

**Henryk Gawron\***

## **Rozwój aglomeracji miejskich i ich znaczenie dla rozwoju lokalnego rynku nieruchomości**

### **Wstęp**

Celem artykułu jest analiza przyczyn rozwoju aglomeracji miejskich i ich znaczenie dla rozwoju lokalnego rynku nieruchomości. Autor na przykładzie aglomeracji poznańskiej przedstawił przyczyny i tendencje oraz perspektywy rozwoju tej aglomeracji miejskiej. Przeanalizował skutki migracji ludności w tej aglomeracji i różnice w strukturze demograficznej ludności Poznania i powiatu poznańskiego. Następnie przeanalizował wpływ rozwoju aglomeracji poznańskiej na rozwój budownictwa mieszkaniowego i ceny działek budowlanych.

### **1. Przyczyny rozwoju aglomeracji miejskich**

Jedną ze współczesnych cech procesów urbanizacji jest powstawanie i rozwój aglomeracji miejskich. Rozwój dużych miast powoduje jednak, że w wielu z nich nasilają się problemy mieszkaniowe. Wzrastają w spekulacyjny sposób ceny i stawki wynajmu mieszkań. Odczuwa się brak atrakcyjnych uzbrojonych terenów pod budowę mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, a ceny działek budowlanych systematycznie wzrastają i podrażniają koszty nowego budownictwa. Jeżeli nawet podejmuje się na dużą skalę nowe inwestycje mieszkaniowe w postaci niezbyt atrakcyjnego zagęszczonego budownictwa wielorodzinnego, to za rozwojem nowych osiedli mieszkaniowych nie nadążają inwestycje infrastrukturalne. Wzrastają więc w dużych miastach kłopoty komunikacyjne, pogarsza się stan środowiska naturalnego, występuje deficyt usług bytowych itd. Takie negatywne zjawiska we współczesnych dużych miastach powodują, że bardziej aktywna, twórcza zawodowo część ludności zamieszkałej dotychczas w granicach administracyjnych dużych miast chętnie przenosi się na przedmieścia, do przyległych gmin wiejskich i małych miasteczek, posiadających i rozwijających w szybkim tempie odpowiednie urządzenia infrastrukturalne. Rozwój nowych osiedli wokół dużych miast jest zja-

---

\* Prof. zw. dr hab., Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Wydział Zarządzania, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, al. Niepodległości 10, 61-875 Poznań, henryk.gawron@ue.poznan.pl

wiskiem obserwowanym na całym świecie. W ten sposób powstają aglomeracje miejskie.

Rodzi to we współczesnym świecie zjawisko określane mianem suburbanizacji. Proces ten rozpoczął się w USA, a później rozwinął się też w krajach Europy Zachodniej. Również w Polsce od pewnego czasu możemy zaobserwować zjawisko suburbanizacji, a więc migracji ludności z dużych miast i ich osiedlania się w strefie podmiejskiej. Suburbanizacja (od angielskiego *suburb* – przedmieście) to współczesna cecha rozwoju dużych miast. Proces ten polega na wyludnianiu się centrów dużych miast i rozwoju strefy podmiejskiej. Wynikiem suburbanizacji jest rozwój różnych form rozproszonego jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego na obszarach podmiejskich i w ich następstwie rozwój na tym terenie infrastruktury technicznej i społecznej. Urbaniści dla wyjaśnienia takich procesów używają też czasem terminu kontrurbanizacja. Jest to proces reorganizacji terenów dużych miast, polegający na zmniejszeniu się zamieszkiwania ludności w centrach dużych miast oraz zmianie charakteru poszczególnych fragmentów miast. Proces ten zmienia charakter centrów dużych miast, czego efektem jest zmiana charakteru, funkcji centrów dużych miast na typowo administracyjno-handlowo-usługowe, ale z coraz mniejszą liczbą stałych mieszkańców. Efektem kontrurbanizacji jest także przemieszczanie się ludności ze stref wysoko zurbanizowanych do małych jednostek osadniczych położonych często na terenach dotychczas typowo rolniczych. Takie tereny nabierają jednak z czasem cech miejskich [Domański, 2012].

W wyniku współczesnych procesów urbanizacyjnych duże miasta wraz z przyległymi do nich rozwijającymi się przedmieściami tworzą aglomeracje. Aglomeracja pochodzi z języka łacińskiego: *agglomeratio* – nagromadzenie. Aglomeracja miejska to obszar o coraz bardziej intensywnej zabudowie, powodujący coraz większe zagęszczenie ludności przebywającej okresowo (np. w ciągu dnia) lub stale na jej terenie. Współczesne aglomeracje miejskie cechują się dużym przepływem osób i towarów oraz znaczną wymianą usług. Aby aglomeracja miejska mogła przemienić się w obszar metropolitalny, musi jednak nastąpić nie tylko jej rozwój przestrzenny, ale również wzrost powiązania obszarów zurbanizowanych i ich integracja funkcjonalna.

