

**BARBARA KONECKA-SZYDŁOWSKA**

Uniwersytet Adama Mickiewicza w Poznaniu

## **WZROST LUDNOŚCIOWY I ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W MIASTACH STREFY PODMIEJSKIEJ POZNANIA**

**Abstract: Population Increase and the Development of Residential Housing in Towns of the Poznań Suburban Zone.** Suburbanisation is characteristic of most metropolitan areas in Poland today. Suburbanisation is a process of deconcentration of the population within a metropolitan area which makes its suburban zone grow in importance. It consists in a migration outflow from the core city to its surrounding areas. The advance of suburbanisation involves primarily population changes and manifests itself in an increase in the number of residents in the suburban zone, a change in their age structure, and a rise in the proportion of non-agricultural jobs. Changes also occur in the land-use pattern of the suburban zone: the proportion of farmland decreases while that of housing, service and industrial uses keeps growing.

The research on changes that took place in the 1990s in the zone surrounding Poznań shows this metropolitan area to have entered the stage of suburbanisation. The aim of the present study is to analyse population growth in towns situated in the Poznań suburban zone. It is assumed that: (1) the growth occurs mainly through the development of small towns in this zone, and (2) the population growth in those small towns, on the one hand, gives rise to a new type of residential housing there, while on the other the development of modern housing estates in those towns enhances their attractiveness and stimulates a further population inflow.

### **Wprowadzenie**

Współcześnie dla większości aglomeracji miejskich w Polsce charakterystyczne są procesy suburbanizacji. *Suburbanizacja* to proces dekoncentracji ludności wewnątrz aglomeracji, który prowadzi do wzrostu znaczenia strefy podmiejskiej (por. Grzeszczak 1996, s. 10; Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998). Polega na odpływie migracyjnym z miasta głównego na tereny podmiejskie. Rozwój procesów suburbanizacyjnych wiąże się przede wszystkim ze zmianami

ludnościowymi i wyraża się wzrostem liczby ludności w strefie podmiejskiej, zmianą jej dotychczasowej struktury wieku i wzrostem udziału pracujących w sektorach pozarolniczych. Zmiany zachodzą także w zagospodarowaniu stref podmiejskich i przejawiają się spadkiem udziału terenów użytkowanych rolniczo na rzecz wzrostu terenów o funkcjach mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych. Według Chmielewskiego (2005, s. 59) *suburbanizacja* ujęta w ramy planistyczne „może tworzyć harmonijnie wpisujące się w krajobraz podmiejski skupienia zabudowy, łatwe do obsługi systemami infrastruktury zarówno technicznej, jak i społecznej”.

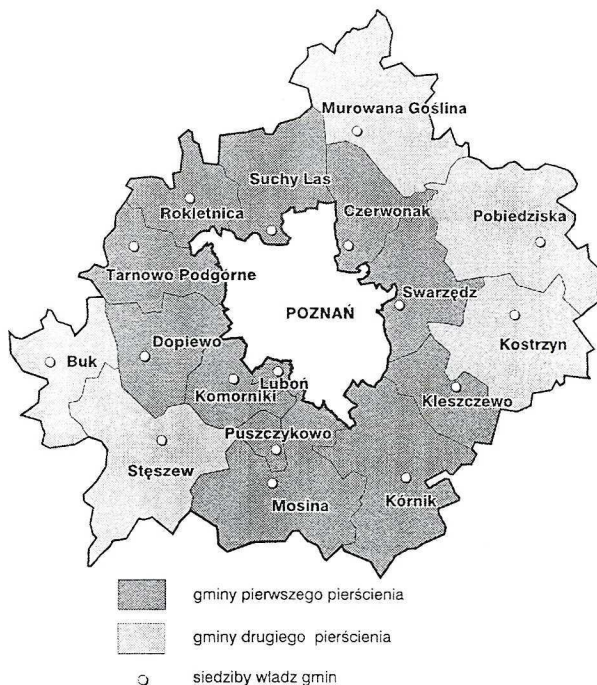
Badania przemian zachodzących w latach 90. w strefie otaczającej Poznań wskazują, że aglomeracja poznańska znajduje się w fazie suburbanizacji. Według Klaassena<sup>1</sup> (1988) jest to czwarta faza rozwoju aglomeracji, w której przy ciągłym wzroście liczby ludności całej aglomeracji liczba ludności jej rdzenia maleje. W strefie podmiejskiej Poznania następuje wzrost liczby ludności i wzrost inwestycji, w tym mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych (por. Gaczek, Rykiel, 1999; Matykowski, Tobłska 2000; Marcinowicz 2000; Małuszyńska 2000; Maćkiewicz, Świdzki 2004).

