonalnej planowania przestrzennego, czego przejawem są m.in. braki w pokryciu planami miejscowymi czy opóźnienia w budowie infrastruktury komunikacyjnej (por. rozdz. 7). Aktualna polityka przestrzenna Poznania nie wpisuje się w ramy koncepcji *smart growth*, a wręcz przeciwnie, rozwój przestrzenny miasta nabiera cech żywiołowej ekspansji.



## **Rozdział 2. Rynek mieszkaniowy Poznania i jego otoczenie.**

Mieszkanie stanowi nieruchomość, a nieruchomości to dobra ekonomiczne stanowiące przedmiot obrotu rynkowego. Rozpatrując mieszkanie jako dobro ekonomiczne, należy wziąć pod uwagę trzy zasadnicze elementy (Cymerman, Gwiaździńska i Grabowski 1999): a) użyteczność, która określa wielkość popytu, b) rzadkość, która określa wielkość podaży, c) zbywalność, która wpływa na wielkość obrotów. Powyższy schemat wykorzystany został do analizy rynku mieszkaniowego Poznania oraz jego otoczenia, zawartej w niniejszym rozdziale.

### **1. *Ogólna charakterystyka poznańskiego rynku mieszkaniowego***

Jednym z najpoważniejszych problemów społecznych w polskich miastach jest od lat deficyt mieszkań, dotyczący szczególnie osób młodych. Pomimo industrializacji i wzrostu zaludnienia miast podaż mieszkań w okresie PRL podaż mieszkań była znacznie niższa niż popyt (por. Basista 2001, Frąckowiak 2008). Narodowy spis powszechny z 2002 r. wykazał, że liczba gospodarstw domowych w Poznaniu (233,9 tys.) przewyższa liczbę mieszkań (221,7 tys.) o 12,2 tys. Samodzielnego mieszkania nie posiada zatem 5,2% gospodarstw domowych, głównie młodych rodzin zamieszkujących wspólnie z rodzicami. Najwięcej gospodarstw domowych zamieszkujących wspólnie jest na poznańskich osiedlach wielkopłytowych: Ratajach, Winogradach i Piątkowie. Wynikać to może z tego, że po upływie około trzydziestu lat od zasiedlenia przez pierwszych mieszkańców (głównie młode rodziny z dziećmi), następuje obecnie usamodzielnienie (lub tylko częściowe usamodzielnienie, w sytuacji wspólnego zamieszkiwania) młodego pokolenia.

Deficyt mieszkaniowy oznacza, że rynek mieszkaniowy w Poznaniu jest nasycony w niewielkim stopniu. Przeciętnie na 1000 mieszkańców miasta przypada 397 mieszkań (2007 r.) wobec 328 w 1995 r. Jest to wprawdzie nieco powyżej polskiej średniej, jednak dystans do krajów zachodnioeuropejskich pozostaje duży. Dania, Francja, Hiszpania, Szwecja, Niemcy i Włochy mają powyżej 450 mieszkań

na 1000 mieszkańców (Cibis, Olejko 2005: 58). Nie należy przy tym oczekiwać, że prognozowany spadek liczby ludności rozwiąże w dużej mierze problem braku mieszkań. Wprawdzie liczba ludności spada, jednak popyt mieszkaniowy będzie wzrastał z uwagi na fakt, że coraz więcej jest małych, w tym jednoosobowych gospodarstw domowych. Procesy te obserwowane są obecnie w Niemczech (Kemper 2001). Związane jest to ze starzeniem się społeczeństwa oraz tzw. drugim przejściem demograficznym, czyli różnicowaniem się form gospodarstw domowych (Kotowska 1998).

Charakterystyczną cechą większości polskich miast jest niska intensywność funkcji mieszkaniowej. W Poznaniu funkcja mieszkaniowa zajmuje 11,8% powierzchni miasta (2002 r., dane Urban Audit), a na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta przypada 856 mieszkań (2006 r.). Oznacza to, że wykorzystując pewne rezerwy terenu w granicach miasta stworzyć można alternatywę względem suburbanizacji. Nowe mieszkania w mieście mogą powstawać nie tylko na peryferiach, lecz także na terenach przemysłowych, nadrzecznych i w lukach zabudowy (tzw. „plomby”). Jak zresztą można zaobserwować, tereny zdegradowane stają się coraz częściej przedmiotem zainteresowania deweloperów.

Większość zasobów mieszkaniowych Poznania powstała w okresie po II Wojnie Światowej. W krajobrazie miasta szczególnie wyraźnie zarysowuje się budownictwo z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, łącznie stanowiące około 30% zasobów. Tylko w latach 1971-1978 wybudowano ponad 40 tys. mieszkań. Są to w przeważającej mierze osiedla wielkopłytowe, które dzięki termomodernizacji i rewaloryzacji otoczenia (tereny zielone, place zabaw), a także ze względu na brak wartościowej alternatywy, stanowią do dziś liczący się segment rynku mieszkaniowego. Ten stan rzeczy kontrastuje z sytuacją osiedli wielkopłytowych na zachodzie Europy. W dłuższej perspektywie blokowiska nie będą jednak w stanie konkurować z nowym budownictwem na peryferiach, ani też z wyremontowanymi zabytkowymi kamienicami.

To właśnie te ostatnie są ogromnym – oby nie zaprzepaszczonym – potencjałem Poznania i innych polskich miast. Narodowy Spis Powszechny z 2002 r. wykazał w Poznaniu 24 117 mieszkań w budynkach sprzed 1918 r. - to więcej niż

w Krakowie, Warszawie i Gdańsku - oraz 20 939 mieszkań z okresu międzywojennego. Niestety, stan techniczny starych budynków jest niezadowalający. Poważnym problemem pozostaje luka remontowa, wiele mieszkań w starych zasobach nie spełnia podstawowych standardów. Rocznie kompleksową renowację przechodzi jedynie kilka lub kilkanaście starych kamienic, co stanowi ułamek potrzeb. Skala bieżących remontów w starym budownictwie również nie pokrywa zapotrzebowania (por. Kornilowicz i Żelawski 2005).

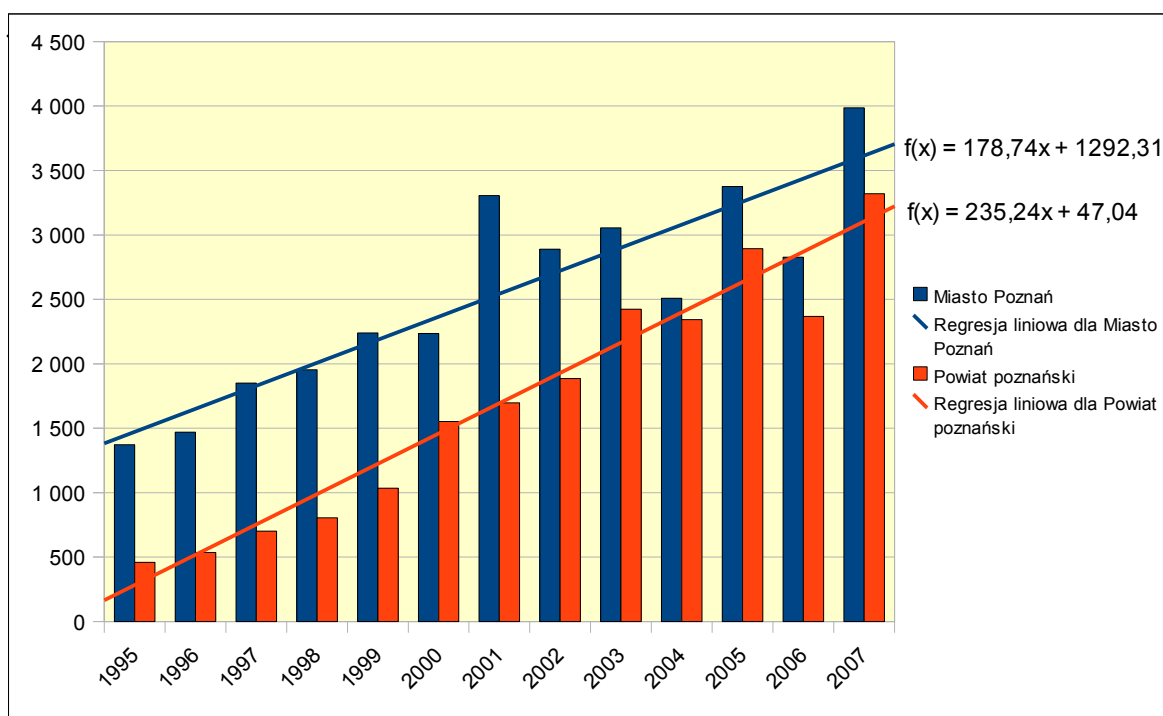
## **2. Podaż nowych mieszkań**

Wielkość podaży nowych mieszkań w aglomeracji poznańskiej wzrasta od kilkunastu lat, jednak dopiero od 2001 r. wzrost ten przybrał znaczne rozmiary. W latach 1995-2007 podaż nowych mieszkań w Poznaniu wyniosła przeciętnie 2427 lokali rocznie (średnia geometryczna). W każdym kolejnym roku nowych mieszkań oddawano o około 9% więcej niż w roku poprzednim. Szybciej wzrastała podaż mieszkań w strefie podmiejskiej (powiat poznański), gdzie podaż wynosiła średnio 1416 mieszkań rocznie, rosnąc przeciętnie w tempie 16% rocznie. Co interesujące, ogólny trend podaży zarówno w mieście, jak i strefie podmiejskiej jest zgodny. Oznacza to, że gdy wzrasta podaż mieszkań w mieście, wzrasta też na przedmieściach i odwrotnie. Wynika to z faktu, że podaż mieszkań jest związana z ogólną koniunkturą gospodarczą. Natomiast popyt mieszkaniowy w aglomeracji ma z reguły charakter wahadłowy, ponieważ główny strumień migracyjny kieruje się albo w stronę miasta centralnego, albo na przedmieścia.

Przełomowy na poznańskim rynku mieszkaniowym był rok 2001, kiedy podaż mieszkań w aglomeracji poznańskiej pierwszy raz przekroczyła pięć tysięcy. W ostatnich siedmiu latach w Poznaniu powstało ponad 20 tysięcy nowych mieszkań, a rekordową liczbę niemal czterech tysięcy odnotowano w roku 2007. Wzrost podaży mieszkań w aglomeracji poznańskiej od 2001 r. można wiązać z poprawą koniunktury gospodarczej. Produkt krajowy brutto (PKB) w Poznaniu wzrósł wtedy w stosunku do roku poprzedniego o 20,6%, przekraczając poziom 40 tys. zł na osobę. Gdy tempo wzrostu gospodarczego uległo spowolnieniu w latach 2001-2003, konsekwencją tego były spadki podaży w latach 2002 i 2004. Na

zmiany wielkości podaży nie wpływały natomiast znacząco ruchy migracyjne.

Struktura pozwoleń na budowę wskazuje, że w najbliższych latach wśród nowych mieszkań w Poznaniu nadal przeważać będą mieszkania w zabudowie wielorodzinnej<sup>10</sup> (92%, 2007 r.). Coraz więcej budynków wielorodzinnych powstaje także w strefie podmiejskiej. Wprawdzie na przedmieściach większość pozwoleń dotyczy nadal domów jednorodzinnych (57%), ale ich udział maleje z upływem lat. Znacznie wyższa aktywność budowlana cechuje niezmiennie strefę podmiejską niż Poznań. Ogółem więcej pozwoleń, zarówno w ujęciu bezwzględnym, jak i względnym (w stosunku do liczby mieszkańców i wielkości zasobów mieszkaniowych) wydano w strefie podmiejskiej, niż w samym mieście.



Ryc. 1: Podaż nowych mieszkań w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995-2007

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Rekordową liczbę 10,4 tys. pozwoleń na budowę mieszkań (w tym 4,5 tys. w Poznaniu) odnotowano w 2007 r, co zwiastuje utrzymanie trendu wzrostu podaży. Kryzys finansowy z jesieni 2008, który utrudnił zarówno deweloperom, jak i potencjalnym nabywcom mieszkań uzyskanie kredytu, może jednak postawić

<sup>10</sup> Przedstawiona statystyka pozwoleń na budowę dotyczy liczby (odsetka) mieszkań w zabudowie określonego typu (jedno- lub wielorodzinnej).

niektóre inwestycje pod znakiem zapytania. Według ekspertów rynku nieruchomości, deweloperzy mogą wstrzymać nie rozpoczęte jeszcze inwestycje, w które nie zaangażowali kapitału<sup>11</sup>.

W ostatnich latach podaż na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej stymuluje inwestycje zagraniczne. Wyraźną cezurę czasową stanowi tutaj moment przystąpienia do Unii Europejskiej. Europa Środkowo-Wschodnia uważana jest obecnie za najbardziej perspektywiczny, wschodzący rynek, przyciąga zatem wielu inwestorów. Wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych w sektorze nieruchomości wzrosła w 2006 r. czterokrotnie w porównaniu do roku poprzedniego, przekraczając kwotę dwóch miliardów dolarów<sup>12</sup>. Zagraniczni inwestorzy są zainteresowani przede wszystkim nieruchomościami komercyjnymi, takimi jak centra logistyczne, centra handlowe i biurowce. Nie brakuje jednak również inwestycji w sektorze mieszkalnictwa. W Poznaniu inwestują deweloperzy m.in. z Hiszpanii, Portugalii i Izraela. Co zauważalne, są oni zainteresowani najatrakcyjniejszymi lokalizacjami w sąsiedztwie starówki (ul. Garbary, Mostowa, Królowej Jadwigi). Są to lokalizacje o najwyższej rencie gruntowej, pozwalające minimalizować ryzyko przy wysokim oczekiwanym zysku z inwestycji. Aby w jak największym stopniu wykorzystać rentę położenia, inwestorzy zagraniczni budują mieszkania o podwyższonym standardzie i apartamenty. Kompleks rekreacyjny dla mieszkańców (basen, sauna, fitness), parking podziemny i monitoring osiedla odzwierciedlać mają wysoki status społeczny mieszkańców. Nie zawsze jednak nabywcy mieszkań korzystają z tych dobrodziejstw, bowiem mieszkania często kupowane są w celach inwestycyjno-spekulacyjnych<sup>13</sup>. Na uwagę zasługuje ponadto fakt, iż to głównie zagraniczni inwestorzy wypełniają rynkową niszę, jaką jest renowacja zabytkowych kamienic.

---

11 Pozwolenie na budowę jest ważne trzy lata (decyzje wydane przed zmianą ustawy Prawo budowlane z 26 czerwca 2008 r. - dwa lata). W tym czasie, licząc od daty uprawomocnienia się decyzji, inwestor musi rozpocząć prace budowlane.

12 Według danych OECD.

13 Mieszkania takie trudno jest jednoznacznie zaklasyfikować do pierwotnego lub wtórnego sektora rynku. Nie były one bowiem nigdy zamieszkałe, nie są jednak sprzedawane przez dewelopera.

Tab. 2: Wybrane wskaźniki koniunktury gospodarczej w sektorze budowlanym.

Wskaźnik/rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	Poziom krajowy							
Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja), rok poprzedni=100	100,0	103,8	105,5	103,7	108,5	104,1	108,0	107,6
Bezpośrednie inwestycje zagraniczne w sektorze nieruchomości (mln USD)	284	127	185	-111	597	520	2026	-
Poziom regionalny i lokalny								
PKB na mieszkańca Poznania (tys. PLN)	39,3	40,0	41,8	43,2	49,1	53,3	56,1	-
PKB na mieszkańca Poznania, Polska=100	202,2	196,1	197,8	195,7	203,0	206,8	201,7	-
PKB na mieszkańca Poznania, woj. wielkopolskie=100	189,9	184,9	190,7	186,8	188,9	193,4	191,5	-
Dynamika produkcji budowlano-montażowej (woj. wielkopolskie), rok poprzedni=100	100,0	99,7	103,7	117,4	83,8	113,5	126,9	-

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Ryzyko ograniczenia podaży w najbliższych latach wiąże się z rosnącą inflacją, szczególnie wyższymi cenami materiałów budowlanych. Wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce wyniósł w 2006 r. 1%, a w 2007 r. 2,5%. Ceny materiałów budowlanych najszybciej rosły w pierwszym półroczu 2007 r., a ich wzrost przełożył się na wyższe ceny mieszkań. Popyt mieszkaniowy wzrósł skokowo, jednak przemysł materiałów budowlanych nie był w stanie zareagować elastycznie. Moc produkcyjna ograniczona jest m.in. przez limity emisji CO<sub>2</sub>, za których przekroczenie cementownie muszą wносить opłaty. Obecnie więcej materiałów pochodzi z importu, co pozwoliło rozwiązać problem „wąskiego gardła”. W 2008 r. eksperci oczekiwali stabilizacji bądź niewielkiego wzrostu cen materiałów budowlanych do 10%. Generalnie rzecz biorąc, wzrost cen i zwiększony popyt na rynku materiałów budowlanych przyczyniły się do znacznego ożywienia tego sektora. Wartość sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w Wielkopolsce wzrosła w latach 1999-2007 o 64%<sup>14</sup>.

14 Definicja sprzedaży produkcji budowlano-montażowej według GUS: wartość sprzedanych robót budowlano-montażowych zrealizowanych w ciągu roku na terenie kraju siłami własnymi (tj. bez podwykonawców) na rzecz zleceniodawców. Wartość ta wyrażana jest w rzeczywistych cenach sprzedaży z uwzględnieniem upustów, rabatów i bonifikat, bez podatku od towarów i usług VAT. Roboty budowlano-montażowe obejmują działalność polegającą na wznoszeniu budynków i budowli począwszy

### **3. Demograficzne czynniki popytu**

Poznań, jako miasto o młodej strukturze wieku, z dużą liczbą studentów, odznacza się dobrą koniunkturą demograficzną. Koniunktura generuje wysoki popyt, szczególnie na mieszkania studenckie oraz pierwsze mieszkania absolwentów oraz młodych rodzin. Duża część tego popytu jest jednak zaspokajana poza miastem, w strefie podmiejskiej. Od lat dziewięćdziesiątych w aglomeracji poznańskiej zachodzi proces suburbanizacji. Według danych GUS, wskutek odpływu mieszkańców miasta do strefy podmiejskiej liczba jej mieszkańców wzrasta, natomiast liczba ludności Poznania od roku 1999, kiedy to osiągnęła najwyższy w historii poziom 584 tys. osób, zmniejszyła się o 4% (2007 r.). Jakkolwiek w najbliższych latach należy oczekiwać kontynuacji trendu spadkowego, trudno jest w obecnej chwili choćby w przybliżeniu określić, jak długotrwała będzie ta tendencja, a także o ile zmniejszy się liczba ludności Poznania. Oszacowanie przyszłej liczby ludności miast następuje z trudnością, ponieważ opiera się na założeniach odnośnie strumieni migracyjnych pomiędzy miastem i wsią. Z uwagi na znaczną dynamikę procesu suburbanizacji w ostatnich latach, ulegają one szybkim zmianom.

Bardziej wiarygodne i optymistyczne są szacunki dotyczące ruchu naturalnego i struktury wieku. Dzięki wyraźnemu wzrostowi liczby urodzeń od 2002 r. przy zmniejszającej się jednocześnie liczbie zgonów, przyrost naturalny w Poznaniu w latach 2006 i 2007 r. był po raz pierwszy od lat dodatni. Czyni to Poznań chlubnym wyjątkiem w gronie największych polskich miast i pozwala z umiarkowanym optymizmem patrzeć w przyszłość. Dodatni przyrost naturalny jest w dużej mierze zasługą młodej struktury wieku mieszkańców miasta. Niestety, szczególnie w ostatnich latach, młodych poznaniaków wyraźnie ubywa. Jeszcze w 2000 r. 20,8% mieszkańców Poznania stanowiły osoby w wieku 20-29 lat, w 2007 r. już tylko 18,8%. Osoby w wieku 20-29 lat to w przeważającej mierze studenci lub absolwenci, a jednocześnie nabywcy lub najemcy pierwszego samodzielnego mieszkania. Spadek liczby studentów zachwiać może segmentem mieszkań

---

od przygotowania terenu przez zróżnicowany zakres robót ziemnych, fundamentowych (stan zerowy), wykonywanie elementów nośnych, przegród budowlanych, układanie i pokrywanie dachów (stan surowy) do robót montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych.

studenckich, głównym filarem rynku najmu mieszkań, w którym cena ma wyraźny prymat nad jakością. Względnie zwiększyć może się natomiast popyt na mieszkania średnie (3-4 pokojowe) i duże, które rzadko nabywane są jako pierwsze mieszkania.

Na szczególną uwagę zasługują potrzeby mieszkaniowe osób starszych, na które w Polsce zwraca się jak do tej pory zbyt małą uwagę (por. Zaniewska 2001). Osoby starsze mają m.in. wyższe wymagania estetyczne względem otoczenia (por. Prinz 1979). Społeczeństwo Poznania, tak jak ogół polskiego społeczeństwa, ulega stopniowemu, choć słabo jeszcze zauważalnemu procesowi starzenia się. Obecnie udział osób w wieku powyżej 65 lat w Poznaniu wynosi 14,6% (2007 r.), podczas gdy jeszcze w 2000 r. było to 13,3%. Jak wskazują prognozy demograficzne, w najbliższych latach liczba osób starszych będzie wykazywać tendencję wzrostową. Starzenie się społeczeństwa stanie się poważnym problemem już w perspektywie roku 2020, gdy na emeryturę przejdą obecni pięćdziesięciolatkowie (powojenny wyż kompensacyjny), a jego kulminacja nastąpi około roku 2050. Wtedy to wiek emerytalny osiągnie pokolenie największego w okresie powojennym wyżu demograficznego początku lat osiemdziesiątych. Zmiany demograficzne mogą rodzić problemy zwłaszcza w wielopiętrowym budownictwie wielkopłytowym oraz w starych budynkach pozbawionych windy, ze względu na utrudniony dostęp dla osób starszych i niepełnosprawnych. Oczekuje się także, że starzenie się społeczeństwa spowoduje, wobec trudnej sytuacji materialnej emerytów w Polsce, spadek mobilności mieszkaniowej.

#### **4. Ekonomiczne czynniki popytu**

Czynniki ekonomiczne korzystnie oddziaływały na wielkość popytu mieszkaniowego w Poznaniu w ostatnich latach. Malejące bezrobocie i coraz wyższe zarobki skłaniają do przeprowadzki do nowego mieszkania. Niestety, w ostatnich latach wyraźnie wzrosły zarówno ceny, jak i koszty utrzymania mieszkań.

Największą barierą w nabyciu mieszkania jest bezrobocie, a szczególnie długotrwały brak pracy. Niewątpliwym atutem Poznania pod tym względem jest niska stopa bezrobocia (2,9%, 2007 r.), jedna z najniższych w kraju. Osoby pozostające bez pracy ponad 12 miesięcy to 48% ogółu bezrobotnych (w tym ponad



24 miesiące – 31,8%). Zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkania określa wysokość dochodów. Wynagrodzenia brutto wzrosły w okresie 2002-2007 o 31,7%. Zarobki w stolicy Wielkopolski sytuują się na poziomie 110% średniej krajowej, podczas gdy w 2002 r. było to 107%. Oznacza to, że poznaniacy zaliczają się do najlepiej zarabiających mieszkańców Polski. Siłę nabywczą zmniejszają jednak rosnące koszty życia, zwłaszcza ceny mieszkań. Szczególnie w ostatnich dwóch latach tempo wzrostu cen mieszkań w największych polskich miastach było wyraźnie wyższe niż tempo wzrostu wynagrodzeń. O ile w 2005 r. relacja przeciętnego wynagrodzenia do ceny m<sup>2</sup> mieszkania w Poznaniu wynosiła 81%, rok później było to 66%, to w 2007 r. już tylko 42%<sup>15</sup>. Oznacza to wyraźny spadek siły nabywczej poznaniaków, ponieważ w 2007 r. za przeciętne wynagrodzenie można było kupić dwukrotnie mniejszą powierzchnię mieszkalną niż dwa lata wcześniej.

Rosną nie tylko ceny, lecz również koszty utrzymania mieszkań. W latach 1999-2007 nastąpił wzrost kosztów: centralnego ogrzewania o 24%, zimnej wody z sieci wodociągowej o 88%, ciepłej wody o 43%, gazu wysokometanowego o 138%, energii elektrycznej dla gospodarstw domowych o 67% (dane dla województwa wielkopolskiego). Wysokie koszty mediów, zwłaszcza nośników energii, skłaniają do zamieszkania w nowszym, bardziej energooszczędnym budownictwie.

Tab. 3: Ekonomiczne czynniki popytu mieszkaniowego w Poznaniu w latach 2002-2007.

Wskaźnik/rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Przeciętne wynagrodzenie brutto (zł)	2395	2505	2616	2735	2890	3157
Dynamika wzrostu wynagrodzeń (2002=100)	100,0	104,6	109,2	114,1	120,6	131,8
Wynagrodzenie jako % średniej krajowej	106,9	108,2	108,6	109,1	109,6	110,1
Przeciętne wynagrodzenie jako % średniej ceny m <sup>2</sup> mieszkania	-	-	-	81	66	42
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	-	-	6,7	6,2	5,0	2,9

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS i raporty mieszkaniowe firmy RedNet.

## 5. Ceny mieszkań

Lata 2006-2008 cechowały się bardzo dużą dynamiką cen mieszkań w największych polskich miastach. Okres ten podzielić można na trzy fazy: a) szybkiego

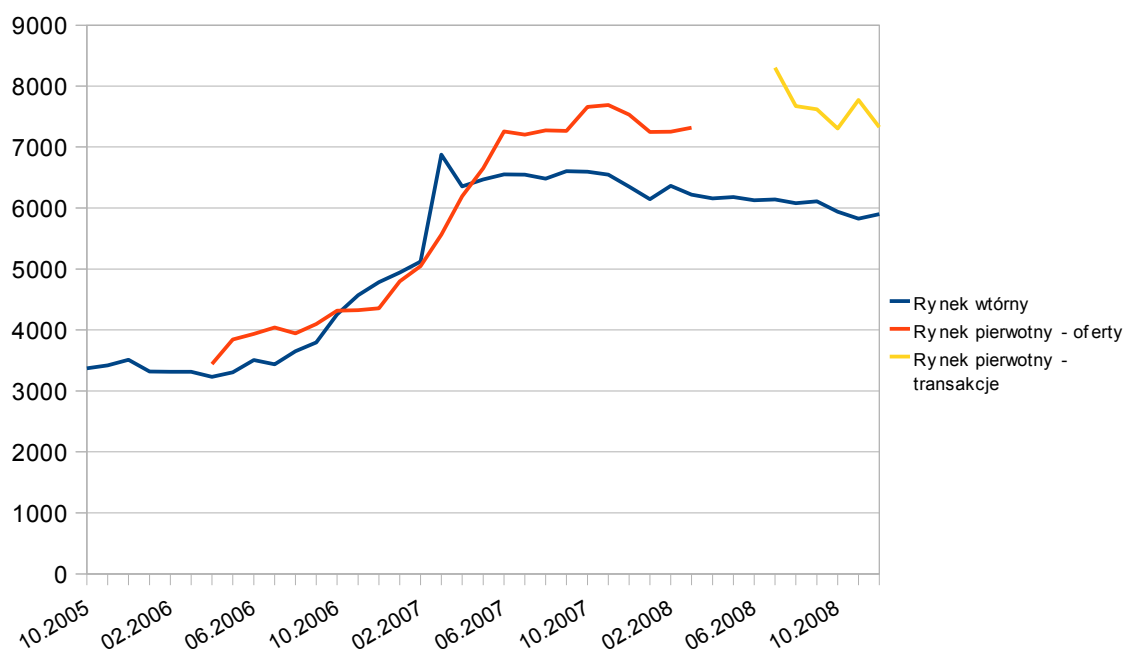
<sup>15</sup> Dane o cenach mieszkań zaczerpnięto z raportu mieszkaniowego firmy RedNet opracowanego na podstawie serwisu tabelaoferet.pl. Przeciętne ceny ofertowe w grudniu danego roku.

wzrostu cen mieszkań, o kilkadziesiąt procent w ciągu kilku miesięcy, b) wyhamowania wzrostu i stagnacji, c) korekty cen mieszkań, sięgającej od kilku do kilkunastu procent. Wzrost cen mieszkań najszybciej, bo już w 2006 r., rozpoczął się w największych ośrodkach, takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław. W Poznaniu natomiast ceny rosły najszybciej pod koniec 2006 r. i w pierwszej połowie 2007 r. Wzrost wystąpił zarówno w sektorze nowych mieszkań, jak i na rynku wtórnym (por. ryc. 2). Przeciętna cena mieszkania oferowanego na rynku wtórnym w Poznaniu wynosiła na koniec 2008 r. niespełna 6 tys. zł. Ceny zróżnicowane były głównie w zależności od wieku, standardu i lokalizacji zabudowy (por. tab. 4). Przeciętna cena nowych mieszkań jest trudna do dokładnego ustalenia, gdyż z uwagi na kryzys finansowy ceny mieszkań oferowanych do sprzedaży bywają zmieniane przez deweloperów. Dopiero od kilku miesięcy firmy analizujące rynek mieszkaniowy publikują dane o cenach transakcyjnych, które dają pełniejszą informację niż ceny ofertowe. Firmy te są jednak najczęściej związane z konkretnym serwisem ofertowym i uwzględniają tylko transakcje w nich zawarte. Transakcje te mogą jednak przedstawiać wygórowany poziom cen, bowiem w dużych serwisach internetowych prezentowane są przede wszystkim projekty ekskluzywne.

Zapoczątkowana w 2008 r. korekta cen mieszkań stawia potencjalnych nabywców w korzystniejszej sytuacji. Dzięki spadkowi cen i jednoczesnemu podniesieniu limitów, więcej osób skorzystać może z programu „Rodzina na swoim”. Program ten umożliwia uzyskanie preferencyjnego kredytu na zakup mieszkania, do którego budżet państwa przez osiem pierwszych lat spłaty dopłaca połowę wysokości odsetek. Warunkiem jest, aby cena m<sup>2</sup> i powierzchnia mieszkania nie przekraczały określonych w ustawie<sup>16</sup> limitów. Z dniem 2 stycznia 2009 limity cen zostały znacząco zwiększone, co otworzyło możliwości skorzystania z programu mieszkańcom największych miast. Skłoniło to część deweloperów do wyodrębnienia oferty tańszych mieszkań jako „mieszkań z dopłatą”. Mimo tego, mieszkanie w cenie uprawniającej do dopłat łatwiej jest znaleźć na rynku wtórnym.

---

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. 2006 nr 183 poz. 1354 z późn. zm.



Ryc. 2: Ceny mieszkań w Poznaniu w latach 2005-2008

Źródło: Raporty mieszkaniowe RedNet (rynek pierwotny) oraz szybko.pl (rynek wtórny).

Tab. 4: Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym według dzielnic Poznania.

	2006	2007	2008	Indeks 2007 (2006=100)	Indeks 2008 (2006=100)
Centrum	4013	7093	6465	177	161
Górczyn	3731	6140	6100	165	163
Grunwald	4534	6042	5600	133	124
Jeżyce	3881	6500	6100	167	157
Łazarz	4047	5660	5400	140	133
Nowe Miasto	4041	7199	6200	178	153
Piątkowo	4785	6291	6077	131	127
Rataje	4453	6186	6030	139	135
Sołacz	4480	6113	5873	136	131
Stare Miasto	4866	7800	6816	160	140
Wilda	3907	6105	5500	156	141
Winiary	4276	5949	5300	139	124
Winogrody	4681	6213	5530	133	118

Źródło: Raporty o wtórnym rynku mieszkaniowym w największych miastach Polski opracowane przez portal szybko.pl

## **Rozdział 3. Społeczno-przestrzenne zróżnicowanie Poznania**

W niniejszym rozdziale przedstawiono społeczno-ekonomiczną charakterystykę dzielnic Poznania, która dzieli się na część ogólną oraz część szczegółową. Część ogólna opiera się na przeglądzie literatury historycznej i faktograficznej dotyczącej Poznania. Natomiast część szczegółowa jest efektem analizy danych statystycznych zebranych przez GUS w ramach europejskiego programu audytu miejskiego (Urban Audit). Jest to program finansowany ze środków Komisji Europejskiej, a koordynowany przez EUROSTAT. Podstawy metodologiczne programu, w tym sposób zbierania i opracowywania danych, omawia specjalny podręcznik (*Urban Audit Methodological Handbook 2004*)

Dane Urban Audit pochodzą z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 r. W miarę możliwości przywołano także porównywalne, bardziej aktualne dane. W niektórych przypadkach, opierając się na wcześniejszych danych, dokonywano także porównania retrospektywnego. Dla celów programu Urban Audit miasto Poznań zostało podzielone przez GUS na 30 jednostek wewnątrzmijskich (*subcity districts, SCD*) i ten właśnie podział wykorzystano do analiz. Zbiór danych obejmuje 23 zmienne pierwotne, które pozwalają także na obliczenie zmiennych wtórnych - wskaźników. Dzięki temu, możliwe jest przeprowadzenie obszernej charakterystyki społeczno-ekonomicznej poszczególnych części miasta – dzielnic Poznania.

### **1. Ogólna charakterystyka**

Dzielnice mieszkaniowe Poznania podzielić można ze względu na strukturę urbanistyczną na trzy główne strefy: 1) historyczna zabudowa śródmiejska z dominującą zabudową kamieniczną kwartałową 2) powojenne osiedla wielkopłytowe, 3) dzielnice peryferyjne z przewagą budownictwa wielorodzinnego deweloperskiego i budownictwa jednorodzinnego. Podział ten w przybliżeniu odpowiada podziałowi Poznania na trzy strefy urbanistyczne zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 1999 r. (por. ryc. 21). Każdą ze stref cechuje odmienna struktura morfologiczna, funkcjonalna i

społeczna. Różnicowane są również problemy planistyczne, występujące w poszczególnych strefach. Charakterystyka dzielnic mieszkaniowych Poznania opiera się głównie na następujących opracowaniach historycznych i faktograficznych: Czarnecki (2006), Jakimowicz (2005), Kodym-Kozaczko (2006), Łęcki i Maluskiewicz (1998), Marciniak (2006), Topolski (1988), Topolski i Trzeciakowski (1994), Tyszkiewicz (2005), Zagórski (2008).

Historyczna zabudowa śródmiejska obejmuje centrum miasta, położone w obrębie tzw. ringu Stübgena, w tym miasto lokacyjne z 1253 r., czyli poznańską starówkę. Ponadto w skład śródmieścia wchodzi dzielnice przyłączone w 1900 r. po rozbiórce wewnętrznego pierścienia fortyfikacji: Jeżyce, Wilda i Łazarz. Najstarszą częścią miasta jest Ostrów Tumski, gdzie znajdował się pierwszy gród. Ostrów Tumski i pobliska Śródka, odcięte od starówki wybudowaną w latach sześćdziesiątych trasą szybkiego ruchu, oraz Chwaliszewo, położone nad zasypanym korytem Warty, zachowały charakter śródmiejski pomimo urbanistycznej i funkcjonalnej izolacji.

Poszczególne części śródmieścia mają różnicowany charakter. Do elementów spajających je w całość należy zabudowa kamieniczna kwartałowa. Historyczny układ urbanistyczny śródmieścia został naruszony w wyniku działań wojennych, a w pewnych fragmentach przekształcony, nie zawsze wysokiej jakości, zabudową modernistyczną (por. Kodym-Kozaczko 2006, Marciniak 2006, Sakson i Skarzyński 2008). Główną niedogodnością mieszkania w śródmieściu jest zły stan techniczny budynków, a w ostatnich latach – w związku z nasilającą się motoryzacją – obciążenie hałasem komunikacyjnym. Narastającym problemem staje się ubóstwo, a w konsekwencji patologie społeczne.

Największe poznańskie osiedla wielkopłytowe to Rataje, Winogrody i Piątkowo. Jednak pierwsze osiedla w technologii wielkopłytowej powstały w Poznaniu pod koniec lat sześćdziesiątych na Osiedlu Grunwald. W 1966 r. na gruntach dawnej wsi ruszyła zabudowa zespołu osiedli wielkopłytowych Rataje, a w połowie lat siedemdziesiątych sąsiedniego Chartowa oraz Żegrza<sup>17</sup>. Przy

---

<sup>17</sup> Nazwa dzielnicy Rataje wywodzi się od staropolskiego słowa „rataj”, które według słownika języka polskiego PWN oznacza: a) w Polsce średniowiecznej: wolny chłop, który w zamian za pożyczkę i zezwolenie na założenie gospodarstwa na ziemiach właściciela był zobowiązany do pracy na jego roli, b) w XVI–XVII wieku: folwarczny pracownik najemny. Geneza nazwy wskazuje, że w przeszłości obszar

zabudowie Rataj pozostawiono rozległy, niezagospodarowany obszar Łaciny (Miasteczka), pierwotnie przeznaczony na centrum usługowe dzielnicy. Obecnie jest to jeden z najatrakcyjniejszych terenów inwestycyjnych w centralnej części Poznania, rozwija się tam także budownictwo mieszkaniowe (Os. Polanka, jedno z pierwszych osiedli typu *gated community*)

Drugi duży kompleks osiedli wielkopłytowych w Poznaniu zlokalizowany jest na północ od Cytadeli, tworząc tzw. północne pasmo rozwojowe. Jest to założenie urbanistyczne oparte na trasie szybkiego tramwaju (Nowak 2006). Kompleks składa się z dwóch dzielnic: Winogrady i Piątkowo. Pierwszy blok na Winogradach oddano w 1969 r. na Osiedlu Wielkiego Października, które obecnie nosi nazwę Osiedla Pod Lipami. Pozostałe osiedla winogradzkie to: Os. Przyjaźni, Os. Zwycięstwa, Os. Wichrowe Wzgórze (pierwotnie: Kraju Rad) oraz Os. Kosmonautów. Na północ od Winograd leży Piątkowo, najmłodsze z poznańskich osiedli wielkopłytowych - jeszcze do 1974 r. była to wieś w gminie Suchy Las. Zabudowa Piątkowa trwa w zasadzie do dnia dzisiejszego, głównym inwestorem nie są już jednak spółdzielnie mieszkaniowe, lecz firmy deweloperskie. Osiedla piątkowskie otrzymały nazwy polskich władców: Bolesława Śmiałego, Bolesława Chrobrego, Jana III Sobieskiego, Władysława Jagiełły, Stefana Batorego, Zygmunta Starego. Częścią Piątkowa jest także osiedle Marysieńki z zabudową jednorodziną.

Poza wymienionymi trzema dużymi kompleksami osiedli wielkopłytowych (Rataje, Winogrady, Piątkowo) na obszarze Poznania spotkać można mniejsze skupiska bloków. Najstarsze to Osiedle Grunwald, które było prototypem osiedli ratajskich. W okolicy znajdują się jeszcze Os. Ks. Jerzego Popiełuszki (dawne Os. Świerczewskiego) oraz Os. Mikołaja Kopernika. Osiedla z wielkiej płyty nie są już, tak jak w przeszłości, nacechowane ideologicznie, nadal jednak cechuje je homogeniczność i monotonia. Do ich niewątpliwych atutów zalicza się dogodne położenie i duża powierzchnia terenów zielonych, jednak małe i często niefunkcjonalne mieszkania są dużym niedostatkiem. Osiedla mają dość

---

ten zajmowała osada służebna o charakterze rolniczym.

Chartowo i Żegrze określa się potocznie jako „górnny taras Rataj”, natomiast pozostała część dzielnicy (=Rataje) to „dolny taras”. Określenia te wywodzą się jeszcze z fazy projektowania osiedli: najpierw rozpisano konkurs na zaprojektowanie dolnego, a następnie górnego tarasu. Aby zrobić miejsce pod budowę bloków na Żegrzu, wysiedlono mieszkańców wsi o tej samej nazwie, a ich domy wyburzono. Świadectwem przeszłości miejsca jest kapliczka na Os. Stare Żegrze.

zróżnicowaną strukturę społeczno-demograficzną, pierwsza generacja mieszkańców stopniowo zastępowana jest przez młode rodziny i studentów.

Większość dzielnic peryferyjnych Poznania jeszcze do niedawna była terenami o charakterze wiejskim. Obecnie funkcja rolnicza osłabła, rośnie natomiast ich rola jako „wewnętrznych przedmieść”, absorbujących część odpływu mieszkańców ze śródmieścia i osiedli wielkopłytkowych. Za wyjątkiem Strzeszyna i Naramowic, na obrzeżach miasta występuje niemal wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Część z nich istnieje od kilkudziesięciu lat i ma dość ustabilizowaną strukturę (np. Podolany - powstały w latach trzydziestych, rozbudowane głównie w latach osiemdziesiątych; Świerczewo intensywnie zabudowywane od lat pięćdziesiątych). Większość dzielnic peryferyjnych, takich jak Krzyżowniki, Smochowice, Szczepankowo, Morasko czy Umultowo ma jednak wyraźnie ekspansywny charakter.

Oczywiście niektóre części miasta, np. Sołacz, nie dają się ująć w powyższej, uproszczonej klasyfikacji. Sołacz, który uchodzi za najbardziej ekskluzywną dzielnicę mieszkaniową Poznania, to osiedle willi miejskich w sąsiedztwie rozległego parku. Zostało zaprojektowane zostało na początku XX wieku dla niemieckich urzędników przez Josepha Stübgena, znanego architekta i urbanistę, twórcę koncepcji zagospodarowania terenów dawnych fortyfikacji twierdzy pruskiej (*Festung Posen*). Niegdyś przedmieście Poznania, obecnie coraz częściej uznawane za część śródmieścia. O atrakcyjności Sołacza decydują tereny zielone, ograniczony ruch samochodowy, bliskość centrum (dojazd w 10 minut tramwajem), przestronne wille i wysoka jakość założenia urbanistycznego, widoczna szczególnie w rejonie kościoła Św. Jana Vianney. Zbliżony charakter do Sołacza ma stara część Winograd, położona w sąsiedztwie Cytadeli.