Aglomeracja miejska to skupisko sąsiadujących ze sobą miast i wsi, które stanowią wspólny organizm, poprzez zintegrowanie lub uzupełnianie się rozmaitych form infrastruktury tych miejscowości oraz wzajemne

wykorzystywanie potencjałów, którymi te miejscowości dysponują. We współczesnym świecie można wyróżnić różne modele powstawania i typy aglomeracji. Można wyróżnić takie rodzaje aglomeracji, jak:

- monocentryczna – z jednym głównym miastem,
- policentryczna – z kilkoma ważnymi ośrodkami miejskimi; taki typ aglomeracji nazywa się też konurbacją.

Na świecie jest około 500 aglomeracji zamieszkałych przez co najmniej milion mieszkańców. Około 50 z nich to aglomeracje, których liczba mieszkańców przekracza ponad 5 milionów. Rozwój położonych w niewielkiej odległości od centrum aglomeracji miast, miasteczek i osiedli może doprowadzić do powstania rozległego, silnie zurbanizowanego obszaru zwanego megalopolis. Również w Polsce w ciągu ostatnich kilkadziesiąt lat można było zaobserwować proces suburbanizacji i powstawanie dużych aglomeracji miejskich [Karlłowicz, 1978].

Podjęto w Polsce starania nad stworzeniem ustawy metropolitalnej. Zgodnie z projektem tej ustawy na czele aglomeracji stanąć ma związek gmin i powiatów. Związek nie będzie otrzymywał żadnych dodatkowych środków z budżetu centralnego, a jedynie pieniądze na zlecone mu zadania. Do tych zadań należeć będą m.in.: wspólne przygotowanie studium zagospodarowania przestrzennego dla metropolii, stworzenie planu funkcjonowania i rozwoju transportu zbiorowego w metropolii oraz zarządzanie ważnymi dla całego obszaru korytarzami transportowymi, w tym drogami, a także gospodarka odpadami, wodno-ściekowa, edukacja publiczna czy wspieranie kultury i ochrona zabytków. Niestety, jak dotychczas sejm nie podjął w tym zakresie żadnych końcowych uchwał.

W Polsce można wyodrębnić około 10 zespołów metropolitalnych. Relacje pomiędzy ludnością zamieszkującą miasto tworzące podstawę metropolii a sąsiadującymi ośrodkami kształtują się w dość zróżnicowany sposób. Średnio na obszarach podmiejskich w aglomeracjach polskich zamieszkuje około 30–40% ludności aglomeracji. W dużych aglomeracjach miejskich zamieszkuje w Polsce około 17 milionów, a więc ponad 40% ludności ogółem.

Powstanie i żywiołowy rozwój aglomeracji miejskich [Korenik red., 2010] stworzyły wiele nowych zjawisk społecznych i ekonomicznych, również na rynku nieruchomości. Wymaga on w wielu aglomeracjach zupełnie innego spojrzenia na warunki rozwoju lokalnych rynków nieruchomości, preferencje klientów itp.

Dla zbadania społecznych, demograficznych, ekonomicznych, logistycznych czy kulturowych skutków powstawania aglomeracji miejskich powstają specjalne interdyscyplinarne zespoły naukowe. Powstają interesujące opracowania i monografie poświęcone tym kwestiom [Korenik, Słodczyk, 2005].

Wpływ procesów suburbanizacji na rozwój lokalnych rynków nieruchomości autor będzie analizował na przykładzie aglomeracji poznańskiej.

## **2. Rozwój aglomeracji poznańskiej**

Jak można zauważyć, coraz większa część ludności pracującej czy studiującej w Poznaniu mieszka w strefie podmiejskiej. Poznań to jedno z większych miast w Polsce z wyraźnie ukształtowaną i rozwijającą się strefą podmiejską, z którą wspólnie tworzą aglomerację czy też nawet – w ocenie niektórych autorów – metropolię poznańską. Historyczny proces powstawania aglomeracji poznańskiej jest dość złożony i wymaga odrębnej analizy. W dość interesujący sposób przedstawił ten proces M. Beim w swojej rozprawie doktorskiej [2007].

Aglomerację poznańską tworzy Poznań i zbiór gmin w rejonie Poznania, które są w różny, często dość intensywny sposób powiązane pod względem społecznym, ekonomicznym, kulturalnym czy infrastrukturalnym z Poznaniem [Kaczmarek red., 2012]. Trudnym i dyskusyjnym problemem jest, podobnie jak w przypadku innych aglomeracji, wytyczenie jej granic. Jeśli założyć, że jest to obszar Poznania oraz powiatu poznańskiego, to wówczas liczbę jej mieszkańców można było oszacować w 2005 roku na ok. 860 tysięcy. Jeżeli obszar aglomeracji poznańskiej poszerzyć o gminy powiązane z Poznaniem, a leżące poza terenem powiatu poznańskiego – to liczbę mieszkańców aglomeracji można było oszacować nawet na 900–950 tysięcy. Według prognoz demografów i urbanistów liczba mieszkańców w aglomeracji poznańskiej może szybko wzrastać i osiągnąć już w 2020 roku poziom 1,2 miliona. Może to oznaczać jednak równocześnie spadek ludności Poznania.