Celem opracowania jest analiza rozwoju ludnościowego miast położonych w strefie podmiejskiej Poznania. Zakłada się, że: (1) rozwój ludnościowy strefy podmiejskiej dokonuje się głównie przez rozwój małych miast tej strefy, (2) rozwój ludnościowy małych miast prowadzi do rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego, jakkolwiek powstawanie nowoczesnych osiedli mieszkaniowych w tych miastach wpływa na wzrost ich atrakcyjności i stymuluje dalszy napływ ludności.

W prezentowanym opracowaniu za strefę podmiejską Poznania w granicach aglomeracji poznańskiej przyjmuje się pas 17 gmin otaczających miasto. Pas tych gmin tworzy dwa pierścienie. W skład pierwszego wchodzi 12 gmin bezpośrednio przylegających do granic miasta (Czerwonak, Swarzędz, Kleszczewo, Kórnik, Mosina, Puszczykowo, Luboń, Komorniki, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica, Suchy Las). Do drugiego pierścienia, zewnętrznego w stosunku do pierwszego, zaliczono 5 gmin (Buk, Stęszew, Murowana Goślina, Pobiedziska, Kostrzyn). Wszystkie gminy ze strefy podmiejskiej Poznania położonych jest 10 miast, które pod względem wielkościowym można zaliczyć do klasy małych miast, ponieważ liczba ich mieszkańców nie przekracza 30 tys. Należą do nich położone w pierwszym pierścieniu: Luboń i Swarzędz, które bezpośrednio graniczą z Poznaniem oraz Kórnik, Mosina,

---

<sup>1</sup> L.H. Klaassen (1988) wyróżnia 6 faz rozwoju aglomeracji: bezwzględną centralizację, względną centralizację, względną decentralizację, bezwzględną decentralizację (suburbanizację), dezurbanizację i reurbanizację.



Ryc. 1. Poznań i jego strefa podmiejska

i Puszczykowo. Na obszarze drugiego pierścienia strefy znajdują się: Buk, Kostrzyn, Murowana Goślina, Pobiedziska i Stęszew.

Praca składa się z dwóch zasadniczych części. Pierwsza jest poświęcona analizie rozwoju ludnościowego miast strefy podmiejskiej Poznania, który odbywa się głównie przez napływ migracyjny. W części drugiej przedstawiono proces rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Omówiono zagadnienia dotyczące obrotu gruntami, w tym mieszkaniowymi, dynamiki wzrostu nowych mieszkań i kształtowania się rynku mieszkaniowego w poszczególnych miastach.

## 1. Rozwój ludnościowy miast

Rozwój ludnościowy miast strefy podmiejskiej Poznania w latach 1990-2002 rozpatruje się analizując jednocześnie zmiany ludnościowe zachodzące

## Ludność Poznania i strefy podmiejskiej

Jednostka	Liczba ludności		Wskaźnik dynamiki w % 1990-2002
	1990	2002	
Poznań i strefa podmiejska	808 212	846 497	104,7
miasto Poznań	590 101	577 117	97,7
strefa podmiejska	218 111	269 380	123,5
<b>miasta w strefie podmiejskiej</b>	<b>102 061</b>	<b>118 755</b>	<b>116,3</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

w samym Poznaniu. Od początku lat 90. w Poznaniu występuje systematyczny spadek liczby mieszkańców. Wynika to głównie z ujemnego przyrostu naturalnego, a od 1997 r. także z ujemnego salda migracji. W latach 1990-2002 liczba ludności Poznania zmniejszyła się o 13 tys. Procesowi depopulacji miasta głównego towarzyszy równoległy wzrost liczby ludności w strefie podmiejskiej. Potwierdzeniem napływu mieszkańców Poznania do strefy podmiejskiej jest udział osób wymeldowanych z Poznania w grupie osób meldujących się w gminach podpoznańskich. W 1998 r. w sześciu wybranych gminach (wchodzących w skład pierwszego pierścienia strefy podmiejskiej) udział osób, które przeprowadziły się z Poznania w ogólnej liczbie osób zameldowanych w gminie, wynosił od 50-67%. W gminie miejskiej Luboń osoby meldujące się po wymeldowaniu z Poznania w grupie osób napływających do Lubonia w 1997 r. stanowiły prawie 58% (por. Małuszyńska 2000).