Wysoką jakość życia oferują także nowe osiedla podmiejskie, lecz ich mieszkańcy są w praktyce uzależnieni od samochodu, którym przemieszczają się do pracy, szkoły, na zakupy i do znajomych. Idąc w dół hierarchii, trudno wskazać jednoznacznie część miasta najmniej atrakcyjną do zamieszkania. Osiedla wielkopłytkowe rażą swą monotonią, lecz z drugiej strony mają względnie dobry standard techniczny i przyjazne, zielone otoczenie. Dogodny jest także dojazd

komunikacją publiczną, zwłaszcza na Winogrody i Piątkowo, położone przy trasie szybkiego tramwaju. Jeżeli za punkt wyjścia przyjąć zasadę „głosowania nogami”, to najmniej atrakcyjnym miejscem do życia jest śródmieście. Według danych Miejskiego Programu Rewitalizacji, w latach 2000-2005 ze śródmieścia wyprowadziło się ponad 20 tysięcy osób. Badania ankietowe prowadzone na obszarze śródmieścia wskazują, że liczba osób deklarujących zamiar wyprowadzki jest wciąż znaczna (Modrzewski 2007). Większość osób wyprowadza się do okolicznych gmin powiatu poznańskiego, a głównymi motywami migracji są hałas komunikacyjny, zanieczyszczenie środowiska i potrzeba większego mieszkania (por. Beim 2007, Beim i Tölle 2008).

Jest swoistym paradoksem, że obszary śródmiejskie, które w wielu miastach są najbardziej pożądanym miejscem do życia, w Poznaniu są miejscem ucieczki mieszkańców. Śródmieście może być atrakcyjnym miejscem życia dla osób nie zmotoryzowanych, w podeszłym wieku, umiarkowanie zamożnych. Obszar ten, oprócz korzystnego położenia, posiada także duże walory urbanistyczne (np. miasto lokacyjne) oraz architektoniczne (secesja jeżycka, zespół Johowa). Zalety śródmieścia coraz częściej doceniają także osoby pracujące intensywnie, które nie chcą tracić cennego czasu na dojazdy. Jednak fatalny stan techniczny budynków, narastające problemy społeczne (bezrobocie, ubóstwo) i uciążliwy ruch samochodowy zdają się przeważać nad mocnymi stronami.

## **2. Charakterystyka szczegółowa**

### **2.1. Standard mieszkaniowy**

Standard mieszkaniowy jest zjawiskiem złożonym, które może być scharakteryzowane przy pomocy wielu zmiennych, m.in. składu mieszkania, wyposażenia, zabudowy, samodzielności i zaludnienia (por. Sobczak 1993). Niestety, dostępny zbiór danych nie umożliwia skonstruowania kompleksowego wskaźnika standardu mieszkaniowego. Z tego względu jako miara standardu mieszkaniowego wykorzystane zostaną tylko dwie zmienne: liczba gospodarstw domowych przypadająca na 100 mieszkań, która jest wskaźnikiem samodzielności zamieszkania oraz liczba mieszkań nie wyposażonych w podstawowe wygody



(ustęp, łazienkę lub ciepłą wodę)<sup>18</sup>.

Samodzielne mieszkanie jest jedną z elementarnych potrzeb każdej rodziny, a brak samodzielnego mieszkania może być m.in. czynnikiem ograniczającym dietność (Sobczak 1993). Jeżeli liczba gospodarstw domowych jest wyższa niż liczba mieszkań, zachodzi sytuacja deficytu mieszkaniowego. Niekiedy deficyt staje się na tyle poważnym problemem społecznym, że określany jest mianem „głodu mieszkaniowego”, tak jak ma to obecnie miejsce w Polsce.

Brak mieszkań doskwiera szczególnie mieszkańcom największych miast. W Poznaniu liczba gospodarstw domowych przypadająca na 100 mieszkań w świetle spisu powszechnego z 2002 r. wyniosła 105,7. Najwyższym zagęszczeniem (powyżej 108 gospodarstw domowych na 100 mieszkań) cechują się Rataje, Winogrody i Piątkowo. To właśnie w blokach najczęściej zdarza się wspólne zamieszkiwanie kilku pokoleń pod jednym dachem. Pewnym paradoksem jest, że osiedla te powstawały w zamierzeniach jako remedium na powojenny brak mieszkań, tymczasem współcześnie deficyt właśnie tam jest najgłębszy. Na przeciwległym biegunie sytuują się peryferyjne dzielnice w północnej i północno-zachodniej części Poznania, gdzie od lat dziewięćdziesiątych dynamicznie rozwija się budownictwo jednorodzinne (Morasko, Radojewo) i wielorodzinne (Naramowice, Strzeszyn). Na każde 100 mieszkań przypadają tam nie więcej niż 104 gospodarstwa domowe. W śródmieściu, gdzie dominuje zabudowa kamieniczna, zagęszczenie jest dość duże, szczególnie na Jeźycach i Łazarzu.

Wydawać by się mogło, że w XXI w. brak podstawowych wygód w mieszkaniach powinien być, szczególnie w największych miastach, problemem marginalnym. Spis powszechny wykazał jednak, że na skutek wieloletnich zaniedbań problem ten dotyczy wciąż nawet 20% przedwojennej zabudowy. W starych kamienicach spotyka się mieszkania nie wyposażone w ciepłą wodę, łazienkę lub ustęp, które całkowicie nie przystają do współczesnych wymagań konsumentów.

Najwięcej mieszkań pozbawionych podstawowych wygód znajduje się w

---

<sup>18</sup> Za mieszkanie pozbawione podstawowych wygód (*dwelling lacking basic amenities*) uznaje się w statystyce Urban Audit mieszkanie, nie posiadające przynajmniej jednej z wymienionych wygód: ciepłej wody, łazienki lub ustępu.

dzielnicach śródmiejskich. Na samej tylko poznańskiej starówce było w świetle ostatniego spisu ponad 3200 mieszkań nie spełniających współczesnych standardów, na Jeźycach – około 1200, a na Wildzie 2500. Najlepszą jakość pod tym względem przedstawiają osiedla wielkopłytowe. Niejednorodne są dzielnice peryferyjne, gdzie standardy spełnia nowe budownictwo, ale niektóre ze starszych budynków, powstałych zanim tereny te zajęło miasto, pozbawione są wciąż podstawowych wygód.

## **2.2. Społeczne budownictwo mieszkaniowe**

W warunkach gospodarki wolnorynkowej większość potrzeb mieszkaniowych ludności zaspokaja sektor prywatny. Sektor publiczny spełnia rolę subsydiarną, umożliwiając zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osobom, których nie stać na zakup lub najem mieszkania na wolnym rynku. Tworzy się w ten sposób społeczny sektor rynku, który zależnie od rozmiarów zaangażowania sektora publicznego przybrać może różne rozmiary. W wielu miastach świata, np. w Wiedniu, mieszkania społeczne (komunalne) stanowią nie tylko uzupełnienie, lecz wiodący segment rynku (por. Giecewicz 2008). Oczywiście, z punktu widzenia deweloperów, najbardziej korzystne jest ograniczenie oferty do grupy klientów z klasy średniej, co gwarantuje największe zyski.

W świadomości wielu osób utarło się przekonanie, że mieszkanie społeczne (komunalne) wiąże się z ubóstwem. Stereotyp ten wykształcił się niewątpliwie na skutek postrzegania społecznego budownictwa mieszkaniowego przez pryzmat mieszkań socjalnych. Trzeba jednak pamiętać, że mieszkania w systemie społecznym to także popularne wśród młodych rodzin TBS-y.<sup>19</sup> Dla wielu osób mogą stanowić pierwszy, jakże ważny szczebel kariery mieszkaniowej.

W niekomercyjnych (społecznych) zasobach mieszkaniowych w Poznaniu mieszka zależnie od dzielnicy od kilku do kilkunastu procent gospodarstw domowych. Odsetek ten jest generalnie rzecz biorąc wyższy w śródmieściu,

---

<sup>19</sup> Na potrzeby programu Urban Audit, GUS zalicza do kategorii „gospodarstwa domowe w mieszkaniach socjalnych” gospodarstwa domowe zamieszkujące z tytułu najmu mieszkania stanowiącego własność spółdzielczą lokatorską, gminy, towarzystw budownictwa społecznego. Użyte określenie „mieszkania socjalne” jest w tym przypadku mylące, gdyż w Polsce terminem tym określa się zasoby mieszkaniowe najniższej wartości, często substandardowe. Wiele spośród mieszkających w nich osób to lokatorzy eksmitowani z zasobów komunalnych. Obowiązujące prawo nakłada bowiem na gminę obowiązek zapewnienia lokalu zastępczego na wypadek eksmisji.

sięgając 20% na Jeźycach, a na starówce przekraczając 30%. Zasoby społecznego budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu to przede wszystkim mieszkania komunalne. Udział komunalnej własności mieszkań zmalał jednak w okresie 1995-2006 z 13,3% do 8,8%, głównie za sprawą prywatyzacji na rzecz lokatorów. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych<sup>20</sup> pod koniec 2007 r. eksploatował 1,7 tys. budynków mieszkalnych złożonych z 28,8 tys. lokali, w tym 16,2 tys. (56 %) będących własnością miasta oraz 12,6 tys. lokali wykupionych przez lokatorów. W zasobach komunalnych Poznania na koniec 2007 r. mieszkało łącznie 47,1 tys osób, czyli 8,4% ludności miasta.

Rola budownictwa komunalnego w Poznaniu stopniowo maleje. Silnym bodźcem do wykupienia mieszkań przez lokatorów były sięgające nawet 90% wartości mieszkania bonifikaty<sup>21</sup>, które były udzielane do końca 2008 r. Miasto planuje także wystawić na sprzedaż mieszkania w kamienicach objętych miejskim programem renowacji. Nowych budynków komunalnych powstaje niewiele. Do wyjątków zalicza się osiedle Nadolnik w przemysłowej dzielnicy Główna. Część jego mieszkańców to osoby przeniesione z kamienic komunalnych na stałe lub na czas remontu. Natomiast w rejonie ul. Sempołowskiej i Okrzei (Świerczewo) ukończono na przełomie 2008/09 r. budowę 90 mieszkań komunalnych, w większości dwupokojowych. Budynki wzniesiono w miejscu dwóch substandardowych baraków. Docelowo wszystkie baraki, których jest w tym rejonie kilkadziesiąt, mają być wyburzone, a mieszkańcy przeniosą się do nowych mieszkań. Bardzo niewiele powstaje mieszkań socjalnych, przeznaczonych dla najuboższych, w tym wyeksmitowanych z poprzedniego mieszkania. W 2007 r. miasto we współpracy z Fundacją Barka wybudowało przy ul. Darzyborskiej cztery parterowe budynki mieszczące 32 lokale socjalne. Lokatorzy mają zajmować je tymczasowo, do momentu powrotu do aktywności zawodowej.

Od drugiej połowy lat dziewięćdziesiątych rozwija się budownictwo

---

<sup>20</sup> Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych to zakład budżetowy Miasta Poznania.

<sup>21</sup> Bonifikaty wprowadzono w 2000 r. na podstawie Uchwały Rady Miasta Poznania Nr XLV/532/III/2000 z dnia 17.10.2000r. w sprawie: sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Natomiast uchwała nr XXXVII/385/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 13 maja 2008r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004-2008 gwarantuje zachowanie uprawnień do bonifikaty w przypadku złożenia wniosku do 31 grudnia 2008 r., nawet jeśli przeniesienie własności nastąpi po tym terminie.

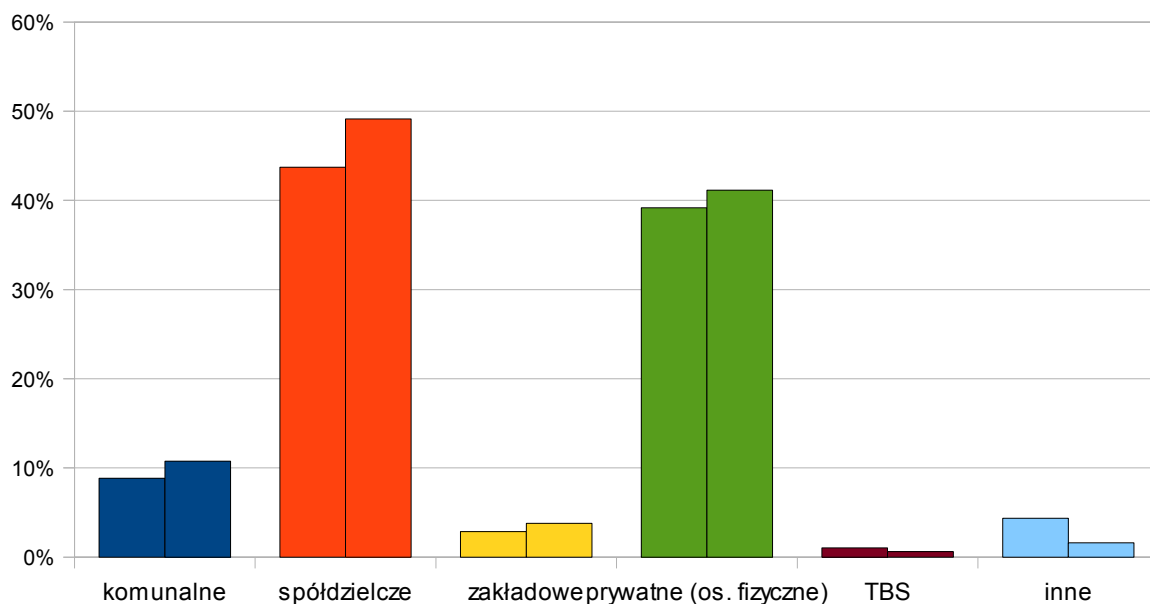
realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wobec zastoju budownictwa komunalnego, to właśnie TBS-y tworzyły przez kilka lat atrakcyjną alternatywę wobec oferty deweloperów. To właśnie w Poznaniu w 1996 r. powstało j pierwsze w Polsce TBS - Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (PTBS). W następnych latach powstały dwa inne towarzystwa, w których miasto posiada udziały: TBS Wielkopolska i TBS Nasz Dom. Ponieważ funkcjonowanie trzech (a w pewnym okresie – nawet pięciu) spółek z udziałem miasta nie ma ekonomicznego uzasadnienia, wiosną 2008 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę zmierzającą do ich połączenia<sup>22</sup>. Prawdopodobny scenariusz to połączenie dwóch mniejszych towarzystw, a następnie przejęcie ich przez PTBS<sup>23</sup>. Jednak na początku 2009 r. w Poznaniu działały w dalszym ciągu trzy odrębne, choć zależne od miasta TBS. Żadne z towarzystw nie prowadziło w tym okresie budowy mieszkań w systemie społecznym. Natomiast PTBS rozpoczęło w 2006 r. budowę mieszkań komercyjnych, przechodząc tym samym na działalność deweloperską.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego nie tylko stworzyły szansę na mieszkanie z umiarkowanego pułapu cenowego. Jak wskazuje Tölle (2007), Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, realizując w latach 2001-2004 inwestycję w rejonie ul. Sikorskiego i Roboczej na Wildzie włączyło się w proces rewitalizacji śródmieścia Poznania. Osiedle to składa się z dwóch części: pierwsza to plomba w pierzei kamienic przy ul. Roboczej, druga część tworzy kwartał zabudowy pomiędzy ul. Sikorskiego i Roboczą. Kolejny przykład inwestycji PTBS na terenach zdegradowanych to osiedle Szyperska/Piaskowa z 2007 r.

---

22 Por.: Uchwała nr XXXV/363/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 kwietnia 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozporządzenie udziałami Miasta Poznania w spółkach towarzystw budownictwa społecznego z większościowym udziałem Miasta Poznania

23 Por. Kisiel B., Poznań - Wielka likwidacja TBS-ów, Głos Wielkopolski on-line, <http://poznan.naszemiasto.pl/wydarzenia/792297.html>, 23.11.2007.



Ryc. 3: Struktura własności mieszkań w Poznaniu w latach 1996 i 2006.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS.

### 2.3. Wykształcenie i status społeczny

Wyniki spisu ludności 2002 r. pokazują, że w latach dziewięćdziesiątych śródmieście Poznania przestało być atrakcyjne dla ludności z wykształceniem wyższym, najbardziej atrakcyjne stały się natomiast peryferia miasta, szczególnie w części północnej i zachodniej<sup>24</sup>. Nasuwa to skojarzenia ze zjawiskiem *filteringu*, czyli selektywnego odpływu wyższych warstw społecznych ze śródmieścia. Przyczyną *filteringu* jest postępująca degradacja techniczna starych zasobów mieszkaniowych. Odpływ wyższych warstw społecznych uruchamia spiralę problemów: segregację, wykluczenie, przestępczość.

W śródmieściu pozostały głównie osoby z wykształceniem podstawowym (największa koncentracja w mieście), zawodowym i średnim. Niski poziom wykształcenia zamyka obecnie wielu osobom możliwości awansu społecznego, skazując je na życie w niekorzystnych warunkach. Osoby z wyższym wykształceniem, które wyprowadziły się ze śródmieścia, przeprowadziły się do sąsiednich gmin lub do peryferyjnych części Poznania.

Sytuacja Poznania kontrastuje z obecną sytuacją miast zachodnioeuropejskich, gdzie do śródmieścia napływa coraz więcej osób młodych, wykształconych i aktywnych zawodowo, co określa się mianem gentryfikacji (Wyly

<sup>24</sup> Strukturę wykształcenia ludności Poznania w świetle spisu z 1988 r. przeanalizował Węclawowicz (2003: 101n). Porównując ją z aktualnymi danymi, zaobserwować można tendencje zmian.

i Hammel 2004) i reurbanizacji (Haase et al. 2005, Brühl et al. 2005). Do podobnych wniosków prowadzi koncepcja „klasy kreatywnej” i „miasta kreatywnego” Floridy (2002, 2005). Artyści i twórcy szczególnie cenią architekturę industrialną, co stwarza szansę dla dzielnic przemysłowych takich jak np. Wilda. W Poznaniu natomiast osoby o wyższym statusie społecznym, o ile decydują się zamieszkać w śródmieściu, mają tendencję do izolowania się od otoczenia, powstają zatem *gated communities* (por. Kotus 2007).

Osoby z wykształceniem średnim i zawodowym<sup>25</sup> zamieszkują najliczniej na osiedlach wielkopłytowych, zwłaszcza Winogradach i Ratajach, a w mniejszym stopniu na Piątkowie. Statystyka ta nie obejmuje studentów, choć jak skądinąd wiadomo osiedla dysponują bogatą ofertą mieszkań studenckich.

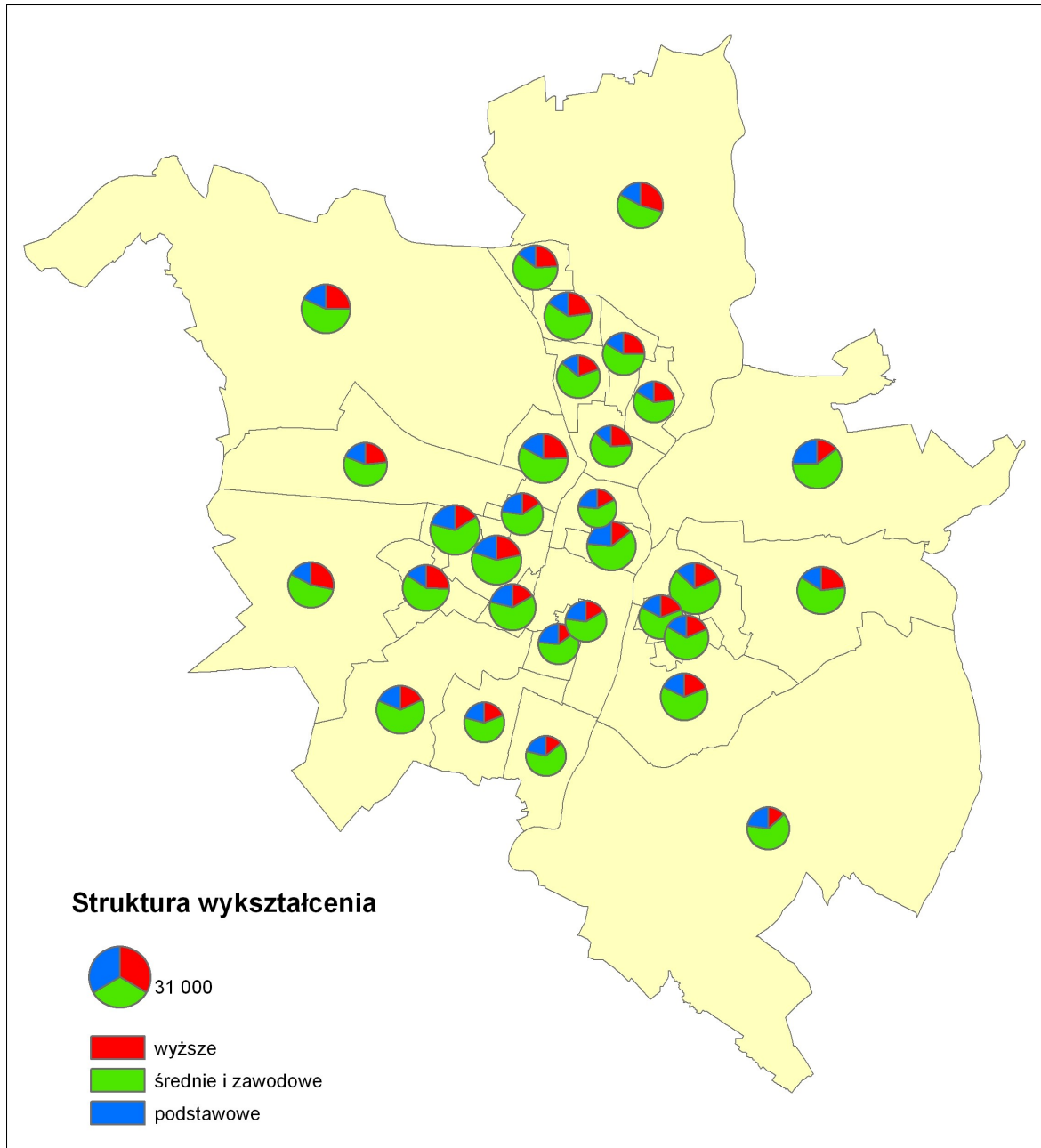
#### **2.4. Rynek pracy, bezrobocie i ubóstwo**

Sytuacja na rynku pracy w ostatnich latach uległa w skali całego kraju wyraźnej poprawie. Obecnie stopa bezrobocia w Poznaniu zalicza się do najniższych w Polsce (por. rozdz. 1). Ostatni spis powszechny z 2002 r. przypadł w okresie szczególnie wysokiego bezrobocia, stąd też jego wyniki straciły na aktualności. Można jednak przypuszczać, że przestrzenna struktura problemu bezrobocia nie uległa dużym zmianom. Dane o bezrobociu z 2005 r., udostępnione przez Powiatowy Urząd Pracy dla celów Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania, wykazują bowiem zbliżony rozkład przestrzenny do danych pochodzących z ostatniego spisu powszechnego w 2002 r. Generalnie rzecz biorąc, stopa bezrobocia największa jest w śródmieściu, najniższa natomiast na peryferiach miasta.

Aktywność ekonomiczna ludności jest najwyższa w dzielnicach północnych i zachodnich, które odznaczają się również najniższym poziomem bezrobocia. W niewielkim stopniu problem bezrobocia dotyka osiedla wielkopłytowe. Wyjątek to Piątkowo, gdzie spis wykazał wysoki stopień bezrobocia wśród osób młodych - 37% bezrobotnych stanowiły osoby w wieku 15-24 lata (2002 r.).

---

<sup>25</sup> W programie Urban Audit przyjęto klasyfikację wykształcenia według International Standard Classification for Education (ISCED). Obejmuje ona sześć poziomów: 0 – niepełne podstawowe, 1 – podstawowe, 2 – niższe średnie lub podstawowe drugiego stopnia (poziom nie występuje w Polsce), poziomy 3 i 4 (połączone w polskiej statystyce) – zasadnicze zawodowe, średnie zawodowe i ogólnokształcące, policealne i pomaturalne, 5 i 6 – wykształcenie wyższe.



Ryc. 4: Struktura wykształcenia dzielnic Poznania w świetle spisu powszechnego 2002.

Źródło: Urban Audit.

Najwyższym w skali miasta poziomem bezrobocia odznacza się śródmieście. Stopa bezrobocia na Starówce, Jeźycach i Wildzie sięgała w świetle ostatniego spisu powszechnego 20%. Trudna sytuacja na rynku pracy utrzymała się w kolejnych latach. Bardziej aktualne dane (z kwietnia 2005 r.), zebrane na potrzeby Miejskiego Programu Rewitalizacji, wskazują, że liczba bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy przypadająca na 1000 mieszkańców jest na całym obszarze śródmieścia wyższa od średniej dla Poznania

(39 osób). Niewątpliwie związane jest to z niskim poziomem wykształcenia, o czym wspomniano powyżej. Najgorzej na rynku pracy odnajdują się mieszkańcy Śródki (137 bezrobotnych na 1000 mieszkańców), gdzie w ramach Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania przy wsparciu Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS) realizowane są programy aktywizacji zawodowej.

Brak pracy rodzi ubóstwo i wykluczenie społeczne. Najbardziej zagrożone są pod tym względem dzielnice przemysłowe – Wilda i Główna, gdzie co dziesiąty (w niektórych rejonach nawet co piąty) mieszkaniec korzysta ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (MOPR). Problem ubóstwa dotyka także mieszkańców Jeżyc, Śródki i Chwaliszewa. W świetle Narodowego Spisu Powszechnego 2002, w śródmieściu Poznania było ponad 600 rodzin uzależnionych od pomocy społecznej. Oznacza to, że dla tych rodzin głównym lub nawet jedynym źródłem utrzymania były świadczenia społeczne. Często są to lokatorzy mieszkań komunalnych zalegający z opłaceniem czynszu. Zaległości z kolei uniemożliwiają przeprowadzenie remontów, powodując ucieczkę lokatorów opłacających czynsz. Ubóstwo i złe warunki mieszkaniowe tworzą wzajemnie nakręcającą się spiralę. Ubóstwo jest także czynnikiem segregacji społecznej. Zamożniejsi rodzice niekiedy bowiem nie chcą, aby ich dzieci uczęszczały do szkoły razem z dziećmi z biednych rodzin.

W śródmieściu jest najwięcej rodzin niepełnych, w których tylko jedno z rodziców wychowuje potomstwo. Gospodarstwa domowe samotnych rodziców to około 5-7% ogólnej liczby gospodarstw domowych w śródmieściu, podczas gdy w pozostałej części miasta odsetek ten wynosi około 3-4%. W liczbach bezwzględnych, w śródmieściu jest prawie 3200 niepełnych rodzin.

## **2.5. Ludność**

W myśl koncepcji cyklu życiowego rodziny (Rossi 1955), rodziny przechodzą przez kolejne fazy swego istnienia: założenie, pojawienie się dzieci, stopniowe usamodzielnianie się dzieci, faza „pustego gniazda” po pełnym usamodzielnieniu się, wdowieństwo, mają tendencję do zmiany swego miejsca zamieszkania. Rossi zaobserwował, że rodziny z małymi dziećmi chętniej



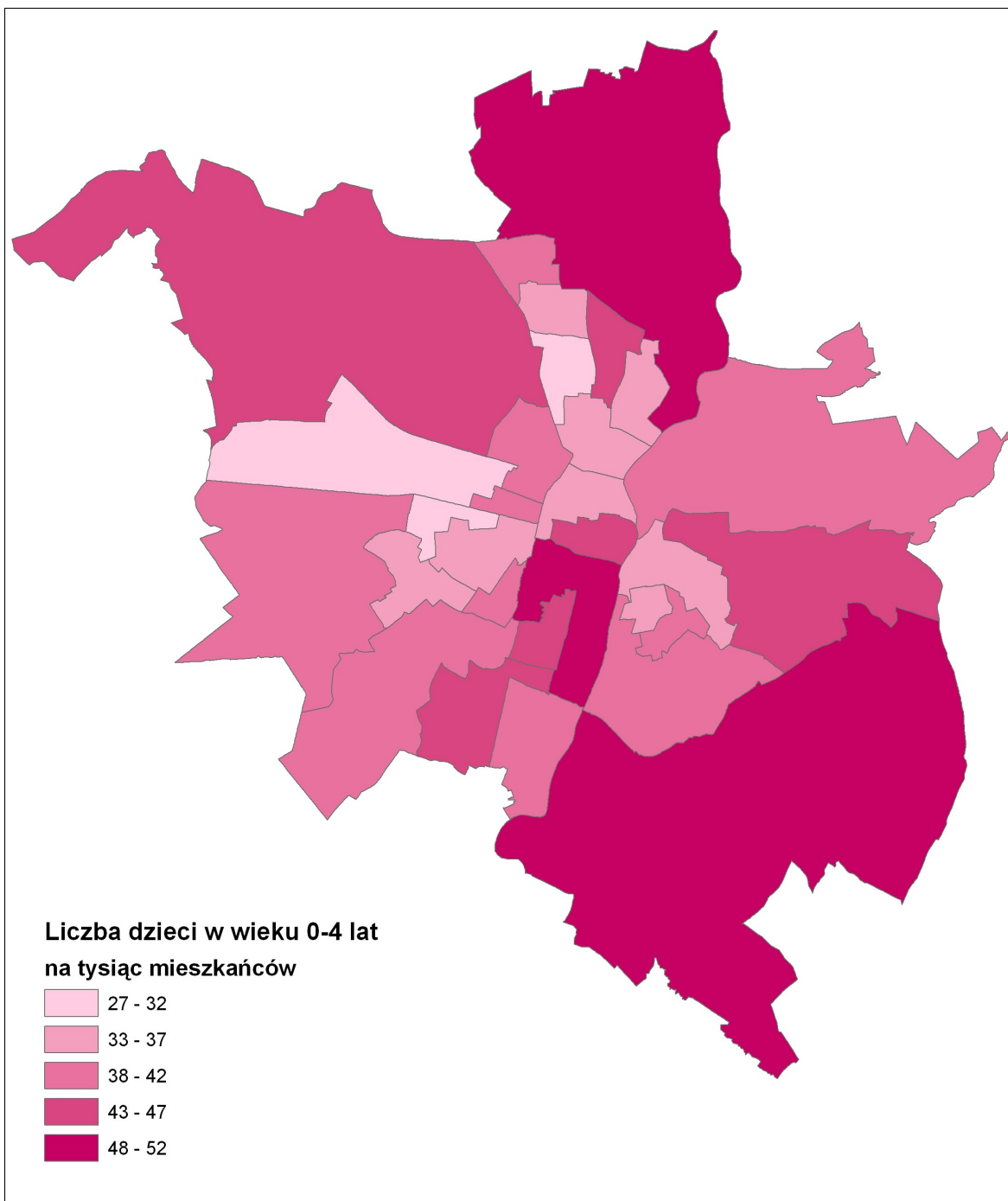
zamieszkują na przedmieściach, a osoby starsze bliżej centrum. Rozmieszczenie gospodarstw domowych w Poznaniu zdaje się potwierdzać te spostrzeżenia. Największe gospodarstwa domowe (o przeciętnej wielkości ponad 2,5 osoby) zamieszkują na peryferiach Poznania. Dzielnice peryferyjne: Morasko, Radojewo, Szczepankowo, Spławie i Krzesiny mają przy tym wysoki odsetek dzieci do lat czterech w ogólnej liczbie ludności.

Osiedla wielkopłytowe budowano głównie z myślą o młodych rodzinach, jednak po trzydziestu latach od zasiedlenia dominują tam mieszkańcy w podeszłym wieku. Jak wykazały badania prof. Paradysza na zlecenie Urzędu Miasta Poznania z 2003 r., Rataje i Osiedle Przyjaźni cechuje liczba osób w wieku powyżej emerytalnym na 1000 mieszkańców znacznie wyższa od średniej dla miasta (176 osób). Jednak najwięcej osób w podeszłym wieku mieszka w śródmieściu i na zachód od niego. Najmniejsze obciążenie demograficzne mają Morasko i Naramowice.

We współczesnym społeczeństwie coraz więcej osób żyje samotnie. Dotyczy to zwłaszcza dwóch grup osób: z jednej strony są to osoby owdowiałe, w podeszłym wieku (samotni emeryci), z drugiej strony natomiast osoby młode, przedkładające pracę zawodową nad założenie rodziny, tak zwani *singles*. Większość jednoosobowych gospodarstw domowych w Poznaniu zamieszkuje na obszarze śródmieścia, Winograd i Rataj, gdzie stanowią 1/3 ogółu gospodarstw domowych. Samotni emeryci stanowią znaczącą część (około 1/4) gospodarstw jednoosobowych. Najwięcej osób starszych jest w śródmieściu (Jeżyce, Łazarz, Sołacz), a najmniej na nowych osiedlach, takich jak Piątkowo.

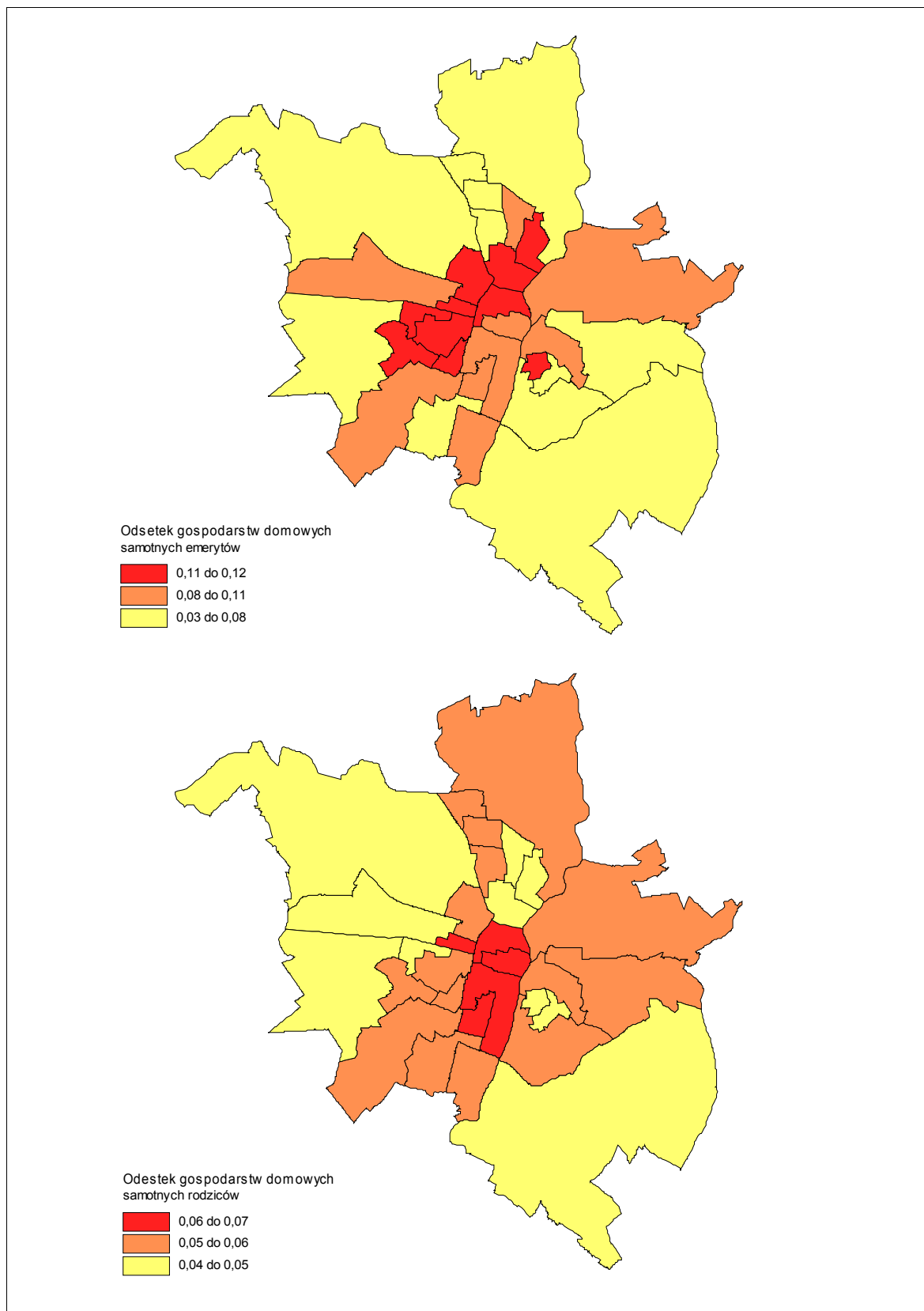
Poznań, jak większość dużych miast, odznacza się wysokim stopniem feminizacji. Zdominowany przez usługi rynek pracy powoduje nadwyżkę kobiet w strukturze ludności. Funkcje usługowe mają charakter silnie centrotwórczy, dlatego też wysoki stopień feminizacji (powyżej 115 kobiet na 100 mężczyzn) cechuje cały obszar śródmieścia oraz Rataje i Winogrady. Mimo to, liczba kobiet aktywnych ekonomicznie jest niższa niż liczba mężczyzn. Generalnie niższa aktywność ekonomiczna kobiet cechuje obszary peryferyjne, co można wiązać z dominującym tam typem rodziny. Przewaga liczby kobiet w śródmieściu może mieć także inną

przyczynę. Jak wspomniano, śródmieście i osiedla to obszary koncentracji ludności starszej. Dłuższe przeciętne trwanie życia kobiet powoduje naturalną nadwyżkę liczebności w starszych grupach wieku. Gęstość zaludnienia w Poznaniu jest bardzo zróżnicowana. Najwyższa gęstość zaludnienia cechuje osiedla wielkopłytowe (od 12 do 20 tys. os./km<sup>2</sup>). W najstarszych dzielnicach gęstość waha się od 6 do 21 tys. os./km<sup>2</sup>. Na obrzeżach miasta gęstość zaludnienia nie przekracza 2 tys. os./km<sup>2</sup>



Ryc. 5: Liczba dzieci w wieku 0-4 lat na tysiąc mieszkańców.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urban Audit.



Ryc. 6: Struktura społeczna dzielnic Poznania w świetle spisu powszechnego 2002 r.  
Źródło: Urban Audit

## **Rozdział 4. Budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 1999-2007.**

### **1. Baza danych**

W niniejszym rozdziale wykorzystano dane wchodzące w skład Krajowego Rejestru Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju TERYT<sup>26</sup>, który stanowi podstawę polskiej statystyki terytorialnej. W ramach rejestru wyodrębnia się pięć systemów (baz danych), stanowiących komplementarne źródła informacji przestrzennej. Systemy te noszą nazwy akronimiczne: TERC, SIMC, BREC, NOBC oraz ULIC. W skład poszczególnych systemów wchodzi:

- TERC – identyfikatory i nazwy jednostek podziału administracyjnego,
- SIMC - identyfikatory i nazwy miejscowości,
- BREC - rejony statystyczne i obwody spisowe,
- NOBC - identyfikacja adresowa ulic, nieruchomości, budynków i mieszkań,
- ULIC - centralny katalog ulic.

System BREC umożliwia uzyskanie wysoce zdezagregowanych przestrzennie danych o zasobach mieszkaniowych (o wysokiej rozdzielczości). Z tego względu jest on wykorzystywany przez Główny Urząd Statystyczny do przeprowadzania narodowych spisów powszechnych i prowadzenia badań reprezentacyjnych. Obejmuje dwie kategorie jednostek przestrzennych: obwody spisowe i rejony statystyczne. Obwód spisowy jest podstawową jednostką przestrzenną w statystyce publicznej. Obwody wyodrębnia się według liczby mieszkań i mieszkańców dla przeprowadzania spisów powszechnych i innych badań statystycznych. Natomiast rejon statystyczny stanowi przestrzenną jednostkę agregacji danych statystycznych złożoną z kilku, nie więcej niż dziewięciu, obwodów spisowych. Obwód statystyczny może liczyć nie więcej niż 500 osób i 200 mieszkań, natomiast rejon spisowy odpowiednio 2700 osób i 999 mieszkań. Z uwagi na stałe zmiany liczby mieszkań, modyfikacjom ulega układ obwodów spisowych i rejonów statystycznych. W 2007 r. w Poznaniu były łącznie 632 rejony

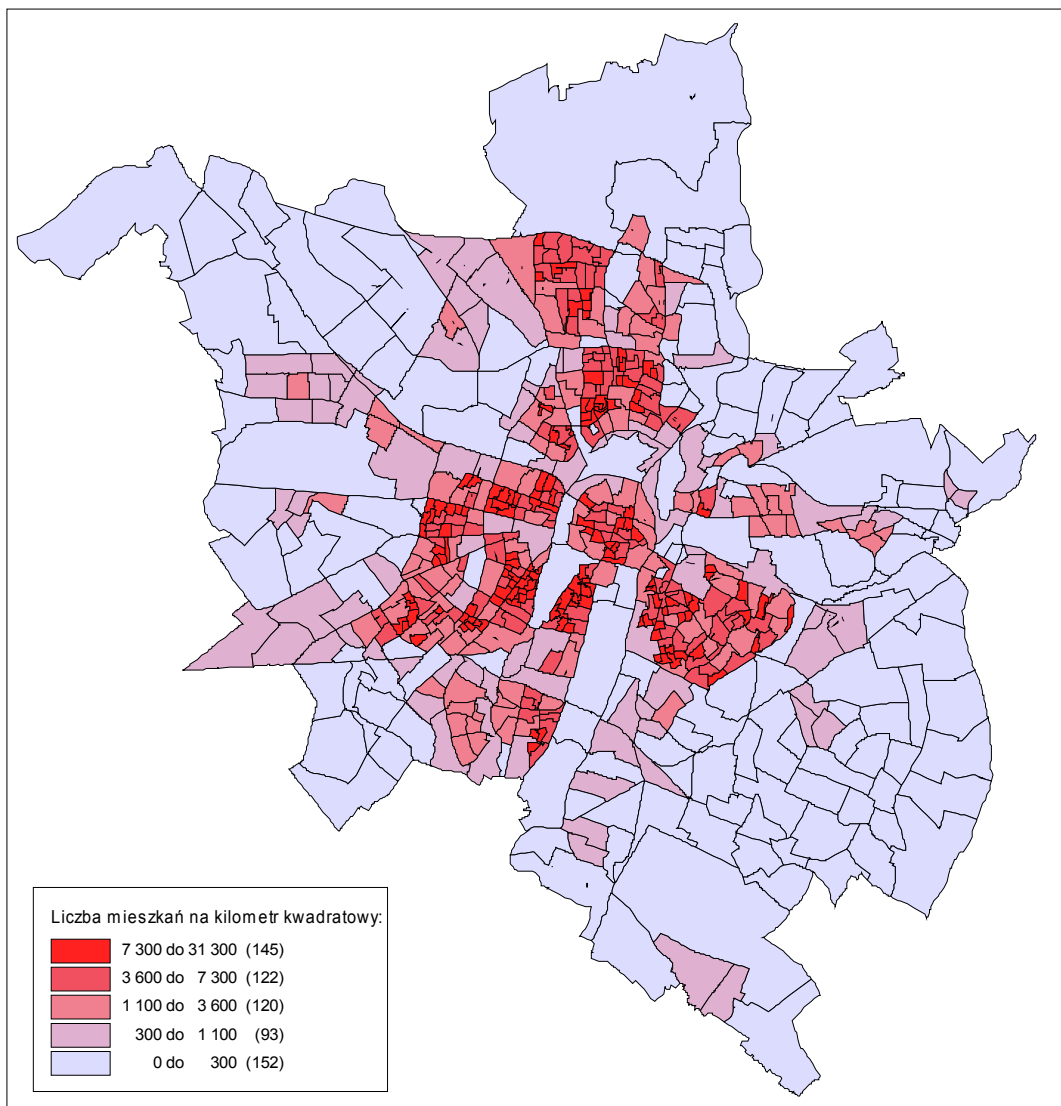
<sup>26</sup> Rejest TERYT funkcjonuje w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. Nr 88, poz. 439 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 157, poz. 1031 z późn. zm.).

statystyczne i 2768 obwodów spisowych.