Podstawową strefę podmiejską Poznania tworzy powiat poznański. Powiat poznański obejmuje obszar 190 tysięcy hektarów i był zamieszkały w 2010 roku przez 346 tysięcy mieszkańców. Obszar i ludność aglomeracji poznańskiej prezentuje tablica 1.

**Tablica 1. Obszar i ludność aglomeracji poznańskiej**

Gmina	Powierzchnia w ha	Ludność			Przyrost ludności 1994 = 100%	Gęstość zaludnienia (liczba osób na 1 km <sup>2</sup> )	
		1994	2005	2010		1994	2010
Buk	9058	11 432	11 921	12 347	108,00%	132	136
Czerwonak	8248	19 056	23 908	26 527	139,21%	290	322
Dopiewo	10 802	8946	14 351	20 318	227,12%	133	188
Kleszczewo	7446	4175	5517	6623	158,63%	74	89
Komorniki	6641	10 363	14 765	22 076	213,03%	222	332
Kostrzyn	15 481	14 691	15 557	17 317	117,87%	100	112
Kórnik	18 613	14 138	18 017	22 322	157,89%	97	120
Luboń	1351	20 671	26 954	30 279	146,48%	1995	2241
Mosina	17 177	22 779	25 098	29 121	127,84%	146	170
Murowana Goślina	17 233	14 818	15 776	16 658	112,42%	92	97
Pobiedziska	18 926	14 037	16 392	18 580	132,36%	87	98
Puszczykowo	1611	8175	9311	9787	119,72%	578	608
Rokietnica	7930	6808	9415	13 919	204,45%	119	176
Stęszew	17 503	12 825	13 919	14 756	115,06%	80	84
Suchy Las	11 601	8040	13 219	15 614	194,20%	114	135
Swarzędz	10 209	34 122	40 499	45 807	134,24%	397	449
Tarnowo Podgórne	10 175	13 461	18 690	22 771	169,16%	184	224
powiat poznański	190 005	238 537	293 309	346 832	145,40%	154	183
Poznań	26 190	581 221	567 882	551 627	94,91%	2168	2106
Agglomeracja poznańska	216 195	819 758	861 191	898 459	109,61%		

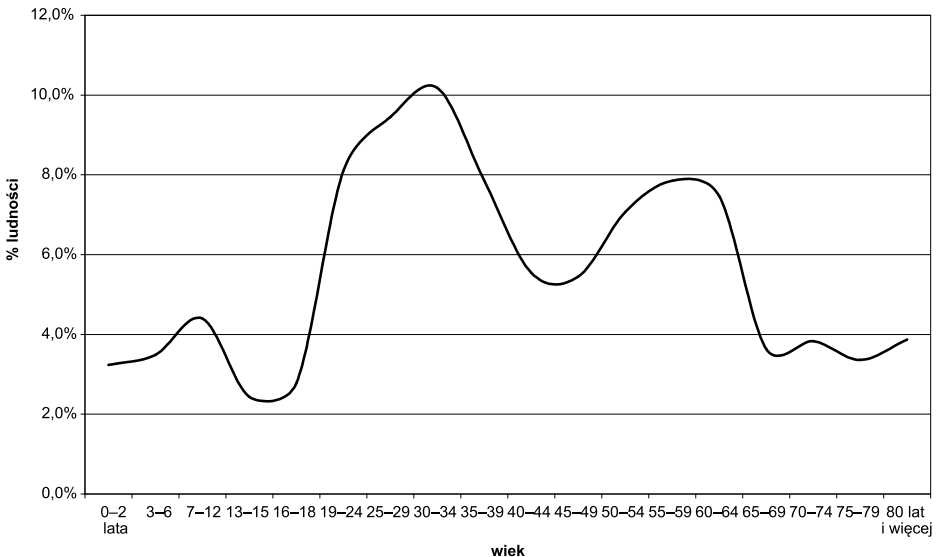
Źródło: Dane WUS w Poznaniu.

Obszar powiatu poznańskiego tworzą 2 gminy miejskie, 8 gmin wiejsko-miejskich i 7 gmin wiejskich. Na terenie powiatu znajduje się 10 miast i 370 miejscowości wiejskich.