W latach 1990-2002 liczba ludności w strefie podmiejskiej zwiększyła się o 51 tys. (wskaźnik dynamiki 123,5%) (tab. 1). W związku z tym spadł udział mieszkańców miasta głównego w ogólnej liczbie ludności aglomeracji poznańskiej: w 1990 r. w Poznaniu zamieszkiwało 73% ogółu ludności aglomeracji poznańskiej, a w 2002 r. już tylko 68,2%. Na wzrost liczby ludności w całej strefie podmiejskiej wpłynął wzrost liczby ludności samych miast strefy. Liczba ludności miast wzrosła o 16,7 tys. (wskaźnik dynamiki 116,3%). Z kolei udział ludności małych miast w ludności aglomeracji poznańskiej ogółem, zwiększył się z 12,6% w 1990 r. do 14,0% w 2002 r. Poziom urbanizacji strefy podmiejskiej jest wysoki, jednak zmalał z 46,8% do 44,0%, co świadczy o większej dynamice wzrostu ludnościowego na obszarach wiejskich strefy.

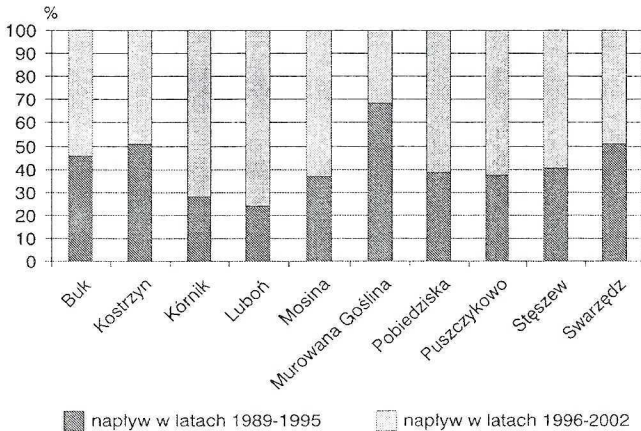
Pod względem wielkościowym małe miasta strefy podmiejskiej można zaliczyć do dwóch grup wielkościowych. Większość miast należy do klasy miast od 5-10 tys. mieszkańców, a tylko trzy miasta: Luboń, Mosina i Swarzędz mają powyżej 10 tys. mieszkańców (tab. 2).

Zmiany liczby ludności miast strefy podmiejskiej Poznania

Miasto	Liczba ludności		Wskaźnik dynamiki 1990-2002 w %	Typ ludnościowy według Webba	
	1990	2002		1992	2002
Buk	6 090	6 244	102,5	C	A
Kostrzyn	7 882	8 276	104,9	B	D
Kórnik	5 963	6 485	108,7	H	C
Luboń	20 238	24 934	123,2	C	C
Mosina	11 723	12 027	102,5	H	D
Murowana Goślina	7 875	9 910	125,8	C	B
Pobiedziska	6 573	8 065	122,6	C	E
Puszczykowo	8 296	9 036	108,9	G	D
Stęszew	4 608	5 176	112,3	C	A
Swarzędz	22 808	28 602	125,4	C	C

A, B, C, D – typy rozwojowe, E, F, G, H – typy depopulacyjne  
Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu.

Ze względu na dynamikę wzrostu ludności w latach 1990-2002, miasta strefy podmiejskiej można podzielić na trzy grupy. Pierwszą tworzą miasta o niskiej dynamice rozwoju (poniżej 105%): Buk, Kostrzyn i Mosina., drugą miasta o średniej dynamice zmian (106%-115%): Kórnik, Puszczykowo i Stęszew, natomiast trzecią miasta o wysokiej dynamice liczby ludności (powyżej 115%): Luboń, Murowana Goślina, Pobiedziska oraz Swarzędz. W 1992 r. we-



Ryc. 2. Struktura ludności przybyłej do miast strefy podmiejskiej Poznania w latach 1989-2002

Tabela 3

Ludność przybyła do miast strefy podmiejskiej Poznania w latach 1989-2002

Miasto	Liczba ludności przybyłej do miasta w latach 1989-2002	Udział ludności przybyłej do miasta w latach 1989-2002 w stosunku do ogółu ludności napływowej	Udział ludności przybyłej do miasta w latach 1989-2002 w stosunku do ogółu mieszkańców
Buk	559	29,2	9,0
Kostrzyn	1 085	30,6	13,0
Kórnik	1 250	45,4	19,6
Luboń	6 251	45,7	25,3
Mosina	1 469	27,0	12,2
Murowana Goślina	2 996	49,1	30,4
Pobiedziska	1 635	43,3	20,4
Puszczykowo	1 979	38,6	22,1
Słuszcz	810	35,6	15,7
Swarzędz	7 519	44,4	26,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie NSP, Poznań 2003.

dług typologii Webba (1964) siedem miast pod względem ludnościowym reprezentowało typ rozwojowy (głównie C), a trzy ośrodki należały do typu depopulacyjnego (H i G). Z kolei w 2002 r. dziewięć miast reprezentowało typ rozwojowy o dodatnim przyroście rzeczywistym ludności, kształtowanym głównie przez napływ migracyjny (typ C i D). Wyjątkiem były Pobiedziska charakteryzujące się ubytkiem naturalnym przewyższającym imigrację (typ E) (tab. 2).