Dane o liczbie mieszkań w rejestrze TERYT aktualizowane są kwartalnie na podstawie informacji o przyrostach mieszkań dostarczanych przez nadzór budowlany. Należy mieć na uwadze, że nowe mieszkania są niekiedy zgłaszane w nadzorze budowlanym z pewnym opóźnieniem, co może być źródłem niedokładności danych. Docelowo rejestr TERYT ma opierać się na danych służb geodezyjnych. Każdy rekord w zbiorze danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny posiada sześciocyfrowy identyfikator rejonu statystycznego oraz jednocyfrowy identyfikator obwodu spisowego (cyfry od 1 do 9 w ramach poszczególnych rejonów). W momencie przeprowadzania badania, dostępne były dane za okres 1999-2007. Panel danych obejmuje następujące zmienne:

- liczba mieszkań (ogółem),
- liczba mieszkań zamieszkałych,
- liczba ludności w mieszkaniach,
- liczba mieszkań niezamieszkałych jeszcze niezasiedlonych w nowo zbudowanym lub rozbudowywanym budynku, zmieniających lokatora, przeznaczonych do wynajęcia lub na sprzedaż, w toku postępowania spadkowego, pozostające w rezerwie gminy, mieszkania funkcyjne lub służbowe,
- liczba mieszkań niezamieszkałych przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczonych, przeznaczonych do czasowego lub sezonowego przebywania, wynajętych placówce obcego państwa, wykorzystywanych wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej jednak bez przebudowy na cele niemieszkalne.

Dane GUS dostępne są na bardzo szczegółowym poziomie dezagregacji przestrzennej (obwody spisowe). Jednak liczba obwodów zmienia się z roku na rok, ponieważ obwody przekraczające maksymalny próg wielkości dzielone są na mniejsze, natomiast obwody puste są systematycznie likwidowane. Rzadziej zmienia się liczba rejonów statystycznych. Dlatego aby przeprowadzić porównanie dla lat 1999 i 2007 dokonano generalizacji danych do poziomu rejonów statystycznych. Pomimo generalizacji, dane zachowują dużą szczegółowość.



Ryc. 7: Gęstość zabudowy w Poznaniu według rejonów spisowych w 2007 r.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT.

## 2. Procedura badawcza

Rozmieszczenie i zmiany zasobów mieszkaniowych względem centrum Poznania przeanalizowano przy wykorzystaniu kartograficznej techniki buforów pierścieniowych. W technice tej na badanym obszarze wykreśla się pewną liczbę koncentrycznych pierścieni, a następnie dokonuje klasyfikacji występującego na tym obszarze zjawiska. Technika ta jest szczególnie dogodna w odniesieniu do obiektów geograficznych o naturze koncentrycznej, takich jak miasta. Jednocześnie stanowi ona przykład zastosowania możliwości, jakie dają geograficzne systemy informacyjne (GIS). Procedura badawcza obejmuje cztery etapy:

Etap 1. Określenie centrum geograficznego badanego obszaru,

Etap 2. Wykreślenie wokół centrum pierścieni buforowych pokrywających cały badany obszar,

Etap 3. Klasyfikacja podstawowych jednostek przestrzennych (rejonów spisowych) według pierścieni buforowych,

Etap 4. Obliczenie zagregowanych wartości zmiennych dla trzynastu pierścieni, utworzonych na podstawie klasyfikacji jednostek.

Pierwszy etap to określenie punktu stanowiącego centrum geograficzne obszaru Poznania. Wzięto pod uwagę dwa sposoby określenia położenia punktu centralnego: a) centroid – środek demograficzny b) centrum komunikacyjne. Z uwagi na praktyczny wymiar badań, przyjęto wariant centrum komunikacyjnego. Założono, że centrum to stanowi Rondo Kaponiera, ponieważ na nim krzyżuje się większość szlaków komunikacyjnych.

Następnie wykreślono trzynaście pierścieni buforowych ponumerowanych od  $r=1$  do  $13 \text{ km}^{27}$ . Pierścień o numerze  $r$  obejmuje obszar miasta pomiędzy okręgiem o promieniu  $(r-1)$  a okręgiem o promieniu  $r$ . Wybrano taką liczbę pierścieni, która pozwala na pokrycie całego obszaru miasta, choć tylko pierścienie 1-5 zawierają się całkowicie w jego granicach.

Trzeci etap to klasyfikacja podstawowych jednostek przestrzennych – rejonów spisowych – według pierścieni buforowych. Przyjęto tu zasadę, że dany rejon należy do pierścienia buforowego o promieniu  $r$ , jeżeli jego środek geometryczny (centroid) leży wewnątrz tego pierścienia. W ten sposób otrzymano trzynaście pierścieni złożonych z rejonów statystycznych. Oczywiście, nie są to pierścienie w ścisłym sensie geometrycznym, ani też nie wszystkie mają charakter ciągły. Najbardziej odległe pierścienie obejmują tylko kilka rejonów.

Dla każdego pierścienia obliczono: powierzchnię, liczbę rejonów wchodzących w jego skład, liczbę mieszkań zamieszkałych, niezamieszkałych i ogólną w latach 1999 i 2007 oraz liczbę ludności w mieszkaniach. Dzięki temu możliwe jest zbadanie rozmieszczenia i zmian zasobów mieszkaniowych jako

---

<sup>27</sup> Pierścienie zostały wykreślone z wykorzystaniem narzędzia „Pierścienie buforowe” w programie MapInfo Professional 9.0.

funkcji odległości od centrum.

### **3. Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych**

Gęstość zabudowy, czyli liczba mieszkań zamieszkałych przypadająca na 1 km<sup>2</sup> powierzchni miasta, wynosi w Poznaniu przeciętnie 839 i waha się od około 4000 w centrum do mniej niż 100 na peryferiach. Obszary zabudowane można podzielić według stopnia gęstości zabudowy. Najprostszy, dychotomiczny podział, to podział na obszary zwartej oraz rozproszonej zabudowy. Oczywiście, możliwe jest wiele kryteriów takiego podziału, dlatego też dla celów niniejszej pracy przyjęto następujące założenie. Niech  $m$  oznacza udział danego obszaru w ogólnej powierzchni miasta, natomiast  $n$  oznacza jego udział w ogólnej wielkości zasobów mieszkaniowych. Obszar zwartej zabudowy to taki obszar, dla którego  $m < n$ . W oparciu o przyjęte kryterium wyodrębnić można w Poznaniu:

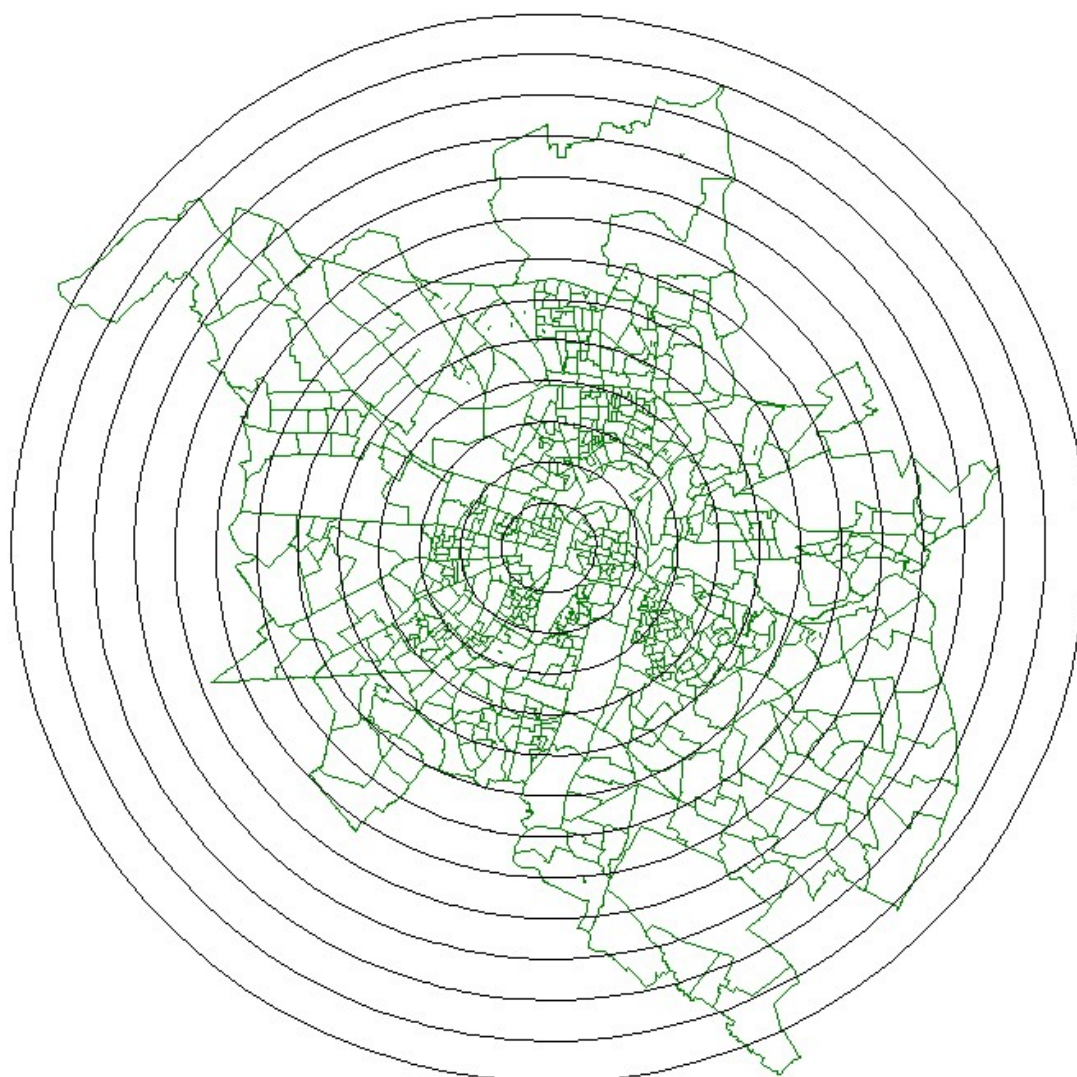
- a) obszar zwartej zabudowy w promieniu do pięciu kilometrów od centrum, który zajmuje powierzchnię<sup>28</sup> 80,4 km<sup>2</sup> (30% powierzchni miasta) i skupia 172 673 mieszkania zamieszkane (79%),
- b) obszar rozproszonej zabudowy, który obejmuje tereny położone dalej niż pięć kilometrów od centrum o powierzchni 208,2 km<sup>2</sup>, gdzie znajduje się 46 927 mieszkań (2007 r.). Gęstość zabudowy w obszarze zwartej zabudowy (2147 mieszkań/km<sup>2</sup>) jest ośmiokrotnie wyższa niż w obszarze rozproszonej zabudowy (259 mieszkań/km<sup>2</sup>).

Większość zasobów mieszkaniowych Poznania skupiona jest w niewielkiej odległości od centrum. Jedna czwarta znajduje się w promieniu 2 km od centrum, prawie połowa (43%) w promieniu 3 km, a dwie trzecie (62%) w promieniu 4 km. Na obszar zwartej zabudowy składa się śródmieście - główne skupienie zabudowy oraz promieniście rozchodzące się od niego pasma osiedli wielkopłytowych. Dzielnice mieszkaniowe rozdzielone są klinami zieleni: naramowickim, gołęcińskim, dębińskim i maltańskim.

---

<sup>28</sup> Podany obszar oznacza powierzchnię rejonów statystycznych leżących wewnątrz pierścieni buforowych 1-5 (a nie powierzchnię tych pierścieni, która wynosi 82,7 km<sup>2</sup>). Jeśli nie podano inaczej, tą samą zasadę stosuje się w dalszej części tekstu.



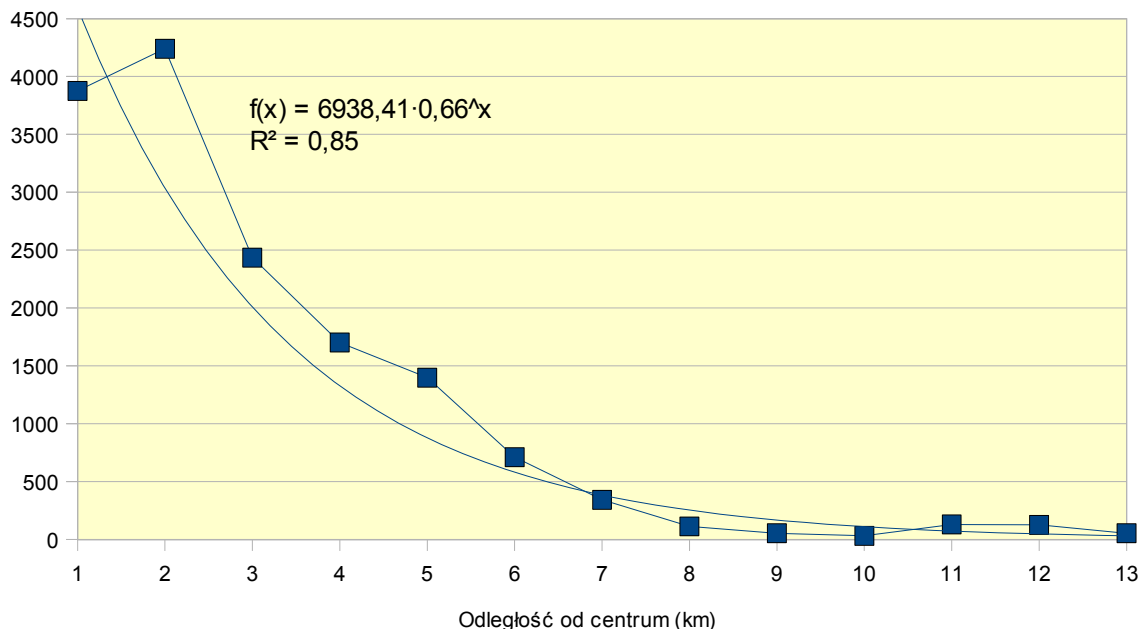


*Ryc. 8: Pierścienie buforowe.*

*Źródło: Opracowanie własne.*

Obszar rozproszonej zabudowy złożony jest z grup zabudowy o charakterze mniej lub bardziej odizolowanym od reszty miasta. Układ ten krystalizuje wokół istniejącego wcześniej osadnictwa wiejskiego (Szczepankowo, Kiekrz, Umultowo, Plewiska) bądź też kształtuje się spontanicznie. Rozrastanie się tego zewnętrznego pierścienia prowadzi do postępującego rozpraszania zabudowy. Niektóre części miasta są niemal całkowicie pozbawione funkcji mieszkaniowej (tereny zielone, otoczenie lotnisk), gdzie indziej ma ona bardzo małe zagęszczenie. Jest to w szczególności duży teren na południowo-wschodnich rubieżach miasta, za torami

kolejowymi. Intensywnie zabudowuje się natomiast północna część miasta, która jeszcze kilkanaście lat temu miała podobny charakter.



Ryc. 9: Gęstość zabudowy mieszkaniowej jako funkcja odległości od centrum (2007 r.)

Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT.

#### 4. Przyrosty mieszkań

W Poznaniu zachodzi proces relatywnej decentralizacji funkcji mieszkaniowej. Oznacza to, że liczba mieszkań rośnie szybciej w odległych częściach miasta. Podczas gdy liczba mieszkań w obszarze zwartej zabudowy w latach 1999-2007 wzrosła tylko o 7%, w obszarze rozproszonej zabudowy przybyło w tym samym czasie aż 32% mieszkań. Według danych rejestru TERYT w Poznaniu liczba mieszkań zamieszkałych wzrosła o 22 375, z czego 50,3% przypada na zabudowę rozproszoną. Zatem ponad połowa mieszkań powstałych w ostatnich latach zlokalizowana jest na peryferiach miasta. Oznacza to dość wyraźne przesunięcie w strukturze zasobów mieszkaniowych Poznania, gdzie dotychczas zdecydowanie dominowała zabudowa zwarta.

Wzrost liczby mieszkań objął prawie 2/3 rejonów statystycznych w Poznaniu (64%). Najwięcej, bo ponad dziewięć tysięcy nowych mieszkań, powstało w promieniu sześciu-siedmiu kilometrów od centrum. Fakt ten trudno uznać za

zaskakujący, bowiem tam właśnie zlokalizowane są główne tereny rozwoju budownictwa mieszkaniowego: Naramowice, Piątkowo-Os. Batorego, Podolany, Strzeszyn, Smochowice, okolice Lasku Marcelińskiego. Liczba mieszkań położonych w promieniu sześciu kilometrów od centrum wzrosła w latach 1999-2007 o jedną piątą, a w promieniu siedmiu kilometrów o ponad połowę (por. tab. 6). Bardzo dynamiczny wzrost (70%) cechował pierścień ósmy. W porównaniu z pierścieniami szóstym i siódmym, które są zdominowane przez zabudowę wielorodzinną, jest on złożony głównie z osiedli domów jednorodzinnych, takich jak Umultowo, Krzyżowniki, Osiedle Kwiatowe, Szczepankowo.

W śródmieściu przyrost mieszkań był dość duży w ujęciu bezwzględnym, w niektórych rejonach wyniósł ponad 500 mieszkań. Wynika to z tego, że oprócz zabudowy plombowej występującej już w latach dziewięćdziesiątych, pojawiły się w ostatnich latach również duże projekty inwestycyjne (rejon ul. Szyperskiej nad Wartą, rejon ul. Kościelnej na Jeźycach, Łacina, rejon ul. Wojskowej na Łazarzu). Stagnacja funkcji mieszkaniowej, czyli niezmienną liczbą mieszkań w 2007 r. w stosunku do 1999 r. miała miejsce w 71 rejonach (11%). W tej liczbie mieszczą się dwie kategorie rejonów. Pierwsza z nich to rejon o niewielkiej liczbie mieszkań (poniżej 100), gdzie rozwój funkcji mieszkaniowej jest ograniczony poprzez bariery naturalne lub antropogeniczne. Chodzi głównie o tereny w sąsiedztwie lotniska cywilnego Ławica i lotniska wojskowego Krzesiny oraz tereny poznańskich klinów zieleni. Druga grupa to tereny o ukształtowanej strukturze urbanistycznej, takie jak osiedla wielkopłytowe. Przyrosty mieszkań na osiedlach są bardzo małe, za wyjątkiem Piątkowa, które powstało najpóźniej i jego zabudowa wciąż jest uzupełniana.

Dość duża liczba rejonów (154, czyli 24%) charakteryzowała się spadkiem liczby mieszkań. Spadki te nie były z reguły duże, jedynie w piętnastu przypadkach ubytek był większy niż 50 mieszkań, w tym w sześciu przypadkach powyżej 100 mieszkań. Ubytki dość wyraźnie koncentrują się na obszarze śródmieścia. Spadek liczby mieszkań może wynikać z przyczyn rzeczywistych, takich jak rozbiórka lub zmiana sposobu użytkowania (np. na biuro), bądź też z błędów statystycznych<sup>29</sup>.

---

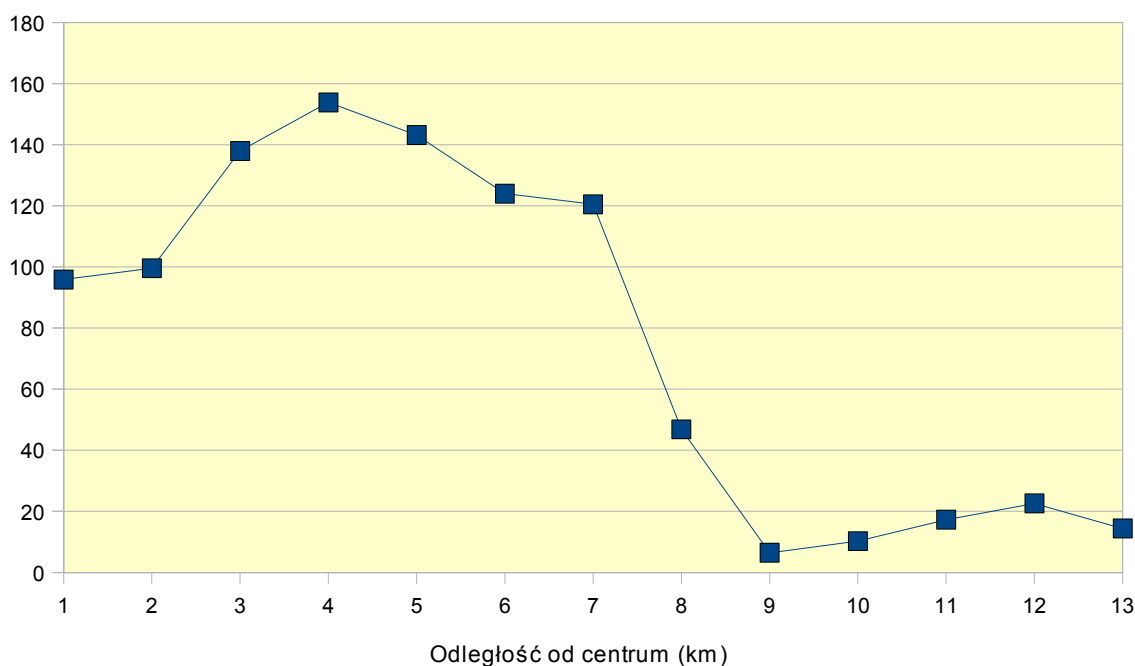
<sup>29</sup> Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002 wykazał, że faktyczna liczba mieszkań w Poznaniu jest o ponad cztery tysiące niższa, niż wynikało to ze statystyki bieżącej.

Tab. 5: Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych względem centrum Poznania.

Promień (km)	Liczba rejonów wewnątrz pierścienia	Powierzchnia rejonów wewnątrz pierścienia (km <sup>2</sup> )	Odsetek powierzchni miasta	Liczba mieszkań zamieszkałych w 2007 r.	Odsetek mieszkań	Liczba mieszkań na km <sup>2</sup> (2007 r.)	Główne dzielnice w obrębie pierścienia
1	36	4,09	1,6%	15852	7,2%	3876	stare Jeżyce, Święty Marcin, fragment Łazarza koło MTP (Os. Targowe)
2	86	9,2	3,5%	39003	17,8%	4239	okolice Starego Rynku, północna Wilda, Łazarz (z „Johową”), Os. Przybyszewskiego, ul. Szamarzewskiego
3	97	15,89	6,1%	38697	17,6%	2435	Śródka, Cytadela, Os. Przyjaźni, Sołacz, Ogrody, Os. Popieluszki, Raszyn, Górczyn, południowa Wilda, Os. Piastowskie
4	110	24,48	9,3%	41658	19,0%	1702	Winogrady, Rataje („dolny taras”), Os. Kopernika
5	100	26,78	10,2%	37463	17,1%	1399	południowe Piątkowo (osiedla: Śmiałego, Chrobrego, Łokietka), Główna, Chartowo i Żegrze („górny taras” Rataj), Starołęka, Dębiec, Świerczewo, Junikowo, Edwardowo
6	81	37,11	14,2%	26408	12,0%	712	Os. Bajkowe, Smochowice, Strzeszyn Grecki Podolany, Piątkowo, południowa część Naramowic
7	47	36,51	13,9%	12540	5,7%	343	Strzeszyn, Krzyżownicy, Os. Kwiatowe, Fabianowo, Kotowo, Minikowo, Os. Batorego, Os. Sobieskiego, północna cz. Naramowic
8	31	31,9	12,2%	3620	1,6%	113	Umultowo, Szczepankowo (cz. zach.), Krzesiny, Pokrzywno, Garaszewo, Marlewo
9	18	33,25	12,7%	1809	0,8%	54	Morasko, Antoninek, Szczepankowo (cz. wsch.)
10	16	23,38	8,9%	735	0,3%	31	Psarskie, Radojewo, Splawie
11	6	6,78	2,6%	884	0,4%	130	jw.
12	2	3,67	1,4%	464	0,2%	126	Kiekrz, Głuszyna
13	2	8,82	3,4%	477	0,2%	54	jw.
SUMA	632	261,86	100,00%	219610	100,00%	839	

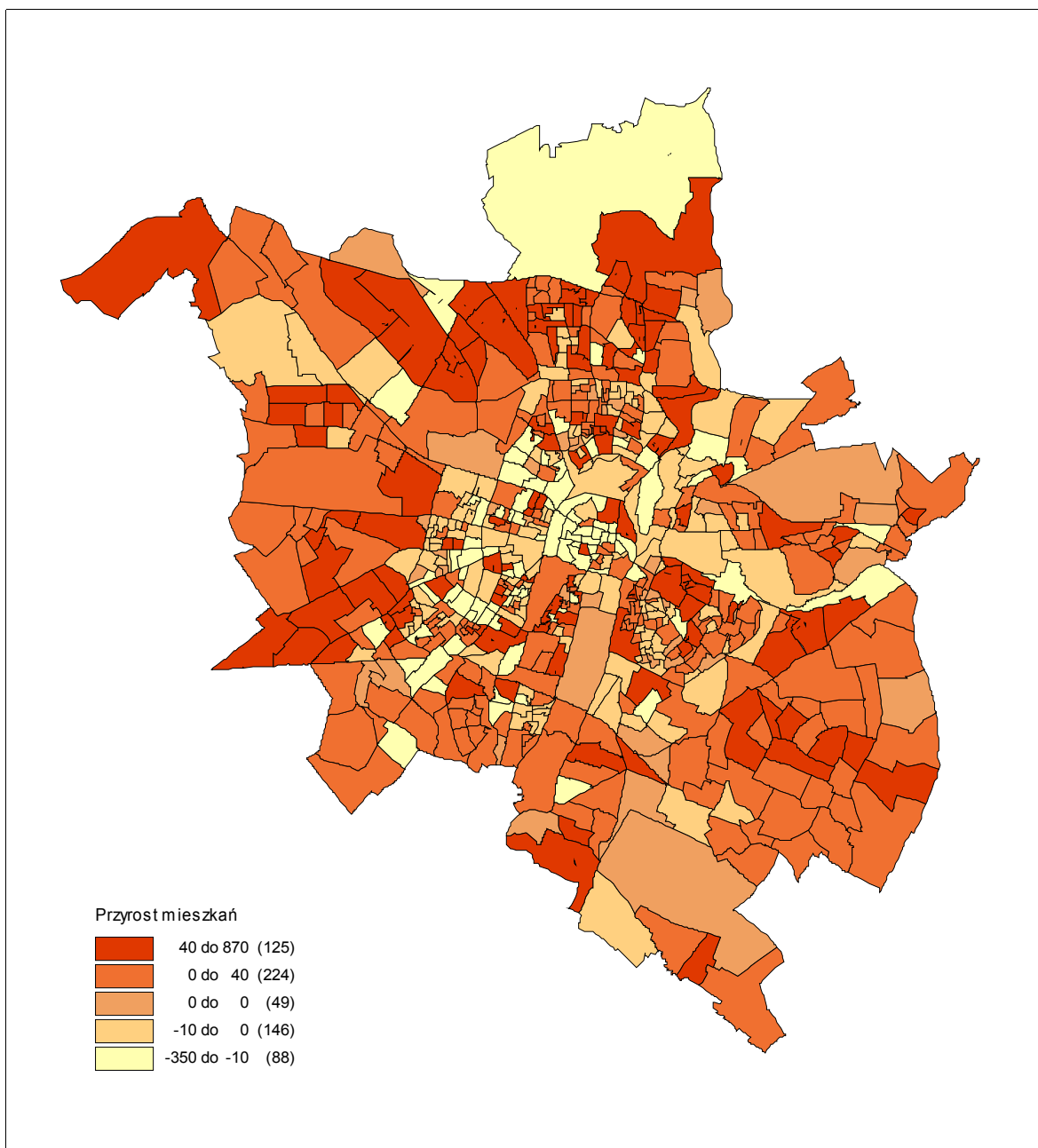
Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

Przyczyny spadku leżeć mogą także gdzie indziej, ponieważ zarówno liczba, jaki i granice rejonów statystycznych zmieniają się z upływem czasu. Gdy liczba mieszkań i ludności w jednym z rejonów szybko wzrasta, następuje podział i wyodrębnienie nowych rejonów. Dobrze obrazują to zmiany, jakie miały miejsce w północnej części Poznania. W związku z dynamicznym rozwojem zabudowy w rejonie nr 683051, obejmującym Morasko, Radojewo i Umultowo, w 2002 r. dokonano jego podziału na dwie części. Po podziale większa część mieszkań znalazła się w nowo utworzonym rejonie nr 683053, obejmującym Umultowo. W okrojonym rejonie nr 683051 odnotowano natomiast statystyczny spadek liczby mieszkań. Faktycznie jednak liczba mieszkań w rejonie Moraska i Radojewa wzrasta, w latach 2002-2007 o 37%. W analogicznym okresie liczba mieszkań na Umultowie zwiększyła się o 16%. Dla porównania, roczne tempo wzrostu w latach 1999-2001, gdy obydwa rejony stanowiły jeszcze całość, wynosiło 27%.

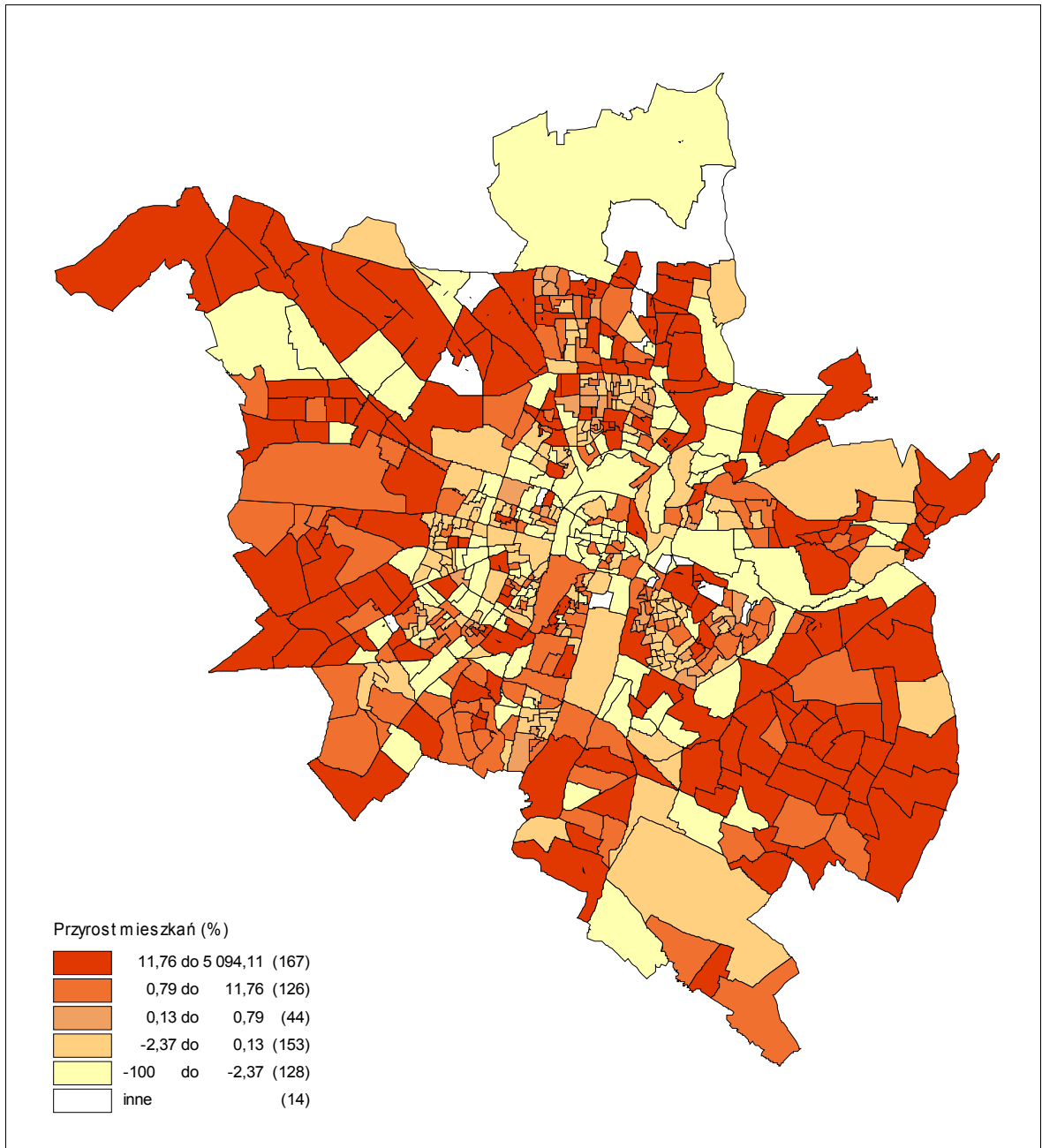


Ryc. 10: Przyrosty mieszkań w latach 1999-2007 jako funkcja odległości od centrum.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT



Ryc. 11: Przyrost liczby mieszkań w Poznaniu w latach 1999-2007 wg rejonów spisowych.  
Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT.



Ryc. 12: Przyrost liczby mieszkań w Poznaniu w latach 1999-2007 wg rejonów spisowych (%).

Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT.

Tab. 6: Przyrosty zasobów mieszkaniowych względem centrum Poznania.

Pierścień (km)	Liczba rejonów wewnątrz pierścienia	Powierzchnia rejonów wewnątrz pierścienia	Odsetek powierzchni miasta	Liczba mieszkań zamieszkałych w 1999 r.	Liczba mieszkań zamieszkałych w 2007r.	Wzrost 1999-2007	Udział we wzroście
1	36	4,09	1,6%	15460	15852	392	1,8%
2	86	9,2	3,5%	38087	39003	916	4,1%
3	97	15,89	6,1%	36505	38697	2192	9,8%
4	110	24,48	9,3%	37892	41658	3766	16,8%
5	100	26,78	10,2%	33629	37463	3834	17,1%
6	81	37,11	14,2%	21807	26408	4601	20,6%
7	47	36,51	13,9%	8141	12540	4399	19,7%
8	31	31,9	12,2%	2126	3620	1494	6,7%
9	18	33,25	12,7%	1595	1809	214	1,0%
10	16	23,38	8,9%	495	735	240	1,1%
11	6	6,78	2,6%	767	884	117	0,5%
12	2	3,67	1,4%	381	464	83	0,4%
13	2	8,82	3,4%	350	477	127	0,6%
SUMA	632	261,86	100%	197235	219610	22375	100,00%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru TERYT.



## **5. Mieszkania niezamieszkane**

Dane zgromadzone w rejestrze TERYT obejmują – obok mieszkań zamieszkałych – również dwie kategorie mieszkań niezamieszkałych. Do pierwszej kategorii GUS zalicza mieszkania niezamieszkane z poniżej wymienionych względów:

- mieszkania jeszcze niezasiedlone w nowo zbudowanym lub rozbudowywanym budynku,
- zmiana lokatora,
- przeznaczenie do wynajęcia lub na sprzedaż,
- w toku postępowania spadkowego,
- pozostające w rezerwie gminy,
- mieszkania funkcyjne lub służbowe.

Jak wskazuje enumeracyjna definicja, jest to szeroka i zróżnicowana, niejednorodna wewnętrznie kategoria zasobów mieszkaniowych, co utrudnia interpretację udostępnionych danych. Zmienna ta cechuje się jednak zarówno charakterystycznym rozkładem przestrzennym, jak i dużą dynamiką zmian. Zwraca uwagę skokowy wzrost liczebności tego typu mieszkań z 1043 w 1999 r. do 7853 w 2007 r. Wydaje się, że jedynym merytorycznym uzasadnieniem tego faktu statystycznego może być wzrost liczby nowych, niezasiedlonych jeszcze mieszkań. Poznański rynek mieszkaniowy przeżywał w latach 2006-2007 bardzo korzystną koniunkturę. W związku z tym wiele inwestycji rozpoczętych w 2006 r. znajdowało się rok później w budowie.

Przyjmując ten tok rozumowania, można zaryzykować spojrzenie poza horyzont czasowy roku 2007 i spróbować przewidzieć, w jakich częściach miasta rozwijać się będzie zabudowa mieszkaniowa w bliskiej przyszłości. Zaznaczają się tu przede wszystkim dwa obszary: północne i zachodnie peryferie miasta oraz śródmieście. Mniejsza liczba nowych, niezasiedlonych jeszcze mieszkań cechowała osiedla wielkopłytowe, a najmniejsza południowo-wschodnie rubieże miasta. Można zatem oczekiwać utrzymania się podobnej tendencji rozwoju jak w latach ubiegłych.

## **6. Mieszkania przeznaczone do rozbiórki i na cele niemieszkalne**

Jak wspomniano, w systemie BREC rejestru TERYT znajdują się dwie kategorie mieszkań niezamieszkanymi. Druga kategoria, podobnie jak pierwsza, jest wewnątrznie niejednorodna, a nawet niespójna, co utrudnia jednoznaczną interpretację danych. Do kategorii tej zaliczają się mieszkania:

- przeznaczone do rozbiórki lub opuszczone,
- przeznaczone do czasowego lub sezonowego przebywania,
- wynajęte placówce obcego państwa,
- wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej jednak bez przebudowy na cele niemieszkalne.

W latach 1999-2007 ogólna liczebność tej kategorii mieszkań zmniejszyła się z 1652 do 804, tj. ponad dwukrotnie. Wynika to prawdopodobnie ze spadku liczby mieszkań przeznaczonych do rozbiórki lub wykorzystywanych na cele niemieszkalne. Spadek wystąpił głównie na obszarze śródmieścia. Wprawdzie stan techniczny budynków jest tam wciąż niezadowalający, ale zaobserwować daje się presję na wykorzystanie powierzchni mieszkalnej w istniejących zasobach. Zamiast wykorzystywać lokale na cele niemieszkalne, przekształca się raczej pomieszczenia niemieszkalne na cele mieszkaniowe. Wprawdzie większość mieszkań przeznaczonych do rozbiórki lub na cele niemieszkalne nadal występuje w śródmieściu, jednocześnie jednak tam nastąpił największy spadek.

## **7. Ludność w mieszkaniach**

Dane o liczbie ludności w mieszkaniach zawarte w systemie BREC rejestru TERYT to dane szacunkowe, nie odpowiadają one statystycznej kategorii ludności faktycznie zamieszkałej. Podstawą do wyznaczenia liczby ludności w mieszkaniach jest liczba osób spisanych w danym mieszkaniu podczas spisu powszechnego. Już tutaj kryje się źródło błędu, ponieważ liczba osób spisanych nie zawsze odpowiada liczbie osób faktycznie zamieszkałych. Przykładowo, osoba czasowo przebywająca w danym mieszkaniu (np. w odwiedzinach u rodziny) w trakcie spisu powszechnego zostanie spisana w tym mieszkaniu i tak też ujęta w rejestrze. Wyjściowa liczba ludności w mieszkaniach, ustalona na podstawie spisu

powszechnego, jest następnie aktualizowana według danych o przyrostach mieszkań. Polega to na dodaniu jednej osoby na każdą izbę w nowym mieszkaniu. Jest to kolejne źródło niedokładności, gdyż standard mieszkaniowy ulega systematycznej poprawie i z reguły w nowszych mieszkaniach przypada mniej niż jedna osoba na izbę.