W ciągu 16 lat (lata 1994–2010) ludność powiatu poznańskiego wzrosła o 45%, natomiast ludność Poznania spadła o 5%. Najszybciej (dwukrotnie) wzrosła ludność w takich gminach, jak: Dopiewo, Komorniki, Rokietnica, Suchy Las czy Tarnowo Podgórne. Największą gęstość zaludnienia można stwierdzić w gminach miejskich, a więc w Luboniu czy Puszczykowie. Wyższą od przeciętnej gęstość zaludnienia można też stwierdzić w takich gminach, jak: Swarzędz, Czerwonak, Komorniki czy Tarnowo Podgórne. Natomiast najniższe zaludnienie można stwierdzić w takich gminach, jak: Kleszczewo, Stęszew czy Pobiedziska.

Rozwój aglomeracji poznańskiej i związane z tym migracje ludności spowodowały dość istotne zmiany w strukturze demograficznej ludności. Statystyka migracji mieszkańców Poznania wskazuje, że w ostatnich latach migruje z tego miasta 7–8 tysięcy mieszkańców. Saldo migracji jest ujemne. Napływało do miasta średniorocznie około 5 tysięcy osób, natomiast migrowało około 8 tysięcy osób. Z osób migrujących z Poznania około 70% osiedlało się w powiecie poznańskim. Analizując strukturę osób migrujących z Poznania, można zauważyć, że dominują w niej ludzie w wieku 30–45 lat, a więc ludzie w okresie dużej aktywności zawodowej i rozwoju rodzin. Migracja ludności w aglomeracji poznańskiej wpłynęła na zmianę struktury ludności i gospodarstw domowych. Strukturę ludności Poznania ilustruje rysunek 1.

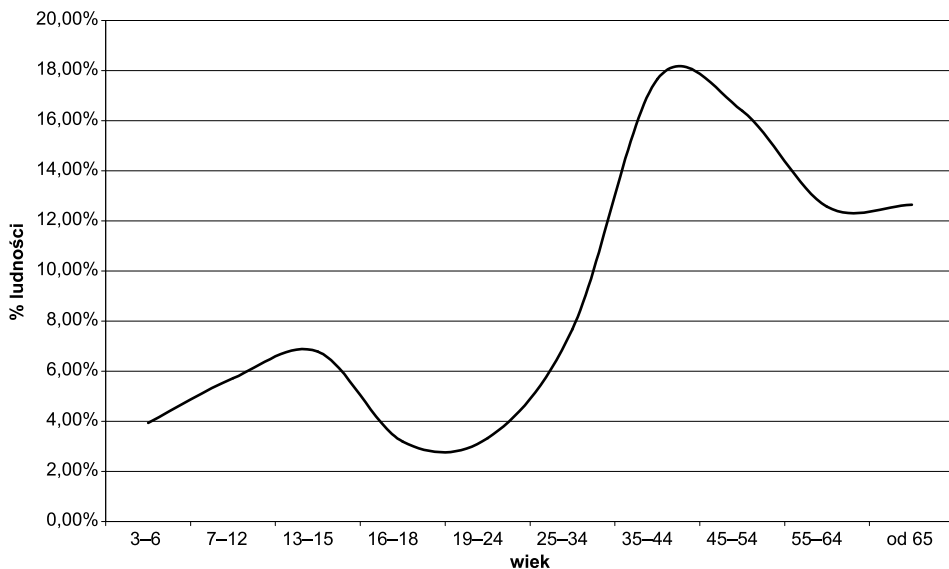
**Rysunek 1. Struktura ludności Poznania w 2011 roku**



Źródło: Dane WUS w Poznaniu.

Tylko 5,7% ludności Poznania w 2010 roku stanowiły dzieci w wieku do 7 lat. Osoby w wieku od 7 do 18 lat stanowiły 9,6% ogółu ludności. Dużą grupę – 27,7% ogółu – stanowiły osoby w wieku 19–29 lat. Zwiększyła się też grupa ludności w wieku powyżej 60 lat i stanowiła 22,2% ogółu mieszkańców Poznania. Struktura wiekowa mieszkańców powiatu poznańskiego ukształtowała się nieco inaczej, co ilustruje rysunek 2.

**Rysunek 2. Struktura ludności powiatu poznańskiego w 2010 roku**



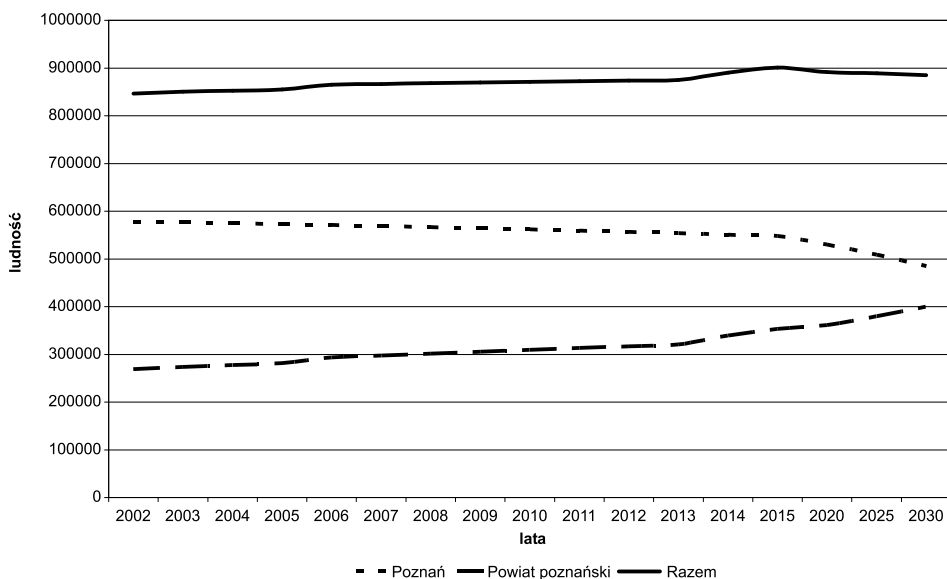
Źródło: Dane WUS w Poznaniu.