Wysoki przyrost ludności miast strefy podmiejskiej jest wynikiem dużego napływu migracyjnego po 1988 r. Na tle miast Wielkopolski miasta położone w strefie podmiejskiej Poznania wyróżniają się jako silne ośrodki imigracyjne (tab. 3). W pięciu miastach strefy udział ludności napływowej, która przybyła w latach 1989-2002 jest bardzo wysoki i wynosi ponad 40% ogółu ludności napływowej tych miast (przy średniej dla miast województwa 32%). Wszystkie miasta strefy podmiejskiej przyjęły łącznie 25 553 osoby. Największa liczba migrantów (łącznie 65,6% ogółu migrantów przybyłych do badanych miast) napłynęła do Swarzędza, Lubonia i Murowanej Gośliny, które charakteryzują się wysokimi wartościami wskaźnika dynamiki ludności. Rozpatrując napływ migrantów w układzie dwóch podokresów: 1989-1995 i 1996-2002 można zauważyć, że w większości ośrodków zwiększony napływ migrantów do miast strefy podmiejskiej nastąpił w latach 1996-2002 (14 794 osoby, tj. 58%). Wyjątkiem jest Murowana Goślina, która w pierwszym okresie, tj. w latach 1989-1995 przyjęła aż 68% ludności napływowej (ryc. 2).

Analiza ludności według okresu zamieszkania w mieście pozwala stwierdzić, że ludność napływowa w latach 1989-2002 stanowi w tych ośrodkach od 9% (w Buku) do 30% (w Murowanej Goślinie) mieszkańców (tab. 3).

## 2. Obrót gruntami jako wskaźnik rozwoju budownictwa mieszkaniowego

O rozwoju budownictwa mieszkaniowego można wnioskować przede wszystkim na podstawie analizy obrotu gruntami. Analiza obrotu niezabudowanymi działkami wykazała, że w latach 1995-2000 w miastach strefy podmiejskiej zakupiono łącznie 2563 działki. Najwięcej w miastach położonych na południe od Poznania: Puszczykowie (16,9% ogółu zakupionych działek) i Mosinie (12,4%), bezpośrednio sąsiadujących z Wielkopolskim Parkiem Narodowym oraz z graniczącym od wschodu z Poznaniem Swarzędzu (12,2%). Natomiast najmniej działek zakupiono w odległym o 35 km na zachód od Poznania Buku (tab. 4)

Analizując przeznaczenie gruntów kupionych w latach 1995-2000 w miastach strefy podmiejskiej, można stwierdzić, że w ogólnej liczbie 2563 działek największy udział, tj. 74% (1899 działek), miały działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Najwięcej gruntów pod zabudowę mieszkaniową zakupiono w Puszczykowie (19,3% ogółu działek mieszkaniowych), Swarzędzu (14,6%), Mosinie (13,4%) i Pobiedziskach (10,8%).

Badania pochodzenia terytorialnego nabywców działek, którzy w analizowanym okresie kupili grunty w miastach strefy podmiejskiej, wykazały, że najczęściej byli to mieszkańcy powiatu poznańskiego (62%) i miasta Poznania (30%) (por. Maćkiewicz 2004). Mieszkańcy Poznania kupowali działki głównie w miastach położonych w bliskim sąsiedztwie miasta centralnego: Puszczykowie (25% ogółu działek kupionych przez mieszkańców Poznania), Swarzędzu (15%) i Luboniu (10%), ale również w położonych dalej od Poznania Pobiedziskach (12,5%). O tak dużym zainteresowaniu działkami położonymi

Tabela 4

Liczba działek kupionych w miastach strefy podmiejskiej w latach 1995-2000

Miasto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Liczba działek ogółem	%	Liczba działek mieszkaniowych
Buk	17	11	23	19	18	25	113	4,4	73
Kostrzyn	40	51	49	18	72	16	246	9,6	151
Kórnik	32	94	51	41	46	37	301	11,7	129
Luboń	30	52	41	49	27	18	217	8,5	176
Mosina	17	65	61	80	72	22	317	12,4	254
Murowana G	18	10	22	76	19	17	162	6,3	135
Pobiedziska	15	21	14	61	131	42	284	11,1	206
Puszczykowo	72	87	74	58	68	75	434	16,9	366
Stęszew	22	29	29	18	59	19	176	6,9	131
Swarzędz	29	33	44	12	123	72	313	12,2	278
Ogółem	292	453	408	432	635	343	2563	100,0	1899