W praktyce zatem liczba ludności w mieszkaniach według rejestru jest zawyżona w stosunku do faktycznej liczby ludności, tym bardziej, że w rejestrze nie uwzględnia się ubytków ludności w mieszkaniach. Przykładowo, jeżeli dana osoba wyprowadza się z mieszkania rodziców do własnego, zmiana ta nie będzie uwzględniona. Aby ograniczyć rozmiary błędów w rejestrze TERYT, w 2007 r. przeprowadzono jego porównanie ze zbiorem PESEL. Operacja ta polegała na korekcie liczby mieszkań i liczby osób w mieszkaniach zawartych w rejestrze TERYT w oparciu o bardziej precyzyjne i aktualne dane ze zbioru PESEL. Niestety, nie we wszystkich przypadkach zabieg ten dał zadowalające rezultaty i część rozbieżności pozostała. Liczba ludności Poznania według faktycznego miejsca zamieszkania w dniu 31 grudnia 2007 r. wyniosła 560 932 osoby, natomiast sumaryczna liczba ludności w mieszkaniach według systemu BREC rejestru TERYT w 2007 r. to 602 072. Różnica wynosi zatem 41 140 osób (7,3%). Z uwagi na tak poważną rozbieżność, dane o liczbie ludności w rejonach statystycznych i obwodach spisowych są mało wiarygodne, a ich szczegółowe omówienie nie wniosłoby znaczących informacji.

## **Rozdział 5. Czynniki rozwoju budownictwa mieszkaniowego- budowa modelu ekonometrycznego**

Wielkość zasobów mieszkaniowych w peryferyjnych dzielnicach Poznania w ostatniej dekadzie wzrastała czterokrotnie szybciej niż w obszarze zwartej zabudowy (por. rozdz. 4). Świadczy to o dynamicznym rozwoju nowych dzielnic, a jednocześnie stagnacji dzielnic śródmiejskich. Ten proces rozpraszania zabudowy można uznać za do pewnego stopnia naturalny, związany z zajmowaniem przez miasto nowych terenów. Jednocześnie jednak porównanie starych i nowych dzielnic miasta wskazuje na występowanie pomiędzy nimi znaczących różnic społecznych, ekonomicznych i urbanistycznych (por. rozdz. 3). Nasuwa się zatem pytanie, na ile obserwowane przyrosty mieszkań mają charakter rozwoju kompensacyjnego, na ile natomiast wynikają ze zmian struktury społeczno-ekonomicznej społeczeństwa. W odpowiedzi na to pytanie pomocne może być oszacowanie modelu regresyjnego.

Oprócz wyżej wymienionych względów poznawczych, istnieją również względy metodologiczne przemawiające za potrzebą estymacji modelu ekonometrycznego. Proces ekspansji przestrzennej miast, choć często opisywany i dyskutowany, trudno poddaje się konceptualizacji i kwantyfikacji (Ratajczak 2007). Istnieje wprawdzie szereg ekonometrycznych modeli przestrzennych, które wykorzystywane są m.in. w badaniach nad procesem konwergencji (por. Ratajczak 2008) czy też badaniach miejskich. Jednak modele tego typu, szczególnie modele autokorelacji przestrzennej, były jak do tej pory bardzo rzadko wykorzystywane w Polsce.

### **1. Baza danych**

#### **1.1. Zmienna zależna**

W procedurze estymacji modelu wykorzystano dwa niezależne zbiory danych: a) dane krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego TERYT, b) dane europejskiego programu audytu miejskiego – Urban Audit. Krajowy rejestr urzędowego podziału terytorialnego TERYT został szerzej scharakteryzowany w rozdziale czwartym. Na podstawie tego zbioru danych obliczono wartości zmiennej

objaśnianej - przyrostów mieszkań. Przyrost mieszkań to różnica pomiędzy liczbą mieszkań zamieszkałych w 2007 r. i 1999 r. Zmienna zależna oznaczona jest w modelu symbolem PM. Ze względu na kompatybilność z danymi Urban Audit, skąd pochodzą zmienne objaśniające, dokonano agregacji danych z poziomu rejonów statystycznych do 30 jednostek SCD.

## 1.2. Zmienne niezależne

Ze zbioru danych audytu miejskiego pochodzą zmienne objaśniające (niezależne) wykorzystane w modelu (por. tab. 7). Zbiór danych został szerzej omówiony w rozdziale trzecim pracy, gdzie został wykorzystany do opracowania charakterystyki społeczno-ekonomicznej. Zmienne mają charakter stymulanty lub destymulanty.

Wśród stymulant wyróżnić należy status społeczny mieszkańców, który z kolei wiąże się z poziomem wykształcenia. Wykształcenie jest także pośrednio wyznacznikiem statusu materialnego. Zatem im wyższy poziom wykształcenia mieszkańców, a w szczególności tym lepsze uwarunkowania dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Kolejnym pozytywnym czynnikiem jest status rodzinny. Posiadanie dzieci może skłaniać do zmiany miejsca zamieszkania, szczególnie jeśli rodzina jest w tzw. fazie ekspansji, czyli posiada małe dzieci. Generalnie rzecz biorąc, im więcej osób liczy gospodarstwo domowe, tym większe są jego potrzeby mieszkaniowe.

Niekorzystnie na rozwój rynku mieszkaniowego w danej dzielnicy wpływa niski standard mieszkaniowy istniejącej zabudowy: zły stan techniczny, brak podstawowych instalacji, przeludnienie. Bariery stanowią także niski poziom zamożności mieszkańców i podeszły wiek, najmniejszy popyt mieszkaniowy - przynajmniej w polskich uwarunkowaniach - występuje ze strony emerytów.

Zmienne objaśniające zostały dobrane w taki sposób, aby reprezentowały możliwie szeroki katalog czynników kształtujących rynek mieszkaniowy. Pod względem merytorycznym zmienne objaśniające dzielą się na cztery kategorie: demograficzne, społeczno-ekonomiczne, związane ze standardem mieszkaniowym oraz charakteryzujące chłonność (pojemność, rozmiar) rynku.

Tab. 7: Wstępny zbiór zmiennych objaśniających.

L.p.	Symbol	Nazwa zmiennej	Objaśnienie	Charakter
1)	D1	Liczba dzieci w wieku 0-4 lat		Demograficzny
2)	D2	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	Iloraz liczby ludności wg NSP 2002 przez liczbę gospodarstw domowych	Demograficzny
3)	D3	Liczba ludności	Według NSP 2002	Demograficzny
4)	D4	Liczba gospodarstw domowych samotnych emerytów		Demograficzny
5)	M1	Gospodarstwa domowe w mieszkaniach socjalnych	Liczba gospodarstw domowych zamieszkujących z tytułu najmu mieszkania stanowiącego własność spółdzielczą lokatorską, gminy, towarzystw budownictwa społecznego.	Standard mieszkaniowy
6)	M2	Mieszkania pozbawione podstawowych wygód	Liczba mieszkań w których brak jest ciepłej wody lub łazienki lub ustępu	Standard mieszkaniowy
7)	M3	Przeciętna liczba osób przypadająca na mieszkanie	Iloraz liczby ludności wg NSP 2002 przez liczbę mieszkań	Standard mieszkaniowy
8)	R1	Powierzchnia jednostki	Powierzchnia jednostki wg rejestru katastralnego w km <sup>2</sup>	Rynek mieszkaniowy
9)	R2	Liczba osób aktywnych ekonomicznie		Rynek mieszkaniowy
10)	R3	Liczba gospodarstw domowych		Rynek mieszk.
11)	R4	Liczba mieszkań	Według NSP 2002	Rynek mieszk.
12)	SE1	Liczba osób z wykształceniem wyższym	Liczba osób posiadających wykształcenie na poziomie 5 lub 6 zgodnie z klasyfikacją ISCED97. Dotyczy osób od 13 lat wzwyż.	Społeczno-ekonomiczny
13)	SE2	Gospodarstwa domowe uzależnione od świadczeń pomocy społecznej	Liczba gospodarstw domowych dla których w okresie 12 miesięcy przed spisem dochód w postaci zasiłku pomocy społecznej stanowił główne źródło utrzymania.	Społeczno-ekonomiczny
14)	SE3	Gospodarstwa domowe samotnych rodziców		Społeczno-ekonomiczny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Urban Audit.

Tab. 8: Macierz korelacji

D1	D2	D3	D4	M1	M2	M3	R1	R2	R3	R4	SE1	SE2	SE3	PM	
1,00	0,33	<b>0,76</b>	-0,10	-0,13	<b>0,37</b>	0,13	<b>0,58</b>	<b>0,77</b>	<b>0,47</b>	<b>0,55</b>	<b>0,40</b>	0,22	<b>0,48</b>	<b>0,59</b>	D1
	1,00	0,10	<b>-0,81</b>	<b>-0,38</b>	-0,08	<b>0,90</b>	<b>0,68</b>	0,30	<b>-0,49</b>	<b>-0,40</b>	0,06	-0,27	<b>-0,40</b>	<b>0,42</b>	D2
		1,00	0,25	0,08	0,22	-0,07	0,23	<b>0,89</b>	<b>0,81</b>	<b>0,84</b>	<b>0,60</b>	0,17	<b>0,65</b>	<b>0,38</b>	D3
			1,00	<b>0,57</b>	0,31	<b>-0,77</b>	<b>-0,44</b>	-0,12	<b>0,72</b>	<b>0,64</b>	-0,03	<b>0,46</b>	<b>0,56</b>	<b>-0,38</b>	D4
				1,00	<b>0,38</b>	<b>-0,37</b>	-0,25	-0,19	0,30	0,28	-0,32	<b>0,51</b>	<b>0,43</b>	-0,32	M1
					1,00	-0,23	0,05	0,06	0,24	0,32	-0,31	<b>0,94</b>	<b>0,56</b>	-0,19	M2
						1,00	<b>0,51</b>	0,11	<b>-0,57</b>	<b>-0,58</b>	-0,12	<b>-0,38</b>	<b>-0,53</b>	0,19	M3
							1,00	0,26	-0,18	-0,08	0,14	-0,14	-0,25	<b>0,60</b>	R1
								1,00	<b>0,58</b>	<b>0,64</b>	<b>0,71</b>	-0,05	<b>0,49</b>	<b>0,46</b>	R2
									1,00	<b>0,97</b>	<b>0,48</b>	0,30	<b>0,79</b>	0,06	R3
										1,00	<b>0,53</b>	0,35	<b>0,81</b>	0,17	R4
											1,00	-0,35	0,19	<b>0,56</b>	SE1
												1,00	<b>0,65</b>	-0,27	SE2
													1,00	0,03	SE3
														1,00	PM

Źródło: Obliczenia własne.

Wartość krytyczna (przy dwustronnym 5% obszarze krytycznym) = 0,36 dla n = 30

Korelacje statystycznie istotne (z pominięciem autokorelacji zmiennych = 1) zaznaczono czcionką **bold**.

## 2. Estymacja modelu

Estymację modelu ekonometrycznego przeprowadzono w programie Gretl.<sup>30</sup> Model ma następującą postać koncepcyjną:

$$y = f(X_1, X_2, \dots, X_n) \quad y = f(X_1, X_2, \dots, X_n) \quad (5.1)$$

gdzie  $y$  oznacza zmienną objaśnianą,  $f$  jest funkcją liniową a  $\{X_1, X_2, \dots, X_n\}$  to zbiór zmiennych objaśniających. Postać koncepcyjną można uszczegółowić do postaci:

$$y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n \quad (5.2)$$

gdzie  $\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$  oznacza zbiór nieznanych, szacowanych parametrów modelu. Pierwszym etapem estymacji modelu była selekcja zmiennych objaśniających. Spośród zmiennych wybranych wstępnie ze względów merytorycznych, należy wybrać te, które są silnie skorelowane ze zmienną objaśnianą i nie są silnie skorelowane ze sobą nawzajem (Zeliaś 1991: 129nn). W analizowanym zbiorze danych istotnie dodatnio skorelowane ze zmienną zależną jest pięć zmiennych niezależnych (D1, D2, D3, R1, R2, SE1), a jedna zmienna (D4) jest istotnie skorelowana ujemnie (por. tab. 8). Niektóre zmienne niezależne były również istotnie skorelowane z innymi zmiennymi niezależnymi, szczególnie zmienna SE3 (11 istotnych korelacji), R3 i R4 (każda po 9 korelacji). Jednocześnie żadna z trzech wymienionych zmiennych nie jest istotnie skorelowana ze zmienną objaśnianą.

Selekcję zmiennych przeprowadzono techniką sekwencyjnej eliminacji nieistotnych zmiennych. Jest ona nazywana procedurą regresji wstecznej (ang. *backward regression*). W pierwszym etapie procedury przeprowadza się wstępną estymację modelu z wykorzystaniem pełnego zbioru zmiennych. W kolejnych krokach sekwencyjnie eliminuje się z modelu zmienną o najwyższej wartości  $p$  testu istotności t-Studenta. Procedurę powtarza się dopóki w modelu znajdują się zmienne o wartości  $p$  wyższej niż określona wartość progowa. W niniejszej pracy przyjęto wartość progową  $\alpha = 0,1$  przy dwustronnym obszarze krytycznym.

W wyniku procedury sekwencyjnej eliminacji ograniczono liczbę zmiennych

<sup>30</sup> Gretl (*GNU Regression, Econometrics and Time Series Library*) to program statystyczno-ekonometryczny udostępniany na licencji wolnego oprogramowania (open source).  
[Http://gretl.sourceforge.net](http://gretl.sourceforge.net).



w modelu do dziewięciu. Wyeliminowane zostało kolejno pięć zmiennych o najwyższej wartości  $p$ : M1 (gospodarstwa domowe w mieszkaniach socjalnych), R3 (liczba gospodarstw domowych), SE2 (gospodarstwa domowe uzależnione od świadczeń pomocy społecznej), R1 (powierzchnia jednostki), R4 (liczba mieszkań). Postawiono hipotezę zerową, że łączny wpływ wykluczonych zmiennych na zmienną objaśnianą wynosi zero. Wartość statystyki testu:  $F(5, 15) = 0,25$  z wartością  $p = 0,93$  wskazuje, że brak jest podstaw do odrzucenia hipotezy zerowej. Wyżej wymienione zmienne cechował słaby związek ze zmienną zależną, dlatego zostały wykluczone z modelu. Zaskakuje szczególnie wyeliminowanie zmiennej R1, gdyż powierzchnia jednostki pośrednio określa powierzchnię wolnych terenów pod zabudowę. Jednakże w zestawieniu z innymi zmiennymi, bardziej istotne niż powierzchnia okazały się zmienne społeczno-ekonomiczne.

Drugim etapem estymacji modelu jest test współliniowości. Problem współliniowości występuje w modelu, jeżeli zmienne objaśniające są nadmiernie skorelowane ze sobą nawzajem. Miarą współliniowości jest współczynnik powiększania wariancji (ang. *variance inflation factor, VIF*).

Minimalna wartość VIF wynosi 1, natomiast wartości powyżej 10 sugerują problem współliniowości zmiennych (ang. *multicollinearity*), czyli nadmiernego powiększenia wariancji. Model ze zmiennymi współliniowymi może dobrze objaśniać wariancję zmiennej zależnej, lecz zawiera redundancyjne informacje. Dlatego też wskazane jest wyeliminowanie z modelu zmiennych o najwyższych wartościach VIF, znacznie wyższych od 10. W przypadku modelu obejmującego dziewięć zmiennych test współliniowości wykazał, że cztery z nich mają VIF większy od 10, a największa wartość (38,06) cechuje zmienną D3. Przeprowadzono zatem powtórny estymację modelu z pominięciem wymienionej zmiennej. Czynności te powtórzono i wyeliminowano drugą redundantną zmienną – D2 (por. tab.9).

Tab. 9: Wyniki testu współliniowości.

L.p.	Zmienna	Pierwszy test VIF	Drugi test VIF	Wynik ostateczny
1	D1	4,58	3,63	3,62
2	D2	20,45	13,15	x
3	D3	38,06	x	x

4	D4	20,50	3,93	2,96
5	M2	4,06	3,50	2,62
6	M3	9,59	9,55	3,71
7	R2	27,06	8,62	8,36
8	SE1	4,34	4,30	4,08
9	SE3	5,96	5,56	5,24

*Źródło: Obliczenia własne. Objasnienia: (x) – zmienna redundantna, wyeliminowana ze względu na zbyt wysoki współczynnik powiększania wariancji (VIF).*

Zredukowany model, zawierający siedem zmiennych niezależnych: D1, D4, M2, M3, R2, SE1 oraz SE2, nie wykazuje problemu współliniowości. Model cechuje się wysokim współczynnikiem determinacji ( $R^2 = 0,79$ ), a większość zmiennych jest statystycznie istotna na poziomie  $\alpha = 0,01$  lub  $\alpha = 0,05$  (por. tab. 10). Ponieważ jednak jedna ze zmiennych uwzględnionych w modelu (M3) jest statystycznie nieistotna, model poddano testowi pominiętych zmiennych. Polega on na ponownej estymacji modelu z wykorzystaniem tych samych zmiennych z wyłączeniem zmiennej (zmiennych) wskazanych przez badacza. Test umożliwia porównanie, jak zmienia się moc objaśniająca modelu. Jest to o tyle istotne, gdyż dodanie do modelu dodatkowych, nawet statystycznie nieistotnych zmiennych, zawsze zwiększa wartość współczynnika determinacji. Faktyczną moc objaśniającą modelu odzwierciedla jednak skorygowany współczynnik determinacji, który w przeciwieństwie do zwykłego  $R^2$  uwzględnia także liczbę zmiennych objaśniających. Usunięcie nieistotnych zmiennych z modelu zmniejsza zatem wartość  $\check{R}^2$ , jednak po korekcie ze względu na liczbę zmiennych wartość współczynnika może wzrosnąć<sup>31</sup>.

Ponowna estymacja z pominięciem zmiennej M3 dała w rezultacie model (por. tab.11) o współczynniku determinacji niższym niż w modelu wyjściowym, jednak wartość skorygowanego współczynnika jest wyższa. Przemawia to za przyjęciem zredukowanej postaci modelu, zawierającej sześć zmiennych objaśniających. Wszystkie zmienne są statystycznie istotne na poziomie  $\alpha = 0,01$  lub  $\alpha = 0,05$ . Połowa zmiennych (D1, SE1, SE2) ma dodatnie współczynniki kierunkowe, a pozostałe trzy (D4, M2, R2) ujemne. Oznacza to, że założenia

31 Skorygowany  $R^2$  oznaczony jako  $\check{R}^2$  ma postać:  $\check{R}^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{(N-1)}{(N-K)}$ , gdzie  $N$  oznacza liczbę obserwacji a  $K$  liczbę parametrów w modelu włączając wyraz wolny.

odnośnie kierunku wpływu zmiennych objaśniających na zmienną objaśnianą w większości potwierdziły się. Jedynie zmienna R2, która w świetle hipotezy miała być stymulantą, okazuje się mieć wbrew założeniom ujemny współczynnik kierunkowy. Także ujemny, choć statystycznie nieistotny współczynnik ma wyraz wolny modelu.

Tab. 10: Parametry modelu po wyeliminowaniu zmiennych nieistotnych i redundantnych.

Zmienna	Współczynnik $\beta$	Błąd standardowy	Statystyka testu t-Studenta	Prawdopodobieństwo
const	-1905,43	2359,11	-0,81	0,43
D1	6,83	1,24	5,52	0,00
D4	-1,79	0,62	-2,87	0,01
M2	-0,69	0,29	-2,37	0,03
M3	251,86	715,44	0,35	0,73
R2	-0,79	0,20	-4,00	0,00
SE1	0,86	0,23	3,70	0,00
SE3	6,47	3,10	2,09	0,05

$$R^2 = 0,79, \check{R}^2 = 0,72$$

Źródło: Obliczenia własne.

Tab. 11: Parametry modelu po wyeliminowaniu statystycznie nieistotnej zmiennej M3

Zmienna	Współczynnik $\beta$	Błąd standardowy	Statystyka testu t-Studenta	Prawdopodobieństwo
const	-1113,70	698,62	-1,59	0,12
D1	6,86	1,21	5,66	0,00
D4	-1,88	0,55	-3,42	0,00
M2	-0,70	0,29	-2,43	0,02
R2	-0,76	0,17	-4,36	0,00
SE1	0,82	0,20	4,16	0,00
SE3	5,97	2,71	2,20	0,04

$$R^2 = 0,78, \check{R}^2 = 0,73$$

Źródło: Obliczenia własne

$$PM = -1113,70 + 6,86 D1 - 1,88 D4 - 0,70 M2 - 0,76 R2 + 0,82 SE1 + 5,97 SE3 \quad (5.3)$$

(698,62)                      (698,62)                      (0,55)                      (0,29)                      (0,17)                      (0,20)                      (2,71)

Błędy standardowe podano w nawiasach.

Powyższa postać modelu spełnia przyjęte na wstępie kryteria formalne, gdyż wszystkie zmienne są statystycznie istotne, a jednocześnie nie są redundante. Model posiada także wysoką wartość merytoryczną, bowiem w dużym stopniu objaśnia

wariancję zmiennej objaśnianej. Ponieważ jednak wykorzystane dane mają charakter przestrzenny, w modelu może występować problem autokorelacji przestrzennej, który prowadzi do zafałszowania wyników estymacji. Aby uniknąć tego problemu, należy przeprowadzić test autokorelacji przestrzennej oraz, w zależności od jego rezultatów, ewentualnie dokonać ponownej specyfikacji modelu z uwzględnieniem tego zjawiska.

### **3. Autokorelacja przestrzenna**

Autokorelacja jest w modelu zjawiskiem niepożądanym, gdyż może prowadzić do błędnego oszacowania parametrów. Problem autokorelacji dotyczyć może zarówno szeregów czasowych, jak i danych przestrzennych. Techniki estymacji z uwzględnieniem autokorelacji przestrzennej omawia Anselin (2003, 2005), będący jednocześnie twórcą wykorzystywanego do estymacji programu komputerowego GeoDa. Problem autokorelacji przestrzennej występuje, jeżeli analizowana zmienna przyjmuje w sąsiadujących ze sobą jednostkach przestrzennych wartości zbliżone (autokorelacja dodatnia) lub skrajnie odmienne (autokorelacja ujemna). Kluczową kwestią jest zdefiniowanie „sąsiedztwa” danej jednostki. Najczęściej przyjmuje się, że sąsiadami dla jednostki  $i$  są wszystkie jednostki  $j$ , z którymi jednostka  $i$  posiada wspólną granicę (sąsiedztwo typu „wieża”, gdyż odpowiada ruchom wieży w szachach) lub przynajmniej jeden punkt wspólny (sąsiedztwo typu „królowa”, gdyż odpowiada ruchom królowej w szachach). Rozwinięciem tej zasady może być sąsiedztwo rzędu  $k$  - „sąsiad mojego sąsiada jest moim sąsiadem”. Alternatywna definicja sąsiedztwa opiera się na odległości pomiędzy centroidami jednostek, wszystkie jednostki położone w obrębie określonego promienia są sąsiadami. W procedurze estymacji przestrzennych modeli autoregresyjnych wykorzystuje się macierz sąsiedztwa. Jest to kwadratowa macierz symetryczna, której wartości reprezentują fakt sąsiedztwa poszczególnych komórek.

Jeżeli w modelu występuje zmienna objaśniana, której wartości są przestrzennie skorelowane, model regresyjny powinien uwzględniać ten fakt. Istnieją dwa typy autoregresyjnych modeli przestrzennych, analogiczne do modeli

autoregresyjnych stosowanych w szeregach czasowych: 1) model opóźnienia przestrzennego (*spatial lag model*) oraz 2) model błędu przestrzennego (*spatial error model*). Opóźnienie przestrzenne jest z koncepcyjnego punktu widzenia zbliżone do opóźnienia w czasie. W przypadku autoregresyjnego modelu opartego na szeregu czasowym zakłada się, że wartość zmiennej w okresie  $t$  zależy od wartości w okresie  $t-1$  lub wcześniejszych. W modelu opóźnienia przestrzennego zakłada się natomiast, że wartość zmiennej w danej jednostce przestrzennej zależy od wartości w komórkach sąsiednich. Ogólną postać modelu opóźnienia przestrzennego przedstawia wzór (5.4). Jeżeli model oprócz składnika autoregresyjnego zawiera także inne zmienne objaśniające, określa się go mianem mieszanego modelu regresyjno – przestrzennie autoregresyjnego (*mixed regressive – spatial autoregressive model*, por. wzór 5.3)

$$y = \rho W y + \varepsilon \quad (5.4)$$

$$y = \beta X + \rho W y + \varepsilon \quad (5.5)$$

gdzie  $y$  oznacza przestrzennie skorelowaną zmienną objaśnianą,  $W$  - macierz sąsiedztwa,  $\varepsilon$  - błąd losowy,  $\rho$  oraz  $\beta$  - parametry.

Z kolei model błędu przestrzennego (5.6) zakłada, że błędy losowe są przestrzennie skorelowane. Model ten przypomina klasyczny model regresyjny estymowany metodą najmniejszych kwadratów, za wyjątkiem składnika losowego, który jest szacowany z wykorzystaniem macierzy sąsiedztwa  $W$ . Ponadto w modelu występuje dodatkowa zmienna  $\lambda$ , która jest parametrem autoregresji błędu losowego  $\varepsilon$ .

$$y = \beta X + \varepsilon \quad \text{gdzie} \quad \varepsilon = \lambda W \varepsilon + \mu \quad (5.6)$$

Test autokorelacji przestrzennej pozwala nie tylko zdiagnozować, czy zmienna objaśniana jest przestrzennie skorelowana, lecz także pomaga wybrać odpowiednią specyfikację modelu eliminującą ten problem. Wskaźnikiem autokorelacji przestrzennej jest statystyka  $I$  Morana. W przypadku braku autokorelacji przyjmuje ona wartości bliskie zeru, natomiast wartości dodatnie lub ujemne sugerują występowanie odpowiednio dodatniej lub ujemnej autokorelacji.

Współczynnik  $I$  Morana wskazuje wprawdzie na problem autokorelacji przestrzennej, jednakże nie wskazuje sposobu rozwiązania problemu. Wybór odpowiedniej specyfikacji przestrzennego modelu autoregresyjnego jest uzależniony od wyników testu autokorelacji przestrzennej<sup>32</sup>. Test ten polega na obliczeniu wartości mnożnika Lagrange'a dla obu typów regresji przestrzennej, tj. modelu opóźnienia przestrzennego oraz modelu błędu przestrzennego, oraz dla modelu typu SARMA (*ang. spatial auto-regressive moving-average*), czyli przestrzennej autoregresyjnej średniej ruchomej.

Procedura wyboru techniki estymacji przebiega następująco:

1. obliczenie zwykłych oraz odpornych (robust) mnożników Lagrange'a dla modeli z opóźnieniem i błędem przestrzennym oraz dla modelu SARMA (tylko zwykły),
2. jeżeli żaden z mnożników nie jest statystycznie istotny, pozostawienie modelu KMNK,
3. jeżeli jeden jest istotny (lag albo error), wybór odpowiedniego modelu,
4. jeżeli obydwa są istotne, porównanie mnożników odpornych i wybór odpowiedniego modelu,
5. jeżeli również obydwa mnożniki odporne dla modeli lag i error są istotne, może to sugerować wybór modelu SARMA, lecz może również oznaczać inne istotne błędy w specyfikacji modelu.

Model (5.3) poddano testowi autokorelacji przestrzennej. Wartość statystyki  $I$  Morana jest ujemna, jednakże statystycznie nieistotna (por. tab. 12). Istotny jest natomiast (na poziomie  $\alpha=0,1$ ) mnożnik Lagrange'a dla modelu błędu przestrzennego, co sugeruje ponowną estymację modelu z zastosowaniem tej techniki. Model po ponownej estymacji (5.7) zawiera siedem zmiennych. Wszystkie zmienne oraz wyraz wolny są statystycznie istotne, z czego dwie ( $M_2$ ,  $SE_3$ ) na poziomie  $\alpha=0,05$ , a pozostałe na poziomie  $\alpha=0,01$ . Wyraźnie poprawiły się również parametry oceny modelu. Współczynnik determinacji  $R^2$  jak też logarytm wiarygodności są w przypadku modelu autoregresyjnego z przestrzennym błędem losowym wyższe niż w przypadku modelu oszacowanym klasyczną metodą

<sup>32</sup> Test autokorelacji przestrzennej, jak również estymację przestrzennego modelu autoregresyjnego przeprowadzono w programie GeoDa (<http://geodacenter.asu.edu/>)

najmniejszych kwadratów (por. tab. 14). Również kryteria informacyjne Akaike'a i Schwarz'a przemawiają na korzyść modelu przestrzennego (w tym przypadku decyduje niższa wartość danego kryterium).

Tab. 12: Test autokorelacji przestrzennej

Statystyki	MI/DF	Wartość	Wartość p
Moran's I (error)	-0,22	-1,58	0,11
Lagrange Multiplier (lag)	1,00	1,77	0,18
Robust LM (lag)	1,00	0,00	0,98
Lagrange Multiplier (error)	1,00	3,49	0,06
Robust LM (error)	1,00	1,71	0,19
Lagrange Multiplier (SARMA)	2,00	3,49	0,17

Źródło: Obliczenia własne

Tab. 13: Parametry modelu błędu przestrzennego (spatial error)

Zmienne	Współczynnik $\beta$	Błąd standardowy	Statystyka testowa z	Prawdopodobieństwo
const	-1482,03	470,06	-3,15	0,00
D1	6,00	1,04	5,79	0,00
D4	-1,85	0,41	-4,54	0,00
M2	-0,44	0,19	-2,35	0,02
R2	-0,66	0,14	-4,54	0,00
SE1	0,93	0,13	7,04	0,00
SE3	5,03	2,22	2,26	0,02
$\lambda$	-0,98	0,27	-3,61	0,00

$R^2 = 0,86$

Źródło: Obliczenia własne.

$$PM = -1482,03 + 6,00 DI - 1,85 D4 - 0,44 M2 - 0,66 R2 + 0,93 SE1 + 5,03 SE3 - 0,98 \lambda \quad (5.7)$$

(470,06)                      (1,04)                      (0,41)                      (0,19)                      (0,14)                      (0,13)                      (2,22)                      (0,27)

Tab. 14: Zestawienie kryteriów wyboru modelu

Kryterium oceny	Metoda najmniejszych kwadratów (1)	Model błędu przestrzennego (2)	Kryterium decyzyjne	Wybór modelu
$R^2$	0,78	0,86	Wyższa wartość	2
Logarytm wiarygodności	-229,23	-225,3	Wyższa wartość	2
Kryterium Akaike'a	472,47	464,61	Niższa wartość	2
Kryterium Schwarz'a	482,28	474,42	Niższa wartość	2

Źródło: Obliczenia własne.

W świetle powyższych przesłanek, przyjęcie przestrzennego modelu autoregresyjnego wydaje się uzasadnione z metodologicznego punktu widzenia. Co istotne, zmiana specyfikacji modelu nie zmienia jego treści merytorycznej, a jedynie zwiększa moc objaśniającą. Zmienne zachowują niezmiennione współczynniki kierunkowe, a ich stopień istotności jest wyższy.

#### **4. Interpretacja wyników. Główne czynniki rozwoju osadnictwa**

##### **4.1. Status społeczno-ekonomiczny**

Wykształcenie wyższe jest traktowane jako zmienna reprezentująca status społeczno-zawodowy ludności. Generalnie rzecz biorąc, osoby legitymujące się ukończeniem studiów wykonują lepiej płatne zawody i pełnią bardziej odpowiedzialne funkcje w społeczeństwie. Osoby te wykazują również określone preferencje lokalizacyjne. W koncentrycznym modelu miasta Szkoły Chicagowskiej (Burgess 1925) strefa rezydencjalna klasy średniej i wyższej jest wśród pięciu stref czwartą w kolejności, a zatem odległą od centrum. Również modele nowej ekonomiki miasta wskazują, że wzrost dochodów przesuną optymalną lokalizację w stronę przedmieść, jednak tylko do pewnego stopnia. Nadmierny wzrost czasu dojazdu do pracy ponownie skłania do koncentracji (Fujita 1989). Posiadanie domu na przedmieściach staje się na pewnym etapie rozwoju cywilizacyjnego wyznacznikiem statusu społecznego, a selektywną migrację wyższych warstw społecznych do nowych dzielnic określa się w literaturze mianem *filteringu*. Jakkolwiek tradycyjnie zakładano, że *filtering* generalnie poprawia warunki bytowe uboższych gospodarstw domowych, najnowsze badania nie potwierdzają tej tendencji (Skubarskis 2006).

Opisana wyżej sytuacja zdaje się mieć obecnie miejsce w Poznaniu. Jak wskazują przeprowadzone badania, im wyższa liczba osób z wykształceniem wyższym w danej dzielnicy, tym bardziej ożywiony rozwój zabudowy w ostatnich latach. Można powiedzieć, że w ten sposób struktura przestrzenna miasta dostosowuje się do zmian w strukturze społeczno-zawodowej. W ostatnich latach w polskich miastach wzrasta bowiem zarówno poziom wykształcenia, jak i zamożności mieszkańców. Kolejnym czynnikiem są nierówności społeczne



sięgające jeszcze czasów PRL. W okresie socjalizmu miejsce zamieszkania nie tyle zależało bowiem od cenzusu majątkowego, co od arbitralnego przydziału (por. Basista 2001). Skutkiem tego na tym samym osiedlu mieszkali przedstawiciele różnych, nieraz skrajnie odmiennych warstw społecznych. Obecnie osoby lepiej sytuowane przenoszą się do nowych dzielnic, co dodatkowo wzmacnia wspomniany wcześniej proces *filteringu*. Jest także w interesie deweloperów, aby nowe dzielnice posiadały wysoki status społeczny, gdyż to pozwoli narzucić wyższe ceny.

Opisane zmiany mogą rodzić w przyszłości konsekwencje różnego rodzaju. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że osoby przeprowadzające się do nowych dzielnic oczekują wysokiej jakości życia. Jednak nowe dzielnice Poznania nie gwarantują ani ładu przestrzennego, ani infrastruktury na odpowiednim poziomie (por. rozdz. 7). Z drugiej strony, im bardziej krystalizuje się struktura społeczna nowych dzielnic, tym bardziej narasta opór wobec nowych inwestycji mieszkaniowych i komunikacyjnych, co określa się jako efekt NIMBY<sup>33</sup>. Paradoksalnie może więc zdarzyć się sytuacja, że część mieszkańców będzie skutecznie blokować przedsięwzięcia służące poprawie życia ogółu, co potencjalnie stanowić może silną barierę rozwoju peryferii.

W ostatnich latach w wielu krajach wysoko rozwiniętych zauważono jednak, że preferencje lokalizacyjne wyższych warstw społecznych ulegają zmianie. Przełom stanowiły badania nad procesem gentryfikacji (por. Wyly i Hammel 2001), czyli wypierania mieszkańców dzielnic robotniczych przez artystów, a następnie ich samych przez klasę średnią, nową „arystokrację miejską” (od ang. *gentry* – szlachta). Nieco później stworzono pojęcie „klasy kreatywnej” (Florida 2002, 2005) wskazując, że przedstawiciele zawodów kreatywnych (naukowcy, artyści, menedżerowie itp.) w miastach amerykańskich i zachodnioeuropejskich mają tendencję do zamieszkiwania w dzielnicach centralnych. W ostatnich latach w Niemczech stworzono koncepcje „łagodnej gentryfikacji” (niem. *sanfte Gentrifizierung*), to jest takiego procesu sukcesji, w którym nowi mieszkańcy zajmują opuszczone dzielnice, oraz „studentyfikacji” (niem. *Studentifizierung*), która polega na „opanowaniu” danej dzielnicy przez studentów (Wiest i Hill 2005).

<sup>33</sup> NIMBY – ang. *not in my backyard*, odnosi się do inwestycji społecznie pożądanych, ale uciążliwych dla pobliskich mieszkańców.

## 4.2. Status rodzinny

Analiza historii zdarzeń jest jedną z dyscyplin nauk demograficznych, która bada kolejne fazy cyklu życia osoby bądź gospodarstwa domowego (Holzer 2003:111). Badania mogą dotyczyć m.in. kariery rodzinnej, dzietności, edukacyjnej lub zawodowej. Od momentu ukazania się pionierskiej pracy Rossiego (1955) koncepcja cyklu życia rodziny jest szeroko stosowana także w badaniach migracyjnych. Rossi stwierdził, że większość amerykańskich rodzin mających małe dzieci decyduje się zamieszkać za miastem. Jak wynika z przeprowadzonych badań, tendencja ta obecnie w dużym stopniu dotyczy rodzin mieszkających w Poznaniu, a prawdopodobnie także w innych dużych miastach Polski. Od dwóch lat ma miejsce w Polsce niewielki wyż demograficzny, więcej jest zawieranych małżeństw, a w konsekwencji także urodzeń. Wynika to z faktu, że roczniki wyżu demograficznego początku lat osiemdziesiątych osiągnęły właśnie wiek matrymonialny. Nowo powstające rodziny rozpoczynają obecnie samodzielne życie w lepszej sytuacji ekonomicznej niż kilka czy kilkanaście lat temu, stąd też większa jest skłonność do zakupu mieszkania od dewelopera czy też budowy własnego domu.

Z kolei z ostatnich lat pochodzi koncepcja reurbanizacji (Haase, Kabisch i Steinführer 2005), która wiąże zmiany stylu życia z ożywieniem starych dzielnic miast. Koncepcja zakłada, że mieszkanie w śródmieściu jest najbardziej atrakcyjne dla osób żyjących samotnie, ceniących przede wszystkim karierę zawodową (tzw. *single*), bezdzietnych par (ang. *dinks, double-income-no-kids*) oraz różnego rodzaju „komun mieszkaniowych”, głównie studenckich. Są to formy gospodarstw domowych odbiegające od schematu rodziny nuklearnej, a ich liczebność w krajach wysoko rozwiniętych szybko wzrasta. Przemiany te określa się ogólnie mianem drugiego przejścia demograficznego (van de Kaa 1987, Kotowska 1998).

Niezależnie jednak od faktycznych przyczyn tego stanu rzeczy, jego skutki dla struktury społecznej miast pozostają doniosłe. W wielu miastach zachodnioeuropejskich tradycyjne rodziny zdają się być wypierane przez osoby samotne lub bezdzietne. Skłoniło to badaczy do postawienia pytania, czy śródmieście jest odpowiednim miejscem do wychowywania dzieci (Brühl et al. 2005, Haase et al. 2005). W niektórych miastach problem ten potraktowano nie

tylko analitycznie, lecz także normatywnie. Uznano, że samorząd lokalny powinien stworzyć instrumenty zachęcające rodziny do zamieszkania w śródmieściu. Przykładem takiego przedsięwzięcia jest program *Stadthäuser*, którego celem jest umożliwienie budowy własnego domu jednorodzinnego w śródmieściu. Program został zainicjowany w Lipsku, a podjęły go także inne niemieckie miasta, m.in. Chemnitz.

### 4.3. Standard mieszkaniowy

W literaturze przedmiotu (Kim 2006, Malizia 2003) coraz częściej zwraca się uwagę na fakt, że inwestycje typu plomby (ang. *in-fill*) bądź też związane z zagospodarowaniem terenów zdegradowanych (ang. *brownfield*, *greyfield*) wiążą się dla inwestora ze znacznie większymi trudnościami niż inwestycje na czystym gruncie (ang. *greenfield*). W tym drugim przypadku inwestor unika ponoszenia szeregu kosztów, związanych z oczyszczeniem, zabezpieczeniem i przekształceniem terenu. Sąsiedztwo starych kamienic jest więc generalnie w przypadku nowej zabudowy niepożądane. Niedostatki infrastruktury dotyczą oczywiście nie tylko poszczególnych mieszkań, lecz niekiedy całych dzielnic. Przykładowo, w niemałej części śródmieścia Poznania do dziś funkcjonuje przestarzały system kanalizacji ogólnospławnej, natomiast w nowych dzielnicach sieć kanalizacji deszczowej jest zawsze niezależna od sanitarnej.

W świetle powyższych przesłanek nie zaskakuje, że niski standard mieszkaniowy istniejącej zabudowy okazuje się czynnikiem hamującym powstawanie nowej zabudowy w Poznaniu. Otoczenie instytucjonalne, wspierające rewitalizację starej zabudowy i zagospodarowanie terenów zdegradowanych jest słabe. Pewne próby doinwestowania dzielnic o niskim standardzie miasto podejmowało występując bezpośrednio lub pośrednio w roli inwestora, np. przy renowacji kamienic komunalnych, budowy bloków komunalnych na Główniej oraz budowy TBS na Wildzie i nad Wartą (por. rozdz. 3.3). W praktyce brak jest instrumentów wspierających inwestycje na terenach zdegradowanych, silne są natomiast bariery w przypadku takich inwestycji.

Przykładowo, jedna z firm deweloperskich planowała w 2007 r. wybudować

zamknięte osiedle na terenie byłej hurtowni w rejonie ul. Mylnej i Kościelnej na Jeźycach. Teren ten, należący przed wojną do prywatnych właścicieli, został przejęty przez państwo, a następnie skomunalizowany. Decyzja o komunalizacji została w 2006 r. cofnięta przez MSWiA, a Minister Budownictwa unieważnił wcześniejszą decyzję o wywłaszczeniu. Firma podpisała zatem umowę przedwstępną ze spadkobiercami przedwojennych właścicieli. Decyzja Ministra Budownictwa została jednak zaskarżona przez miasto Poznań, na skutek czego budowa została wstrzymana na kilka miesięcy, a następnie zaniechana przez inwestora<sup>34</sup>. W całej sprawie najbardziej pokrzywdzeni są niedoszli mieszkańcy, od których deweloper przedwcześnie przyjął rezerwacje na mieszkania. Ceny mieszkań w tamtym okresie bardzo szybko rosły, dlatego z powodu kilkumiesięcznej zwłoki trzeba było liczyć się ze znacznie wyższymi kosztami. Deweloper zarzucił władzom miasta utrudnianie inwestycji, jednak samorząd skorzystał jedynie z przysługujących mu uprawnień.