W 2010 roku 9,7% ludności powiatu poznańskiego stanowiły dzieci w wieku do 7 lat. Osoby w wieku od 7 do 18 lat stanowiły 13% ogółu ludności. Dużą grupę – 34% ogółu – stanowiły osoby w wieku 25–34 lata. Natomiast grupa ludności w wieku powyżej 60 lat stanowiła około 17% ogółu mieszkańców. Na podstawie bieżącej struktury demograficznej ludności Poznania i powiatu poznańskiego można też skonstruować w różnych wersjach prognozę ludności na przykład na najbliższych 25–30 lat, co ilustruje rysunek 3.

Zróznicowana jest też struktura gospodarstw domowych w Poznaniu i aglomeracji poznańskiej. W 2010 roku na 1 mieszkanie w Poznaniu przypadało 2,3, a w powiecie poznańskim 3,4 osób. Sytuacja mieszkaniowa w Poznaniu i w powiecie poznańskim w analizowanym okresie uległa zasadniczej zmianie. W ciągu 20 lat wybudowano w aglomeracji

poznańskiej 100 tysięcy mieszkań, z tego w Poznaniu 55 tysięcy (wzrost o 30%), a w powiecie poznańskim 45 tysięcy (a więc wzrost o 70%).

**Rysunek 3. Prognoza ludności aglomeracji poznańskiej do 2030 roku**



Źródło: Dane WUS w Poznaniu.

Dynamika budownictwa mieszkaniowego była jednak dość zróżnicowana przestrzennie. Ponad połowa mieszkań w powiecie poznańskim zlokalizowana jest w 9 gminach, w których w ciągu ostatnich 20 lat nastąpił przyrost zasobów mieszkaniowych o 80–160%, co ilustruje tabela 2.

W pozostałych gminach powiatu poznańskiego przyrost nowych zasobów mieszkaniowych był znacznie niższy.

Tak znaczący przyrost zasobów mieszkaniowych musiał w zasadniczy sposób wpłynąć na poprawę sytuacji mieszkaniowej w aglomeracji poznańskiej. Sytuację mieszkaniową ludności w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego i w Poznaniu zilustrowano w tabeli 3.

Jak wynika z tabeli 3, w większości gmin powiatu poznańskiego sytuacja mieszkaniowa ich mieszkańców była nieco lepsza niż mieszkańców Poznania. Z reguły gospodarstwa domowe były większe, ale też powierzchnia użytkowa mieszkań (a właściwie domów mieszkalnych) była z reguły większa.



**Tablica 2. Przyrost zasobów mieszkaniowych w wybranych gminach powiatu poznańskiego**

Gmina	1990	2010	Dynamika
Komorniki	2447	6484	264,98%
Dopiewo	2264	5798	256,10%
Rokietnica	1658	4001	241,31%
Suchy Las	2057	4906	238,50%
Czerwonak	3865	8152	210,92%
Kórnik – obszar wiejski	2034	3979	195,62%
Tarnowo Podgórne	3391	6540	192,86%
Luboń	5618	10611	188,88%
Swarzędz – obszar wiejski	2048	3749	183,06%
Swarzędz – miasto	6640	10514	156,04%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych WUS w Poznaniu.

**Tablica 3. Sytuacja mieszkaniowa ludności w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego i w Poznaniu**

Gmina	Liczba mieszkańców na 1 mieszkanie	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Liczba metrów na 1 osobę	Liczba osób na 1 izbę
Tarnowo Podgórne	3,48	126	36,2	0,67
Puszczykowo	3,27	116	35,5	0,65
Suchy Las	3,18	109,8	34,5	0,68
Dopiewo	3,33	113,7	34,1	0,67
Pobiedziska – miasto	3,18	98	30,9	0,84
Rokietnica	3,48	107	30,8	0,69
Kórnik – obszar wiejski	3,74	113,1	30,2	0,72
Komorniki	3,40	99,1	29,1	0,67
Stęszew – miasto	3,57	102,9	28,8	0,75
Stęszew – obszar wiejski	3,68	99	26,9	0,81
Mosina – miasto	3,48	93,4	26,9	0,74
Kleszczewo	3,61	96	26,6	0,82
Luboń	2,86	75,6	26,5	0,75