Źródło: Opracowanie własne na podstawie B. Maćkiewicz, 2004.

w Pobiedziskach mógł zadecydować czynnik atrakcyjności środowiska przyrodniczego. Na terenie gminy Pobiedziska znajduje się część Parku Krajobrazowego „Puszcza Zielonka” oraz Park Krajobrazowy „Promno”, a w północnej części gminy fragment Lednickiego Parku Krajobrazowego.

### 3. Dynamika rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Z przyrostem liczby ludności w strefie podmiejskiej Poznania jest związany rozwój budownictwa mieszkaniowego. W latach 1996-2002 zmianie ulegają relacje w liczbie mieszkań oddanych do użytku w układzie: Poznań – strefa podmiejska. Udział mieszkań oddanych do użytku w strefie podmiejskiej wzrósł z 26,7% w 1996 r. do 40% w 2002 r. ogółu mieszkań oddanych do użytku w aglomeracji poznańskiej. Dynamiczny wzrost liczby nowych mieszkań jest również widoczny w miastach strefy podmiejskiej (wskaźnik 216%). W latach 1996-2002 najczęściej nowych mieszkań oddano do użytku w miastach o największej dynamice ludności, graniczących bezpośrednio z Poznaniem, tj. Luboń (48,4% ogółu nowych mieszkań w badanych miastach) i Swarzędzu (25,3%). Są to miasta, które cechują się najwyższymi udziałami ludności napływowej po 1988 r. (tab. 5) Dużo mieszkań oddano do użytku w Pobiedziskach, Kórniku, Puszczykowie, natomiast najmniej w Kostrzynie (1,2%), Buku (1,4%) i Stęszewie (1,5%). Miasta te cechowały się najmniejszymi, w zbiorze miast strefy podmiejskiej, udziałami ludności przybyłej do miasta po 1988 r.

W okresie 1989-2002 największą liczbą mieszkań oddanych do użytku ogółem oraz w przeliczeniu na 1000 mieszkańców cechowały się trzy ośrodki:

Tabela 5

Liczba mieszkań oddanych do użytku w miastach strefy podmiejskiej Poznania w latach 1996-2002

Miasto	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Ogółem	%
Buk	8	2	3	4	2	26	4	49	1,4
Kostrzyn	2	2	4	5	9	4	15	41	1,2
Kórnik	1	5	4	46	39	88	13	196	5,7
Luboń	123	144	154	259	290	364	329	1663	48,4
Mosina	4	18	16	8	8	17	19	90	2,6
Murwana Goślina	5	11	7	10	43	17	17	110	3,2
Pobiedziska	47	8	16	15	15	31	82	214	6,2
Puszczykowo	16	18	24	16	17	29	32	152	4,4
Stęszew	4	4	3	13	6	7	16	53	1,5
Swarzędz	83	121	110	129	136	186	105	870	25,3
Ogółem	293	333	341	505	565	769	632	3438	100,0

Źródło: Roczniki statystyczne woj. poznańskiego i wielkopolskiego, 1997-2003.

Mieszkania oddane do użytku w miastach strefy podmiejskiej Poznania  
w latach 1989-2002

Miasto	Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1989-2002 (w tym w latach 2001-2002)	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Liczba oddanych mieszkań na 1000 mieszkańców w 2002 r.
Buk	203 (12)	89,0	4,39	32,6
Kostrzyn	297 (25)	103,5	4,51	35,7
Kórnik	365 (66)	99,5	4,22	57,1
Luboń	1950 (431)	79,7	3,76	78,8
Mosina	251 (40)	118,7	4,90	20,9
Murowana Goślina	933 (16)	73,3	4,05	94,6
Pobiedziska	454 (84)	101,9	4,62	56,6
Puszczykowo	286 (51)	162,3	5,78	31,8
Stęszew	149 (16)	150,2	5,46	28,8
Swarzędz	2610 (201)	79,4	3,96	91,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie NSP, Poznań 2003.

