

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych aglomeracji wrocławskiej

Characteristics of the dwelling stock within in the Wrocław agglomeration

BEATA NAMYŚLAK, DOMINIK SIKORSKI

Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Wrocławski,
50-137 Wrocław, pl. Uniwersytecki 1;
namyslak@geogr.uni.wroc.pl dominik.sikorski@geogr.uni.wroc.pl

Zarys treści. Celem opracowania jest charakterystyka zasobów mieszkaniowych w aglomeracji wrocławskiej, ze szczególnym uwzględnieniem: ogólnej liczby mieszkań, liczby mieszkań w relacji do liczby mieszkańców oraz liczby mieszkań niezamieszkałych. Zbadano również korelację między rozkładem przestrzennym wymienionych cech a rozwojem terytorialnym Wrocławia. W odniesieniu do miasta analizę przeprowadzono dla obrębów geodezyjnych, a aglomeracji wrocławskiej – dla gmin. Dodatkowo w celu porównania zestawiono wybrane elementy zasobów mieszkaniowych charakteryzujących Wrocław z zasobami Warszawy, Łodzi, Krakowa i Poznania.

Słowa kluczowe: zasoby mieszkaniowe, aglomeracja wrocławska.

Wprowadzenie

Liczba mieszkań dostępnych na polskim rynku w ostatnich latach powoli, ale systematycznie zwiększa się, choć w dalszym ciągu zapotrzebowanie społeczeństwa na mieszkania jest o wiele większe niż liczba nowych lokali oddawanych do użytku. Analizując dane od 1990 r. można stwierdzić, że bardzo dużo nowych mieszkań powstawało na początku lat 1990., kiedy to budowano masowo, szczególnie w ramach spółdzielni mieszkaniowych. Pogorszenie warunków dla budownictwa nastąpiło w 1993 r. Z całego okresu 1990–2007 właśnie w latach 1993–1996 odnotowano najmniejszą liczbę oddawanych do użytku mieszkań, dopiero od 1997 r. sytuacja zaczęła się nieco poprawiać. W latach 2004–2007 liczba oddawanych mieszkań w Polsce wynosiła, w kolejności: 108,1, 114,1, 115,4 i 133,8 tysięcy, zatem w 2007 r. nastąpił najwyższy przyrost wynoszący prawie 16%.

Na wzrost, a także spadek liczby budowanych nowych nieruchomości, wpływają w dużym stopniu decyzje na stopniu centralnym. Na przykład, wzrost liczb-

by nabywanych mieszkań zanotowano w 2000 r. – był to bowiem ostatni rok, w którym obowiązywała zerowa stawka podatku VAT przy sprzedaży nowych lokali. Wprowadzenie w 2004 r. 22-procentowej stawki VAT na materiały budowlane spowodowało spadek, choć krótkotrwały, w sferze inwestycji z zakresu budownictwa jednorodzinnego. Z kolei, w 2006 r. rząd wdrożył program „Rodzina na swoim”, mający na celu częściowe rozwiązanie problemu z nabyciem nieruchomości na rynku. W rzeczywistości jednak skala oddziaływania tego projektu okazała się mniejsza niż zakładano. Efekty programu ograniczyły, po pierwsze, liczne warunki, które należało spełnić, aby móc z niego skorzystać¹, a po drugie, dynamiczny wzrost cen mieszkań, który nie był rekompensowany przez ulgi.

Budownictwo mieszkaniowe koncentruje się w ośrodkach miejskich, dlatego celowe wydaje się podejmowanie analiz z tego zakresu przede wszystkim w jednostkach miejskich. Celem opracowania jest charakterystyka zasobów mieszkaniowych we Wrocławiu, a także w gminach tworzących wraz z Wrocławiem aglomerację wrocławską. Wykorzystano dane z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu oraz Banku Danych Regionalnych GUS z 2007 r. Analiza przedstawia stan na koniec września 2008 r.

Cechy budownictwa mieszkaniowego w największych miastach Polski

Podstawowe charakterystyki budownictwa mieszkaniowego w pięciu największych miastach kraju zaprezentowano w tabeli 1. W tym zestawieniu Wrocław wypada przeciętnie. Owszem, cechuje go duża – na tle pozostałych czterech miast - liczba izb na 1 mieszkanie czy relatywnie duża przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, jednak według wielkości podstawowych cech, odwołujących się do relacji między liczbą ludności a liczbą mieszkań, Wrocław przedstawia się najgorzej w badanej grupie miast. Szczególnie niepokoi najmniejsza liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Jest to wartość o około 37 pp. mniejsza niż dla Łodzi i aż o 53 pp. mniejsza niż dla Warszawy. Można zatem dojść do wniosku, że na tle pozostałych miast we Wrocławiu budowano i nadal buduje się mieszkania większe, z większą liczbą izb, ale jest ich zdecydowanie za mało. Analiza substancji mieszkaniowej pod względem zaopatrzenia w bieżącą wodę czy centralne ogrzewanie również nie prowadzi do optymistycznych wniosków. W tej kwestii gorsza jest jedynie sytuacja w Łodzi (zdecydowanie ostatnie miejsce) a także – według stopnia zaopatrywania w wodę – w Krakowie.

Żadne z miast nie jest liderem według wszystkich przedstawionych cech. Generalnie najlepiej wypada Warszawa, która osiągnęła bardzo dobre rezulta-

¹ Projekt wszedł w życie 8 września 2006 r. Jego celem było finansowe wsparcie przy nabywaniu mieszkań w postaci dopłaty do odsetek od kredytów hipotecznych. Skierowany tylko do rodzin lub samotnych rodziców, wyłącznie do biorących kredyt w polskiej walucie, tylko do określonej wielkości mieszkania i jedynie przy odpowiednio niskich dochodach, nie odegrał w praktyce większej roli.

ty w kategoriach: liczba mieszkań na 1000 osób, liczba ludności na 1 mieszkanie, powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca oraz mieszkania wyposażone w c.o. (w procentach). Z drugiej strony, stolicę cechuje relatywnie mała liczba izb w mieszkaniu; w tej kategorii stolica zajmuje ostatnie miejsce wśród pięciu analizowanych miast.