W innych krajach, w których występował problem roszczeń majątkowych (np. była NRD), rozwiązano ten problem o wiele sprawniej niż w Polsce. Dla przykładu, w Lipsku nierozstrzygnięte roszczenia majątkowe stanowiły na początku lat dziewięćdziesiątych jedną z największych barier rewitalizacji śródmieścia. W 1991 r. około 30 tysięcy nieruchomości w tym mieście objętych było roszczeniami, a w niektórych częściach miasta (głównie w śródmieściu) nieruchomości o niewyjaśnionym statusie prawnym stanowiły nawet 90% (Nuisl i Rink 2002: 12). Niewyjaśnione roszczenia majątkowe hamują proces rewitalizacji, gdyż właściciele nie mający pełnej gwarancji tytułu prawnego nie są skłonni do ponoszenia nakładów na renowację nieruchomości. Natomiast mieszkańcy, w obawie o przyszłość, korzystają z każdej okazji do zamieszkania w lepszych warunkach. Problem roszczeń został jednak w zasadzie rozwiązany w latach dziewięćdziesiątych. Podczas gdy w 1990 r. w zasobach komunalnego przedsiębiorstwa mieszkaniowego było 7344 nieruchomości objętych roszczeniami, w 2000 r. ich liczba zmalała do 1180, a w 2008 r. pozostało już tylko 15<sup>35</sup>.

---

34 Por. Tylenda M., Constructa wybuduje osiedle na poznańskich Jeźycach?

<http://miasta.gazeta.pl/poznan/1,36037,3964819.html>, 05.03.2007.

35 <http://lwb.de/index.php?session=1f88e1d287c939b05856609827899dad&page=1220>, 29.01.2009.

#### **4.4. Rynek mieszkaniowy**

Można założyć, że wraz ze wzrostem wielkości rynku mieszkaniowego wzrasta jego nasycenie, a tym samym maleje chłonność. W oszacowanym modelu liczba osób aktywnych ekonomicznie jest jedyną statystycznie istotną zmienną charakteryzującą wielkość rynku. Zgodnie z przyjętą wstępnie hipotezą, zmienna ta wpływa ujemnie na rozwój zabudowy. Jest ona wprawdzie dodatnio skorelowana ze zmienną objaśnianą, jednak w modelu ma ujemny współczynnik kierunkowy. Zatem biorąc pod uwagę model jako całość, wielkość rynku ma generalnie ograniczający wpływ na rozwój budownictwa.

Wyestymowany model ma wprawdzie charakter statyczny, jednak uzyskane wyniki uprawdopodobniają tezę, że wraz ze wzrostem stopnia nasycenia rynku wzrasta opór mieszkańców wobec nowych inwestycji. W przyszłości czynnik ten może okazać się decydujący dla rozwoju sieci osadniczej, gdyż w dłuższej perspektywie stanowić może barierę dla ekstensywnego rozwoju zabudowy. Jednym z głównych atutów terenów położonych na obrzeżach miasta jest bowiem niewielkie zagęszczenie. Nowe tereny inwestycyjne przyciągają osadnictwo dopóki gęstość zabudowy i zaludnienia nie osiągnie określonego progu. Po przekroczeniu tego optimum atrakcyjność rezydencjalna danej dzielnicy zmniejsza się.

## **Rozdział 6. Społeczny odbiór sytuacji mieszkaniowej**

### **1. Procedura badawcza**

W listopadzie i grudniu 2008 r. na próbie gospodarstw domowych zamieszkałych na obszarze miasta Poznania przeprowadzono badanie ankietowe. Przeprowadzenie badania zlecono firmie „Ultex Ankieter” z Poznania, specjalizującej się w badaniach opinii społecznej. Celem badania była ocena sytuacji mieszkaniowej, polityki przestrzennej miasta oraz analiza procesu mobilności rezydencjalnej. Próba licząca  $N=355$  gospodarstw została podzielona na dwie warstwy: a) gospodarstwa domowe zamieszkałe w obecnym mieszkaniu nieprzerwanie od 1989 r. ( $n_1=176$ ), b) pozostałe, tj. gospodarstwa domowe, które w okresie 1989-2008 przynajmniej raz zmieniły miejsce zamieszkania i mieszkają obecnie na obszarze miasta Poznania, niezależnie od tego, gdzie mieszkały poprzednio ( $n_2=179$ ). Te grupy gospodarstw domowych można umownie określić jako grupę „niemobilną” oraz „mobilną”. Podział próby zastosowano w celu lepszego zrozumienia przebiegu procesu mobilności rezydencjalnej (mieszkaniowej), który jest jak do tej pory słabo rozpoznany. Ponadto dobór respondentów kontrolowany był pod względem płci, wieku, wykształcenia i kategorii społeczno-zawodowej.

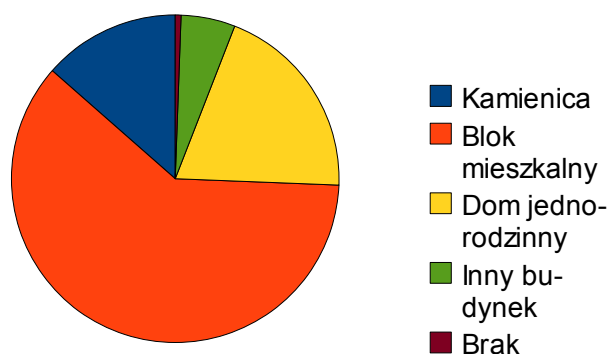
Kwestionariusz badawczy zamieszczono w aneksie do pracy. Przy konstruowaniu kwestionariusza wzorowano się na badaniach niemieckich o zbliżonej problematyce (Banse et al. 2005, Brühl et al. 2005, Haase, Kabisch i Steinführer 2005). Kwestionariusze były wypełniane przez przeszkolonych ankieterów, którzy zaznaczali odpowiedzi udzielane przez respondentów. Badanie przeprowadzono częściowo techniką wywiadu telefonicznego, a częściowo techniką *face to face*, czyli poprzez wywiad bezpośredni w domu ankietowanego.

### **2. Charakterystyka respondentów**

Badanie ankietowe pozwoliło uzyskać ważne dane jakościowe dotyczące sytuacji społeczno-ekonomicznej i warunków mieszkaniowych ludności Poznania. Dane tego typu są z reguły niedostępne w statystyce publicznej. Dlatego też wyniki badań ankietowych stanowią uzupełnienie przedstawionych we wcześniejszych

rozdziałach danych statystycznych.

Warunki mieszkaniowe ludności scharakteryzowano z pomocą szeregu zmiennych, takich jak typ zabudowy, wiek budynku, struktura własności, powierzchnia mieszkania i liczba pokoi. Biorąc pod uwagę typ zabudowy, zgodnie z przypuszczeniami większość ankietowanych mieszka w blokach (61%). Warto podkreślić, że bloki mieszkalne to nie tylko budownictwo z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, lecz także osiedla deweloperskie powstałe w ostatnich latach. Druga co do liczebności kategoria to domy jednorodzinne, a trzecia – kamienice. Według wieku budowy, najwięcej respondentów mieszka w budynkach z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych (36%) lub lat powojennych (20%). Dość duży jest także udział mieszkań w zabudowie przedwojennej oraz najnowszych, powstałych po 2000 r., co po części może wynikać z przyjętego sposobu warstwowania próby. Relatywnie mało jest natomiast respondentów w budownictwie z lat dziewięćdziesiątych.



Ryc. 13: Struktura respondentów według typu zabudowy.

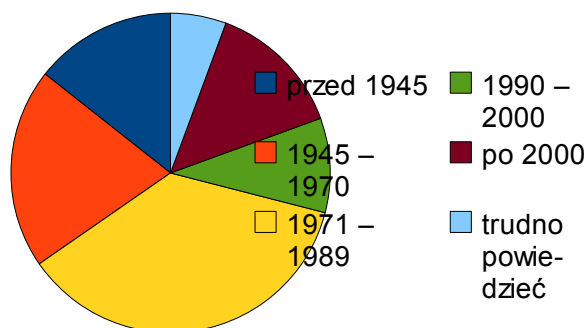
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.*

Uzyskane wyniki badań potwierdzają przewagę sektora mieszkań własnościowych nad sektorem najmu. Zdecydowana większość mieszkań (62%) znajduje się w rękach indywidualnych właścicieli. Ponadto 18% ankietowanych mieszka w lokalach spółdzielczych własnościowych lub lokatorskich, które w świetle obowiązującego prawa mogą być łatwo przekształcone w odrębną własność. Do niedawna miasto Poznań prowadziło również politykę progresywnej prywatyzacji mieszkań komunalnych, czego skutkiem jest marginalizacja tej formy mieszkalnictwa. W badanej zbiorowości tylko 3% respondentów mieszka w

zasobach komunalnych. Porównanie dwóch grup respondentów wskazuje, że struktura własności nie ulega znaczącym zmianom (por. tab. 15). Wyjątkiem jest pojawienie się w latach dziewięćdziesiątych towarzystw budownictwa społecznego, jak też pewien wzrost znaczenia prywatnego sektora najmu. Nie są to jednak zmiany odczuwalne w skali makro i nie zmieniają ogólnej proporcji, w której wyraźnie przeważa sektor indywidualnej własności mieszkań.

Średnia powierzchnia mieszkania w gronie respondentów to 77 m<sup>2</sup>, a mediana wynosi 62 m<sup>2</sup>. Zadeklarowana powierzchnia minimalna to 13 m<sup>2</sup>, natomiast maksymalna 300 m<sup>2</sup>. Rozstęp wynosi zatem 287 m<sup>2</sup>, a odchylenie standardowe 47 m<sup>2</sup>. Na jedno mieszkanie przypada średnio 3,2 pokoi, ich liczba waha się od 1 do 10. Wielkość mieszkań jest w obu grupach respondentów bardzo zbliżona co sugeruje, że Poznaniacy zmieniając miejsce zamieszkania niekoniecznie poszukują lokalu większego niż obecny.

Osoby mobilne i niemobilne istotnie różnią się pod względem wieku, wykształcenia, kategorii zawodowej oraz dochodów. Grupa mobilna to osoby młodsze, średnia wieku wynosi 43 lata, czyli o 10 lat mniej niż w grupie ludności zasiedziałej. Osoby, które od lat nie zmieniały miejsca zamieszkania, mają z reguły średnie wykształcenie, podczas gdy większość migrantów ma wykształcenie wyższe. W całej próbie występuje pewna nadreprezentacja osób z wyższym wykształceniem. Jednak liczba osób z wykształceniem wyższym systematycznie wzrasta i w przyszłości preferencje tej grupy osób wywierać będą coraz większy wpływ na przebieg procesu mobilności przestrzennej.

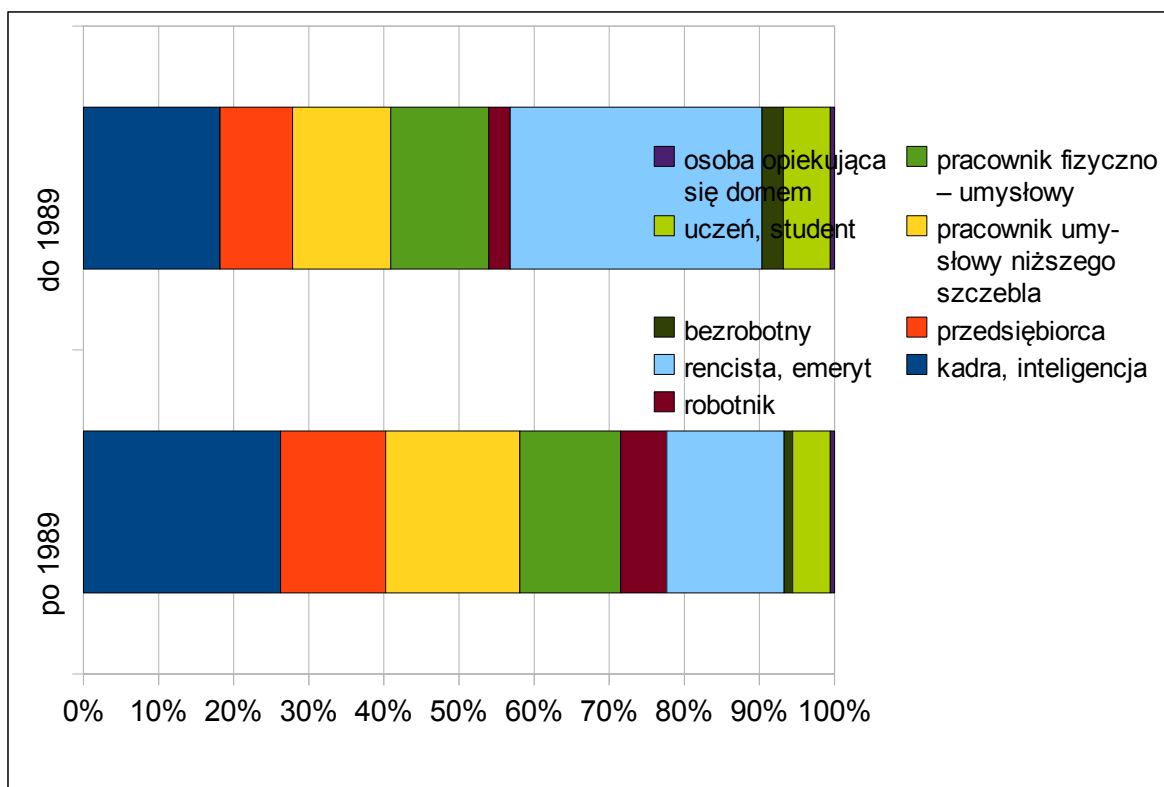


Ryc. 14: Struktura respondentów według wieku budowy budynku.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych..



W pierwszej grupie respondentów więcej jest emerytów, rencistów i bezrobotnych, w drugiej natomiast przeważa inteligencja, prywatni przedsiębiorcy i pracownicy umysłowi. Pochodną tych różnic są różnice w poziomie dochodów. W grupie niemobilnej prawie 20% gospodarstw domowych deklaruje, że miesięczny dochód rozporządzalny (netto) *per capita* wynosi mniej niż 1200 zł. W grupie mobilnej natomiast ponad 20% osiąga dochody powyżej 1800 zł, w tym 10% więcej niż 2500 zł (por. tab. 18).



Ryc. 15: Kategorie społeczno-zawodowe respondentów.

Źródło: Opracowanie własne.

### 3. Mobilność mieszkaniowa

Przebieg procesu mobilności mieszkaniowej daje ważne informacje na temat ogólnej sytuacji społeczno-gospodarczej. W gronie osób ankietowanych, najdłużej zamieszkała osoba wprowadziła się do obecnego mieszkania jeszcze przed wojną, w 1937 r. Natomiast w ostatnim badanym roku 2008 miejsce zamieszkania zmieniło 13 osób. Zauważalne jest załamanie trendu mobilności w latach dziewięćdziesiątych (por. ryc. 17), zapewne związane ze zmianą ustrojową. Okazuje

się zatem, iż trudne przejście do gospodarki wolnorynkowej nie tylko wyhamowało koniunkturę w sektorze budowlanym, lecz także osłabiło skłonność do przeprowadzki. Okres dobrej koniunktury gospodarczej, który trwał aż do eskalacji kryzysu w drugiej połowie 2008 r., spowodował z kolei skokowy wzrost liczby przeprowadzek.

Różny staż zamieszkania wyraźnie przekłada się na odmienną historię migracji. Wiele osób z grupy niemobilnej mieszka od urodzenia w Poznaniu, ewentualnie mieszkały wcześniej na wsi. Natomiast w grupie mobilnej więcej jest osób, które bezpośrednio przed ostatnią przeprowadzką mieszkały w innym mieście bądź za granicą. Po części odzwierciedla to przemiany, jakie zaszły w polskim społeczeństwie w ostatnich latach, gdzie wiele barier ekonomicznych i politycznych hamujących migracje międzyregionalne i międzynarodowe uległo likwidacji.

Zdecydowana większość ankietowanych mieszkańców Poznania, niezależnie od stażu zamieszkania, nie planuje w najbliższym czasie przeprowadzki. Osoby, które noszą się z takim zamiarem, najczęściej wskazują okolice Poznania jako potencjalne miejsce docelowe.

Osoby zmieniające miejsce zamieszkania po 1989 r. częściej wybierały bloki mieszkalne, rzadziej natomiast kamienice. Preferencje obydwu grup względem budownictwa jednorodzinnego są natomiast podobne.

Do głównych czynników mobilności, oprócz wspomnianych wcześniej (wiek, wykształcenie, dochody) zaliczyć należy także status rodzinny. Przeciętna liczba dzieci przypadająca na jedno gospodarstwo w grupie mobilnej jest dwukrotnie większa niż w grupie niemobilnej<sup>36</sup>. Posiadanie dzieci wyraźnie zwiększa zatem prawdopodobieństwo zmiany miejsca zamieszkania.

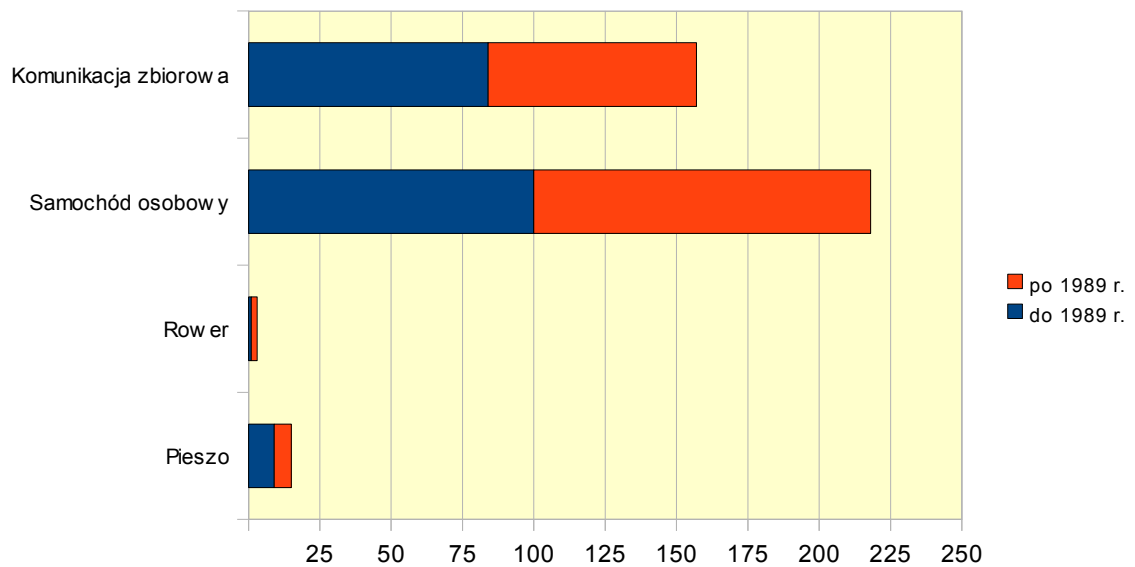
Tab. 15: Struktura społeczno-ekonomiczna respondentów.

Cecha:	Osoby zamieszkałe do 1989 r. (n <sub>1</sub> =176)	Osoby zamieszkałe po 1989 r. (n <sub>2</sub> =179)	Ogółem (N=355)
<b>Stan cywilny:</b>			
panna/kawaler	18,8%	21,8%	20,3%

<sup>36</sup> Test jednoczynnikowej analizy wariancji ANOVA wskazuje, że średnia liczba dzieci, jak również średnia liczba osób przypadająca na jedno gospodarstwo domowe w obydwu badanych grupach są istotnie różne od siebie.

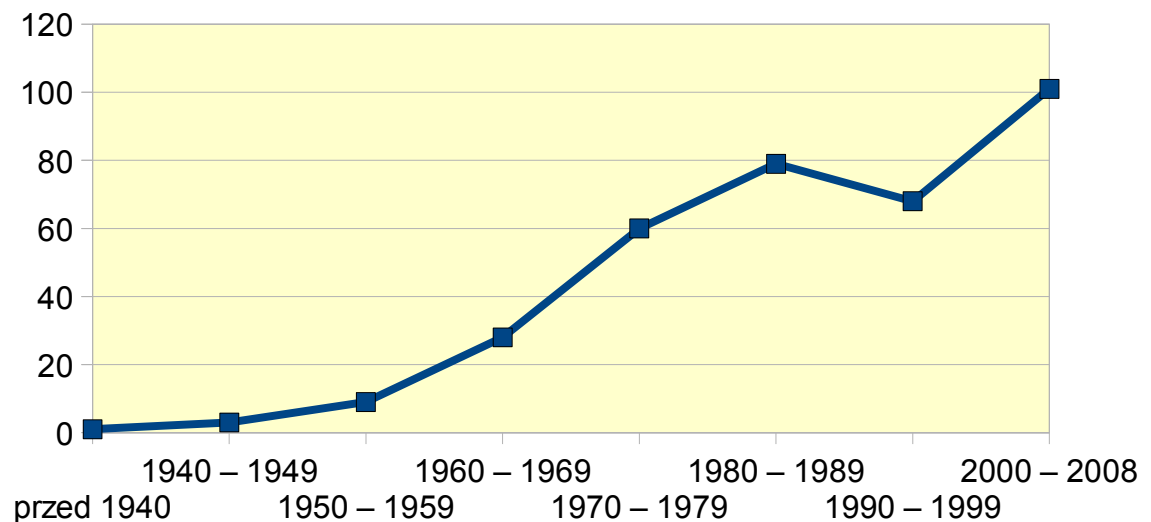
Cecha:	Osoby zamieszkałe do 1989 r. (n <sub>1</sub> =176)	Osoby zamieszkałe po 1989 r. (n <sub>2</sub> =179)	Ogółem (N=355)
zamężna/zonaty	61,9%	70,9%	66,5%
wdowa/wdowiec	16,5%	4,5%	10,4%
rozwidziona(y)	2,8%	2,8%	2,8%
<b>Wykształcenie:</b>			
Podstawowe	2,3%	1,7%	2,0%
Zasadnicze zawodowe	12,5%	7,3%	9,9%
Średnie	48,3%	33,0%	40,6%
Wyższe	36,9%	58,1%	47,6%
<b>Kategoria społeczno-zawodowa:</b>			
kadra, inteligencja	18,2%	26,3%	22,3%
przedsiębiorca	9,7%	14,0%	11,8%
pracownik umysłowy niższego szczebla	13,1%	17,9%	15,5%
pracownik fizyczno – umysłowy	13,1%	13,4%	13,2%
robotnik	2,8%	6,1%	4,5%
rencista, emeryt	33,5%	15,6%	24,5%
bezrobotny	2,8%	1,1%	2,0%
uczeń, student	6,3%	5,0%	5,6%
osoba opiekująca się domem	0,6%	0,6%	0,6%
<b>Tytuł prawny do lokalu:</b>			
własność/współwłasność	61,9%	61,5%	61,7%
spółdzielcze własnościowe	15,3%	12,8%	14,1%
spółdzielcze lokatorskie	3,4%	4,5%	3,9%
TBS	0,0%	5,0%	2,5%
najem (prywatny właściciel)	6,3%	11,7%	9,0%
komunalne	3,4%	2,2%	2,8%
zakładowe	0,6%	1,1%	0,8%
inny/brak	9,1%	1,1%	5,1%
<b>Ocena obecnej sytuacji materialnej:</b>			
korzystnie	17,6%	24,6%	21,1%
raczej korzystnie	18,2%	26,8%	22,5%
umiarkowanie	49,4%	39,1%	44,2%
raczej niekorzystnie	7,4%	5,0%	6,2%
niekorzystnie	5,7%	2,8%	4,2%
brak odpowiedzi	1,7%	1,7%	1,7%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych.



Ryc. 16: Główne sposoby przemieszczania się po mieście.

Źródło: Opracowanie własne. Uwaga: możliwe dwie odpowiedzi.



Ryc. 17: Liczba przeprowadzek w poszczególnych latach.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Tab. 16: Charakterystyka procesu mobilności mieszkaniowej.

Cecha:	Osoby zamieszkałe do 1989 r. (n <sub>1</sub> =176)	Osoby zamieszkałe po 1989 r. (n <sub>2</sub> =179)	Ogółem (N=355)
<b>Rok budowy budynku:</b>			
przed 1945 r.	19,3%	9,5%	14,4%
1945 – 1970	27,3%	13,4%	20,3%
1971 – 1989	47,2%	25,7%	36,3%
1990 – 2000	0,0%	17,9%	9,6%

po 2000 r.	0,0%	27,4%	13,8%
trudno powiedzieć	6,3%	6,1%	6,2%
<b>Typ zabudowy:</b>			
kamienica	18,8%	8,4%	13,5%
blok mieszkalny	56,3%	65,4%	60,8%
dom jednorodzinny	19,3%	20,1%	19,7%
inny budynek	5,7%	5,0%	5,4%
brak odpowiedzi	0,0%	1,1%	0,6%
<b>Poprzednie miejsce zamieszkania:</b>			
w Poznaniu	38,1%	52,0%	45,1%
w innym mieście	17,0%	25,1%	21,1%
na wsi	5,7%	1,7%	3,7%
za granicą	0,0%	3,4%	1,7%
mieszkam od urodzenia w Poznaniu	39,2%	17,9%	28,5%
<b>Zamiar przeprowadzki:</b>			
w tej samej części Poznania	4,0%	3,4%	3,7%
do innej części Poznania	3,4%	7,8%	5,6%
w okolicy Poznania	7,4%	6,1%	6,8%
w inne miejsce	2,3%	3,9%	3,1%
nie planuję przeprowadzki	81,3%	78,2%	79,7%
brak zdania	1,7%	0,6%	1,1%
<b>Miejsce pracy respondenta:</b>			
w domu	1,1%	4,5%	2,8%
w centrum Poznania	26,1%	30,2%	28,2%
w innej części Poznania	19,9%	30,7%	25,4%
w okolicy Poznania	12,5%	16,2%	14,4%
w innym mieście/miejscowości	1,1%	1,1%	1,1%
nie dotyczy	39,2%	17,3%	28,2%
<b>Zmiana sytuacji materialnej w ostatnich latach:</b>			
poprawiła się	14,2%	20,7%	17,5%
raczej poprawiła się	21,0%	24,6%	22,8%
nie uległa zmianie	29,5%	36,9%	33,2%
raczej pogorszyła się	20,5%	14,0%	17,2%
pogorszyła się	13,1%	3,4%	8,2%
brak odpowiedzi	1,7%	0,6%	1,1%

*Źródło: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych.*

Tab. 17: Przeciętna wielkość gospodarstw domowych

Okres zamieszkania	Liczba osób w gospodarstwie domowym	Liczba osób pracujących w gospodarstwie domowym	Liczba dzieci (osób w wieku poniżej 18 lat)
Do 1989 r.	2,83	1,55	0,33
Po 1989 r.	2,95	1,81	0,70
Ogółem	2,89	1,68	0,52

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W celu zbadania przestrzennego rozmieszczenia badanej zbiorowości, poproszono ankietowanych o oszacowanie czasu potrzebnego na dotarcie do centrum miasta. Umownie przyjęto, że punkt centralny to Rondo Kaponiera. Średni zadeklarowany czas dotarcia to 18 minut, a mediana wynosi 15 minut. Nieco dłuższe czasy dotarcia deklarowały osoby z grupy mobilnej, gdzie mediana wynosi 20 minut. Wskazuje to, że osoby zmieniające miejsce zamieszkania w ostatnich latach wybierają lokalizacje bardziej oddalone od centrum, na peryferiach miasta. Niestety, zależności tej nie dało się uprawdopodobnić statystycznie. Współczynnik korelacji pomiędzy rokiem zmiany miejsca zamieszkania a deklarowanym czasem dotarcia do centrum jest dodatni, lecz statystycznie nieistotny. Należy podkreślić, że czas dotarcia jest subiektywną miarą, zależną m.in. od wieku respondenta. Osoby starsze mogą mieć dłuższy czas dotarcia na tym samym odcinku.

Czas dotarcia zależy również od środka transportu. Osoby z grupy mobilnej częściej korzystają z samochodu (59,3%), a rzadziej z komunikacji zbiorowej (36,7%) niż osoby z grupy niemobilnej. W praktyce oznacza to, że osoby, które w ostatnich latach zmieniały miejsce zamieszkania przemieszczają się po mieście szybciej. Z drugiej strony, korzystanie z samochodu może kompensować fizyczne wydłużenie drogi dojazdu.

Decentralizacja dotyczy także miejsca pracy ankietowanych. O ile osoby zasiedziały najczęściej deklarowały, że ich miejsce pracy znajduje się w centrum Poznania, to dla migrantów najczęstszy wybór to inna część miasta. Ponadto osoby mobilne częściej pracują w okolicach Poznania. Pomimo rosnącej popularności tzw. telepracy, ogólnie niewielką rolę odgrywa wciąż praca w domu. W grupie mobilnej ten typ pracy spotykany jest nieco częściej. Generalnie rzecz biorąc, centrum miasta

pozostaje głównym ośrodkiem zatrudnienia typu *central business district*, jednak mobilność ludności w ostatnich latach osłabia jego rolę. Zachodzi nie tylko decentralizacja funkcji mieszkaniowej, lecz także miejsc pracy.

Tab. 18: Dochód netto na jedną osobę w badanych gospodarstwach domowych (PLN)

Okres zamieszkania	Poniżej 300	301 – 600	601 – 900	901 – 1200	1201 – 1500	1501 – 1800	1800 – 2000	2000 – 2500	ponad 2500
do 1989 r.	0,0%	2,0%	7,9%	9,9%	8,3%	7,9%	4,8%	4,4%	4,8%
po 1989 r.	0,4%	3,7%	5,5%	5,1%	8,8%	4,0%	7,0%	4,8%	10,7%
Ogółem	0,2%	2,9%	6,7%	7,4%	8,6%	5,9%	5,9%	4,6%	7,8%

Źródło: Opracowanie własne

#### 4. Ocena jakości życia w miejscu zamieszkania

Subiektywne opinie respondentów na temat miejsca zamieszkania – nie tylko mieszkania lecz także, a może przede wszystkim jego otoczenia – niosą cenne informacje o jakości życia w mieście. Osoby ankietowane zostały poproszone o ocenę stopnia zadowolenia z mieszkania w swoim obecnym mieszkaniu, dzielnicy oraz Poznaniu. Wszystkie oceny były formułowane w pięciostopniowej rosnącej skali, co umożliwia ich porównanie.

Mieszkania były oceniane w sześciu aspektach: powierzchni, liczby pokoi, ogólnych kosztów mieszkaniowych (kredyt, czynsz, opłaty), stanu technicznego i architektury budynku oraz położenia (dojazdu do pracy). Osoby ankietowane były najbardziej zadowolone z wielkości mieszkania oraz dogodnego dojazdu do pracy (por. ryc. 19). Największą wadą okazały się zdecydowanie koszty mieszkaniowe, związane ze spłatą kredytu, czynszem lub utrzymaniem mieszkania. Oceny formułowane zarówno przez respondentów z grupy mobilnej, jak i niemobilnej, były w dużej mierze zbliżone do siebie. Istotne różnice dotyczą jednak stanu technicznego, architektury budynku oraz kosztów mieszkaniowych. Osoby, które w ostatnich latach zmieniły miejsce zamieszkania, oceniają swoje zadowolenie z wielkości mieszkania i jego lokalizacji podobnie jak osoby niemobilne, a nawet nieco gorzej. Prawdopodobnie zatem czynniki te nie były kluczowe dla wyboru obecnego miejsca zamieszkania. Jak natomiast należało oczekiwać, oceny stanu technicznego budynku są wyraźnie wyższe. Jest to w pełni uzasadnione, gdyż osoby

te w większości mieszkają w budownictwie nie starszym niż 20 lat, przez co stopień zużycia technicznego jest niewielki. Ogólnie rzecz biorąc lepszy jest także odbiór jakości architektury w nowym miejscu zamieszkania. Koszty mieszkania są dla osób mobilnych mniej uciążliwe, co z jednej strony wynikać może z wyższego poziomu dochodów, a z drugiej strony z niższych kosztów utrzymania (głównie ogrzewania) nowej zabudowy.

Dzielnica, czyli najbliższe otoczenie mieszkania, była oceniana w siedmiu aspektach: dostępność obiektów handlowo-usługowych, dostępność instytucji kulturalnych i rozrywkowych, tereny zielone i rekreacyjne, dojazd komunikacją publiczną, miejsca parkingowe, estetyka otoczenia oraz boiska i place zabaw. W odniesieniu do każdego aspektu respondenci mieli wskazać, czy jest on mocną, czy też słabą stroną ich dzielnicy. Za mocne strony respondenci uznali przede wszystkim dojazd komunikacją publiczną oraz zieleń. Największą wadą jest natomiast w opinii badanych osób niska dostępność instytucji kulturalnych i rozrywkowych oraz brak miejsc parkingowych w pobliżu mieszkania. Biorąc pod uwagę ocenę dzielnicy w różnych aspektach, ankietowani z grupy mobilnej i niemobilnej nie różnią się istotnie od siebie. Jest to skądinąd zaskakujący rezultat, ponieważ wstępnie zakładano, że osoby zmieniające w ostatnich latach miejsce zamieszkania są bardziej zadowolone z wybranej dzielnicy. Okazuje się jednak, że osoby te są wprawdzie bardziej zadowolone z obecnego mieszkania niż osoby niemobilne, lecz swoje otoczenie oceniają nie lepiej od nich. Może to wskazywać na to, iż korzyści osiągnane przy przeprowadzce mają przede wszystkim charakter indywidualny, a nie społeczny.

Respondentów poproszono także o ocenę mieszkania w samym Poznaniu. Pytanie sformułowano następująco : „Czy uważa Pan(i), że w Poznaniu jest: łatwy dojazd do centrum, zadbana starówka, czyste ulice, dużo zieleni miejskiej, bezpiecznie na ulicach?” Każdy z wymienionych aspektów był oceniany w pięciostopniowej skali. W opinii respondentów, najkorzystniejsze cechy Poznania to zadbana starówka i łatwy dojazd do centrum miasta. Najgorzej natomiast oceniono bezpieczeństwo i porządek na ulicach. Podobnie jak w przypadku oceny dzielnicy, opinie respondentów z grupy mobilnej oraz z grupy niemobilnej były zbliżone.



Tab. 19: Średnie oceny zadowolenia respondentów z mieszkania, dzielnicy i miasta.

Cecha	Osoby zamieszkałe do 1989 r.	Osoby zamieszkałe po 1989 r.	Ogółem
<b>Stopień zadowolenia respondenta z mieszkania pod względem:</b>			
powierzchnia	4,05	4,01	4,03
liczba pokoi	4,05	3,88	3,96
koszty mieszkaniowe (kredyt, czynsz, opłaty)	2,95	3,10	3,02
stan techniczny	3,65	3,98	3,82
architektura budynku	3,44	3,77	3,61
położenie (dojazd do pracy)	4,08	3,99	4,03
<b>Mocne i słabe strony dzielnicy w opinii respondentów:</b>			
dostępność handlu i usług	3,83	3,87	3,85
dostępność instytucji kulturalnych i rozrywkowych	2,65	2,84	2,75
tereny zielone i rekreacyjne	3,87	3,91	3,89
dojazd komunikacją publiczną	4,28	4,12	4,20
miejsca parkingowe	3,02	3,01	3,01
estetyka otoczenia	3,57	3,55	3,56
boiska, place zabaw	3,20	3,20	3,20
<b>Czy Pan(i) zdaniem w Poznaniu jest:</b>			
dogodny dojazd do centrum	4,11	3,99	4,05
zadbana starówka	4,14	4,08	4,11
porządek na ulicach	3,29	3,36	3,33
dużo zieleni miejskiej	3,55	3,65	3,60
bezpiecznie na ulicach	3,32	3,31	3,32

Źródło: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych. Oceny w pięciostopniowej rosnącej skali.

Ściśle standaryzowana i skwantyfikowana ocena wybranych aspektów jakości życia może dawać uproszczony obraz rzeczywistości, dlatego też osoby ankietowane miały również możliwość bardziej swobodnej wypowiedzi na ten temat. Respondenci mogli wedle własnego uznania wskazać dowolną liczbę kwestii, które uważają za mocną lub słabą stronę swojej okolicy. Ogółem na tę

formę wypowiedzi zdecydowało się ponad 40 respondentów, a uzyskane odpowiedzi są bardzo zróżnicowane. Wśród zalet dzielnicy mieszkańcy najczęściej wskazywali dogodne położenie oraz ciszę i spokój. Jako wadę wskazywano najczęściej brud na ulicach, choć dla odmiany część osób chwaliła sobie porządek. Niektóre opinie nie odnosiły się bezpośrednio do najbliższej okolicy, ani nawet do szeroko rozumianej sfery mieszkaniowej, lecz miały bardziej ogólny charakter. Przykładowo, zdaniem jednego z respondentów za dość poważną wadę uchodzi „charakter poznaniaków”. Jednak generalnie rzecz biorąc, z zestawienia opinii wyłania się ogólny obraz Poznania jako miejsca życia jego mieszkańców. Poznaniacy doceniają w swojej okolicy m.in. następujące zalety:

- dogodne położenie, bliskość centrum, bliskość dworca PKP,
- małe natężenie ruchu drogowego, cisza i spokój,
- zieleń,
- bezpieczeństwo,
- zabytki,
- brak centrum handlowego w okolicy,
- bliskość szkół,
- sąsiedztwo pływalni,
- sąsiedztwo stadionu Lecha.

Mieszkańcy Poznania zauważają jednocześnie w swoim otoczeniu niedostatki, które ujemnie oddziałują na jakość życia:

- brud na ulicach,
- hałas,
- za mało patroli policji i straży miejskiej,
- brak kanalizacji,
- sąsiedztwo lotniska, loty F16,
- za mało dróg rowerowych,
- sąsiedztwo ośrodków nauki jazdy,
- złe dojście do szkoły,
- niedogodne dojście do tramwaju,
- brak inwestycji w okolicy,

- wciąż niezrealizowane termy maltańskie,
- zbyt wysokie ceny mieszkań.

### **5. Oczekiwania względem miejskiej polityki przestrzennej**

W ostatniej części badania respondentów poproszono o sformułowanie własnych oczekiwań względem polityki przestrzennej i inwestycyjnej Poznania. Dzięki temu respondenci mogli precyzyjnie określić, co w ich najbliższym otoczeniu wymaga poprawy. W pierwszej kolejności osoby ankietowane mogły wskazać, na jakie cele należałoby ich zdaniem przeznaczyć więcej terenów w planach zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej wskazań w tej kategorii uzyskały obiekty sportowe i rekreacyjne oraz parkingi (por. tab. 20). Potrzeby te zgłaszały częściej osoby z grupy mobilnej, co zapewne wynika z tego, że w grupie tej jest więcej osób młodych, posiadających dzieci, jak również częstsze jest wykorzystanie samochodu jako głównego środka transportu. Natomiast potrzebę wyznaczania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową odczuwają częściej osoby z grupy niemobilnej. Z jednej strony może to wynikać z faktu, że w grupie tej część osób byłaby skłonna zmienić miejsce zamieszkania, gdyby zaistniały ku temu bardziej korzystne uwarunkowania. Patrząc z drugiej strony, osoby z grupy mobilnej niewątpliwie skorzystały na rozbudowie Poznania w ostatnich latach i nie chcą, aby korzyści te zostały zniwelowane przez dalsze „dogęszczanie” osiedli. Zamiast tego, oczekują uatrakcyjnienia możliwości spędzania wolnego czasu i rozwiązania problemu „wąskiego gardła” komunikacyjnego, jaki stanowią parkingi.

Respondenci mogli również wskazać inne od zaproponowanych cele zagospodarowania terenu. Swoje zdanie w tej kwestii wyraziło prawie 30 ankietowanych. Zdecydowanie najczęściej oczekiwano wytyczenia nowych terenów zielonych, rekreacyjnych i boisk, jak również budowy pływalni, czyli - jak określił to jeden z ankietowanych - „rodzinnych miejsc spędzania czasu”. Na uwagę zasługuje także wypowiedź kolejnego z respondentów, aby pomiędzy różnymi sposobami użytkowania zachować wyważone proporcje, co można traktować jako postulat zrównoważonego rozwoju. Inna osoba radziła, aby zamiast wytyczać nowe tereny inwestycyjne, skoncentrować się na modernizacji tego co jest. Pełną listę

sugestii ankietowanych odnośnie sposobu zagospodarowania terenu przedstawiono poniżej:

- tereny zielone i rekreacyjne,
- pływalnie,
- boiska, place zabaw,
- socjalne budownictwo mieszkaniowe dla osób ubogich,
- ścieżki rowerowe,
- parkingi piętrowe,
- drogi,
- wyważone proporcje pomiędzy wszystkimi sposobami użytkowania,
- modernizacja tego co jest zamiast nowej zabudowy.

Drugie pytanie w tym module badawczym miało charakter komplementarny do poprzedniego. Osoby ankietowane miały wskazać, na jakie inwestycje związane z poprawą jakości zamieszkania miasto Poznań powinno przeznaczyć większe środki niż obecnie. Zdecydowana większość osób dostrzega przede wszystkim potrzebę remontów i budowy dróg (por. tab. 21). W dalszej kolejności respondenci postulowali urządzenie terenów zielonych oraz tworzenie boisk i placów zabaw. Odpowiedzi te były częściej wskazywane przez osoby z grupy mobilnej, co potwierdza, że osoby te liczą przede wszystkim na poprawę dojazdu samochodem i uatrakcyjnienie otoczenia. Natomiast osoby z grupy niemobilnej częściej wskazywały na potrzebę rewitalizacji śródmieścia oraz modernizację taboru komunikacji zbiorowej. Wynika to zapewne z faktu, iż duża część z nich mieszka w starej zabudowie, ponadto osoby te częściej niż osoby z grupy mobilnej korzystają z transportu publicznego.

Podobnie jak w przypadku planów zagospodarowania, respondenci nie musieli ograniczać się do zaproponowanej listy, lecz mogli również wyrazić swoje własne oczekiwania względem wydatkowania miejskich funduszy. Ogółem w tej niezmiernie ważkiej kwestii prawie 40 osób zgłosiło swoje propozycje, które można podzielić na kilka kategorii. Pierwsza kategoria to inwestycje transportowe – z jednej strony proponowano budowę obwodnicy Poznania, z drugiej natomiast przedłużenie linii tramwajowej na Franowo oraz remonty torowisk, dróg

rowerowych i chodników. W kategorii drugiej mieszczą się inwestycje związane z poczuciem bezpieczeństwa: oświetlenie ulic, monitoring osiedlowy czy też zwiększenie liczby patroli policyjnych. Kolejna kategoria to spędzanie wolnego czasu, gdzie najpilniejszą potrzebą okazują się być pływalnie.