Swarzędz, Luboń i Murowana Goślina, które skupiały 73% ogółu nowych mieszkań w 10 badanych miastach (tab. 6). Należy zaznaczyć, że duży przyrost mieszkań w Murowanej Goślinie nastąpił na początku lat 90. i był związany z wybudowaniem osiedla mieszkaniowego „Zielone Wzgórze” (stąd wysoki napływ migrantów w okresie 1989-1995). Z kolei w Luboniu i Swarzędzu większą dynamikę przyrostu nowych mieszkań obserwuje się po 1996 r. Rozwój budownictwa w tych trzech miastach głównie wiązał się z intensywną zabudową wielorodzinną, na co wskazuje mała przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (średnio 77 m<sup>2</sup>) i mała przeciętna liczba izb w mieszkaniu (średnio 3,9). Rozwój budownictwa jednorodzinnego charakteryzującego się dużą przeciętną powierzchnią mieszkania (powyżej 150 m<sup>2</sup>) i dużą liczbą izb (powyżej 5) obserwuje się w Puszczykowie i Stęszewie.

#### 4. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Podstawowymi podmiotami gospodarczymi prowadzącymi działalność na rynku mieszkaniowym są spółdzielnie mieszkaniowe, firmy deweloperskie i biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Na rynku mieszkaniowym pierwotnym działają spółdzielnie mieszkaniowe i firmy deweloperskie zajmujące się budową i sprzedażą nowych mieszkań i domów, natomiast sprzedaż lokali używanych jest prowadzona na rynku wtórnym za pośrednictwem biur nieruchomości.

Zdecydowana większość firm funkcjonujących na poznańskim rynku mieszkaniowym ma swoją siedzibę w Poznaniu, ale również są one zlokalizowane w niektórych miastach strefy podmiejskiej Poznania (tab. 7). W końcu 2005 r. na rynku mieszkaniowym w badanych miastach działało 19 firm. Największa ich koncentracja była w dwóch miastach charakteryzujących się największą dynamiką rozwoju budownictwa mieszkaniowego: Luboń (7 firm) i Swarzędzu (5). W ogólnej liczbie firm większość stanowią biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (12), które działały w sześciu miastach. Na rynku pierwotnym funkcjonują 4 spółdzielnie mieszkaniowe i 3 firmy dewelo-

Tabela 7

Firmy działające na rynku mieszkaniowym w miastach strefy podmiejskiej Poznania

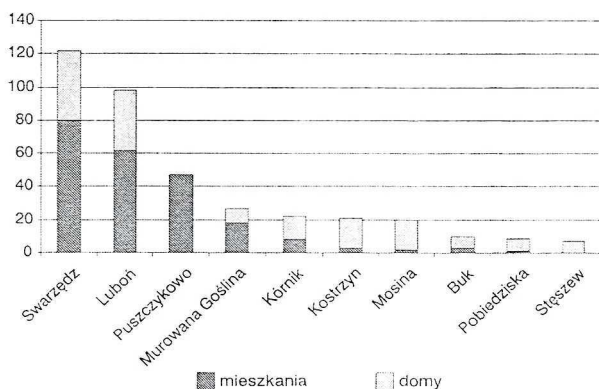
Miasto	Liczba firm	Nazwa
Buk	1	– „Eden” – biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
Kostrzyn	1	– Filia Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
Kórnik	–	–
Luboń	7	– Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spójnia” – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboń Firmy deweloperskie: – Kos– Dom Spółka z o.o. – „Libra” Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami: – „Dr Roman May” S.A. – „Legat” – „Lokator”
Mosina	2	– „Eljot– Bud” – firma deweloperska – Skibiński Wiesław – biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
Murwana Goślina	3	– Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Wzgórza” Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami: – „Faktor” D.S. – „Kasprzak”
Pobiedziska	1	– Biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
Puszczykowo	–	–
Stęszew	–	–
Swarzędz	5	– Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu Biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami: – „Kama” – – „Parcel” – „Tele– Hit” S.C. – „Wiking”

Źródło: Opracowanie własne na podstawie *Książki telefonicznej Poznania i regionu poznańskiego*, Poznań 2005.

perskie, które prowadzą zróżnicowaną działalność budowlaną. Część z nich inwestuje w budownictwo wielorodzinne niskie 3-4 kondygnacyjne, ale również buduje się domy szeregowe i jednorodzinne wolnostojące.