Tabela 1. Charakterystyka substancji mieszkaniowej w największych miastach Polski w 2006 r.
Characteristics of the dwelling stock in the major Polish cities in 2006

Cechy / Variables	Warszawa	Łódź	Kraków	Wrocław	Poznań
Liczba ludności	1695 533	751 855	734 579	623 367	552 644
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	460,57	444,08	414,57	407,00	412,85
Liczba ludności na 1 mieszkanie	2,17	2,25	2,41	2,46	2,42
Liczba izb w mieszkaniu	3,13	3,07	3,16	3,35	3,47
Przeciętna pow. 1 mieszkania (m ²)	57,0	53,1	56,2	60,0	63,8
Pow. użytkowa mieszkania na 1 mieszk. (m ²)	26,1	23,5	22,6	24,0	26,0
Mieszkania wyposażone w wodociąg (%)	99,4	96,8	98,5	99,3	99,7
Mieszkania wyposażone w CO (%)	93,8	78,6	86,4	83,5	84,8

Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Regionalnych, 2007.

Prepared by the authors on the basis of data from the Regional Data Bank, 2007.

Wyniki te można podsumować stwierdzeniem, że najbardziej korzystną sytuację pod względem ilości i jakości substancji mieszkaniowej ma Warszawa, zaś najmniej korzystną – Łódź, która aż w czterech kategoriach zaprezentowała się najsłabiej. Pozostałe trzy miasta osiągnęły zróżnicowane wyniki, od bardzo dobrych do bardzo słabych w zależności od cechy.

Charakterystyka substancji mieszkaniowej Wrocławia

We Wrocławiu mieszka prawie 22% mieszkańców całego województwa, podczas gdy zasoby mieszkaniowe stanowią około 25% zasobów mieszkaniowych regionu. Jednak stwierdzenie, że Wrocław cechuje się nadwyżką zasobów mieszkaniowych nad liczbą ludności może okazać się ryzykowne. Przy uwzględnieniu mniej licznych gospodarstw domowych w mieście, 135-tysięcznej rzeszy studentów przy 12 tysiącach miejsc w domach studenckich oraz, równie istotnej, chęci do zamieszkania we Wrocławiu ludności z mniejszych miejscowości, okazuje się, że w gruncie rzeczy miasto cechuje niedobór mieszkań.

Zaprezentowane ryciny 1–4 przedstawiają różne miary budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu w podziale na obręby geodezyjne. Zgodnie z bazą danych TERYT Głównego Urzędu Statystycznego aktualnych na koniec 2007 r.

wyróżniono 69 obrębów geodezyjnych. Ich liczba w poszczególnych dzielnicach (delegaturach) jest różna. Największe są dzielnica Fabryczna położona we wschodniej części miasta (23 obręby), Psie Pole obejmujące 20 jednostek w północnej i wschodniej części oraz zlokalizowane na południu Krzyki (18). Znacznie mniejsze są Śródmieście (7) i Stare Miasto (1). W tym miejscu warto dodać, że oficjalnie podział miasta na dzielnice zlikwidowano w 1991 r., uznając go za zbędny. Mimo tego zabiegu przetrwał on jednak w literaturze, na aktualnych planach miasta, a przede wszystkim w świadomości wrocławian.

Hipotezy, jakie autorzy założyli wstępnie, są następujące.

1. Liczba mieszkań w relacji do liczby ludności, a także bezwzględna liczba mieszkań zmniejszają się stopniowo, w miarę oddalania od Rynku w kierunku granic miasta;
2. Najwięcej niezamieszkałych lokali znajduje się w rejonach, gdzie dominuje stara zabudowa;
3. W strefie podmiejskiej zauważalne są obszary preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zatem rozkład liczby mieszkań na 1000 mieszkańców nie jest koncentryczny.

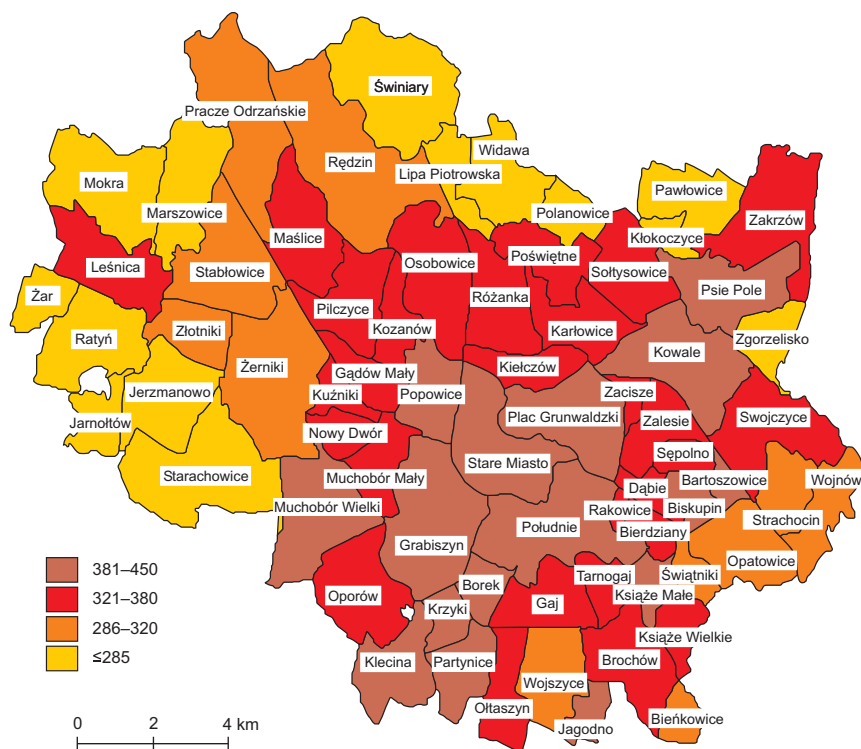
Liczbę mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w obrębach geodezyjnych Wrocławia przedstawia rycina 1. Pod pojęciem mieszkania autorzy rozumieją zamieszkałe i niezamieszkałe lokale mieszkaniowe oddane do użytku. W analizie nie brano pod uwagę gospodarstw zbiorowych (więzienia, klasztory, szpitale, akademiki, itp.). Wyodrębniono cztery przedziały wartości. Granice klas wyznaczono według metody naturalnych prześwitów. Maksymalne zanotowane wartości to 448,1 dla obrębu Borek, 443,9 dla Starego Miasta i 422,5 dla Bartoszowic. Borek to obszar o zróżnicowanej zabudowie pochodzącej zarówno sprzed wojny, z gospodarki centralnie planowanej, jak i z ostatniej dekady, który jednak jest ceniony na rynku nieruchomości (niewysoka zabudowa, bliskość obszarów zielonych, bliskość centrum). Liczba mieszkań wynosi tu 5037, co nie jest wartością dużą, towarzyszy jej jednak równie niewielka liczba mieszkańców (11 242). W obrębie Starego Miasta o wysokim wskaźniku zdecydowała bardzo duża liczba mieszkań (26 250), która mimo znacznej liczby mieszkańców (59 134) przyczyniła się do wysokiej wartości wskaźnika. Z kolei Bartoszowice – to jedno z nielicznych zachowanych osiedli o zabudowie zarówno willowej, jak i wielorodzinnej pochodzącej sprzed 1945 r.² Liczba lokali mieszkaniowych jest tu mała (2371), ale mieszka tu również relatywnie niewielu ludzi (5612).