Choć mieszkańcy postrzegają miasto przede wszystkim przez pryzmat najbliższej okolicy, jedynie część wypowiedzi odnosi się do konkretnej lokalizacji, a większość nie ma określonego odniesienia przestrzennego. Natomiast niektóre postulaty wyraźnie odnoszą się nie tyle do najbliższej okolicy, lecz do inwestycji o kluczowym znaczeniu dla wizerunku miasta, np. modernizacja dworca kolejowego i autobusowego. Pełna lista postulatów mieszkańców odnośnie finansowania inwestycji z miejskiego budżetu jest zamieszczona poniżej:

- uporządkowanie bałaganu w śródmieściu,
- remonty torowisk tramwajowych,
- przedłużenie linii tramwajowej na Franowo,
- remonty dróg rowerowych i chodników,
- dofinansowanie remontów mieszkań,
- remonty kamienic na Grunwaldzie,
- obwodnica Poznania, mosty, wiadukty,
- pływalnie, aquapark, tereny rekreacyjne, termy maltańskie,
- obiekty kulturalne, więcej obiektów handlowych typu „Stary Browar”,
- budowa kanalizacji,
- modernizacja dworów PKP i PKS,
- fundusz socjalny.

Tab. 20: Odpowiedzi respondentów na pytanie: "Na jakie cele miasto Poznań powinno przeznaczyć więcej terenów w planach zagospodarowania?"

Respondenci wg okresu zamieszkania	Centra handlowe	Parkingi	Obiekty sportowe i rekreacyjne	Budownictwo jednorodzinne	Budownictwo wielorodzinne
Przed 1989 r.	0,6%	32,4%	56,3%	13,6%	23,3%
Po 1989 r.	1,1%	44,1%	62,6%	8,4%	12,8%
Razem	0,8%	38,3%	59,4%	11,0%	18,0%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych. Uwaga: możliwa więcej niż jedna odpowiedź, dlatego odsetki nie sumują się do 100%.

Odpowiedzi wskazują na dość znaczne zróżnicowanie oczekiwań respondentów względem polityki rozwoju miasta w zależności od stopnia mobilności mieszkaniowej. Osoby z grupy mobilnej oczekują przede wszystkim poprawy jakości życia poprzez tworzenie terenów zielonych, rekreacyjnych, obiektów sportowych oraz placów zabaw dla dzieci. Silny akcent położony jest zatem na rodzinne spędzanie czasu wolnego.

Tab. 21: Odpowiedzi respondentów na pytanie "Na jakie inwestycje miasto Poznań powinno przeznaczyć większe środki niż obecnie?"

Respondenci wg okresu zamieszkania	Budowa i remont dróg	Rewitalizacja śródmieścia	Nowe autobusy i tramwaje	Urządzenie terenów zielonych	Boiska, place zabaw
Przed 1989 r.	70,5%	13,1%	14,2%	24,4%	18,2%
Po 1989 r.	74,3%	11,7%	10,1%	29,6%	25,7%
Razem	72,4%	12,4%	12,1%	27,0%	22,0%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych. Uwaga: możliwa więcej niż jedna odpowiedź, dlatego odsetki nie sumują się do 100%.

Wydaje się, że osoby zmieniające w ostatnim czasie miejsce zamieszkania chcą na dłużej związać się z obecnym miejscem zamieszkania, pomimo iż nie spełnia ono do końca ich oczekiwań. Jednocześnie osoby te mają niewielkie oczekiwania względem transportu zbiorowego, a swoje potrzeby transportowe zaspokajają raczej korzystając z komunikacji indywidualnej. Jest to do pewnego stopnia uzasadnione, ponieważ osoby które mogą pozwolić sobie na nowe mieszkanie, z reguły stać także na własny samochód. Nasilenie motoryzacji prowadzi jednak dość szybko do braku miejsc parkingowych, na co nie ma łatwego rozwiązania. Odmiennie przedstawiają się oczekiwania osób niemobilnych. Wprawdzie przywiązują one również dużą wagę do poprawy otoczenia mieszkania i dojazdu samochodem, jednocześnie jednak mocniej akcentują potrzebę rewitalizacji śródmieścia, jak również rozwijania transportu zbiorowego. Wyraźnie artykułują też żądanie wytyczenia więcej terenów pod budownictwo mieszkaniowe, szczególnie wielorodzinne. Osoby te liczą zapewne, że większa podaż terenów budowlanych spowoduje spadek cen mieszkań, dzięki czemu będą mogły zrealizować przeprowadzkę, która w obecnej sytuacji jest poza zasięgiem ich możliwości.

## Rozdział 7. Rozwój budownictwa mieszkaniowego a polityka przestrzenna miasta.

Ład przestrzenny jest jednym z podstawowych wyznaczników jakości życia. W znacznym stopniu poziom ładu przestrzennego odzwierciedla także ogólny poziom rozwoju cywilizacyjnego danego społeczeństwa. Niestety, jakość przestrzeni polskich miast nie świadczy najlepiej zarówno o ich mieszkańcach, jak i władzach. Część autorów przyczynę nieładu widzi głównie w słabości systemu planowania przestrzennego (Billert 2006, Billert i Jędraszko 2008, Radziejowski 2006). Natomiast zdaniem Bohdana Jałowieckiego problem sięga głębiej: *„architektoniczny nieład pozostaje zapewne w związku ze społecznym nieładem polskiej transformacji, brakiem zinternalizowanych reguł zachowania i estetycznych kanonów, które niezależnie od kanonów prawnych kierują ludzkimi działaniami”* (Jałowiecki 2002: 149). Niezbędne są zatem nie tylko reformy prawno-instytucjonalne, lecz głęboko idące zmiany w świadomości ludzi, które trwać mogą nawet pokolenia.

Niezależnie jednak od tego, jak głęboka w społeczeństwie jest ignorancja względem ładu przestrzennego, zadaniem władz publicznych jest dążenie do kreowania tegoż ładu. Władze lokalne nie mogą w swoich działaniach zaniedbywać problematyki zagospodarowania przestrzennego, gdyż w ten sposób przyczyniają się do utrwalania złych nawyków. Polityka przestrzenna nie sprowadza się oczywiście do uchwalania planów zagospodarowania, choć jest to element kluczowy, swego rodzaju *conditio sine qua non*. Plan nie daje gwarancji zagospodarowania zgodnego z kanonami ładu przestrzennego, jednak bez planu prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej jest w zasadzie niemożliwe. Uchwalenie planu jest zatem warunkiem koniecznym, choć niewystarczającym dla osiągnięcia ładu przestrzennego. Oprócz planowania przestrzennego gospodarka przestrzenna obejmuje szereg działań w różnych dziedzinach życia, m.in. związanych z rozbudową infrastruktury czy rewitalizacją obszarów zdegradowanych. Są to działania niezbędne zarówno z punktu widzenia rozwoju miasta, jak i jakości życia mieszkańców.

## 1. Planowanie przestrzenne

Rozwój zabudowy na przedmieściach, z uwagi na brak spójnego systemu planowania przestrzennego, prowadzi do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy (*urban sprawl*). Powiat poznański składa się z 17 gmin, z których każda jest niezależnym podmiotem posiadającym władztwo planistyczne. Brak jest jakiegokolwiek koordynacji działań, gdyż w interesie gmin podmiejskich nie leży kreowanie ładu przestrzennego, a przyciągnięcie jak największej liczby mieszkańców. Odmiennie przedstawia się sytuacja w przypadku miasta Poznania, gdzie całe władztwo planistyczne skupione jest w rękach jednego podmiotu. Prowadzenie spójnej polityki przestrzennej jest w tym przypadku – przynajmniej w teorii – o wiele łatwiejsze.

Podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>37</sup>. Poznań posiada aktualne studium, uchwalone przez radę miasta w 2008 r. Wcześniejsze studium z 1999 r., uchwalone jeszcze na mocy ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994 r. straciło aktualność. Jedną z zasadniczych zmian, jakie wnosi nowe studium, jest dopuszczenie większej powierzchni pod zabudowę mieszkaniową na peryferiach miasta. Pod tym względem Poznań nie odbiega wiele od innych miast i gmin w Polsce, które przeznaczają coraz większą powierzchnię pod zabudowę mieszkaniową. Jak wynika z ostatniego raportu o stanie zagospodarowania kraju, w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczono 3% powierzchni kraju (8,2 tys. km<sup>2</sup>) pod zabudowę mieszkaniową<sup>38</sup>, przy czym w gminach miejskich odsetek ten wyniósł ponad 8% (por. *Polska przestrzeń...* 2007). Nowe studium dla Poznania zostało uchwalone pomimo sprzeciwu niektórych organizacji pozarządowych. Podnoszono argument, że proponowane zmiany sankcjonują chaotyczny rozwój peryferii, który skutkować będzie m.in. zniszczeniem klinowego układu zieleni miejskiej<sup>39</sup>. Autorom studium

37 Podstawą prawną gospodarki przestrzennej w Polsce jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), z późniejszymi zmianami.

38 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, nie określa zatem sposobu przeznaczenia terenu. Stanowi natomiast podstawę do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

39 Klinowy układ zieleni miejskiej w Poznaniu stanowi unikalne założenie urbanistyczne autorstwa przedwojennego architekta miejskiego Władysława Czarneckiego. Układ obejmuje cztery pasma terenów zielonych (tzw. kliny) rozchodzące się we wszystkie strony świata: na północ klin naramowicki, na



zarzucano także sprzyjanie interesom deweloperów. Poznański samorząd kontrargumentował, że w istocie studium daje prawne podstawy ochrony terenów zielonych, a zabudowane mają być głównie tereny rolnicze<sup>40</sup>.

Jakkolwiek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z nazwą – określa ramy polityki przestrzennej gminy, to przeznaczenie terenów pod określone funkcje dokonuje się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w skrócie: plan miejscowy lub m.p.z.p). W świetle raportu KPZK PAN, pod koniec 2005 r. aktualnymi planami miejscowymi pokryte było 19,7% obszaru kraju, w tym 21,2% powierzchni miast na prawach powiatu (por. *Polska przestrzeń ...* 2007). W Poznaniu plany miejscowe obowiązujące w lipcu 2008 r. pokrywały 4266,86 ha, co stanowiło 17,9% powierzchni miasta. Odsetek powierzchni miasta objętej planami miejscowymi jest zatem niższy zarówno od średniej krajowej, jak i od średniej dla miast na prawach powiatu.

Wykorzystując dostępne dane statystyczne stwierdzić można, że miasto Poznań nie prowadzi polityki przestrzennej adekwatnej to dynamiki swego rozwoju. Odsetek powierzchni miasta pokrytej planami wzrósł wprawdzie od 2005 r. (6,6%), ale nadal tylko jedna piąta obszaru miasta pokryta jest planami zagospodarowania przestrzennego (por. *Polska przestrzeń...* 2007). Ponadto, duża część planów to tzw. plany ochronne, które nie tyle określają zasady kształtowania zabudowy, co zakazują jej na pewnych obszarach, takich jak kliny zieleni. Brak planów to nie tylko ryzyko popełnienia błędów, których skutki odczuwalne będą jeszcze w odległej przyszłości, lecz także pole do nadużyć i nieprawidłowości (por. Karwińska 2008: 231, Markowski 2002). W sytuacji braku planów mieszkańcy nie mają realnej gwarancji, że w sąsiedztwie ich domów nie powstanie po kilku latach nowe, intensywnie zabudowane osiedle lub uciążliwa trasa szybkiego ruchu. Wysoka jakość życia poza śródmieściem może w tej sytuacji okazać się jedynie krótkowzroczną perspektywą.

Podstawowym instrumentem racjonalnej gospodarki przestrzennej jest w obecnym systemie prawnym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

---

wschód klin maltański, na południe klin dębiński, na zachód klin gołęciński (por. Mierzejewska 2001).  
40 Por. *Dokąd zmierza Poznań – debata o studium*, <http://miasta.gazeta.pl/poznan/1,78970,4808115.html>.

Jeżeli dla danego obszaru uchwalono plan zagospodarowania, nie oznacza to, że automatycznie podniesie się tam poziom ładu przestrzennego. Mimo wszystko, plan zabezpiecza w pewnym stopniu dobro ogółu i eliminuje wiele potencjalnych konfliktów. Gdy dla danego obszaru uchwalony został plan, ryzyko pojawienia się niepożądanego inwestycji jest mniejsze. Uchwalenie planu jest zatem generalnie dla mieszkańców korzystne, zakładając rzecz jasna, że ich uzasadnione uwagi zostały uwzględnione w toku konsultacji społecznych. Największe znaczenie mają plany w dzielnicach intensywnie rozwijających się, gdzie zabezpieczają mieszkańców przed nadmiernym „dogęszczaniem” zabudowy. Zaplanowanie sieci transportowej *ex ante* eliminuje też ryzyko poprowadzenia ruchliwej drogi w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Pomimo iż około 20% powierzchni Poznania pokryte jest planami miejscowymi, to w ich obrębie znajduje się tylko 11% zasobów mieszkaniowych (por. tab. 22). Jeszcze bardziej niepokoi fakt, iż tylko 16% mieszkań wybudowanych w Poznaniu w latach 1999-2007 r. powstało na terenach objętych planami. Można zatem powiedzieć, że rozwój zabudowy mieszkaniowej w Poznaniu ma zasadniczo charakter bezplanowy.

Tab. 22: Przyrosty mieszkań w rejonach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

	Ogółem	Rejony objęte planami zagospodarowania	%
Liczba mieszkań zamieszkałych w 1999 r.	197235	21925	11,1%
Liczba mieszkań zamieszkałych w 2007 r.	219610	25563	11,6%
Przyrost mieszkań w latach 1999-2007	22375	3638	16,3%
Liczba rejonów statystycznych	632	106	16,8%
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	261,7	61,4	23,4%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych TERYT i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu.

Wobec braku planu, lokalizacja inwestycji następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w skrócie określanych jako: decyzja o warunkach zabudowy, decyzja o w.z.i z.t lub „wuzetka”. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. dopuszcza w praktyce zastępowanie planów miejscowych, uchwalanych przez radę gminy,

indywidualnymi decyzjami administracyjnymi<sup>41</sup>. Instrument ten powinien mieć z założenia charakter doraźny, stosowany w sytuacjach nadzwyczajnych (por. Bąkowski 2004, Jędraszko 2008:80), jednak w praktyce stał się dominującym narzędziem polityki przestrzennej. Decyzja nie jest faktycznie instrumentem planistycznym, ponieważ rolą władz publicznych jest w tym przypadku *de facto* jedynie zaaprobowanie zamierzeń inwestora. Ze swej strony jest on jedynie zobowiązany do spełnienia kilku wymogów formalnych, takich jak dostęp do drogi publicznej lub dość liberalnie traktowana zasada „dobrego sąsiedztwa”. W przypadku lokalizacji inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stroną aktywną jest inwestor, natomiast rolą samorządu jest w praktyce zaakceptowanie przedłożonego projektu. Prowadzenie spójnej polityki przestrzennej w przypadku, gdy głównym instrumentem planistycznym jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jest w zasadzie niemożliwe.

W latach 2004-2007 liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele mieszkaniowe wzrosła w Poznaniu o 95%. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydano w delegaturach<sup>42</sup> Grunwald i Wilda – 996, następnie Nowe Miasto – 845, Jeżyce – 790, najmniej natomiast na Starym Mieście – 504 (dane za lata 2003-2007).

Jeżeli zagospodarowanie terenu jest dozwolone na podstawie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, inwestor uzyskać może pozwolenie na budowę. W latach 2000-2007 wzrosła niemal dwukrotnie liczba wydanych w Poznaniu pozwoleń na budowę<sup>43</sup> budynków mieszkalnych. Najwięcej

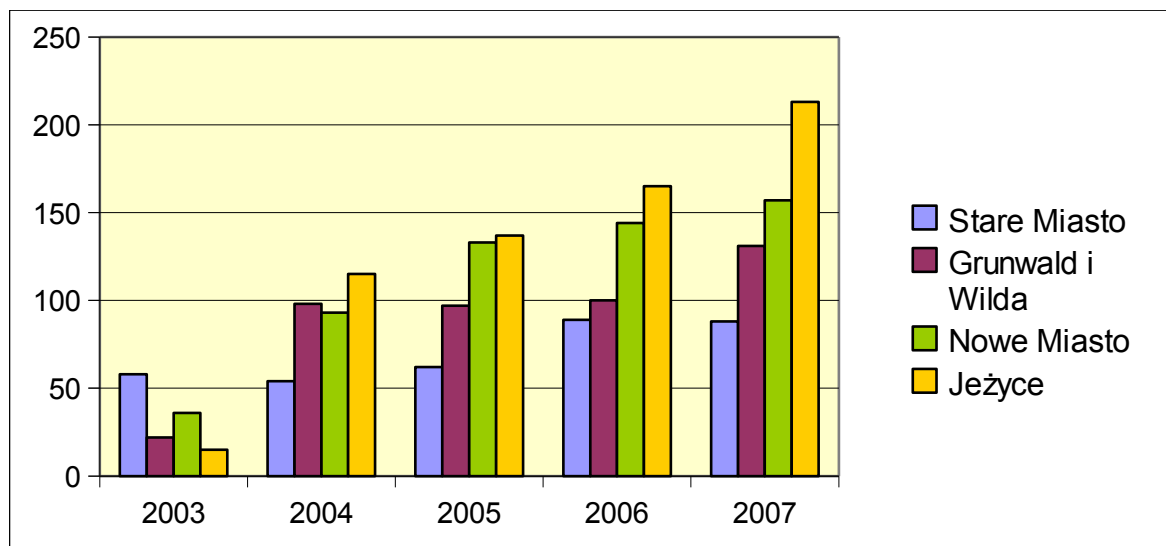
---

41 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w założeniach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie miały zastępować miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miał to być instrument uzupełniający, stosowany w nadzwyczajnych sytuacjach po spełnieniu szeregu warunków (np. zwartości zabudowy). W praktyce stały się one podstawowym instrumentem planistycznym. Są jednak instrumentem daleko niedoskonałym, fragmentarycznym, prowadzącym w wielu wypadkach do nieładu przestrzennego (por. Jędraszko 2008).

42 Podział Poznania na pięć delegatur nie ma obecnie charakteru podziału pomocniczego, gdyż został zastąpiony przez system rad osiedlowych. Jest on jednak nadal stosowany dla celów statystycznych. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania udostępnia dane o liczbie pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla delegatur: Stare Miasto, Nowe Miasto, Jeżyce oraz łącznie dla delegatur Grunwald i Wilda.

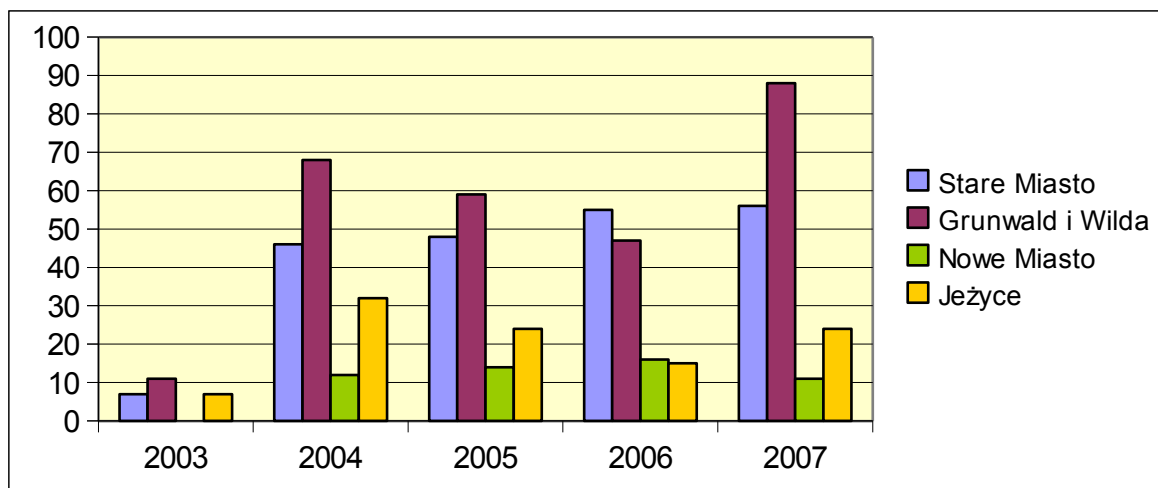
43 Pozwolenie na budowę to decyzja administracyjna wydawana na podstawie ustawy – Prawo budowlane. Dotyczy nie tylko nowych przedsięwzięć budowlanych, lecz również przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i niektórych remontów. Dane GUS obejmują liczbę mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie. Dane udostępnione przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania obejmują liczbę

pozwoleń w budownictwie wielorodzinnym wydano w delegaturach Grunwald i Wilda oraz Stare Miasto. Odmiennie jest w przypadku budownictwa jednorodzinnego, zdecydowanie przeważają Jeżyce i Nowe Miasto (por. ryc. 18, 19).



Ryc. 18: Liczba pozwoleń na budowę w budownictwie jednorodzinnym w delegaturach Poznania w latach 2003-2007.

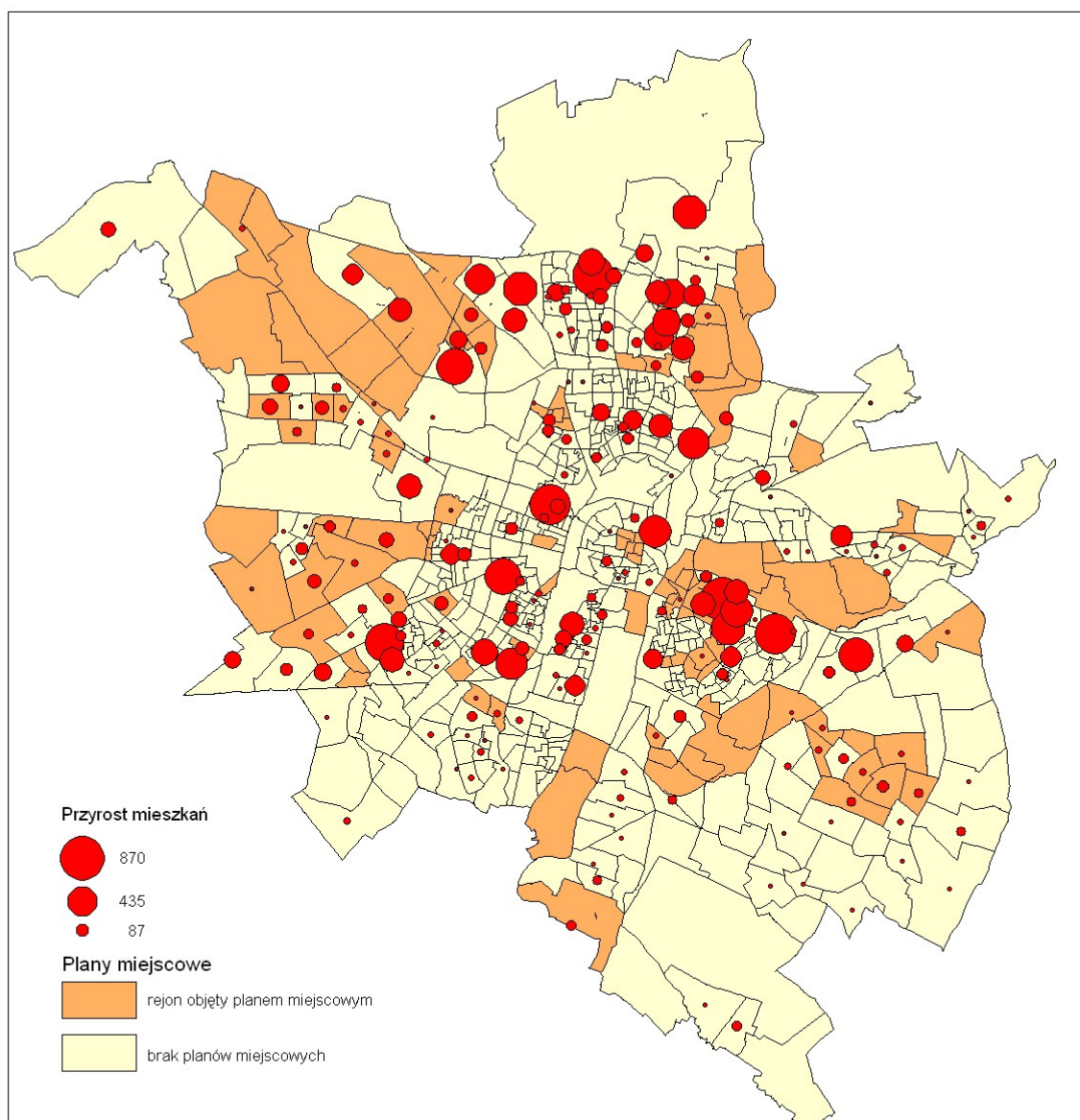
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania.



Ryc. 19: Liczba pozwoleń na budowę w budownictwie wielorodzinnym w delegaturach Poznania w latach 2003-2007.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania.

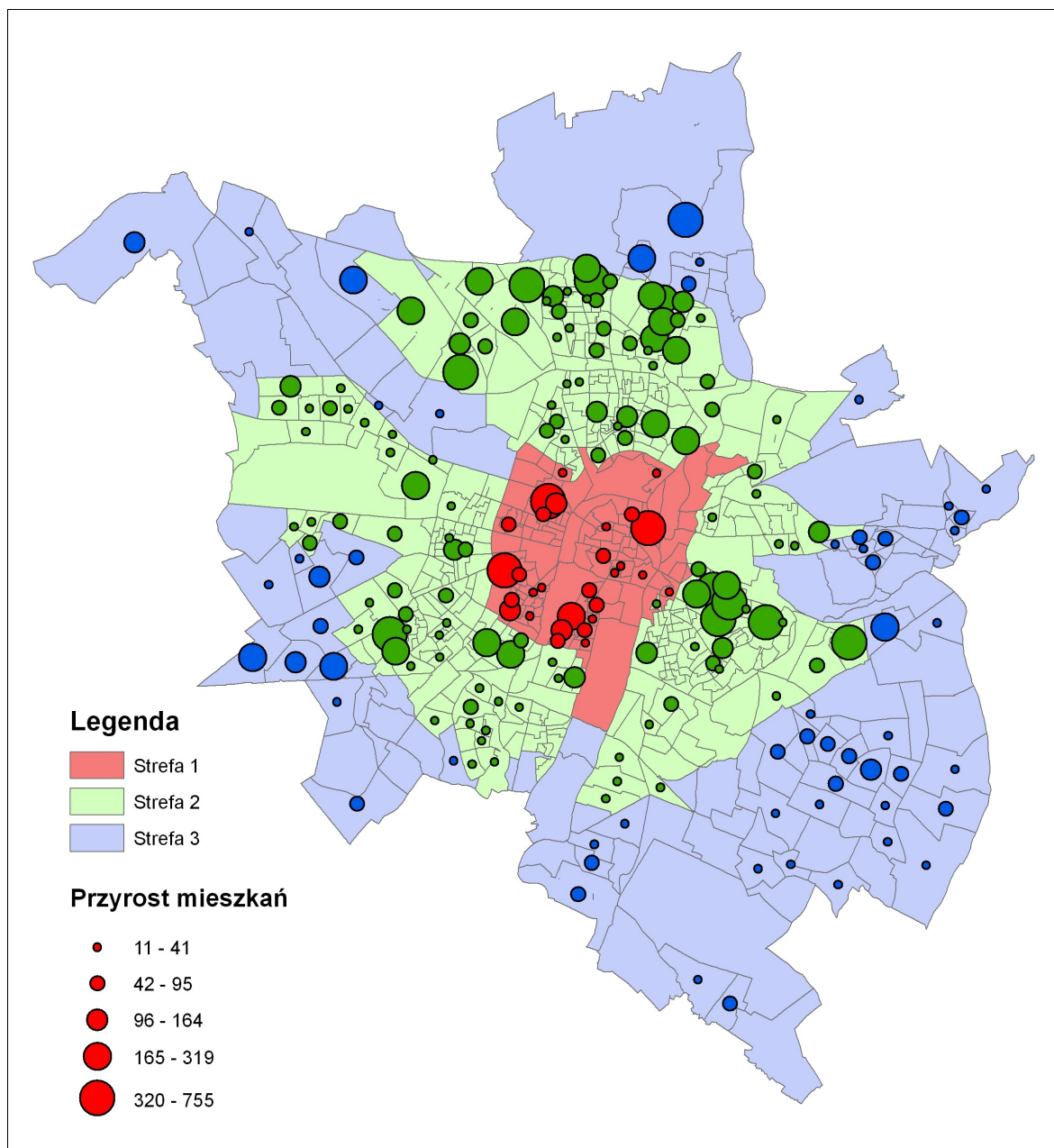
pozwoleń (decyzji administracyjnych), odnoszących się zarówno do budowy nowych obiektów, jak też przebudowy, nadbudowy, rozbiórki lub remontu istniejących obiektów. Stąd też występować mogą duże rozbieżności pomiędzy tymi danymi.



Ryc. 20: Przyrosty mieszkań w latach 1999-2007 a plany zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i MPU Poznań. Uwaga: ze względu na czytelność mapy przedstawiono tylko wartości dla rejonów o przyrostach powyżej 10 mieszkań.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania z 1999 r. (dokument ten nie ma już mocy obowiązującej) wyodrębniono trzy strefy urbanistyczne (por. ryc. 21). W myśl postanowień studium, rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien być skoncentrowany w pierwszej i drugiej strefie (s. 199). Jak wynika z przeprowadzonych analiz, przyrost mieszkań w latach 1999-2007 wyniósł 4% w pierwszej strefie, 13% w drugiej i 30% w trzeciej strefie.



Ryc. 21: Przyrosty mieszkań a strefy urbanistyczne Poznania.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania z 1999 r. Uwaga: ze względu na czytelność mapy przedstawiono tylko wartości dla rejonów o przyrostach powyżej 10 mieszkań.

## 2. Infrastruktura

W świetle „Zrównoważonego planu rozwoju transportu publicznego aglomeracji poznańskiej” komunikacja tramwajowa stanowić powinna główny środek transportu miejskiego, podczas gdy autobusy pełnić mają funkcję uzupełniającą i dowozową (s. 29). W osiągnięciu tego celu przeszkodzić może jednak zbyt niska gęstość zabudowy w wielu częściach miasta, która może uczynić

funkcjonowanie komunikacji zbiorowej nieopłacalnym. Rozpraszanie zabudowy prowadzi do zwiększenia kosztów budowy i utrzymania niezbędnej infrastruktury, zarówno technicznej jak i społecznej (por. Siedentop et al. 2006). Natomiast zwarta zabudowa obniża koszty i jednocześnie zwiększa korzyści, co schematycznie przedstawia ryc. 22. Dlatego współczesne tendencje w urbanistyce zmierzają do planowania zabudowy zwartej, ograniczającej konsumpcję terenu (por. Ulmer et al. 2007).

Rozbudowa infrastruktury jest niezbędna z punktu widzenia jakości życia mieszkańców. Sieci transportowe, wodociągowe czy kanalizacyjne do efektywnego działania wymagają jednak pewnej minimalnej gęstości zabudowy. Poniżej tej wartości progowej rozbudowa infrastruktury jest ekonomicznie nieuzasadniona i odbywa się kosztem pozostałych mieszkańców płacących podatki zasilające komunalny budżet. Z tego względu nowe tereny pod zabudowę należy wyznaczać z dużą ostrożnością. Natomiast planowanie obsługi komunikacyjnej i innych elementów infrastruktury powinno zawsze następować *ex ante*, tj. przed budową osiedla, a nigdy *ex post*. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, należy zapewnić mieszkańcom zróżnicowane możliwości dojazdu do osiedla, ze szczególnym uwzględnieniem ekologicznego transportu zbiorowego.



Ryc. 22: Korzyści i koszty funkcjonowania komunikacji zbiorowej a gęstość zabudowy.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ulmer et al. (2007).



W latach siedemdziesiątych zrodziła się koncepcja rozwoju Poznania w oparciu o sieć szybkiego tramwaju, łączącego w układzie krzyżowym północną i południową oraz wschodnią i zachodnią część miasta (por. Nowak 2006). Niestety ograniczenia finansowe sprawiły, że zrealizowano tylko niewielki fragment projektowanego założenia, mianowicie odcinek o długości 6,1 km łączący osiedla wielkopłytkowe: Piątkowo i Winogrody z centrum miasta. Trasę tę oddano do użytkowania w 1997 roku, był to pierwszy odcinek szybkiego tramwaju wybudowany w Polsce. Jednakże budowa „Pestki”, jak określają linię mieszkańcy, była w stosunku do potrzeb mieszkańców znacząco opóźniona. Piątkowo to dzielnica wybudowana głównie w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, cechuje się dużą gęstością zabudowy (ponad 3000 mieszkań/km<sup>2</sup>). Do momentu wybudowania Poznańskiego Szybkiego Tramwaju mieszkańcy korzystali głównie z komunikacji autobusowej, która na skutek tego była przeciążona i niewydolna. Niestety sieć tramwajowa Poznania od kilku lat nie jest w zasadzie rozbudowywana. W ciągu ostatniej dekady wybudowano tylko krótki odcinek linii tramwajowej w centrum miasta, w związku z otwarciem nowego mostu Rocha. Na peryferiach miasta nie powstał natomiast ani kilometr nowej linii tramwajowej, pomimo iż liczba mieszkań w latach 1999-2007 zwiększyła się tam o około jedną trzecią. Wobec braku nowych połączeń tramwajowych, dogęszczana jest sieć połączeń autobusowych. Jednak prowadzone w ostatnim czasie badania dostępności komunikacyjnej na obszarze Poznania i aglomeracji poznańskiej (Jakubowicz 2008, Majewski i Beim 2008) potwierdzają, że dostępność ta jest wciąż zbyt niska.

Rozbudowa sieci transportu zbiorowego ze względów zarówno ekonomicznych jak i ekologicznych, jest uzasadniona jedynie przy odpowiednio wysokiej gęstości zabudowy. W Niemczech przyjmuje się, że warunkiem rozbudowy sieci jest spełnienie następujących kryteriów minimalnej gęstości zaludnienia (Apel et al. 2001):

- a) dla sieci autobusowej przynajmniej 1000-1500 mieszkańców w strefie dojazdu 300 m od przystanku,
- b) dla sieci tramwajowej przynajmniej 3000 osób w strefie dojazdu 400 m od przystanku,



- c) dla lekkiej kolei miejskiej przynajmniej 4000 osób w strefie dojazdu 500 m od przystanku.

Należy pamiętać, że odległość dojazdu do przystanku nie jest określana w linii prostej, ponieważ w ten sposób nie da się poruszać po mieście. Przyjmuje się zatem określony współczynnik wydłużenia drogi, wynoszący z reguły 1,25. Zatem mierząc w linii prostej, maksymalna odległość dojazdu do przystanku tramwajowego wynieść może 320 metrów, natomiast do przystanku autobusowego 240 metrów. Dysponując tymi parametrami, określić można minimalną gęstość zabudowy, dla której uzasadniona jest budowa sieci tramwajowej i tramwajowej. Jeżeli w promieniu 320 metrów od przystanku tramwajowego, czyli na obszarze 0,32 km<sup>2</sup> mieszkać powinno przynajmniej 3000 osób, to gęstość zaludnienia musi wynosić około 9300 osób/km<sup>2</sup>. To jeszcze nie informuje jednak, jak duża powinna być gęstość zabudowy, gdyż liczbę ludności podzielić trzeba przez przeciętną wielkość gospodarstwa domowego. Opierając się na wynikach spisu powszechnego z 2002 r. stwierdzić można, że przeciętna wielkość gospodarstw domowych waha się w Poznaniu od 2 osób w centrum do 3 osób na obrzeżach miasta. Przyjmując do obliczeń tę górną wartość, minimalna gęstość zabudowy uzasadniająca rozbudowę sieci tramwajowej wynosi w Poznaniu w zaokrągleniu 3000 mieszkań/km<sup>2</sup>. Stosując ten sam sposób obliczeń względem sieci autobusowej, progowa gęstość zabudowy wynosi około 1800 mieszkań/km<sup>2</sup>. Faktyczną gęstość zabudowy w Poznaniu w 2007 r. obliczono dla 632 rejonów statystycznych na podstawie danych z rejestru statystyki terytorialnej TERYT prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny (por. ryc. 7).

Przyjęte kryteria gęstości zabudowy są dość rygorystyczne, ale komunikacji zbiorowej nie można postrzegać wyłącznie przez pryzmat funkcji socjalnej. Musi ona być konkurencyjna względem transportu indywidualnego pod względem czasu podróży, a jednocześnie opłacalna z ekonomicznego punktu widzenia. Oczywiście, przedstawione obliczenia mają charakter teoretyczny i opierają się na określonych założeniach, które powinny być poddane empirycznej weryfikacji. Trzeba też pamiętać, że uwzględniono tylko funkcję mieszkaniową, która jest wprawdzie istotnym, lecz nie jedynym czynnikiem rozwoju komunikacji zbiorowej.

Jakkolwiek gęstość zabudowy nie przesądza o tym, czy rozbudowa sieci komunikacyjnej w określonym kierunku jest opłacalna, jednak stanowi niewątpliwie ważną przesłankę. Opierając się na tych założeniach, przeprowadzono analizę stopnia obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć tramwajową oraz autobusową. W przypadku sieci autobusowej porównano rozmieszczenie przystanków z rozkładem gęstości zabudowy. Natomiast w przypadku sieci tramwajowej przyjęto trzy warianty analizy:

wariant I: stan obecny sieci tramwajowej i stan zasobów mieszkaniowych z 2007 r.,

wariant II: sieć tramwajowa z uwzględnieniem zmian wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy stanie zasobów mieszkaniowych z 2007 r.,

wariant III: projekcja rozmieszczenia zasobów mieszkaniowych w 2016 r. na tle sieci rozbudowanej zgodnie ze studium.

## **2.1. Sieć tramwajowa**

Stopień obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć tramwajową jest niski, a sytuacja z biegiem czasu ulega pogorszeniu. Podczas gdy w 1999 r. ponad połowa (51,3%) mieszkań leżała w bezpośrednim zasięgu linii tramwajowej, w 2007 r. było to już tylko 49,5% (por. tab. 1). Większość nowych mieszkań powstaje na terenach leżących poza zasięgiem sieci tramwajowej, np. spośród mieszkań wybudowanych w latach 1999-2007 tylko 33,9% znajduje się w strefie bezpośredniego dojścia do tramwaju. Sytuacja przedstawia się nieco lepiej na obszarach o gęstości zabudowy ponad 3000 mieszkań/km<sup>2</sup>, w tym przypadku stopień obsługi wynosi zarówno w przypadku nowych mieszkań jak i ogółu zasobów niemal 60%.

Poszerzanie zasięgu sieci tramwajowej jest jednym z długofalowych celów rozwoju Poznania. Przyszłe kierunki rozbudowy sieci określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania. Opierając się na studium, obliczono stopień obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć tramwajową. Jest to drugi wariant obliczeń, w którym przyjęto stan zasobów mieszkaniowych z 2007 r. i stan sieci tramwajowej zmodyfikowany poprzez dodanie odcinków zaplanowanych i usunięcie przewidzianych do likwidacji.

Tab. 23: Stopień obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć tramwajową.

<b>Wariant I: Stan obecny</b>	Ogółem	Strefa dojścia 400m (320m)	%	Wysoka gęstość zabudowy *	Strefa dojścia 400m (320m)	%
Liczba mieszkań zamieszkanyc w 1999 r.	197235	101101	51,3%	137842	81590	59,2%
Liczba mieszkań zamieszkanyc w 2007 r.	219610	108692	49,5%	148498	87804	59,1%
Przyrost liczby mieszkań w latach 1999-2007	22375	7591	33,9%	10656	6214	58,3%
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	261,86	33,7	12,9%	22,1	13,1	59,3%
Liczba rejonów statystycznych	632	253	40,0%	285	170	59,6%
<b>Wariant II: Studium</b>						
Liczba mieszkań zamieszkanyc w 1999 r.	197235	122058	61,9%	137842	97344	70,6%
Liczba mieszkań zamieszkanyc w 2007 r.	219610	131276	59,8%	148498	103971	70,0%
Przyrost liczby mieszkań w latach 1999-2007	22375	9218	41,2%	10656	6627	62,2%
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	261,86	43,7	16,7%	22,1	15,4	69,7%
Liczba rejonów statystycznych	632	312	49,4%	285	203	71,2%
<b>Wariant III: Projekcja</b>						
Liczba mieszkań zamieszkanyc w 2007 r.	219610	131276	59,8%	150666	104689	69,5%
Projekcja liczby mieszkań w 2016 r.	241985	140494	58,1%	163736	112735	68,9%
Projekcja przyrostu liczby mieszkań w latach 2007-2016	22375	9218	41,2%	13070	8046	61,6%
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	261,86	46,4	17,7%	23,3	15,87	68,1%
Liczba rejonów statystycznych	632	312	49,4%	290	205	70,7%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS i MPK Poznań.

Realizacja postanowień studium dość znacząco poprawiłaby sytuację w stosunku do stanu obecnego. Studium przewiduje budowę linii tramwajowej do Naramowic oraz przedłużenie istniejących odcinków sieci m.in. w stronę Dębiny, Franowa czy dworca Poznań Wschód (por. ryc. 24). Te kierunki rozbudowy sieci należy uznać za właściwe, gdyż są to obszary o dużej gęstości zabudowy lub szybko rozbudowujące się. Powstają tam nie tylko nowe mieszkania, ale też tereny komercyjne, do których niezbędny jest dogodny dojazd. Gdyby sieć tramwajowa w Poznaniu istniała obecnie w takim kształcie, jaki postulowany jest w studium, w strefie bezpośredniego dojazdu do tramwaju znajdowałoby się 59,8% ogółu zasobów mieszkaniowych, w tym 70% zasobów w zabudowie intensywnej, o gęstości ponad 3000 mieszkań/km<sup>2</sup>. Wydaje się jednak, że inwestycje przewidziane w studium są już w dużym stopniu spóźnione.