O natężeniu i strukturze obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym można, w badanych miastach, wnioskować na podstawie analizy ogłoszeń o sprzedaży mieszkań i domów ukazujących się w prasie. Liczba ofert sprzedaży mieszkań i domów na rynku pierwotnym świadczy o rozwoju budownictwa mieszkaniowego i dużej podaży mieszkań w miastach strefy podmiejskiej. Od 14-22 września 2005 r. w prasie (*Głos Wlkp.*, *Gazeta Wyborcza*, *Kup Dom*) ukazały się 383 ogłoszenia mieszkaniowe, w tym większość ofert dotyczyła sprzedaży domu (206 ogłoszeń). Na podstawie analizy ogłoszeń o sprzedaży mieszkań można stwierdzić, że największa podaż dotyczy mieszkań 2 i 3-pokojowych, które stanowiły 80% ogółu ofert. Ze względu na przestrzenne zróżnicowanie liczby ogłoszeń badane miasta można podzielić na miasta o bardzo dużej, średniej i małej liczbie ofert sprzedaży mieszkań. Zdecydowanie największa liczba ofert dotyczyła Swarzędza (122) i Lubonia (98). W obu miastach dominowały oferty o sprzedaży mieszkań w budownictwie wielorodzinnym. W grupie miast o przeciętnej liczbie ofert liczba ta wahała się od 47 w Puszczykowie (tylko sprzedaż domów) do 20 w Mosinie, a tylko w Murowanej Goślinie dominowała sprzedaż mieszkań. W grupie miast o najmniejszej liczbie ofert (10 i mniej) przeważały ogłoszenia o sprzedaży domów (ryc. 3).

Jednym z czynników wpływającym na natężenie migracji, i co za tym idzie kształtowanie się rynku mieszkaniowego w badanych miastach, są ceny mieszkań, zarówno nowych, jak i używanych. Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni



Ryc. 3. Liczba ofert sprzedaży mieszkań i domów w miastach strefy podmiejskiej (na podstawie ogłoszeń w prasie, wrzesień 2005)

Przeciętne ceny mieszkań za 1 m<sup>2</sup> w strefie podmiejskiej Poznania

Miasto	Przeciętna cena 1m <sup>2</sup> mieszkania w zł (rynek pierwotny i wtórny)		
	2- pokojowe	3-pokojowe	dom
Luboń	2800 (2300- 3400)	3100 (2500- 3800)	2500 (2300-3100)
Swarzędz	2700 (2100-3300)	2300 (2000-3500)	2100 (1700-3500)
Murowana Goślina	1600	1900	2100 (1600-2500)
Puszczykowo	–	–	2000
Pobiedziska	–	–	2000
Kostrzyn	–	–	1700
Poznań	2900 (2100-3900)		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji w prasie: „Głos Wielkopolski”, „Gazeta Wyborcza” „Kup Dom”, wrzesień-listopad 2005.

lokalu mieszkalnego w Poznaniu kształtują się na wyższym poziomie niż ceny mieszkań w strefie podmiejskiej. Jak wynika z informacji Katedry Inwestycji i Nieruchomości Akademii Ekonomicznej w Poznaniu (*Głos Wlkp.* 2.XI.05) obecnie cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania w Poznaniu wynosi średnio 2900 zł i waha się od 2100-3900 zł za 1 m<sup>2</sup>. W ostatnim czasie największym popytem cieszyły się mieszkania nowe i małe o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>.

Ogólnie ceny mieszkań w miastach strefy podmiejskiej są wyraźnie niższe niż przeciętne ceny mieszkań w Poznaniu, ale ich zróżnicowanie jest widoczne. Cena mieszkania zależy od standardu i wielkości mieszkania, ale również od dostępności komunikacyjnej względem Poznania oraz od walorów przyrodniczych otoczenia (krajobraz, jakość środowiska). Najwyższe ceny mieszkań są w dwóch miastach strefy podmiejskiej: Luboniu i Swarzędzu, które bezpośrednio graniczą z Poznaniem. W zależności od typu lokalu mieszkaniowego przeciętne ceny zawierają się w przedziale od 2500-3100 zł za 1 m<sup>2</sup> w Luboniu, i od 2100-2700 zł w Swarzędzu. W pozostałych miastach strefy podmiejskiej, położonych w większej odległości od Poznania, ceny mieszkań są niższe i osiągają wartości od 1600-2100 zł w Murowanej Goślinie, 2000 zł w Puszczykowie i Pobiedziskach 1700 zł w Kostrzynie (tab. 8).

## Podsumowanie

Przeprowadzona, dla miast strefy podmiejskiej Poznania, analiza przemian związanych z procesem suburbanizacji, pozwala stwierdzić, że miasta te odgrywają coraz większą rolę w rozwoju całej aglomeracji poznańskiej. Jest to wynikiem

wzrostu koncentracji ludności i inwestycji mieszkaniowych w tych ośrodkach. Ze względu na dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w tych miastach następuje wzrost ich funkcji mieszkaniowej. Jednak władze lokalne informują, że znaczna część mieszkańców małych miast strefy podmiejskiej, zwłaszcza ludności napływowej, swoją dzienną aktywność zawodową i pozazawodową realizuje poza miejscem zamieszkania, które traktuje tylko jako „sypialnię”.