Ogólnie zanotowano wysoką dodatnią korelację między liczbą mieszkań a liczbą ludności – 0,997. Podobną wartość współczynnika korelacji (0,998) uzyskano między liczbą lokali zamieszkałych a liczbą ludności.

Jednostki zaliczone do pierwszej klasy (co najmniej 380 mieszkań na 1000 ludności) są zlokalizowane przede wszystkim w centralnej i południowej części

² W ankiecie przeprowadzonej wśród studentów geografii Uniwersytetu Wrocławskiego w 2006 r., osiedle Bartoszowice oraz kilka osiedli z południowej części Wrocławia zostały wskazane jako osiedla luksusu (osiedla dla elity) (Namysłak, 2008).

miasta. Jest ich łącznie 16. Morfologia tych jednostek jest zróżnicowana. Niektóre z nich to osiedla z przeważającą starą zabudową i zbliżonym do dawnego układem ulic (m.in. Biskupin czy Plac Grunwaldzki). Można wyróżnić również obręby o zdecydowanej dominacji zabudowy z czasów socjalizmu (m.in. Grabiszyn). Z kolei jednostki położone blisko południowej granicy miasta, np. Partynice, Jagod-



Ryc. 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w obrębach geodezyjnych we Wrocławiu (stan z końca 2007 r.)

Opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Number of dwellings per 1000 inhabitants in selvedges participating in the surveying of Wrocław (as of the end of 2007)

Prepared by the authors on the basis of data from the TERYT database of the Central Statistical Office in Wrocław.

no, a także częściowo Muchobór Wielki – to osiedla, które rozwinęły się w ostatnich kilku latach. Powstały tu liczne kameralne osiedla domów wielorodzinnych. Jeszcze inną grupę tworzą obręby, których zabudowa powstawała w różnych okresach, od przedwojennego do współczesności (np. Borek, Południe).

Jednostki należące do pierwszej klasy nie tworzą zwartej całości. Decyduje o tym dalekie usytuowanie od centrum takich obszarów jak Jagodno, Muchobór Wielki, Bartoszowice, Biskupin.

Klasę drugą tworzy 28 obrębów. Jednostki te są silnie rozproszone, jednak wraz z obrębami klasy pierwszej stanowią zwartą całość (z wyłączeniem Leśnicy) przekraczającą 60% powierzchni miasta. Wśród jednostek drugiej klasy liczną grupę stanowią osiedla z wielkiej płyty, pełniące rolę sypialni dla całego miasta. Właściwie wszystkie tzw. blokowiska znalazły się w tej klasie: Gaj, Gądów, Kozanów, Kuźniki, Nowy Dwór, Pilczyce, Różanka, Zakrzów. Warto w tym miejscu dodać, że budowa wielkich osiedli (np. Pilczyce, Kozanów czy Nowy Dwór) zamieszkuje po około 15–20 tysięcy, a Gaj – ponad 30 tysięcy ludności) przyczyniła się w dużym stopniu do rozgęszczenia mieszkańców – spadku udziału mieszkających w centrum na rzecz wzrostu liczby ludności w obrębach położonych dalej od niego.

Pozostałe wyodrębnione dwie klasy są mniej liczne, odpowiednio 11 i 14 jednostek. Stanowią je obręby położone z dala od centrum, przynajmniej w odległości 6 km. W większości przypadków są to obszary, które nie należą do atrakcyjnych na rynku nieruchomości, z wyjątkiem Wojszyc. Jerzmanowo, Żar, Mokra, Świniary czy Jarnołtów to dawne wsie, w których niewiele powstało nowej substancji mieszkaniowej. Minimalne wartości cechują Kłokoczyce – około 222 oraz Jerzmanowo – niewiele ponad 246 mieszkań na 1000 osób.