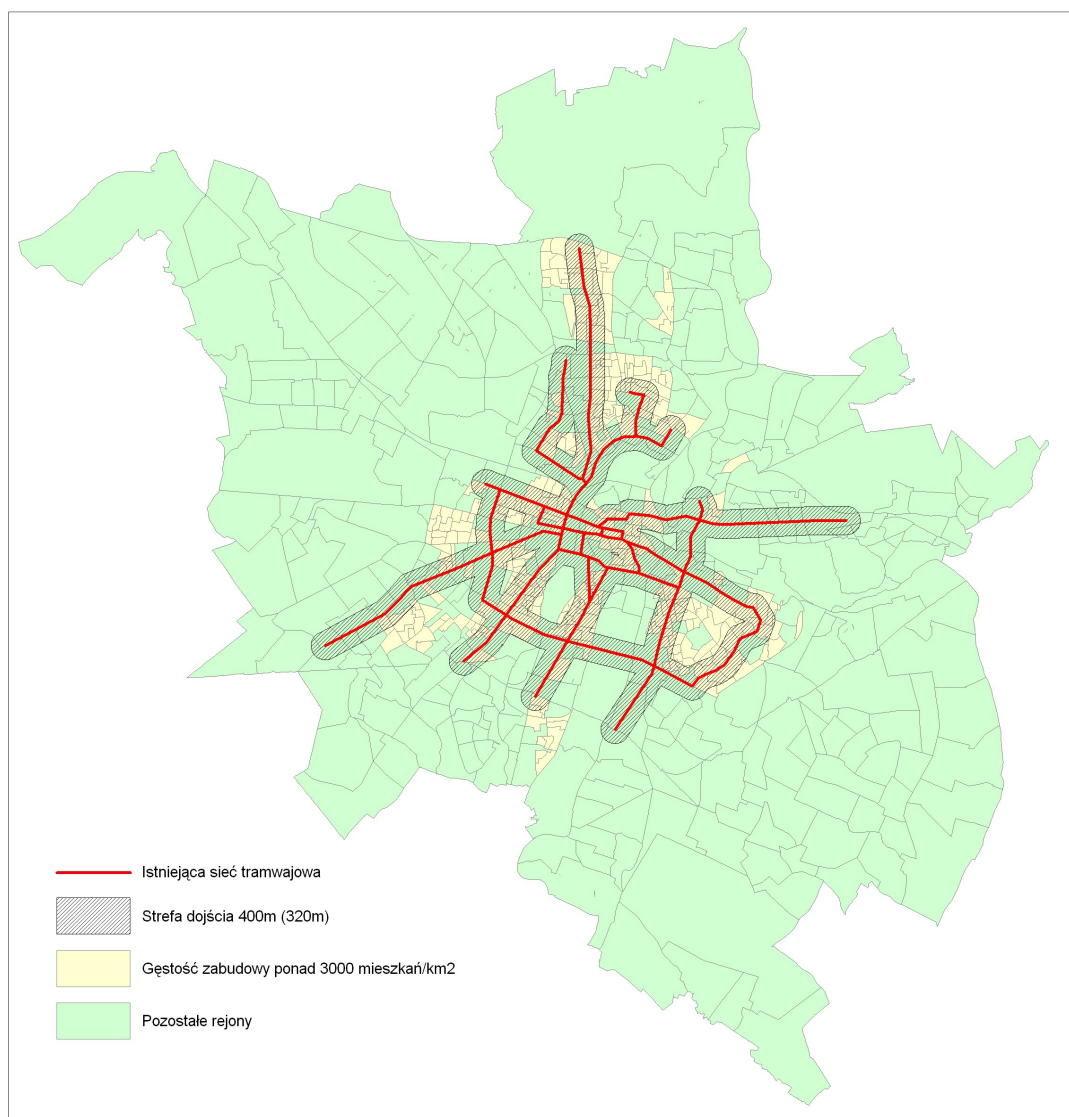
Przykładem opóźnionej realizacji sieci tramwajowej są Naramowice. Choć liczba mieszkań zwiększyła się tam w latach 1999-2007 niemal dwukrotnie, a gęstość zabudowy przekracza 3000 mieszkań/km<sup>2</sup>, budowa linii tramwajowej pozostaje wciąż w planach na przyszłość. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania przewiduje budowę linii tramwajowej biegnącej z centrum wzdłuż ul. Szczęśliwskiej i Naramowickiej w rejon ulicy Rubież, gdzie planowane jest powstanie kilku dużych osiedli. Jednak taki przebieg trasy oznacza *de facto* ominięcie dużej części istniejących już osiedli po zachodniej stronie ulicy Naramowickiej. Gdyby natomiast budowa tramwaju została skoordynowana z planowaną na najbliższe lata budową ulicy Nowonaramowickiej, zapewniłoby to lepszy dojazd mieszkańcom już istniejących okolicznych osiedli, poza tym realizacja całego przedsięwzięcia zajęłaby mniej czasu. Budowa ulicy Nowonaramowickiej została bowiem uwzględniona w wieloletnim programie inwestycyjnym Poznania na lata 2009-2013, budowa linii tramwajowej natomiast nie została tym programem objęta. Tym samym jej realizacja może odsunąć się na bliżej nieokreślony horyzont czasowy.

Inne z dużych nowych osiedli to Strzeszyn, gdzie również duży udział ma zabudowa wielorodzinna. Strzeszyn, podobnie jak Naramowice nie posiada połączenia tramwajowego, jednak w tym przypadku nie jest ono nawet

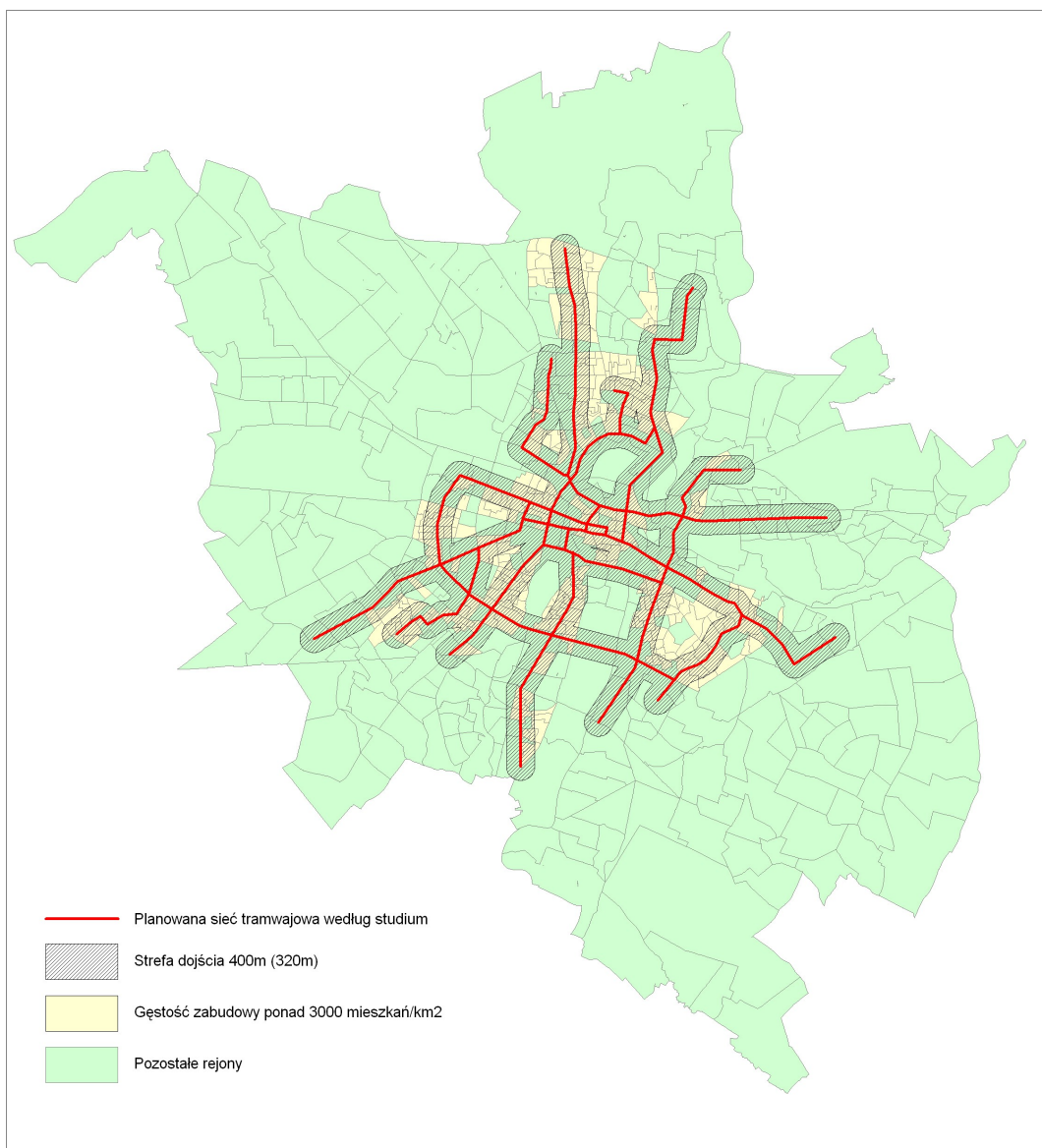
przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zarówno mieszkańcy Naramowic, jak i Strzeszyna oczekiwali poprawy dojazdu transportem zbiorowym do centrum, w odpowiedzi na co Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacji w Poznaniu uruchomiło nową linię autobusową. Zapewne nie rozwiązuje ona jednak wszystkich problemów komunikacyjnych tego obszaru.

Ostatnim, trzecim etapem analizy w przypadku sieci tramwajowej jest projekcja rozwoju zabudowy do roku 2016. Przewidywanie rozwoju zabudowy jest zadaniem trudnym, jednak ze względu na konieczność uprzedniego zaplanowania infrastruktury koniecznym. Rozbudowa sieci musi bowiem uwzględniać nie tylko obecne, lecz także przyszłe potrzeby. W związku z tym wykonano projekcję rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Poznaniu do 2016 r. Przyjęto w tym celu założenie, że przyrost mieszkań w latach 2008-2016 będzie taki sam, jak w latach 1999-2007. Niewątpliwie jest to dość duże uproszczenie, jednak pozwala chociażby w pewnym przybliżeniu przewidzieć przyszły kierunek zmian.

Projekcja wskazuje, że do 2016 r. nieznacznie powiększy się powierzchnia obszarów o gęstości zabudowy powyżej 3000 osób/km<sup>2</sup>, czyli obszarów kwalifikujących się do rozbudowy sieci tramwajowej. Chodzi przede wszystkim o wschodnią część Naramowic, poza tym gęstość zabudowy będzie wzrastać w różnych miejscach, gdzieś dość znacznie, ale mimo tego nie przekroczy przyjętej wartości progowej. Jeżeli zatem obecne kierunki rozwoju zabudowy utrzymają się w najbliższych latach, doprowadzi to do pogorszenia dostępności komunikacji publicznej. Nowe obszary mieszkaniowe mają bowiem zbyt małą gęstość, aby funkcjonowanie sieci transportu zbiorowego w długim okresie było efektywne.



*Ryc. 23: Gęstość zabudowy a sieć tramwajowa w Poznaniu – stan obecny.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i MPK Poznań.*



Ryc. 24: Gęstość zabudowy a sieć tramwajowa w Poznaniu – stan projektowany.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania.

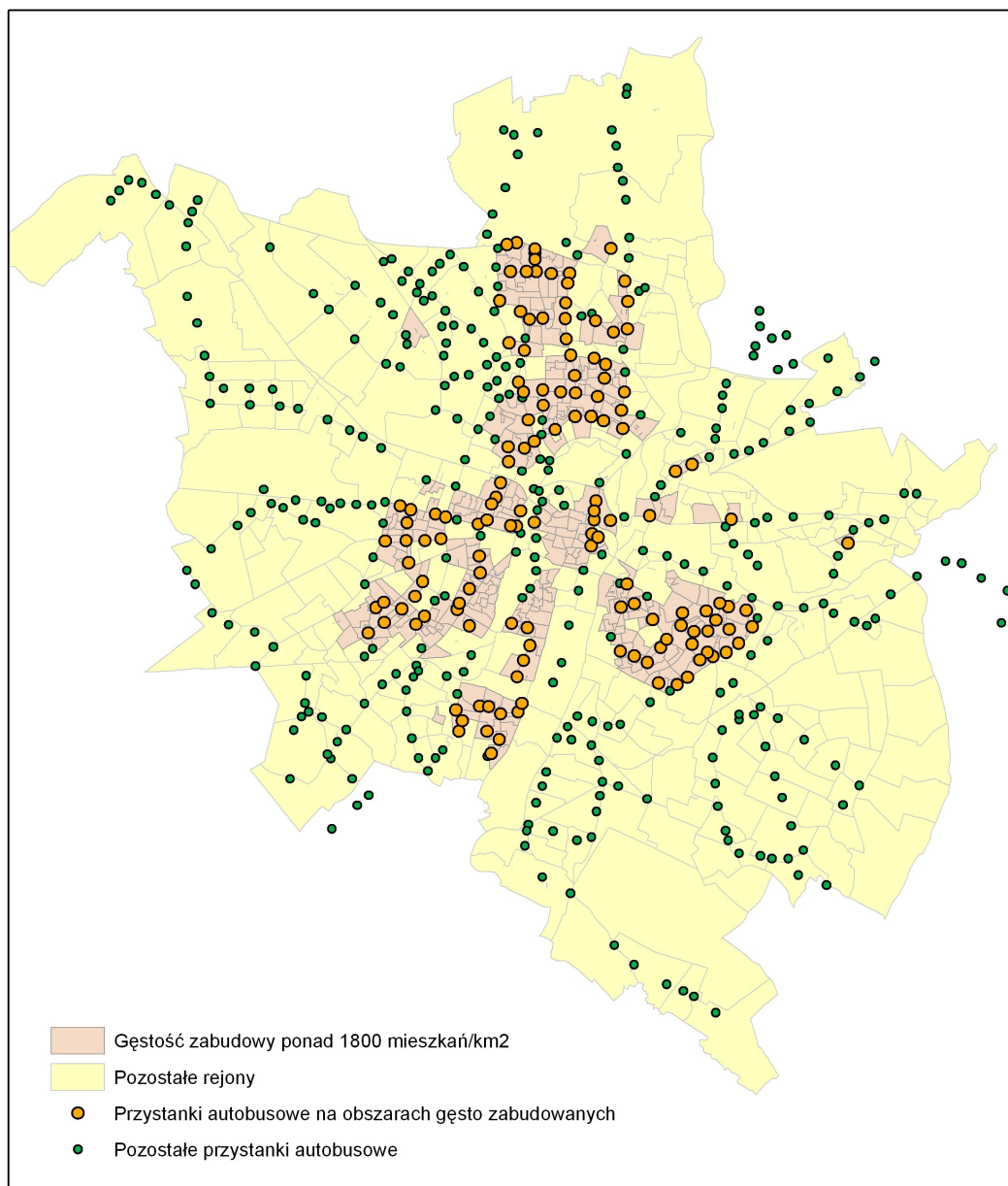
## 2.2. Sieć autobusowa

Komunikacja autobusowa powinna uzupełniać komunikację tramwajową w tych częściach miasta, gdzie budowa linii tramwajowej jest nieopłacalna. Połączenia autobusowe wykorzystują w dużej mierze już istniejącą infrastrukturę drogową, a przez to mogą być bardziej elastycznie dostosowane do bieżących potrzeb. Jednakże komunikacja autobusowa, podobnie jak komunikacja tramwajowa, do efektywnego funkcjonowania wymaga odpowiednio dużych

przepływów transportowych. Wielkość przepływów jest pochodną kilku czynników, w tym w dużej mierze gęstości zabudowy. Jeśli zatem gęstość jest niższa od określonego progu efektywności, a na danym obszarze nie ma innych obiektów generujących popyt na transport (np. terenów rekreacyjnych), to rachunek ekonomiczny dla danej linii wypada niekorzystnie. W praktyce oznacza to konieczność dofinansowania takiego połączenia. W takim przypadku częstotliwość kursowania jest jednak ograniczana do niezbędnego minimum, przez co połączenie spełnia funkcję socjalną, a nie konkurencyjną. Osoby posiadające własny samochód nie zrezygnują bowiem z codziennych dojazdów do pracy na rzecz autobusu, jeżeli nie będzie on porównywalny pod względem czasowym. W praktyce raczej nie jest, tym bardziej gdy autobusy nie posiadają wydzielonych pasów ruchu, co jest sytuacją dość częstą w Poznaniu. Pasażerowie stoją więc w korkach podobnie jak osoby jadące samochodami osobowymi, choć oczywiście w daleko mniej komfortowych warunkach. W rezultacie rośnie znaczenie komunikacji indywidualnej, co nasila kongestię.

Biorąc pod uwagę przystanki autobusowe obsługiwane przez MPK Poznań, tylko 31,4% z nich leży na obszarach gęstej zabudowy (nie uwzględniono przystanków leżących poza Poznaniem, w sąsiednich gminach). Na pozostałych obszarach gęstość zabudowy nie przekracza minimalnego progu określonego dla sieci autobusowej (1800 mieszkań/km<sup>2</sup>), a niejednokrotnie jest znacznie niższa, co stawia pod znakiem zapytania efektywność funkcjonowania tej sieci (por. ryc. 5). Problem mogą stanowić przede wszystkim takie dzielnice jak: Umultowo, Krzyżowniki, Smochowice, Marcelin, Osiedle Bajkowe, Świerczewo oraz Szczepankowo. W świetle uzyskanych wyników, gęstość zabudowy jest tam zbyt niska dla efektywnego funkcjonowania komunikacji tramwajowej, jak również autobusowej. Jednocześnie liczba ludności jest na tyle duża, że dalszy rozwój ekstensywnej zabudowy na tych obszarach będzie generował kongestię. Oczywiście zlikwidowanie lub ograniczenie połączeń autobusowych na obszarach o niskiej gęstości zabudowy spowodowałoby obniżenie jakości życia mieszkańców. Z drugiej strony, połączenia te utrzymywane są poniekąd na koszt innych mieszkańców miasta, płacących podatki z których finansowana jest dotacja dla przewoźnika.





Ryc. 25: Gęstość zabudowy a rozmieszczenie przystanków autobusowych w Poznaniu.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i MPK Poznań.

Wysokiej jakości komunikacja zbiorowa powinna stanowić jedną z głównych zachęt do pozostania w mieście dla osób, które rozważają przeprowadzkę na przedmieścia. Wydaje się jednak, że rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz rozwój systemu komunikacji zbiorowej w Poznaniu są słabo wzajemnie skoordynowane. Z jednej strony są pewne części miasta, gdzie liczba połączeń jest zbyt mała w stosunku do potrzeb mieszkańców. Z drugiej strony występują niemałe obszary na obrzeżach miasta, gdzie ze względu na nadmierne rozproszenie zabudowy

funkcjonowanie komunikacji zbiorowej może okazać się w długim okresie nieopłacalne.

Opóźnienia w rozbudowie sieci komunikacyjnej oraz dopuszczanie rozproszonej zabudowy poza zasięgiem obsługi sieci transportu zbiorowego to kolejna przesłanka wskazująca na to, że zamiast zrównoważonego rozwoju następuje rozlewanie się miasta, czyli *urban sprawl*. Należy zatem postawić pytanie, czy uzasadniony jest ze społecznego, ekonomicznego i ekologicznego punktu widzenia taki rozwój zabudowy, w którym duża część (jeśli nie większość) nowo wybudowanych mieszkań zlokalizowane jest poza zasięgiem komunikacji zbiorowej? Pojawia się zagrożenie, że podstawowym środkiem transportu miejskiego, wbrew założeniom stanie się nie komunikacja zbiorowa, lecz indywidualna, co rodzić może szereg dalszych problemów. Dlatego też w przyszłości planowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze aglomeracji, a w szczególności miast, powinno być zawsze poprzedzone prognozą rozwoju komunikacji zbiorowej na danym obszarze.

Abstrahując od zagadnień transportowych, otwartym problemem pozostaje kwestia innych elementów infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej. Problemem jest np. racjonalne rozplanowanie w nowych dzielnicach sieci szkół i przedszkoli. Niestety zagadnienia te, choć posiadają duże znaczenie społeczne, nie były jak do tej pory przedmiotem badań naukowych ani szerszej dyskusji.

### **3. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych**

Odnowa miast, jako jeden z elementów europejskiej polityki spójności, jest objęta dofinansowaniem w ramach funduszy strukturalnych. Do końca 2006 r. dystrybucja funduszy na rewitalizację następowała w ramach działania 3.3 Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR). Począwszy od 2007 r. dystrybucja funduszy dokonywana jest przez Sejmik województwa, który uchwała Regionalny Program Operacyjny. Obecnie obowiązujący Wielkopolski Regionalny Program Operacyjny 2007-2013 obejmuje siedem priorytetów (kluczowych dziedzin rozwoju objętych dofinansowaniem), w tym Priorytet IV „Rewitalizacja obszarów problemowych”, na który przeznaczono

54,6 mln euro, co stanowi 4,25% całkowitej alokacji środków w ramach programu. Priorytet dzieli się na dwa działania: 4.1 Rewitalizacja obszarów miejskich (40,875 mln euro) oraz 4.2 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów przemysłowych i powojkowych (13,185 mln euro).

Podstawą do skorzystania przez samorządy lokalne z unijnych środków na rewitalizację jest uchwalenie lokalnego programu rewitalizacji. Miejski Program Rewitalizacji Poznania został uchwalony przez radę miasta w 2002 r., a jego druga edycja trzy lata później. Rada miasta na podstawie analizy zjawisk kryzysowych przyjęła, że w pierwszej kolejności rewitalizacji powinien poddane być obszar oznaczony na ryc. 26 czerwoną obwódką. Spośród obszarów przeznaczonych w pierwszej kolejności do rewitalizacji, na obszar pilotażowy rewitalizacji wybrano natomiast Śródkę, gdzie zrealizowano dwa projekty dofinansowane ze środków ZPORR – Modernizację Ośrodka dla Dzieci Głuchoniemych oraz Most Jordana, łączący Śródkę z Ostrowem Tumskim. Kolejnym obszarem, gdzie podjęto konkretne działania, jest fragment Jeżyc i Łazarza. Wykonano tam działania przygotowawcze (inventaryzacja urbanistyczna) w zespole kamienic Johowa w rejonie ulic Matejki, Wojskowej i Grottgera. Na pozostałych obszarach przyjętych przez Radę Miasta do rewitalizacji nie podjęto do tej pory żadnych działań.

Niezależnie od programu rewitalizacji prowadzony jest w Poznaniu od 2004 roku program renowacji kamienic komunalnych. Wykonawcą jest Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, który planuje objąć programem 28 budynków. Zostały one wybrane spośród 116 przeanalizowanych zabytkowych kamienic o wysokich walorach architektonicznych, gdyż cechują się najgorszym stanem technicznym. Renowacja jest dofinansowana ze środków kredytu Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI). Projekt podzielono na dwa zadania rozłożone w czasie. Zadanie pierwsze, obejmujące renowację trzech kamienic, zostało zrealizowane. Natomiast zadanie drugie, wedle informacji podanych na stronie ZKZL<sup>44</sup> mające zakończyć się w drugim kwartale 2008 r., na początku 2009 r. pozostawało niezrealizowane. Spośród 25 przewidzianych w drugim etapie kamienic, do końca 2008 r. przeprowadzono tylko renowację kamienic przy ul.

---

<sup>44</sup> <http://www.zkzl.poznan.pl/go.live.php/PL-H88/inwestycje/inwestycje-realizowane/projekt-renowacji-kamienic-zadanie-ii.html>, 30.01.09.

Grobla, 23 Lutego, Półwiejskiej, Wielkiej oraz Wrocławskiej.

Mieszkańcy kamienic na czas renowacji przenoszeni są do lokali zastępczych. Ponieważ stawka czynszu w odnowionych lokalach jest znacznie wyższa, część z nich nie powróci już do poprzedniego miejsca zamieszkania. Osoby takie zamieszkać mogą np. w nowym komunalnym osiedlu Nadolnik (por. rozdz. 3.3). Część mieszkań w odremontowanych kamienicach, m.in. przy ul. Grobla, ma być przeznaczona na sprzedaż. ZKZL zawiadamia, że informacje o przeznaczeniu lokali w budynkach przy ul. Grobla 4 i 5 pojawią się na stronie internetowej po podjęciu stosownej decyzji przez Urząd Miasta Poznania<sup>45</sup>. W styczniu 2009 r. żadne wiążące ustalenia w kwestii przeznaczenia kamienic jeszcze nie zapadły, pomimo iż od zakończenia renowacji upłynęły już dwa lata. Ograniczeniem jest klauzula w umowie z EBI, iż tylko 30% mieszkań w odremontowanych kamienicach może być przeznaczone na sprzedaż. Jeżeli sprawdzi się scenariusz sprzedaży na wolnym rynku mieszkań komunalnych, odremontowanych ze środków niekomercyjnego kredytu EBI, świadczyć to będzie o wspieraniu gentryfikacji za publiczne pieniądze.

### 3.1. Przyrosty mieszkań

Rozwój nowej zabudowy na terenach zdegradowanych następuje wolniej niż w innych częściach miasta. Po części wynika to z tego, że jest to już obszar gęsto zabudowany, w związku z czym trudno pozyskać wolne tereny pod zabudowę. Nie jest to jednak jedyny powód, bowiem rewitalizacja i transformacja obszarów zdegradowanych, czyli inwestycje typu *brownfield*, wiążą się z większymi niedogodnościami dla inwestorów niż inwestycje poza obszarami zabudowanymi (typu *greenfield*). Bariery mają przede wszystkim charakter techniczny, ekologiczny lub instytucjonalny.

Za „obszary zdegradowane” w Poznaniu uznać można obszar przeznaczony w pierwszej kolejności do rewitalizacji wyznaczony w Miejskim Programie Rewitalizacji Poznania (MPR).<sup>46</sup> Definicja taka ma oczywiście charakter umowny,

---

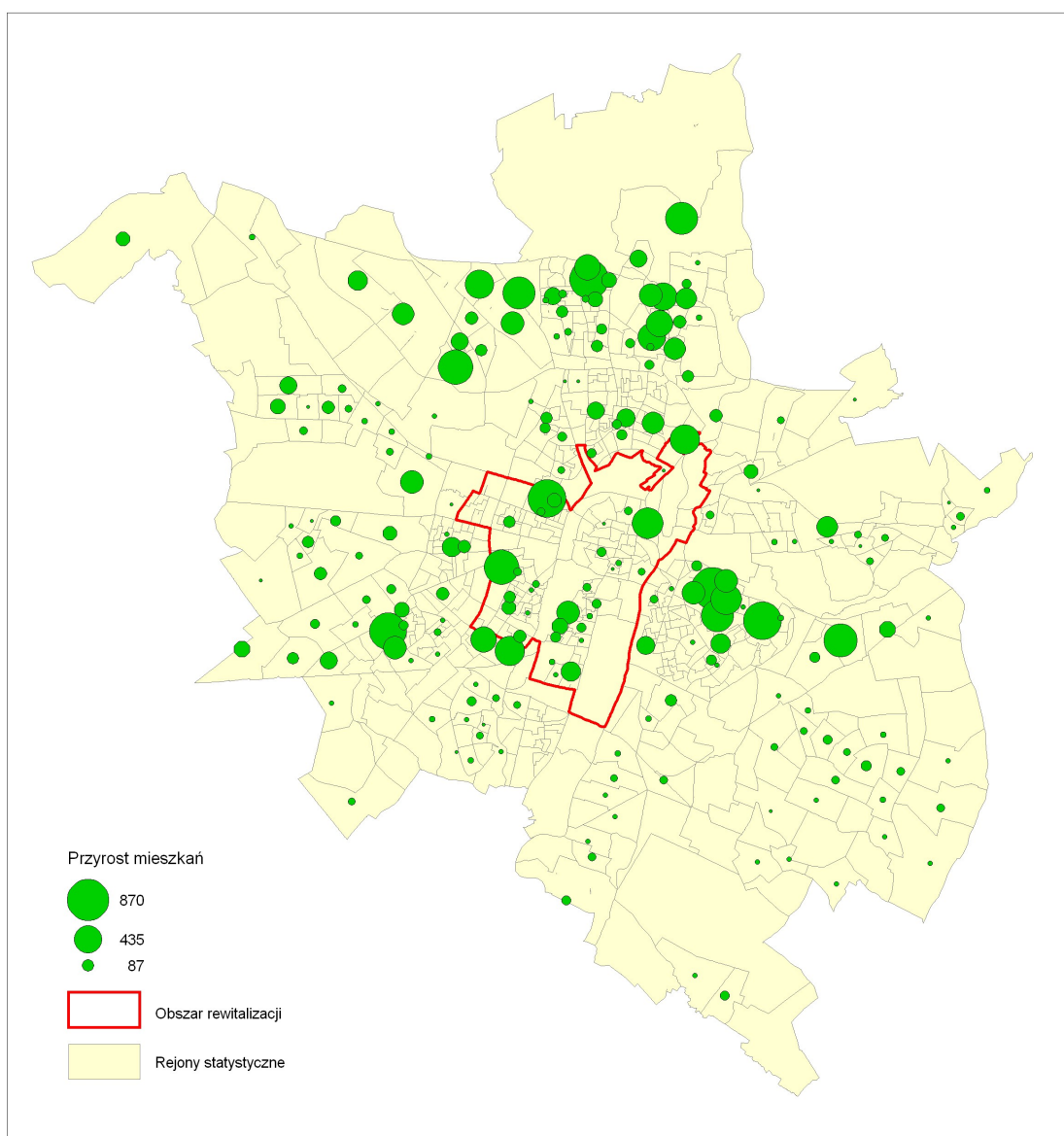
<sup>45</sup> <http://www.zkzl.poznan.pl/go.live.php/PL-H333/home/grobla-4-i-5/warunki-sprzedazy-i-najmu.html>, 30.01.09.

<sup>46</sup> W ramach tego obszaru zawiera się obszar historycznego zespołu miasta Poznania, uznanego rozporządzeniem Prezydenta RP za pomnik historii (Dz. U. Nr 219, poz. 1401).

jednakże jej przyjęcie pozwala na weryfikację pewnych założeń miejskiej polityki przestrzennej. Obszar przeznaczony do rewitalizacji to z założenia obszar o kluczowym znaczeniu dla miasta jako całości, którego samodzielny rozwój nie jest możliwy bez pomocy ze strony sektora publicznego. Rewitalizacja w praktyce nie może być w całości sfinansowana ze środków publicznych, lecz inwestycje publiczne powinny spowodować efekt mnożnikowy w postaci większych nakładów sektora prywatnego. Jak do tej pory jednak skala przedsięwzięć sektora publicznego na obszarach zdegradowanych jest niewielka. Przeważnie mają one charakter rozproszony, tak jak np. program renowacji kamienic, przez co nie mogą wydatnie przyczynić się do rozwoju całego obszaru. W tej sytuacji jest szansa, że inicjatywę przejmie sektor prywatny.

Skala inwestycji na obszarze rewitalizacji była jednak proporcjonalnie mniejsza niż w pozostałej części miasta (por. tab. 24). Na obszarze rewitalizacji w granicach określonych w MPR znajdowało się 29,2% mieszkań według stanu z 1999 r. i 27,5% mieszkań według stanu z 2007 r. Liczba mieszkań na obszarze rewitalizacji zwiększyła się o 4,9%, natomiast na pozostałym obszarze o 14%. Oznacza to relatywny spadek znaczenia funkcji mieszkaniowej obszaru rewitalizacji w skali całego miasta, jednocześnie stanowi potwierdzenie procesu decentralizacji.

Skala nowych inwestycji mieszkaniowych na obszarze śródmieścia jako całości nie jest więc generalnie duża, jednak punktowo zdarzają się znaczące inwestycje. W latach 1999-2007 w niektórych częściach śródmieścia Poznania odnotowano bardzo duże przyrosty rzędu ponad 300 mieszkań. Były one związane z dużymi inwestycjami deweloperów (ul. Szyperska, ul. Wojskowa, ul. Kościelna) lub towarzystw budownictwa społecznego (ul. Sikorskiego, ul. Szyperska). Niestety mechanizm ich lokalizacji był taki sam jak w przypadku inwestycji położonych w innych częściach miasta, tzn. wobec braku planów miejscowych wydawano decyzje o warunkach zabudowy. Ta instytucjonalna słabość systemu planowania przestrzennego może mieć jednak w tym przypadku szczególnie dotkliwe konsekwencje. Grozi bowiem daleko idącym zachwianiem historycznie ukształtowanej struktury historycznej śródmieścia.



Ryc. 26: Przyrosty mieszkań na tle obszaru rewitalizacji.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS i Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania.

Ponadto w przypadku obszarów rewitalizacji występuje zagrożenie zawłaszczenia korzyści wygenerowanych nakładem publicznych funduszy przez sektor prywatny. Działania rewitalizacyjne w określonej dzielnicy prowadzą bowiem do nieuzasadnionego wzrostu renty gruntowej, nawet jeśli właściciele mieszkań nie ponieśli żadnych nakładów na ich modernizację. Sektor publiczny powinien przeciwdziałać temu zagrożeniu poprzez mechanizm „zamrażania” czynszów na czas rewitalizacji (Billert 2008). Właściciele mogą żądać stawek

wyższych niż regulowane tylko wtedy, jeśli poniosą nakłady na remont mieszkań.

Tab. 24: Przyrosty mieszkań na obszarze rewitalizacji w Poznaniu.

	Ogółem	Obszar rewitalizacji	%	Poza obszarem rewitalizacji	%
Liczba mieszkań zamieszkałych w 1999 r.	197235	57512	29,2%	139723	70,8%
Liczba mieszkań zamieszkałych w 2007 r.	219610	60316	27,5%	159294	72,5%
Przyrost mieszkań 1999-2007	22375	2804	12,5%	19571	87,5%
Liczba rejonów statystycznych	632	130	20,6%	502	79,4%
Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	261,86	20,29	7,7%	241,57	92,3%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS i Miejskiego Programu Rewitalizacji Poznania.

### 3.2. Remonty i modernizacja

Niezależnie od skali nowych inwestycji budowlanych, podstawowym problemem śródmieścia pozostaje utrzymanie, modernizacja i renowacja istniejących zasobów. Skalę tego zjawiska trudno jest ująć w kategoriach ilościowych ze względu na brak ogólnodostępnych danych o nakładach inwestycyjnych, możliwa jest jednak charakterystyka jakościowa. W tym celu wykorzystano dane z rejestru pozwoleń na budowę prowadzonego przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania. Kwerenda miała miejsce w czerwcu 2008 r. i obejmowała okres od września 2006 r. do maja 2008 r. Jej celem było ustalenie typów przedsięwzięć o charakterze remontu lub modernizacji, dla których wydawano pozwolenia na budowę na obszarze śródmieścia Poznania. Ze względu na brak jednoznacznej definicji obszaru śródmieścia, przyjęto że jest to obszar rewitalizacji w granicach ustalonych w MPR.

Zgodnie z przypuszczeniami, zdecydowana większość pozwoleń odnosiła się do budownictwa wielorodzinnego. Z reguły były to prace związane z modyfikacją instalacji gazowej wymagające takiego pozwolenia. Z pominięciem tego typu pozwoleń, wydano 134 pozwolenia na budowę, przebudowę, remont, termomodernizację lub rozbiórkę budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zwraca uwagę tendencja do powiększania powierzchni mieszkalnej poprzez adaptację lub nadbudowę poddasza/strychu – wydano 23 takie pozwolenia. Z drugiej strony było dziewięć decyzji o adaptacji lokali mieszkalnych na cele użytkowe (biurowe, handlowe), a nawet jedno pozwolenie na przebudowę całego budynku mieszkalnego na hotel. W analizowanym okresie wydano 44 pozwolenia na remonty budynków wielorodzinnych w śródmieściu. Remonty z reguły miały charakter cząstkowy, obejmowały przede wszystkim takie elementy jak: elewacje, balkony, dach, okna, drzwi. Warto zwrócić uwagę, że renowacja fasady nie oznacza poprawy warunków życia mieszkańców, a tylko poprawę estetyki budynku. Remonty balkonów natomiast z reguły wynikają z wymogów bezpieczeństwa. Rzadziej zdarzały się pozwolenia na kompleksowy remont bądź renowację kamienicy, m.in. przy ul. Ogrodowej, Półwiejskiej, Działyńskich, Piekary. Niektóre pozwolenia dotyczyły remontów poszczególnych mieszkań, ale było ich generalnie mniej niż remontów części wspólnych budynku. Wiele drobnych prac w mieszkaniach może być jednak wykonane bez konieczności występowania o pozwolenie na budowę.

W rozpatrywanym okresie wydano 13 pozwoleń na termomodernizację lub docieplenie budynków. Popularność tego typu przedsięwzięć wynika nie tylko z tego, iż ograniczają straty ciepła, lecz także z przepisów prawa, które umożliwiają uzyskanie preferencyjnych kredytów na termomodernizację budynków<sup>47</sup>. Stwierdzono ponadto osiem pozwoleń na przebudowę poszczególnych mieszkań, w tym jedno na przebudowę całego piętra. Wydano także 17 pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym budynków o funkcji towarzyszącej: handlowej, biurowej lub usługowej. Osiem pozwoleń obejmowało również budowę podziemnej hali garażowej. Sporadycznie zdarzały się decyzje o rozbiórce budynków mieszkalnych lub ich części.

Reasumując, struktura pozwoleń na budowę wskazuje, że podejmowane przedsięwzięcia związane są głównie z bieżącą eksploatacją lub drobnymi inwestycjami, a sporadycznie z kompleksową rewitalizacją.

---

<sup>47</sup> Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Z 1998 r. nr 162 poz. 1121) umożliwia uzyskanie premii termomodernizacyjnej, czyli spłaty przez Bank Gospodarstwa Krajowego kwoty 25% wykorzystanego kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.



## Wnioski

Polskie miasta stają współcześnie przed wyzwaniami dwojakiego rodzaju. Pierwsze wyzwanie wynika z zaniedbań minionych lat i wiąże się z potrzebą zaplanowania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową. Drugie wyzwanie to konieczność przystosowania do wymogów zrównoważonego rozwoju, który jest współczesnym trendem w urbanistyce i znajduje swój wyraz w takich dokumentach jak Karta Lipska czy Europejska Perspektywa Rozwoju Przestrzennego. Wspomniane cele rozwoju nie pozostają ze sobą w sprzeczności, lecz ich pogodzenie jest szczególnie trudnym i często zaniedbywanym zadaniem samorządów lokalnych.

Z ekonomicznego i ekologicznego punktu widzenia jest bardziej korzystne, gdy nowa zabudowa powstaje w sąsiedztwie zabudowy już istniejącej. Utrzymanie mieszkańców w granicach administracyjnych leży także w dobrze rozumianym interesie samych miast. Miasta nie są i zapewne nigdy nie będą konkurencyjne względem przedmieść pod względem cen gruntu. Mogą jednak zaoferować swoim mieszkańcom to, czego nie oferują przedmieścia. Przewagę lokalizacyjną miast tworzą korzystne efekty zewnętrzne, takie jak ład przestrzenny, sprawnie funkcjonująca komunikacja miejska, zadbane śródmieście. Obecnie osoby osiągające awans społeczny najczęściej decydują się na życie na przedmieściach, jednak w świetle doświadczeń krajów bardziej rozwiniętych chaos i homogeniczność suburbiów są po pewnym czasie niekorzystnie odbierane przez mieszkańców. Dlatego natężenie suburbanizacji w długim okresie zależało będzie w dużym stopniu od zdolności miast do kreowania przewagi lokalizacyjnej.

Z drugiej strony, wobec zaniedbań ze strony władz lokalnych zaistnieć mogą negatywne efekty zewnętrzne, takie jak kongestia komunikacyjna. Te negatywne efekty wzmocnią skłonność mieszkańców do migracji na przedmieścia, bądź nawet do innej aglomeracji. Jest to jednak rozwiązanie problemu w skali jednostkowej, a nie społecznej. Jeżeli polskie miasta chcą rozwijać się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, nie mogą zdać się jedynie na reguły wolnego rynku, lecz potrzebują odpowiedniej polityki miejskiej.

W wyniku przeprowadzonej procedury badawczej zrealizowano zarówno cel ogólny pracy, jak i cele szczegółowe. Uzyskane wyniki pozwalają sformułować następujące wnioski w odniesieniu do poszczególnych celów szczegółowych pracy.

Większość (około 80%) zasobów mieszkaniowych Poznania znajduje się w promieniu do 5 km od centrum miasta. Jednak większość mieszkań powstałych w ostatnich latach (1999-2007) zlokalizowana jest na obrzeżach miasta. Oznacza to, że w Poznaniu następuje proces relatywnej decentralizacji i rozpraszania funkcji mieszkaniowej.

Peryferyjne dzielnice Poznania odznaczają się wysokim udziałem osób z wyższym wykształceniem, a w strukturze gospodarstw domowych przeważają tam rodziny z małymi dziećmi. W wyniku estymacji modelu regresyjnego stwierdzono, że te dwa czynniki w największej mierze pobudzają rozwój zabudowy na peryferiach. Natomiast główną barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego w śródmieściu jest niski standard istniejącej zabudowy.