Gmina	Liczba mieszkańców na 1 mieszkanie	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Liczba metrów na 1 osobę	Liczba osób na 1 izbę
Kostrzyn – obszar wiejski	3,75	99,1	26,4	0,71
Mosina – obszar wiejski	4,11	106,1	25,8	0,78
Czerwonak	3,01	77,3	25,7	0,81
Kostrzyn – miasto	3,64	92,7	25,5	0,83
Swarzędz – miasto	2,96	75,1	25,4	0,74
Murowana Goślina – miasto	3,32	79	23,8	0,81
Buk – miasto	3,27	77,8	23,8	0,68
Kórnik – miasto	3,52	80,1	22,7	0,80
Buk – obszar wiejski	4,15	92,8	22,3	0,72
Swarzędz – obszar wiejski	3,92	85	21,7	0,74
Poznań	2,32	64,4	27,8	0,67

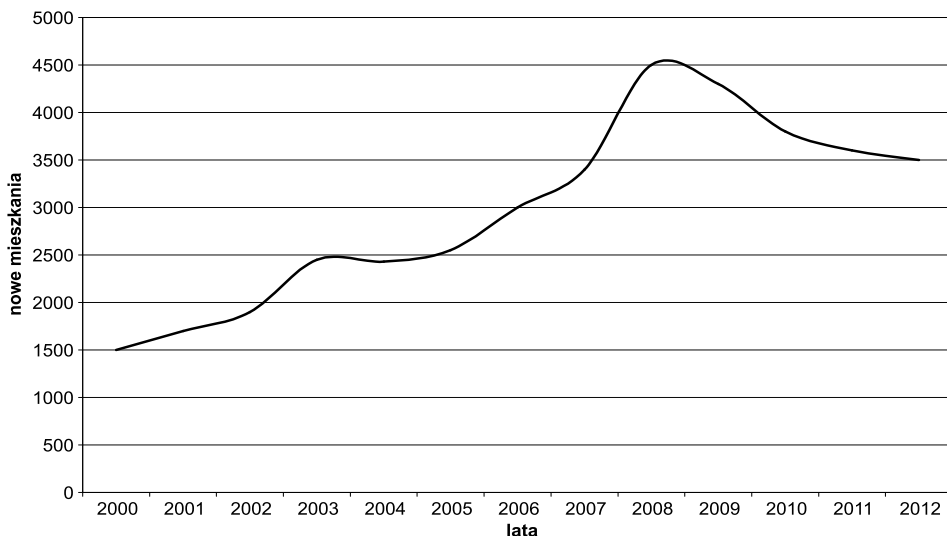
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych WUS w Poznaniu.

Różne są oczywiście motywy skłaniające ludzi do wyboru miejsca zamieszkania w strefie podmiejskiej Poznania. Wcześniej była to przede wszystkim inicjatywa indywidualnych osób poszukujących możliwości wybudowania własnego domu jednorodzinnego w okolicach Poznania. Obecnie coraz częściej też firmy deweloperskie wchodzą na obszary podmiejskie i oferują swoim klientom różne, często bardzo atrakcyjne formy zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w strefie podmiejskiej Poznania.

Jako względnie najlepszą można ocenić sytuację lokalową mieszkańców takich gmin, jak: Tarnowo Podgórne, Puszczykowo, Suchy Las, Dopiewo czy Rokietnica. W takich gminach, gdzie występowało również budownictwo wielorodzinne, a więc na przykład w Luboniu, Swarzędzu czy Czerwonaku, sytuacja mieszkaniowa niewiele różniła się od sytuacji w Poznaniu. Sytuacja lokalowa mieszkańców Poznania systematycznie poprawiała się.

Rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego w powiecie poznańskim w ostatniej dekadzie ilustruje rysunek 4.

Rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego w powiecie poznańskim w ciągu ostatnich 20 lat jest efektem powstania i rozwoju lokalnego rynku nieruchomości.