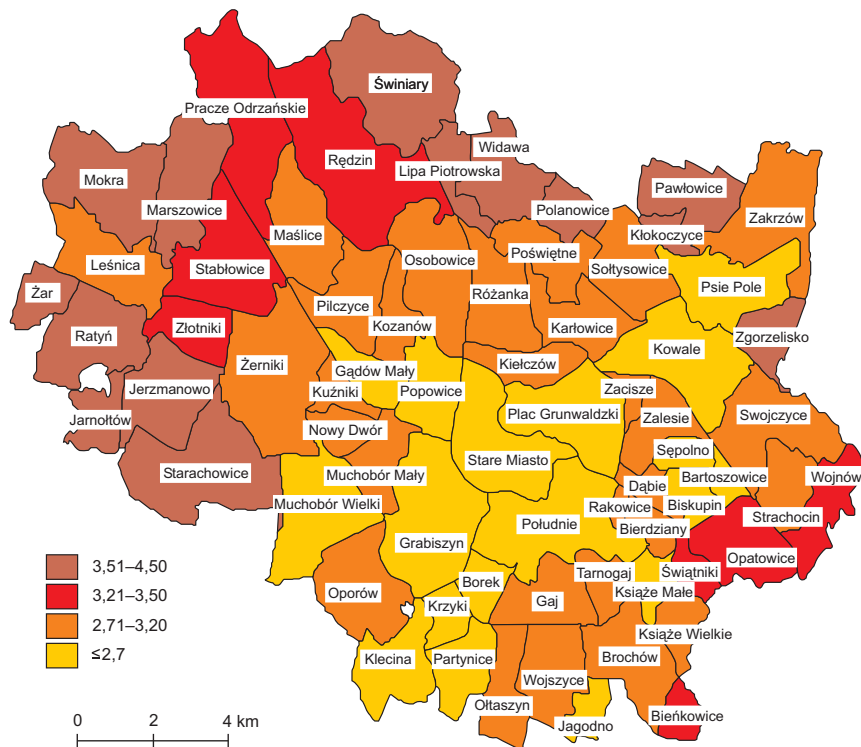
Istnieje duża zbieżność między liczbą mieszkań na 1000 osób a rozwojem terytorialnym Wrocławia. Szczególnie wyraźna jest korelacja między jednostkami o najmniejszej liczbie mieszkań w relacji do liczby ludności (czwarta klasa) a obszarami przyłączonymi do miasta najpóźniej, bo dopiero w 1973 r. oraz między jednostkami o największej liczbie mieszkań w relacji do liczby ludności (pierwsza klasa) a obszarami należącymi do miasta do końca XIX wieku.

Podobna zbieżność występuje między rozkładem przestrzennym liczby osób przypadającej na 1 mieszkanie (ryc. 2) a rozwojem terytorialnym Wrocławia. W tym przypadku obszary przyłączone do miasta najpóźniej charakteryzuje największa liczba osób na 1 mieszkanie. Są to obręby położone blisko zachodniej i północnej granicy miasta; maksymalna wartość charakteryzuje Kłokoczyce – 4,5. Z kolei, obszary o najmniejszej liczbie osób w przeliczeniu na 1 mieszkanie są jednocześnie obszarami należącymi do miasta od końca XIX wieku. Są to obręby centralne i niektóre obręby południowe, np. Stare Miasto, Grabiszyn, Południe czy Borek (minimalna wartość: 2,2).

Zbadano również zmiany liczby mieszkań na 1000 ludności w miarę oddalania się od centrum, które wyznaczono w Rynku, w kierunku granic administracyjnych miasta (ryc. 3). W tym celu wyznaczono 8 stref, co 1 kilometr. Wartość przypisana dla każdej strefy jest średnią arytmetyczną sumy liczby mieszkań na 1000 ludności obrębów, przypadających na każdą strefę. Przy podziale

wartości średnich na trzy klasy wykorzystano ponownie metodę największych prześwitów.

Analizowana średnia arytmetyczna osiąga największe wartości (powyżej 415) do 2 km od Rynku i ewentualnie do 3 km od Rynku (powyżej 385), po czym maleje i do granicy miasta nie przekracza już 385 mieszkań na 1000 osób. Uzyskany obraz jest zgodny z hipotezą o stopniowym obniżaniu się liczby mieszkań *per capita* w miarę oddalania się od centrum.



Ryc. 2. Liczba osób na 1 mieszkanie w obrębach geodezyjnych we Wrocławiu (stan z końca 2007 r.)

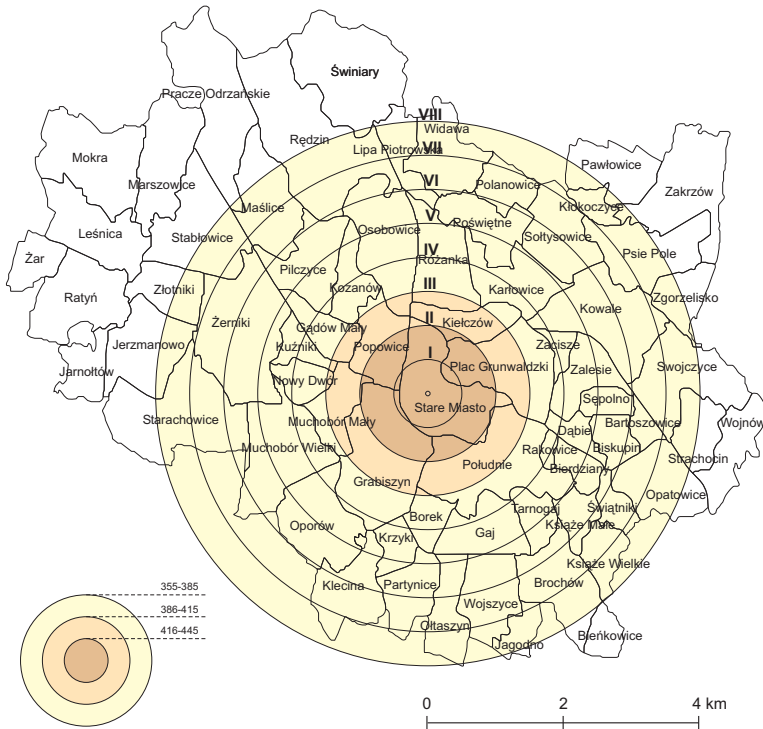
Opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Number of people per dwelling in selvedges geodesic selvedges in Wrocław (as of the end of 2007)

Prepared by the authors on the basis of data from the TERYT database of the Central Statistical Office in Wrocław.