Instytucjonalne uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego są słabe. Zdecydowana większość (ponad 80%) nowych mieszkań w latach 1999-2007 powstało na terenach pozbawionych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najczęściej stosowanym instrumentem polityki przestrzennej jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która ze swej natury uniemożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej. Skutki tego stanu rzeczy są już widoczne w postaci konfliktów estetycznych, funkcjonalnych oraz nadmiernego zagęszczenia lub rozrzedzenia zabudowy. Jeżeli rozwój zabudowy będzie w dalszym ciągu postępował bez planów zagospodarowania, zachwianie ładu przestrzennego odbije się negatywnie na jakości życia mieszkańców.

Rozwój sieci komunikacji miejskiej nie nadąża za tempem rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Nie zawsze jest przestrzegana zasada, że przed zaplanowaniem nowego osiedla zaplanować należy pełen system obsługi komunikacyjnej. Najczęściej planowanie dojazdu ogranicza się do sieci drogowej. Podczas gdy liczba mieszkań w peryferyjnych dzielnicach Poznania wzrosła w latach 1999-2007 o jedną trzecią, nie powstał tam od 1997 r. żaden odcinek nowej linii tramwajowej. Większość nowych mieszkań powstaje poza zasięgiem

bezpośredniego dojścia do linii tramwajowej. Z drugiej strony, wiele peryferyjnych dzielnic Poznania odznacza się względnie niską gęstością zaludnienia, co w dłuższej perspektywie stawia pod znakiem zapytania efektywność funkcjonowania komunikacji zbiorowej.

Skala nowych inwestycji na obszarze rewitalizacji jest dość duża, jednak relatywnie mniejsza niż w innych częściach miasta. Powstało tam kilka dużych inwestycji, które silnie wpłynęły na charakter otoczenia. Generalnie rzecz biorąc, sektor prywatny działa na obszarze rewitalizacji w znacznie większym stopniu niż sektor publiczny. Rozmiary nowego budownictwa mieszkaniowego w śródmieściu są znacznie większe niż skala renowacji starej zabudowy.

Proces mobilności mieszkaniowej w Poznaniu, po pewnym osłabieniu w latach dziewięćdziesiątych, od 2000 r. ponownie nabrał tempa. Osoby mobilne, czyli takie, które po 1989 r. zmieniły miejsce zamieszkania, to przede wszystkim osoby młodsze, lepiej wykształcone i zamożniejsze. Dominujący kierunek przeprowadzki to obrzeża miasta. Wraz ze zmianą miejsca zamieszkania, osoby te często rezygnują z korzystania z komunikacji miejskiej na rzecz samochodu osobowego jako głównego środka transportu.

Osoby z grupy mobilnej są bardziej zadowolone z obecnego mieszkania niż osoby z grupy niemobilnej. Dotyczy to w szczególności stanu technicznego, jakości architektury i kosztów utrzymania mieszkania. Jednak poziom zadowolenia z dzielnicy (najbliższej okolicy) jest u obu ankietowanych grup podobny. Oznacza to, że korzyści związane z przeprowadzką mają głównie charakter indywidualny, a nie społeczny.

Respondenci oczekują od władz miasta poprawy jakości życia w miejscu zamieszkania przede wszystkim poprzez tworzenie terenów zielonych, placów zabaw, obiektów sportowych i rekreacyjnych. Osoby niemobilne są bardziej skłonne dopuścić wytyczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową niż osoby mobilne. Respondenci dostrzegają potrzebę raczej budownictwa wielorodzinnego niż jednorodzinnego.

Podsumowując stwierdzić należy, że w toku postępowania badawczego pozytywnie zweryfikowane zostały postawione na wstępie hipotezy:

- H1. Stwierdzono zależność pomiędzy rozmieszczeniem przyrostów mieszkań a różnicowaniem cech społeczno-ekonomicznych, demograficznych. Głównymi stymulantami rozwoju budownictwa mieszkaniowego okazały się status rodzinny oraz status społeczno-zawodowy, reprezentowany przez wykształcenie. Otrzymane wyniki są w dużym stopniu zgodne z neoklasycznym ujęciem teorii lokalizacji.
- H2. Występują bardzo duże rozbieżności pomiędzy rozmieszczeniem miejscowych planów zagospodarowania a rozmieszczeniem przyrostów mieszkań. Większość nowych mieszkań powstaje poza zasięgiem obsługiwanym przez komunikację zbiorową. Pomimo formalnego wytyczenia obszaru rewitalizacji, aktywność sektora publicznego na tym obszarze jest znacznie niższa niż sektora prywatnego. Na podstawie tych przesłanek stwierdzić można, że nie ma bezpośredniego przełożenia polityki przestrzennej miasta na rozwój budownictwa mieszkaniowego.
- H3. Zmiana miejsca zamieszkania zwiększa poziom jakości życia tylko pod pewnymi względami. W toku postępowania badawczego stwierdzono, że korzyści związane z przeprowadzką mają przede wszystkim charakter indywidualny (tj. odnoszą się do stanu mieszkania i budynku), a w mniejszym stopniu charakter społeczny, związany z jakością życia w danej dzielnicy. Może to sugerować zaniedbania ze strony władz lokalnych, gdyż w ich gestii leży zapewnienie infrastruktury technicznej i społecznej.

Zrealizowano także cel metodologiczny pracy, którym było zastosowanie modelu ekonometrycznego uwzględniającego zjawisko autokorelacji przestrzennej. Zastosowanie tego typu modeli ma kluczowe znaczenie przy analizie rozmieszczenia cech społeczno-ekonomicznych w małej skali przestrzennej, szczególnie w skali miasta.

Reasumując, uzyskane wyniki badań pozwalają stwierdzić, że przestrzenny rozwój Poznania kształtowany jest przede wszystkim przez czynniki oddolne i odpowiada zasadniczo modelowi monocentrycznemu. Jednocześnie rozwój ten w coraz większym stopniu nabiera cech *urban sprawl*, czyli niekontrolowanej ekspansji. Samorząd lokalny znajduje się obecnie w niewątpliwie trudnej sytuacji,

gdyż we wczesnej fazie swego istnienia musi stawić czoła poważnym wyzwaniom. Polityka miejska jest jednak procesem adaptacyjnym i w miarę możliwości powinna na bieżąco dostosowywać się do aktualnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych. Wychodząc z tego założenia, opierając się uzyskanych wynikach badań sformułować można szereg rekomendacji dla władz miejskich, z których najważniejsze wymieniono poniżej.

Zadaniem samorządu w obecnej sytuacji powinno być przede wszystkim uchwalenie planów regulujących zasady zagospodarowania terenów, na których występuje duża presja inwestycyjna. Planowanie przestrzenne nie może, jak ma to miejsce do tej pory, ograniczać się do uchwalania zakazu zabudowy na niektórych obszarach (klinach zieleni). Ochrona terenów cennych przyrodniczo jest bardzo istotna, jednak zasadniczą funkcją planowania jest kształtowanie zasad zagospodarowania terenu, a nie tylko wyznaczanie stref dopuszczenia i zakazu zabudowy.

Władze miejskie powinny ponadto skoordynować zasadnicze cele polityki transportowej i mieszkaniowej w taki sposób, aby rozbudowa osiedla była zawsze poprzedzona planem układu komunikacyjnego. Poważnym błędem jest zdarzająca się obecnie często sytuacja, gdy do istniejącej już, spontanicznie wykształconej struktury osiedla próbuje się dostosować układ komunikacyjny. Ponadto, zgodnie z postulatami *smart growth*, nie należy ograniczać się do rozbudowy sieci dróg kołowych, lecz stwarzać mieszkańcom multimodalne możliwości przemieszczania się. Niestety obecnie komunikacja samochodowa jest wyraźnie preferowana względem komunikacji zbiorowej, rowerowej czy pieszej.

Otwartą i nagłą kwestią pozostaje problem obszarów zdegradowanych. Niestety w chwili obecnej obszar śródmieścia jest w znikomej części objęty planami zagospodarowania, o innych regulacjach urbanistycznych nie wspominając. Ponieważ presja inwestycyjna w śródmieściu jest, szczególnie w ostatnich latach bardzo duża, otwiera to przed deweloperami szerokie, oby nie nadmierne, możliwości przekształcania historycznej struktury miasta.

## Bibliografia

- Alonso W., 1964. *Location and land use. Toward a general theory of land rent*. Cambridge, MA, Harvard University Press.
- Anas A., 1990. *Housing 1: A Dynamic Economic Model of the Regulated Housing Market*. [W:] Bertuglia C. S., Leonardi G., Wilson A. G. (red.), *Urban dynamics. Designing an integrated model*. Londyn, Routledge, s. 158–183.
- Anas A., 1991. *Recenzja książki M. Fujity "Urban economic theory: land use and city size"*. *Journal of Economic Literature*, 29, s. 1787-1788.
- Anas A., Arnott R. J., 1993. *Development and Testing of the Chicago Prototype Housing Market Model*. *Journal of Housing Research*, 4 (1), s. 73–130.
- Anselin L., 2003. *Spatial Econometrics*. [W:] Baltagi B. (red.): *A companion to theoretical econometrics*. Malden MA, Blackwell.
- Anselin L., 2005. *Exploring spatial data with GeoDa: a workbook*. Center for Spatially Integrated Social Science, <http://www.csiss.org>.
- Apel D., Böhme C., Meyer U., Preisler-Holl L., 2001. *Szenarien und Potenziale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung*. UBA Berichte 1/00, Erich Schmidt Verlag.
- Banse J., Effenberger, K. H., Möbius M., Chang J., 2005. *Wohnpräferenzen und Potenziale in Stadtgebieten. Befragung in ausgewählten Stadtgebieten von Dresden und Bonn*. Drezno, IÖR Texte, 150.
- Basista A., 2001. *Betonowe dziedzictwo*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Bąkowski T., 2004. *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – komentarz*. Kraków, Zakamycze.
- Beim M., 2007. *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych*. Rozprawa doktorska, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Beim M., Tölle A., 2008. *Segregationsprozesse zwischen Altbauverfall und Suburbanisierung*. *disP*, 174 (3), s. 51-65.
- Billert A., Jędraszko A., 2008. *Polska przestrzeń – polskie miasta. Sodoma i Gomora w sercu Europy*. Artykuł nie publikowany.

- Billert, A., 2007. *Planowanie przestrzenne a polityka – „trzecią drogą” do „trzeciego świata”?* [W:] T. Ossowicz, T. Zipser (red.) *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej*. Warszawa, Biblioteka Urbanisty.
- Billert A., 2008. *Sens i funkcja ustawy rewitalizacyjnej*. [W:] Parysek J., Tölle A. (red.) *Wybrane problemy rozwoju i rewitalizacji miast: aspekty poznawcze i praktyczne*. Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UAM, 5.
- Brühl H., Echter C. P., Fröhlich von Bodelschwingh F., Jekel G., 2005. *Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance?* Berlin, Deutsches Institut für Urbanistik.
- Burgess E., 1925. *The growth of the city: An introduction to a research project*. [W:] Park R. E., Burgess E. W., McKenzie R. D. (red.) *The City*. Chicago, University of Chicago Press, s.47-62.
- Capello R., 2006. *Regional economics*. Londyn-Nowy Jork, Taylor & Francis.
- Cibis J., Olejko W., 2005. *Rewitalizacja istniejących zasobów mieszkaniowych – aktualne potrzeby i możliwości realizacji*. [W:] Biliński T. (red.) *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*, s. 53-66.
- Clark W. A.V., Drever A. I. 2000. *Residential mobility in a constrained housing market: implications for ethnic populations in Germany*. *Environment and Planning A*, 32 (5), s. 833–846.
- Clark W. A.V., Huang Y., 2003. *The life course and residential mobility in British housing markets*. *Environment and Planning A*, 35 (2), s. 232–339.
- Clark W. A.V., 2002. *Monocentric to policentric. New urban forms and old paradigms*. [W:] Bridge G., Warson S. (red.) *Companion to the city*. Malden, Blackwell.
- Cropper M., Gordon P., 1991. *Wasteful commuting: A reexamination*. *Journal Of Urban Economics*, 29 (1), s. 2-13.
- Cymerman R., Gwiazdzińska M., Grabowski R., 1999. *Wartość ekonomiczna nieruchomości jako czynnik kreujący zagospodarowanie przestrzeni*. [W:] *Wartość nieruchomości w gospodarce przestrzennej. Materiały VII Konferencji*

- Naukowej Towarzystwa Naukowego Nieruchomości. Olsztyn, Wydawnictwo ART.
- Czarnecki W., 2006. *Wspomnienia architekta. Tom drugi 1931-1939*. Oprac. H. Grzeszczuk-Brendel, G. Kodym-Kozaczko. Poznań, Wydawnictwo Miejskie.
- Danielsen K.A., Lang R.E., Fulton W., 1999. *Retracting suburbia: Smart growth and the future of housing*. Housing Policy Debate, 10 (3), s. 513-540.
- Dear M., Flusty S., 1998. *Postmodern urbanism*. Annals of the Association of American Geographers, 88, 50-72.
- Farris J.T., 2001. The barriers to using urban infill development to achieve smart growth. Housing Policy Debate, 12 (1), s. 1-30.
- Fassman H., 2004. *Stadtgeographie I. Allgemeine Stadtgeographie*. Brunswik, Westermann Schulbuchverlag.
- Florida R., 2002. *The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everyday Life*. Nowy Jork, Basic Books.
- Florida R., 2005. *Cities and the Creative Class*. Nowy Jork, Routledge.
- Frąckowiak M., 2008. *Ekonomiczne i społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa*. Poznań, Wydawnictwo PTPN.
- Fujita M., 1989. *Urban economic theory. Land use and city size*. Cambridge, Cambridge University Press.
- Fujita M., Krugman P., 2004. *The new economic geography. Past, present and future*. Papers in Regional Science, 83, s. 139-164.
- Gaczek W., 2003. *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*. Bydgoszcz-Poznań, Oficyna Wydawnicza Branta.
- Gaebe W., 2004. *Urbane Räume*. Stuttgart, Ulmer UTB.
- Gianetti M., 2003. *On the mechanics of migration decisions: skill complementarities and endogenous price differentials*. Journal of Development Economics, 71, 329-349.
- Giecwicz J., 2008. *Konserwatywna awangarda. Wiedeńska polityka mieszkaniowa 1920-2005*. Warszawa, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.



- Haase A., Kabisch S., Steinführer A., Fritsche A., Buzar S., Odgen P. E., Hall R., 2005. *Reurbanising the inner city: driving forces, target groups and their housing preferences*. ReUrban Mobil Final Research Report, Part B Sociology.
- Haase A., Kabisch S., Steinführer A., 2005. *Reurbanisierung - eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete?* Jahrbuch Stadterneuerung, 14, s. 77–94.
- Harris C. D., Ullman E. L. 1945. *The nature of cities*. Annals of the American Academy of Political and Social Science, 242, s. 7-17.
- Holzer J. Z., 2003. *Demografia*. Warszawa, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Hoyt H., 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Waszyngton, Federal Housing Administration.
- Jackson K., 1985. *Crabgrass frontier: the suburbanization of the United States*. Oxford, Oxford University Press.
- Jakimowicz T., (red.) 2005. *Architektura i urbanistyka Poznania w XX wieku*. Poznań, Wydawnictwo Miejskie.
- Jakubowicz A., 2008. *Autobusy szynowe w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym jako element zintegrowanego regionalnego systemu transportowego*. [W:] Churski P. (red.) *Praktyczne aspekty badań regionalnych*. Biuletyn IGSEiGP, 4, s. 65-81.
- Jałowiecki B., 2002. *Reguły działania w społeczeństwie i w nauce. Szkice socjologiczne*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar.
- Jędraszko A., 2008. *Gospodarka przestrzenna w Polsce wobec standardów europejskich*. Warszawa, Biblioteka Urbanisty, t. 13.
- Karwińska A., 2008. *Gospodarka przestrzenna – uwarunkowania społeczno-kulturowe*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Karta Lipska (Leipzig Charter on Sustainable European Cities)*, dokument ze spotkania ministrów ds. rozwoju miast z krajów UE w dniu 24.05.2007.
- Kim J. W., 2003. *The Role of Institutional Factors in Modelling the Location of Infill Housing Development in Declining U.S. Cities: A Study of Cleveland, Ohio*. Rozprawa doktorska, University of Akron.

- Kemper F. 2001. *Wohnformen, Alterstruktur, Lebenszyklusphasen*. Flensburg, Deutsche Akademie für Landeskunde, Berichte zur Deutschen Landeskunde, 75.
- Komisja Europejska, 1999. *European Spatial Development Perspective*. <http://ec.europa.eu>, 25.04.2009.
- Korniłowicz J., Żelawski T., 2005. *Problemy remontowe budynków mieszkalnych. Nakłady a potrzeby*. [W:] Biliński T. (red.) *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*, s. 281-290.
- Kotus J., 2007. *Natura wielkomiejskich sąsiedztw*. Poznań, Wydawnictwo Naukowe UAM.
- Krugman P., 1991. *Increasing Returns and Economic Geography*. *Journal of Political Economy*, 99 (3), s. 483-99.
- Kodym-Kozaczko G., 2006. *Miasto dla ludzi czy dla samochodów? Skrzyżowanie Świątego Marcina z Alejami Niepodległości*. *Kronika Miasta Poznania*, 1/2006, s. 87-110.
- Korcelli P., 1974. *Teoria rozwoju struktury przestrzennej miast*. Warszawa, Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Kotowska I.E., 1998. *Teoria drugiego przejścia demograficznego a przemiany demograficzne w Polsce w latach 1990*. *Studia Demograficzne*, 4 (134).
- Łęcki W., Maluśkiewicz P., (red.) 1998. *Poznań od A do Z*. Poznań, Wydawnictwo Kurpisz.
- Majewski B., Beim M., 2008. *Dostępność komunikacji publicznej w Poznaniu*. [W:] Czyż T., Stryjakiewicz T., Churski P. (red.) *Nowe kierunki i metody w analizie regionalnej*. *Biuletyn IGSEiGP UAM*, 3, s. 115-124.
- Malizia E., 2003. *Structuring Urban Redevelopment Projects: Moving Participants Up the Learning Curve*. *Journal of Real Estate Research*, 25 (4), s. 463-478.
- Marciniak P., 2006. *Powojenna przebudowa ul. Świąty Marcin. Zespół handlowo-biurowy „Alfa”*. *Kronika Miasta Poznania*, 1/2006, s. 284-294.
- Markowski T., 2002. *System zarządzania przestrzenią miasta jako narzędzie w procesie równoważenia jego rozwoju*. [W:] Lorens P. (red.), *System zarządzania*

- przeestrzeni miasta. Gdańsk, Politechnika Gdańska, Wydział Architektury.
- McFadden D., 1974. *Conditional logit analysis for qualitative choice behavior*. [W:] Zarembka P. (red.): *Frontiers in econometrics*. Nowy Jork, Academic Press, s. 105–142.
- Miejski Program Rewitalizacji Poznania – druga edycja*. Uchwała Nr CVI/1256/IV/2006 Rady Miasta Poznania z dnia 24 października 2006 r.
- Mierzejewska L., 2001. *Tereny zielone w strukturze przestrzennej Poznania*. Poznań, Wydawnictwo PTPN.
- Milewski R., Kwiatkowski E., (red.) 2005. *Podstawy ekonomii*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Mills E., 1967. *An aggregate model of resource allocation in an metropolitan area*. *American Economic Review*, 57, s. 197-210.
- Mills E., 1972. *Studies in the structure of the urban economy*. Baltimore, Maryland, Johns Hopkins Press.
- Modrzewski B., 2007. *Struktura przestrzenno-funkcjonalna nadwarciańskiego obszaru Poznania*. Rozprawa doktorska, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu.
- Mokyr J., 2002. *Gifts of Athena. Historical origins of the knowledge economy*. Princeton, Princeton University Press.
- Muth R. F., 1969. *Cities and Housing*. Chicago, University of Chicago Press.
- Nowak Z., 2006. *Poznań jako przykład rozwiązania urbanistycznego opartego na szybkim tramwaju*. [W:] T. Ossowicz, T. Zipser (red.) *Urbanistyka w działaniu. Teoria i praktyka. Materiały II Kongresu Urbanistyki Polskiej*. Warszawa, Biblioteka Urbanisty.
- Nuissl H., Rink D., 2002. *Urbs Pandens Leipzig Case Study*. Lipsk, UFZ Centre for Environmental Research.
- Parysek J.J., Mierzejewska L., 2005. *Między dezurbanizacją a reurbanizacją. Nowe oblicze reurbanizacji w Polsce*. [W:] Jażdżewska I. (red.) *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*. XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Łódź,

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.

Parysek J.J., 2005. *Miasta polskie na przełomie XX i XXI wieku. Rozwój i przekształcenia strukturalne*. Poznań, Wydawnictwo Naukowe Bogucki.

Plummer P. S., 2003. *The Modelling Tradition*. [W:] Sheppard E. (red.), A companion to economic geography. Oxford, Blackwell Publishers.

*Polska przestrzeń. Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju*, 2007. Warszawa, Ministerstwo Budownictwa.

Radziejowski J., 2006. *Błędy w polityce przestrzennej a rozprzestrzenianie się miast w Polsce*. [W:] Kozłowski S. (red.) Żywiolowe rozprzestrzenianie się miast. Narastający problem aglomeracji miejskich w Polsce. Białystok-Lublin-Warszawa, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko.

Ratajczak W., 2007. *Przestrzenny rozwój aglomeracji (urban sprawl) – problemy z konceptualizacją i kwantyfikacją*. Materiały konferencji „Aglomeracje miejskie w strukturze osadniczej kraju i regionu”, Bydgoszcz, 5-7 grudnia 2007 r.

Ratajczak W., 2008. *Modele ekonometrii przestrzennej w analizie regionalnej*. [W:] Stryjakiewicz T., Czyż T. (red.) O nowy kształt badań regionalnych w geografii i gospodarce przestrzennej. Biuletyn KPZK PAN, z. 237, s. 186-202.

Regulski J., 1982. *Ekonomika miasta*. Warszawa, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.

Rignols E., 2002. *La consommation des menages depuis quarante ans*. INSEE Premiere, 832.

Rossi P. H., 1980. *Why families move*. Beverly Hills, SAGE.

*Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Poznań – historyczny zespół miasta”*, Dz. U. Nr 219, poz. 1401.

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad prowadzenia, stosowania i udostępniania krajowego rejestru urzędowego podziału terytorialnego kraju oraz związanych z tym obowiązków organów administracji rządowej i jednostek samorządu*

- terytorialnego*, Dz. U. Nr 157, poz. 1031.
- Sakson A., Skarzyński A., 2008. *Raport o stratach wojennych Poznania 1939-1945*. Poznań, Wydawnictwo Miejskie.
- Siedentop, S., Schiller, G., Gutsche, J.M., Koziol, M., Walther, J., 2006. *Infrastrukturkostenrechnung (IKR) in der Regionalplanung*. Werkstatt-Praxis, 43. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Słodczyk J., 2001. *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*. Opole, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego.
- Smart Growth Network, 2006. *This is smart growth*.  
<http://www.smartgrowthonlineaudio.org>, 25.04.2009.
- Sobczak A., 1993. *Standard mieszkaniowy i jego rola w procesie dzietności ludności miejskiej w Polsce*. Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Seria II – prace doktorskie i habilitacyjne.
- Stachowiak K., 2008. *Instytucjonalne uwarunkowania bezpośrednich inwestycji zagranicznych w Polsce*. Poznań, Wydawnictwo Naukowe Bogucki.
- Straszheim M., 1987. *The theory of urban residential location*. [W:] Mills E. (red.): *Handbook of Urban and Regional Economics. Volume 2 Urban Economics*. Amsterdam, North-Holland (Handbooks in economics, 7), s. 717–757.
- Skaburskis A., 2006. *Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada*. Urban Studies, 43 (3), s. 533-558.
- Suedekum J., 2006. *Agglomeration and regional costs of living*. Journal of Regional Science, 46 (3), s. 529-543.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania (nieobowiązujące)*. Uchwała nr XXIV/276/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 23 listopada 1999 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Poznania (obowiązujące)*. Uchwała Nr XXXI/299/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 18 stycznia 2008.
- Tabuchi T., Thisse J. F., 2006. *Regional specialization, urban hierarchy and*

- commuting costs*. International Economic Review, 47 (4), s. 1295-1317.
- Thünen J. H., 1826. *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie, oder Untersuchungen über den Einfluß, den die Getreidepreise, der Reichtum des Bodens und die Abgaben auf den Ackerbau ausüben*. Hamburg, Perthes.
- Tiebout C., 1956. *A Pure Theory of Local Expenditures*. The Journal of Political Economy, 64 (5), s. 416-24.
- Tölle A., 2007. *Proces rewitalizacji miasta na przykładzie Poznania*. Studia Regionalne i Lokalne, 2 (28), s. 46-58.
- Topolski J. (red.) 1988. *Dzieje Poznania. Tom I*. Warszawa – Poznań, Państwowe Wydawnictwo Naukowe.
- Topolski J., Trzeciakowski L. (red.) 1994. *Dzieje Poznania. Tom 2*. Warszawa – Poznań, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Tyszkiewicz B., 2005. *Komisja Dobrego Porządku w Poznaniu 1780-1784*. Poznań, Wydawnictwo Miejskie.
- Uchwała Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych*.
- Uchwała Nr XXXV/363/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 8 kwietnia 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozporządzenie udziałami Miasta Poznania w spółkach towarzystw budownictwa społecznego z większościami udziałem Miasta Poznania*.
- Uchwała Nr XXXVII/385/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 13 maja 2008r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004-2008*.
- Ulmer F., Renn O., Ruther-Mehlis A., Jany A., Lilienthal M., Malburg-Graf J., Pietsch J., Selinger J., 2007. *Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland*. Raport na zlecenie Rady ds. Zrównoważonego Rozwoju (Rat für Nachhaltige Entwicklung).
- Urban Audit Methodological Handbook*, 2004. Luksemburg, Office for Official

Publications of the European Communities.

*Ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. 2006 nr 183 poz. 1354.*

*Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, Dz.U. Z 1998 r. nr 162 poz. 1121.*

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. Nr 80, poz. 717.*

*Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej, Dz. U. Nr 88, poz. 439.*

Van da Kaa D. J., 1987. *Europe's second demographic transition*. Population Bulletin 42, 1-57.

Węclawowicz G., 2003. *Geografia społeczna miast. Zróżnicowania społeczno-przestrzenne*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.

Wiest K., Hill A., 2004. *Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in Ostdeutschen Innenstadtrandgebieten? Das Beispiel Leipzig*. Raumforschung und Raumordnung, 62 (2) s. 361–374.

Williamson O. E., 2000. *The new institutional economics. Taking stock, looking ahead*. Journal of Economic Literature, 38, s. 595-613.

Wyly E. K., Hammel D.J., 2001. *Gentrification, Housing Policy and the New Context of Urban Redevelopment*. Critical Perspectives on Urban Development, 6, s. 211–276.

Zagórski Z. (red.), 2008. *Nazewnictwo geograficzne Poznania*. Poznań, Wydawnictwo Naukowe UAM.

Zaniewska H. (red.), 2001. *Mieszkania starszych ludzi w Polsce – sytuacja i perspektywy zmian*. Warszawa, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.

Zeliaś A., 1991. *Budowa i estymacja ekonometrycznych modeli przestrzennych*. [W:] Zeliaś A. (red.) *Ekonometria przestrzenna*. Warszawa, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne.

*Zrównoważony plan rozwoju transportu publicznego aglomeracji poznańskiej*, Uchwała Rady Miasta Poznania z dnia 24 października 2006 r.

# Aneks 1. Kwestionariusz ankietowy

## Ankieta mieszkańców Poznania

Celem ankiety jest zbadanie zadowolenia z mieszkania i jego otoczenia, a także oczekiwań mieszkańców względem polityki mieszkaniowej i przestrzennej miasta. Ankieta jest anonimowa i służy wyłącznie celom naukowym. Ankieta jest skierowana do osób powyżej 18 roku życia.

R.0. Kiedy wprowadził się Pan/i do obecnego mieszkania

1. przed 1989

2. po 1989

R.1. Od którego roku mieszka Pan/i w obecnym mieszkaniu?

{ 123;

R.2. Gdzie mieszkał(a) Pan/i poprzednio ?

1. w Poznaniu

2. w innym mieście

3. na wsi

4. zagranicą

5. mieszkam od urodzenia w Poznaniu

R.3. W jakim okresie wybudowano budynek, w którym Pan(i) obecnie mieszka?

1. przed 1945

2. 1945 - 1970

3. 1971 - 1989

4. 1990 - 2000

5. po 2000 roku

888. nie wiem/trudno powiedzieć

R.4.1. Jaka jest powierzchnia użytkowa Pana/i mieszkania - proszę podać w metrach kwadratowych ? ANK: w przypadku odmowy wpisać 999

{ 123;

R.4.2. Proszę podać liczbę pokoi w Pana/i mieszkaniu ?

{ 123;

R.5. W jakim budynku Pan/i mieszka ?

1. kamienica

2. blok mieszkalny

3. dom jednorodzinny

4. Inny

5. Inny

6. Inny



R.6. Jaki jest tytuł prawny do lokalu ?

- 1. własność/współwłasność
- 2. spółdzielcze własnościowe
- 3. spółdzielcze lokatorskie
- 4. TBS
- 5. najem (prywatny właściciel)
- 6. komunalne
- 7. zakładowe
- 8. inny/brak

R.7. W jakim stopniu jest Pan/i zadowolona/y z mieszkania pod względem:

- 1. powierzchni 5. bardzo zadowolony
- 2. liczby pokoi 4. raczej zadowolony
- 3. kosztów mieszkania (kredyt, czynsz, opłaty) 3. trudno powiedzieć
- 4. stanu technicznego budynku 2. raczej niezadowolony
- 5. architektura budynku 1. bardzo niezadowolony
- 6. dojazdu do pracy 999. brak zdania/ nie dotyczy
- 7. inne

R.7.T. Jakie inne

{ TEKST;

R.8. Gdzie znajduje się Pana/i miejsce pracy?

- 1. w domu
- 2. w centrum Poznania
- 3. w innej części Poznania
- 4. w okolicach Poznania (powiat poznański)
- 5. w innym mieście
- 6. nie dotyczy

R.9. Jakim środkiem transportu przemieszcz się Pan/i najczęściej po mieście (do pracy, szkoły, na zakupy)? ANK: Możliwe jedno lub dwa wskazania

- 1. autobusem/tramwajem
- 2. samochodem
- 3. rowerem
- 4. pieszo

R.10. Ile minut (orientacyjnie) zajmuje Panu/i dotarcie do centrum miasta (Rondo Kaponiera)?

{ 123; Ilość miejsc przed przecinkiem: 2; Ilość miejsc po przecinku: 0}

R.11. Czy bierze Pan/i pod uwagę możliwość przeprowadzki w najbliższym czasie, a jeśli tak to dokąd?

- 1. w tej samej części Poznania
- 2. do innej części Poznania
- 3. w okolice Poznania
- 4. w inne miejsce

5. nie planuję przeprowadzki

6. brak zdania

R.12. Co uważa Pan/i za mocną, a co za słabą stronę dzielnicy? ANK: skala od 5 do 1 przy czym 5 najmocniejsza a 1 najsłabsza

1. sklepy, usługi 5. 5
2. kultura, rozrywka 4. 4
3. tereny zielone i rekreacyjne 3. 3
4. dojazd autobusem lub tramwajem 2. 2
5. miejsca parkingowe 1. 1
6. estetyka otoczenia 999. nie dotyczy
7. boiska, place zabaw
8. inne

R.13.T. Inne jakie?

{ TEKST; Liczba znaków: 300 }

R.13. Czy zgadza się Pan/i czy też nie ze stwierdzeniem, że w Poznaniu jest/są:

1. Łatwy dojazd do centrum 5. Zdecydowanie się zgadzam
2. Zadbana starówka 4. Raczej się zgadzam
3. Czyste ulice 3. Ani tak ani nie
4. Dużo zieleni miejskiej 2. Raczej się nie zgadzam
5. Bezpiecznie na ulicach 1. Zdecydowanie się nie zgadzam

R.14. Według Pana/i opinii, na jakie inwestycje miasto Poznań powinno przeznaczyć większe środki niż obecnie? ANK: Możliwe jedno lub dwa wskazania

1. Budowa i remont dróg
2. Rewitalizacja śródmieścia
3. Nowe autobusy i tramwaje
4. Zakaładanie i urządzenie terenów zielonych
5. Place zabaw, boiska
6. Inna

R.14.T. Inna jaka?

{ TEKST; Liczba znaków: 300 }

R.15. Pan/i zdaniem, miasto Poznań powinno przeznaczyć w planach zagospodarowania więcej terenów pod: ANK: Możliwa jedna albo dwie odpowiedzi

1. centra handlowe
2. parkingi
3. obiekty sportowe i rekreacyjne
4. budownictwo jednorodzinne
5. budownictwo wielorodzinne
6. Inne

Płeć

1. Mężczyzna

2. Kobieta

Wiek { 123;

R.15.T. Jakie inne?

{ TEKST; Liczba znaków: 300}

R.14.M.1. Stan cywilny

1. panna/kawaler

2. zamężna/żonaty

3. wdowiec/wdowa

4. rozwiedziony/a

M.2. Wykształcenie:

1. Podstawowe

2. Zasadnicze zawodowe

3. Średnie

4. Wyższe

R.14.M. Kategoria społeczno - zawodowa.ANK: Do której grupy Pan/i należy?

1. Kadra/inteligencja

2. Przedsiębiorca

3. Pracownik umysłowy niższego szczebla

4. Pracownik fizyczno - umysłowy

5. Robotnik wykwalifikowany

6. Robotnik niewykwalifikowany

7. Rencista/emeryt

8. Bezrobotny

9. Uczeń/student

10. Osoba opiekująca się domem

R.14.M.3.a Liczba osób w gospodarstwie domowymOgółem

{ 123;

R.14.M.3.b Liczba osób w gospodarstwie pracujących

{ 123;

R.14.M.3.c Liczba osób w gospodarstwie dzieci (osób poniżej 18 lat)

{ 123;

R.14.4. Ile jest w Pana/i gospodarstwie domowym samochodów osobowych?

{ 123;

R.14.M.4. Jak ocenia Pan/i swoją sytuację materialną?

1. korzystnie

2. raczej korzystnie

- 3. umiarkowanie
- 4. raczej niekorzystnie
- 5. niekorzystnie
- 6. brak zdania (nie czytać)

R.14.5. W osobistym odczuciu, Pana/i sytuacja materialna w ostatnich latach:

- 1. Poprawiła się
- 2. Raczej się porawiła
- 3. Nie uległa zmianie
- 4. Raczej się pogorszyła
- 5. Pogorszyła się
- 6. Brak zdania

R.14.M.6 Jaką kwotę przeznacza Pan/i miesięcznie na wydatki związane z mieszkaniem (kredyt, czynsz, opłaty) w zł ?ANK: Odmowa - 999  
{ 123;

M.4. Miesięczny dochód NETTO na jedną osobę w gospodarstwie domowym: (PLN)

- 1. Mniej niż 300
- 2. 300-600
- 3. 601 - 900
- 4. 901 - 1200
- 5. 1201 - 1500
- 6. 1501 - 1800
- 7. 1801-2000
- 8. 2001-2500
- 9. powyżej 2500
- 999. Odmowa

## Spis tabel

Tab. 1: Czynniki wpływające na strukturę przestrzenno - funkcjonalną w miastach socjalistycznych i postsocjalistycznych.....	22
Tab. 2: Wybrane wskaźniki koniunktury gospodarczej w sektorze budowlanym.....	30
Tab. 3: Ekonomiczne czynniki popytu mieszkaniowego w Poznaniu w latach 2002-2007.....	33
Tab. 4: Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym według dzielnic Poznania.....	35
Tab. 5: Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych względem centrum Poznania.....	60
Tab. 6: Przyrosty zasobów mieszkaniowych względem centrum Poznania.....	64
Tab. 7: Wstępny zbiór zmiennych objaśniających.....	70
Tab. 8: Macierz korelacji.....	71
Tab. 9: Wyniki testu współliniowości.....	73
Tab. 10: Parametry modelu po wyeliminowaniu zmiennych nieistotnych i redundantnych. .....	75
Tab. 11: Parametry modelu po wyeliminowaniu statystycznie nieistotnej zmiennej M3.....	75
Tab. 12: Test autokorelacji przestrzennej.....	79
Tab. 13: Parametry modelu błędu przestrzennego (spatial error).....	79
Tab. 14: Zestawienie kryteriów wyboru modelu.....	79
Tab. 15: Struktura społeczno-ekonomiczna respondentów.....	90
Tab. 16: Charakterystyka procesu mobilności mieszkaniowej.....	92
Tab. 17: Przeciętna wielkość gospodarstw domowych.....	94
Tab. 18: Dochód netto na jedną osobę w badanych gospodarstwach domowych (PLN).....	95
Tab. 19: Średnie oceny zadowolenia respondentów z mieszkania, dzielnicy i miasta.....	97
Tab. 20: Odpowiedzi respondentów na pytanie: "Na jakie cele miasto Poznań powinno przeznaczyć więcej terenów w planach zagospodarowania?" .....	101
Tab. 21: Odpowiedzi respondentów na pytanie "Na jakie inwestycje miasto Poznań powinno przeznaczyć większe środki niż obecnie?".....	102
Tab. 22: Przyrosty mieszkań w rejonach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	106
Tab. 23: Stopień obsługi zasobów mieszkaniowych przez sieć tramwajową.....	115
Tab. 24: Przyrosty mieszkań na obszarze rewitalizacji w Poznaniu.....	127

## Spis rycin

Ryc. 1: Podaż nowych mieszkań w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995-2007	28
Ryc. 2: Ceny mieszkań w Poznaniu w latach 2005-2008.....	35
Ryc. 3: Struktura własności mieszkań w Poznaniu w latach 1996 i 2006.....	45
Ryc. 4: Struktura wykształcenia dzielnic Poznania w świetle spisu powszechnego 2002...	47
Ryc. 5: Liczba dzieci w wieku 0-4 lat na tysiąc mieszkańców.....	50
Ryc. 6: Struktura społeczna dzielnic Poznania w świetle spisu powszechnego 2002 r.....	51
Ryc. 7: Gęstość zabudowy w Poznaniu według rejonów spisowych w 2007 r.....	54
Ryc. 8: Pierścienie buforowe.....	57
Ryc. 9: Gęstość zabudowy mieszkaniowej jako funkcja odległości od centrum (2007 r).	58
Ryc. 10: Przyrosty mieszkań w latach 1999-2007 jako funkcja odległości od centrum.....	61
Ryc. 11: Przyrost liczby mieszkań w Poznaniu w latach 1999-2007 wg rejonów spisowych. .....	62
Ryc. 12: Przyrost liczby mieszkań w Poznaniu w latach 1999-2007 wg rejonów spisowych (%).....	63
Ryc. 13: Struktura respondentów według typu zabudowy.....	87
Ryc. 14: Struktura respondentów według wieku budowy budynku.....	88
Ryc. 15: Kategorie społeczno-zawodowe respondentów.....	89
Ryc. 16: Główne sposoby przemieszczania się po mieście.....	92
Ryc. 17: Liczba przeprowadzek w poszczególnych latach.....	92
Ryc. 18: Liczba pozwoleń na budowę w budownictwie jednorodzinym w delegaturach Poznania w latach 2003-2007.....	108
Ryc. 19: Liczba pozwoleń na budowę w budownictwie wielorodzinnym w delegaturach Poznania w latach 2003-2007.....	108
Ryc. 20: Przyrosty mieszkań w latach 1999-2007 a plany zagospodarowania przestrzennego.....	109
Ryc. 21: Przyrosty mieszkań a strefy urbanistyczne Poznania.....	110
Ryc. 22: Korzyści i koszty funkcjonowania komunikacji zbiorowej a gęstość zabudowy. .....	111
Ryc. 23: Gęstość zabudowy a sieć tramwajowa w Poznaniu – stan obecny.....	118
Ryc. 24: Gęstość zabudowy a sieć tramwajowa w Poznaniu – stan projektowany.....	119
Ryc. 25: Gęstość zabudowy a rozmieszczenie przystanków autobusowych w Poznaniu..	121
Ryc. 26: Przyrosty mieszkań na tle obszaru rewitalizacji.....	126

## Indeks

Autokorelacja przestrzenna.....	3, 76	Obwód spisowy.....	52
Bezrobocie.....	2, 32, 40, 46	Pierścienie buforowe.....	151
Brownfield.....	16, 17, 83, 124	Pozwolenie na budowę.....	107, 128
Czynniki lokalizacji.....	17	Przyrosty mieszkań. .2, 3, 58, 59, 68, 106,	
Decyzja o warunkach zabudowy i		124, 127, 150, 151	
zagospodarowania terenu.....	107, 130	Rejon statystyczny.....	52
Drugie przejście demograficzne.....	22	Renta gruntowa.....	21, 22
Filtering.....	45, 80, 81, 141	Reurbanizacja.....	22
Gentryfikacja.....	12	Rewitalizacja. .3, 102, 122, 123, 124, 125,	
Greenfield.....	16, 83, 124	135, 146	
Jednostki wewnątrzmijskie.....	6	Smart growth.....	16, 24, 133, 136, 141
Ład przestrzenny.....	46, 103, 129	Suburbanizacja.....	4, 21
Macierz korelacji.....	71, 150	TERYT.8, 52, 53, 54, 58, 61-68, 106, 113	
Miasto zwarte.....	16	Test współliniowości.....	73
Miejscowy plan zagospodarowania		Urban Audit. .8, 26, 36, 47, 50, 51, 68-70,	
przestrzennego.....	105	142	
Mieszkania niezamieszkane.....	2, 65	Urban sprawl.....	104, 122, 132, 140
Mieszkania zamieszkane.....	56	Współczynnik I Morana.....	78
Migracje.....	90	Współczynnik powiększania wariancji	73,
Mobilność mieszkaniowa.....	3, 89	74	
Model błędu przestrzennego.....	77, 79	Wykształcenie. .45, 46, 69, 70, 80, 88, 90,	
Model opóźnienia przestrzennego.....	77	91, 130, 132, 147	
Model wielośrodkowy.....	9		