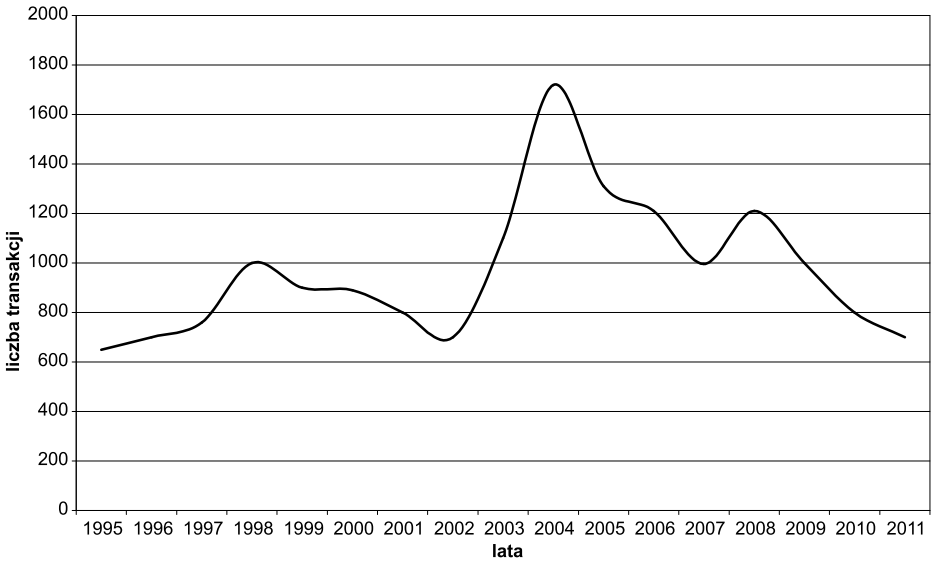
**Rysunek 4. Budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim**

Źródło: Opracowanie własne.

### 3. Rozwój lokalnego rynku nieruchomości w strefie podmiejskiej Poznania

Rozwój lokalnego rynku nieruchomości w strefie podmiejskiej Poznania związany jest przede wszystkim z rozwojem rynku nieruchomości gruntowych pod budownictwo jednorodzinne. Początkowo procesy suburbanizacji przebiegały w sposób niewywołujący dużego zainteresowania zakupem działek pod budownictwo mieszkaniowe w strefie podmiejskiej. Systematyczny wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w Poznaniu powodował, że coraz większa część szczególnie młodych klientów zaczęła rozważać alternatywę budowy domu jednorodzinnego w strefie podmiejskiej. Ceny działek pod budownictwo jednorodzinne w granicach administracyjnych Poznania systematycznie wzrastały [Maćkiewicz, 2007]. Działki pod budownictwo jednorodzinne oferowano w Poznaniu najczęściej na terenach peryferyjnych, chociaż często dość atrakcyjnych krajobrazowo. Natomiast odczuwano brak działek budowlanych w centralnych dzielnicach Poznania. Ceny takich działek były znacznie (kilkakrotnie) wyższe w porównaniu z działkami w dzielnicach peryferyjnych czy tym bardziej w rejonie aglomeracji. Spowodowało to wzrost zainteresowania zakupem działek pod budownictwo jednorodzinne w strefie podmiejskiej. Dynamikę obrotów działkami budowlanymi pod budownictwo jednorodzinne w powiecie poznańskim ilustruje rysunek 5.

**Rysunek 5. Dynamika sprzedaży działek budowlanych pod budownictwo jednorodzinne w powiecie poznańskim w latach 1995–2011**

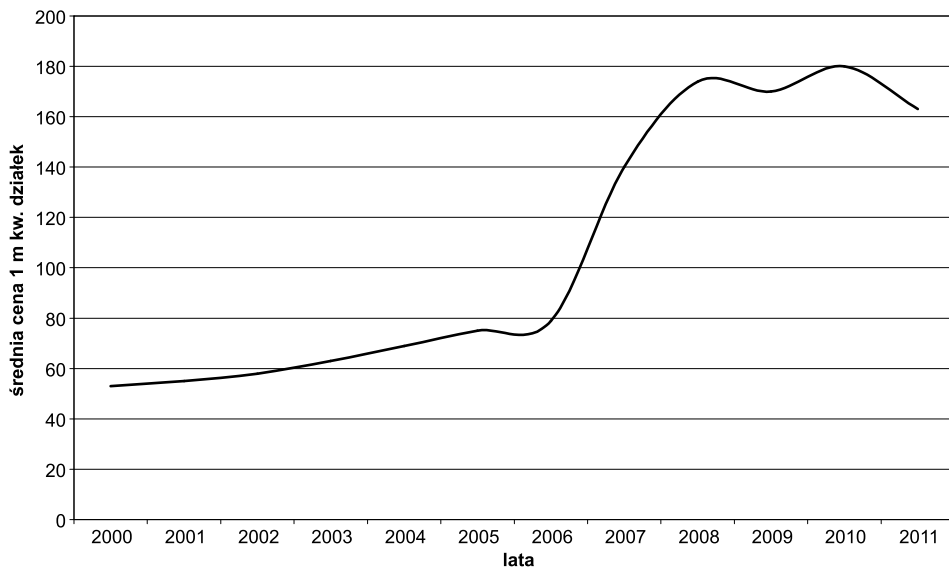


Źródło: Opracowanie własne.

Wzrost zainteresowania kupnem działek budowlanych spowodował jednak również dość szybki wzrost ich cen. Dynamikę cen działek pod budownictwo jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej w ostatnich kilkunastu latach ilustruje rysunek 6.