W strefie pierwszej (do 2 km od Rynku) znalazły się Stare Miasto i Popowice, w drugiej – Muchobór Mały, Grabiszyn, Południe, Kleczków i Plac Grunwaldzki. Razem na obszarze tym zanotowano 132 006 mieszkań, co stanowiło 51,6%

substancji mieszkaniowej w mieście, zaś liczba mieszkańców przekroczyła 323 tysiące, czyli 48,6% ogółu wrocławian.



Ryc. 3. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w kilometrowych odległościach od centrum Wrocławia (stan z końca 2007 r.)

Opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

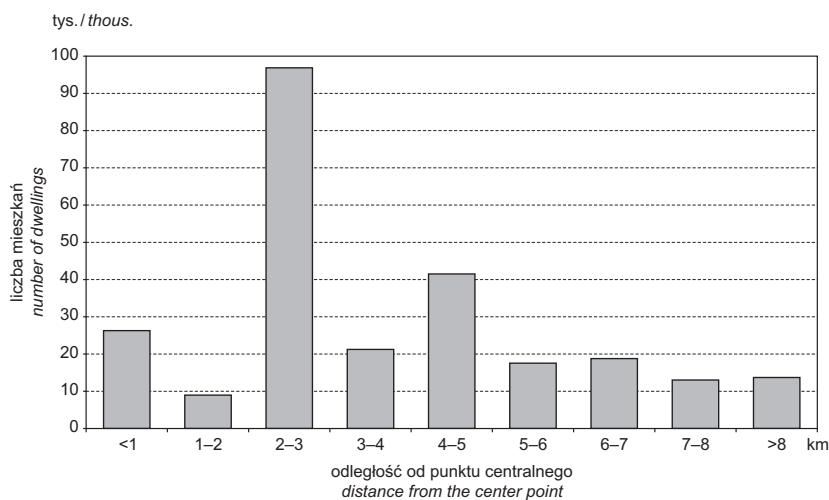
Number of dwellings per 1000 inhabitants in relation to kilometre distances from the centre of Wrocław (as of the end of 2007)

Prepared by the authors on the basis of data from the TERYT database of the Central Statistical Office in Wrocław.

Jeśli prześledzimy jedynie bezwzględną liczbę mieszkań w poszczególnych strefach, to okazuje się, że najwięcej mieszkań jest w strefie trzeciej, między 2 a 3 kilometrem od wyznaczonego centrum (ryc. 4)³. Jest to strefa, na którą przypadają dwa obręby szczególnie zasobne w substancję mieszkaniową Południe, z przewagą budownictwa z okresu gospodarki socjalistycznej, ale także ze

³ Do podobnego wniosku doszedł również kilka lat wcześniej D. Ilnicki (2001), który stwierdził, że koncentracja budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu – liczona zarówno według bezwzględnej liczby mieszkań, jak i według liczby mieszkań na jednostkę powierzchni – występuje w odległości 2–3 km oraz około 5 km od Rynku.

starą zabudowę w części wschodniej oraz Plac Grunwaldzki, z dominacją starego budownictwa. Zasobna w substancję mieszkaniową okazała się także strefa piąta (4–5 km od punktu centralnego). W tym przypadku nie można jednak mówić o stopniowym zmniejszaniu się liczby mieszkań w miarę oddalania się od centrum. W strefie między punktem centralnym a piątym kilometrem liczba mieszkań ulega znacznym wahaniom, bez wyraźnej prawidłowości. Dopiero od piątego kilometra w stronę granicy miasta następuje stopniowy spadek liczby mieszkań.



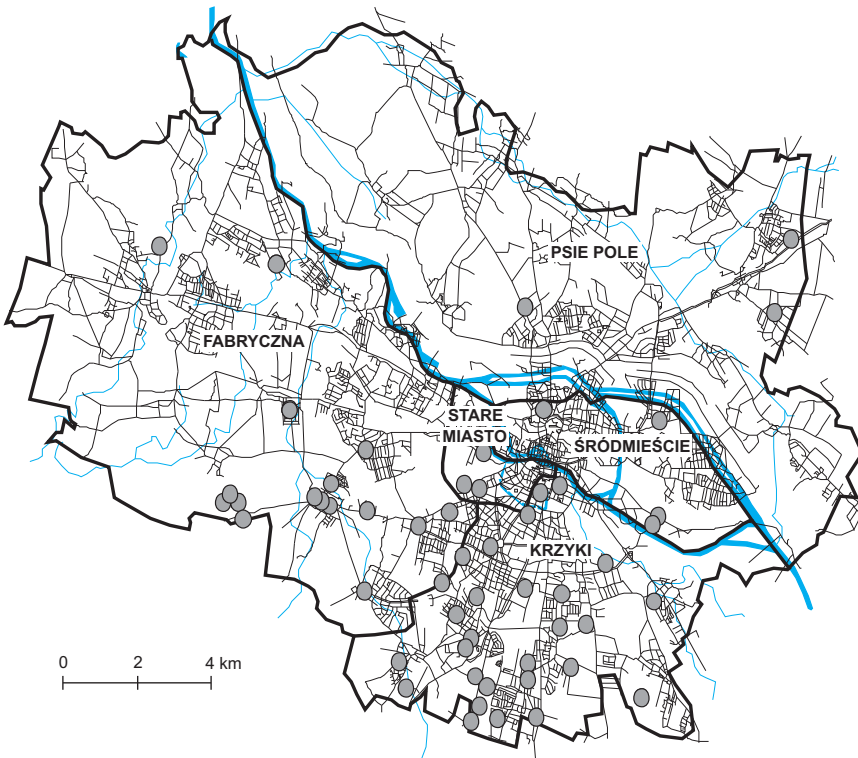
Ryc. 4. Zmiana liczby mieszkań w zależności od odległości od punktu centralnego
Obliczenia na podstawie danych z bazy danych TERYT, 2007.