Małe miasta strefy podmiejskiej Poznania w porównaniu z innymi małymi ośrodkami miejskimi województwa wyróżniają się znacznie wyższą dynamiką napływu migracyjnego i rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Przykładowo w miastach małych<sup>2</sup> leżących poza strefą podmiejską Poznania, ale w gminach bezpośrednio przylegających do powiatu poznańskiego, w latach 1989-2002 natężenie obu zjawisk jest wyraźnie niższe. Średni udział ludności napływowej, przybyłej w tym okresie, wynosi w tych miastach 30% ogółu ludności napływowej, a w miastach strefy podmiejskiej kształtuje się na poziomie 39%. Niższy jest również wskaźnik liczby nowych mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców, który wynosi średnio 37, z kolei w miastach strefy podmiejskiej średnia wartość wskaźnika wynosi 53.

Należy zaznaczyć, że zjawiska charakterystyczne dla fazy suburbanizacji aglomeracji zachodzą nie tylko w miastach, ale również z różnym natężeniem na obszarach wiejskich strefy podmiejskiej Poznania. Do gmin wiejskich charakteryzujących się wysokim poziomem rozwoju procesów suburbanizacyjnych należą bezpośrednio graniczące z Poznaniem: od północy Suchy Las i Czerwonak, od zachodu Tarnowo Podgórne i Dopiewo oraz od północnego wschodu gmina miejsko-wiejska Swarzędz (por. Maćkiewicz, Świdorski 2004). Wyróżniającą się gminą jest gmina wiejska Tarnowo Podgórne cechująca się wysokim poziomem uprzemysłowienia (rozвивa się tutaj wielki przemysł oraz mała przedsiębiorczość), rozwojem usług otoczenia biznesu i dużym tempem wzrostu liczby mieszkań, większym od tempa wzrostu liczby ludności (por. Matykowski, Tobolska 2003).

## Literatura

- Chmielewski J. M., 2005, *Suburbanizacja strefy metropolitalnej Warszawy*, [w:] *Integracja i dezintegracja obszarów metropolitalnych*, P. Lorens (red.). Biblioteka Urbanisty, 6, Warszawa, s.59-64.
- Gaczek M. W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*. Biuletyn KPZK PAN z.190, Warszawa, s. 29-47.

---

<sup>2</sup> W gminach bezpośrednio przylegających do powiatu poznańskiego jest położonych 7 małych miast: Czerniejewo, Nekla, Oborniki, Opalenica, Rogoźno, Skoki, Szamotuły.

- Grzeszczak J., 1996, *Tendencje kontrurbanizacyjne w krajach Europy Zachodniej*. Prace Geograficzne, 167, IG i PZ PAN, Warszawa.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*. Wyd. UŁ, Łódź.
- Klaassen L.H., 1988, *Mysł i praktyka ekonomiczna a przestrzeń*. Wyd. UŁ, Łódź.
- Maćkiewicz B., 2004, *Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995-2000*. Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej (w druku).
- Maćkiewicz B., Świdorski A., 2004, *Procesy suburbanizacyjne na obszarze powiatu poznańskiego w latach 1995-2000*, [w:] *Rozwój regionalny i lokalny w latach 1989-2002*. J.J. Parysek (red.), Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań, s. 347-360.
- Małuszyńska E., 2000, *Przemiany strefy podmiejskiej aglomeracji poznańskiej*. Biuletyn KPZK PAN, z.192, s. 265-289.
- Marcinowicz D., 2000, *Demograficzne źródła wzrostu ludności w strefie podmiejskiej wielkiego miasta (studium Poznania)*, Biuletyn KPZK PAN, z. 192, s. 291-309.
- Matykowski R., Tobolska A., 2000, *Tendencje lokalizacyjne i funkcjonowanie przedsiębiorstw przemysłowych w Poznaniu i jego strefie podmiejskiej w warunkach transformacji*, [w:] *Procesy społeczno-gospodarcze w Polsce w końcu XX wieku*, J. J. Parysek, H. Rogacki (red.). Bogucki Wyd. Naukowe, Poznań, s. 180-197.
- Matykowski R., Tobolska A., 2003, *Rozwój działalności gospodarczej i osiedli mieszkaniowych w strefie podmiejskiej Poznania w warunkach transformacji*, [w:] *Geograficzne aspekty globalizacji i integracji europejskiej*, M. Śmigiełska, J. Słodczyk (red.). Uniwersytet Opolski, s. 343-353.
- Webb J.W., 1964, *Ruch naturalny i migracyjny jako składnik przemian ludnościowych*. PZLG, 1, s. 134-138.