Change in the number of dwellings in relation to distance from the central point
Calculations based on data from the TERYT database, 2007.

Po sporządzeniu powyższych rycin autorzy postawili sobie pytanie, czy w najbliższej przyszłości, za sprawą realizowanych obecnie inwestycji, może dojść do zmian w rozmieszczeniu liczby mieszkań. Trudno o jednoznaczną odpowiedź, ze względu na brak szczegółowych danych. Postanowiono jednak sporządzić mapę przedstawiającą rozmieszczenie realizowanych inwestycji mieszkaniowych według stanu z września 2008 r. (ryc. 5). Rycina ta ma oczywiście charakter poglądowy, nie ukazuje bowiem faktycznej liczby mieszkań.

Jesienią 2008 r. najwięcej inwestycji mieszkaniowych realizowanych było w południowej części miasta, a także w obrębach południowo-zachodnich, zaś zdecydowanie najmniej – w północnych. Według podziału na obręby geodezyjne należy szczególnie wyróżnić: Partynice, Gaj, Ołtaszyn, Klecinę, Grabiszyn i Muchobór Wielki. Warto wspomnieć, że przyrost nowych osiedli, napływ liczy-

nej grupy nowych mieszkańców i tym samym coraz większej liczby samochodów, niestety nie został połączony z przebudowa układu komunikacyjnego na południu miasta. W niektórych przypadkach dokonuje się ona dopiero teraz, co potęguje trudności w płynności ruchu na już i tak niewydolnych trasach. Poza tym, niektóre tereny nie mają nawet kanalizacji, jest ona wykonywana obecnie, albo będzie dopiero w przyszłości, a mimo to buduje się tam spore osiedla



Ryc. 5. Lokalizacja najważniejszych inwestycji mieszkaniowych we Wrocławiu w 2008 r. Opracowanie własne na podstawie *Mapy inwestycji mieszkaniowych we Wrocławiu*, 2008.

Location of major new housing projects in Wrocław in 2008

Prepared by the authors on the basis of *Map of housing investment in Wrocław*, 2008.

mieszkaniowe, np. Osiedle Cztery Pory Roku w obrębie Jagodno. Dużo mieszkań i domów buduje się również za południową granicą miasta. Szczególnie atrakcyjne są gminy Święta Katarzyna i Kobierzyce, głównie w części północnej, przy granicy z Wrocławiem (por. m.in. Miszewska, 2001). Ponadto, zauważalna jest różnica w liczbie planowanych inwestycji między lewym a prawym brzegiem Odry. Zdecydowana większość tych inwestycji zlokalizowana jest/będzie

na lewym brzegu rzeki, zaledwie trzy na prawym. Taki stan przyczyni się do zwiększenia i tak wyraźnej dysproporcji w liczbie budynków mieszkalnych między lewym a prawym brzegiem Odry.

Wśród najnowszych inwestycji dominują osiedla kameralne o zabudowie 4–5-kondygnacyjnej; maksimum wynosi 9 kondygnacji. Osiedla za murem (*gated communities*) nie stanowią większości. Jednak te, które powstają można zaliczyć do dwóch z ośmiu typów, wyróżnionych ze względu na stopień domknięcia w klasyfikacji J. Granta (2004, za: Kotus, 2005, s. 249). Są to: osiedla częściowo odgradzonych dróg osiedlowych od dróg miejskich oraz osiedla „zabarykadowanych” ulic osiedlowych, poprzez tworzenie „ślepych wjazdów” i nieprzelotowych ulic.

Zestawiając ten obraz z wykresem przedstawiającym zmianę liczby mieszkań w miarę oddalania się od centrum, czyli Rynku (ryc. 4), można postawić hipotezę, że w najbliższym okresie wykres ten nieco się zmieni. Prawdopodobnie nastąpi dynamiczny wzrost liczby mieszkań w odległości 6–7 km od centrum, tym samym wykres ten nabierze charakteru falowego. Najwięcej mieszkań będzie przypuszczalnie w odległości 2–3, 4–5 i 6–7 km od centrum.

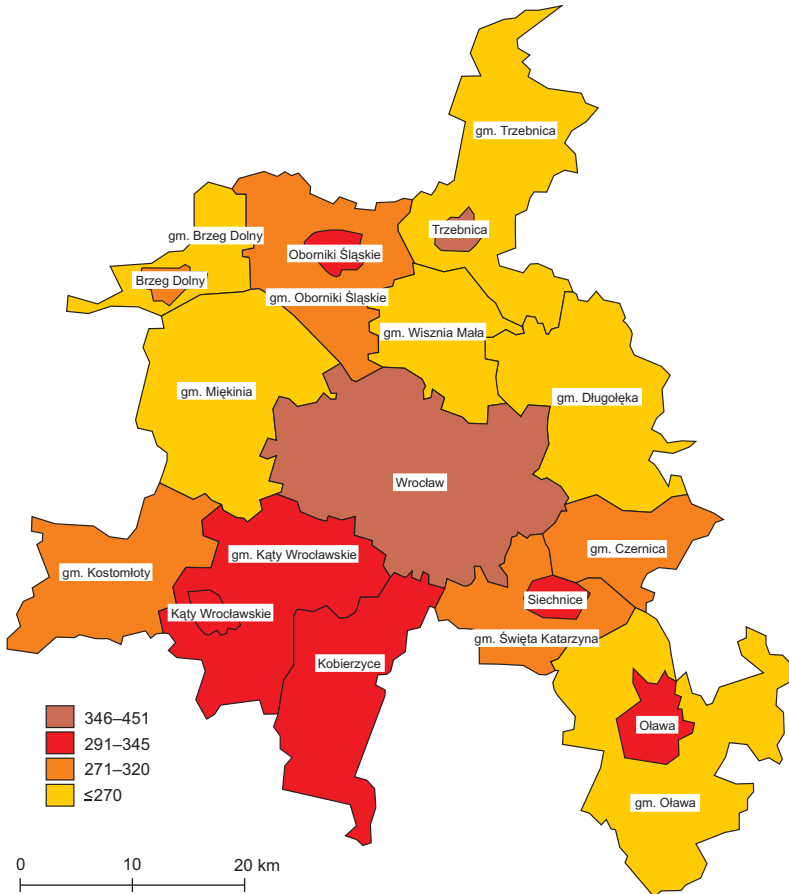
Zebrano również dane dotyczące mieszkań niezamieszkałych w aglomeracji wrocławskiej w 2008 r. Do mieszkań niezamieszkałych wlicza się: mieszkania nowo wybudowane, ale niezasiedlone, mieszkania remontowane oraz mieszkania przeznaczone do wyburzenia lub zmiany przeznaczenia. O ile pierwsza kategoria – mieszkania nowo wybudowane, jeszcze niezasiedlone – świadczy o rozwoju danej dzielnicy, o tyle ostatnia kategoria – mieszkania przeznaczone do rozbiórki, opuszczone lub przebudowane na prowadzenie działalności gospodarczej – to zdecydowanie destymulanta.

Autorzy skupili się na liczbie mieszkań przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczonych. Przeważnie w każdym z obrębów zanotowano kilka, kilkanaście, ewentualnie kilkadziesiąt takich lokali. Na tym tle wyraźnie odróżniają się liczby odnoszące się do trzech centralnych obrębów, gdzie znajduje się prawie połowa wszystkich tego typu lokali we Wrocławiu (729 z 1244). Są to: Stare Miasto – 349 mieszkań opuszczonych lub w stanie przeznaczonym do rozbiórki, Południe – 224 oraz Plac Grunwaldzki – 156. Następne w kolejności Psie Pole ma zaledwie 40 tego rodzaju lokali. Takie rozmieszczenie zjawiska wynikać może z tego, że wyróżniające się trzy obręby centralne są jednocześnie najstarszymi obrębami miasta, a więc występuje tu przeważnie stara substancja mieszkaniowa.

Substancja mieszkaniowa aglomeracji wrocławskiej

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w gminach aglomeracji wrocławskiej (ryc. 6) jest zróżnicowana. Największe wartości cechują Wrocław (384,4) i Trzebnicę (368,5), zaś najmniejsze – gminy: Trzebnica, Miękinia, Brzeg Dolny, Długołęka, Wisznia Mała i Oława. Uzyskane wyniki potwierdzają hipotezę

zakładającą, że w strefie podmiejskiej Wrocławia są obszary preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego⁴, a zatem rozkład wskaźnika mówiącego o liczbie lokali mieszkaniowych na 1000 mieszkańców nie jest koncentryczny. Preferowane są generalnie miasta, a wśród gmin te, które położone są na południe od Wrocławia, czyli Kąty Wrocławskie i Kobierzyce (m.in. Zathej, 2002).



Ryc. 6. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w aglomeracji wrocławskiej (stan z końca 2007 r.)

Opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Number of dwellings per 1000 inhabitants in the agglomeration of Wrocław (as of the end of 2007)

Prepared by the authors on the basis of data from the TERYT database of the Central Statistical Office in Wrocław.

⁴ Podobne zjawisko zaobserwowano w innych aglomeracjach w Polsce, np. w poznańskiej, co opisała m.in. B. Konecka-Szydłowska (2006), a także poza granicami kraju, np. w praskim regionie metropolitalnym (m.in. *Suburbanizace...*, 2008) czy w miastach w Słowenii (Droz, 2004).

Jeśli weźmiemy pod uwagę jedynie bezwzględną liczbę mieszkań, to kolejność jest nieco inna. Nie uwzględniając Wrocławia, największą bazą mieszkaniową dysponują m. Oława, gm. Długołęka, m. Trzebnica i gm. Kobierzyce. Na wysokim miejscu w zestawieniu pojawia się gm. Długołęka, która dysponuje dużą liczbą lokali mieszkaniowych. Jednak w gminie tej mieszka również wiele osób, co powoduje, że liczba mieszkań w relacji do liczby ludności jest jedną z najmniejszych w aglomeracji.

Ponadto, autorzy obliczyli liczbę osób przypadającą na 1 mieszkanie w każdej z gmin. Najbardziej korzystne wartości cechują m. i gm. Kąty Wrocławskie (odpowiednio: 2,7 i 2,4) oraz m. i gm. Trzebnica (2,7 i 2,9). Wartości dla pozostałych miast i gmin przekroczyły 3,0. W najmniej korzystnej sytuacji jest m. Siechnice, dla którego średnia wynosi 4,1 osób na 1 mieszkanie. Centrum aglomeracji, czyli m. Wrocław wypadło w tym zestawieniu korzystnie, bowiem przeciętnie na 1 mieszkanie przypada 2,6 osób.

Analizując liczbę lokali opuszczonych lub przeznaczonych do rozbiórki, żadne z miast i gmin aglomeracji wrocławskiej (pomijając Wrocław) nie wyróżnia się *in minus*. Maksymalna odnotowana w tej kategorii liczba, to 10 lokali mieszkaniowych.

Konkluzje

Hipoteza o stopniowym obniżaniu się liczby mieszkań w miarę oddalania się od centrum Wrocławia okazała się nieprawdziwa. Jeśli prześledzimy bezwzględną liczbę mieszkań w poszczególnych strefach, to okazuje się, że najwięcej mieszkań jest w strefie trzeciej, między 2 a 3 kilometrem od wyznaczonego centrum. Zasobna w substancję mieszkaniową okazała się również strefa piąta (4–5 km). Między centrum a piątym kilometrem liczba mieszkań ulega znacznym wahaniom, bez wyraźnej prawidłowości. Dopiero od piątego kilometra w stronę granicy miasta następuje stopniowy spadek liczby mieszkań.

Rozkład przestrzenny liczby mieszkań w relacji do liczby ludności osiąga największe wartości (powyżej 415) do 2 km od Rynku i ewentualnie do 3 km od Rynku (powyżej 385), po czym maleje i do granicy miasta nie przekracza już 385 mieszkań na 1000 osób. W strefie pierwszej (do 2 km od Rynku) zanotowano 132 006 mieszkań, co stanowiło 51,6% substancji mieszkaniowej w mieście, zaś liczba mieszkańców przekroczyła 323 tysiące, czyli 48,6% ogółu wrocławian.

Najwięcej niezamieszkałych lokali opuszczonych lub przeznaczonych do rozbiórki znajduje się w dwóch obrębach, które cechuje dominacja starej zabudowy – Stare Miasto i Plac Grunwaldzki oraz w obrębie Południe, w którym dominuje zarówno stare budownictwo, jak i budownictwo z okresu gospodarki socjalistycznej. W pozostałych obrębach tego rodzaju niezamieszkałych lokali jest znacznie mniej.

W strefie podmiejskiej pewne obszary są preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zatem przestrzenny rozkład liczby lokali mieszkaniowych na 1000 mieszkańców nie ma charakteru koncentrycznego. Preferowane są generalnie miasta, a wśród gmin te, które położone są na południe od Wrocławia, czyli Kąty Wrocławskie i Kobierzyce. Według liczby mieszkań istotne są również zasoby mieszkaniowe gm. Długołęka.

Pod względem zasobów mieszkaniowych i elementów je charakteryzujących, jeśli brać pod uwagę tylko dane statystyczne, Wrocław prezentuje się przeciętnie na tle innych dużych miast w Polsce. Miasto cechuje duża liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie czy relatywnie duża przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, jednak według wielkości podstawowych cech, odwołujących się do relacji między liczbą ludności a liczbą mieszkań, Wrocław przedstawia się najgorzej w badanej grupie miast. Zaradzić temu może jedynie rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na wysoką dynamikę przyrostu zasobów mieszkaniowych, z wykorzystaniem niezagospodarowanych przestrzeni, które w przypadku Wrocławia można znaleźć nawet w centralnych dzielnicach.

Piśmiennictwo

- Drozg V., 2004, *Spatial development of Slovenian towns in the last decade*, [w:] *Cities in Transition*, Department of Geography, Faculty of Arts, University of Ljubljana, 21, Ljubljana, s. 121–129.
- Ilnicki D., 2001, *Inwestycje mieszkaniowe w przestrzeni Wrocławia*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (cz. II)*. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 221–235.
- Konecka-Szydłowska B., 2006, *Wzrost ludnościowy i rozwój budownictwa mieszkaniowego w miastach strefy podmiejskiej Poznania*, [w:] K. Heffner, T. Marszał (red.), *Uwarunkowania rozwoju małych miast*, Biuletyn KPZK PAN, 226, Warszawa, s. 244–256.
- Kotus J., 2005, *Spółeczności izolujące się – teoretyczny i empiryczny wymiar zjawiska*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*. XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 244–256.
- Miszewska B., 2001, *Współczesne osiedla willowe wrocławian – kontynuacja procesu, zmienność formy*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (cz. 2)*. XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 187–198.
- Namysłak B., 2008, *Percepcja przestrzeni miejskiej Wrocławia*, [w:] J. Słodczyk, M. Śmięgielska (red.), *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 297–308.
- Suburbanizace.cz*, 2008, Wydawnictwo Uniwersytetu Karola w Pradze, Praga.
- Zathey M., 2002, *Struktura przestrzenna i mieszkańcy osiedli podwrocławskich*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne formy osadnictwa miejskiego i ich przemiany*, XV Konwersatorium Wiedzy o Mieście. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 165–174.

[Wpłynęło: sierpień; poprawiono: listopad 2009 r.]

BEATA NAMYŚLAK, DOMINIK SIKORSKI

CHARACTERISTICS OF THE DWELLING STOCK WITHIN
THE WROCLAW AGGLOMERATION

The work described here has sought to analyse the dwelling stock in Wrocław and its agglomeration, as well as to set this stock against those of other Polish cities, i.e. Warsaw, Łódź, Kraków and Poznań. The work was done with the aid of the TERYT database from the Central Statistical Office in Wrocław, as well as data from the Regional Data Bank. The analysis concerns the situation as of the end of September 2008.

The following conclusions regarding the dwelling stock in Wrocław were arrived at:

1. The hypothesis regarding a gradual decline in the dwelling stock with increased distance from the centre of the city is false. In fact, zones at distances of 2-3 and 4-5 km have the greatest resources. The zones up to 5 km from the centre are characterised by major fluctuations in the dwelling stock that largely defy prediction. Beyond 5 km in the direction of the city limits there is a gradual decline in stock.
2. The highest values for the index relating the dwelling stock to population characterise the area from the central point (Market Square) out to 2 km; with a figure of more than 415. Farther out, at between 2 and 3 km, the value decreases to 385, while from 3 km out to the city limits the stock is of no more than 385 dwellings per 1000 people. The first zone – up to 2 km out from the Market Square in fact has a stock of 132,006 (or 51.6% of the total), as set against 323,000 inhabitants (or 48.6% of the city total).
3. There is a strong correlation between the dwelling stock per 1000 head of population and the territorial development of Wrocław. This correlation is especially clear where units have the most limited dwelling stock and areas which became part of the city most recently (i.e. in 1973), as well as between units with the greatest dwelling stock and areas that were incorporated into the city before even the 19th century.
4. The greatest dwelling stock deserted and/or earmarked for demolition characterises two geodesy units in which old buildings dominate, i.e. the Old Town and Grunwaldzki Square. There is also a unit in which both old buildings and buildings from the communist period dominate – the Południe unit.
5. In suburban areas, the authors were able to observe the preferred directions for the development of new dwelling stock, with the index relating the dwelling stock to the number of people not characterizing concentration. Generally, the most preferred units are above all towns, and among the gminas only those located close to the southern limits of the city (Kąty Wrocławskie and Kobierzyce).