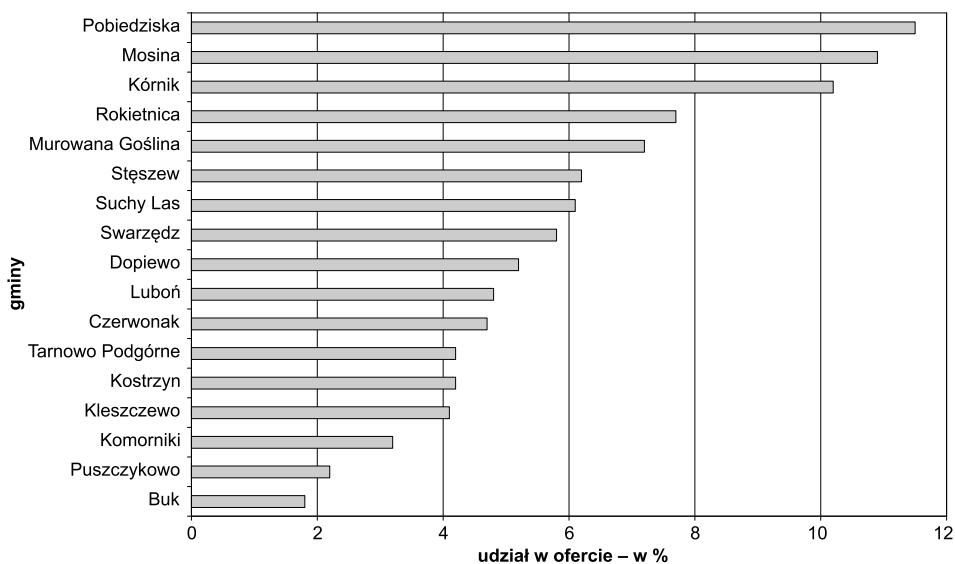
Wzrost cen działek budowlanych zahamował na pewien czas dalszy wzrost obrotów, a nawet spowodował ich spadek. Jednakże ożywienie na rynku nieruchomości spowodowane dużym zaangażowaniem banków w kredytowanie również zakupu działek budowlanych wpłynęło w latach 2006–2007 na ponowny wzrost obrotów na rynku działek pod budownictwo jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej. Kryzys na rynku nieruchomości zapoczątkowany w II połowie 2007 roku spowodował jednak dość zasadniczy spadek obrotów na rynku działek budowlanych. Ich ceny nie uległy zasadniczej korekcie. Popyt na działki pod budownictwo jednorodzinne jest dość zróżnicowany przestrzennie. Na podstawie analizy miejsc lokalizacji działek budowlanych, które były przedmiotem transakcji w latach 1995–2010 w powiecie poznańskim, można ustalić poniższe ich rozłożenie w przestrzeni – rysunek 7.

**Rysunek 6. Dynamika cen działek pod budownictwo jednorodzinne w aglomeracji poznańskiej w latach 1995–2011**



Źródło: Opracowanie własne.

**Rysunek 7. Struktura przestrzenna transakcji sprzedaży działek budowlanych**

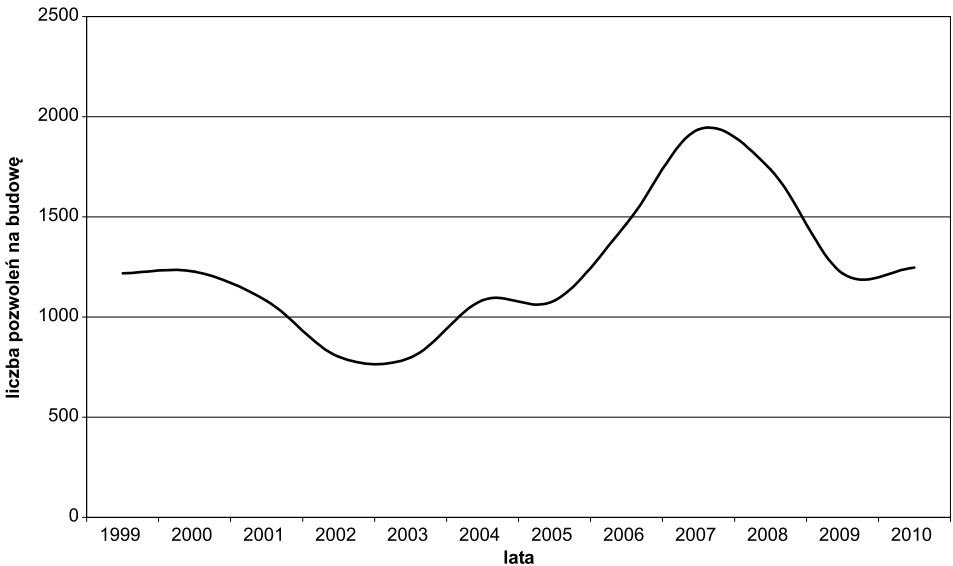


Źródło: Opracowanie własne.

Jak wynika z rysunku 7, prawie połowę działek pod budownictwo jednorodzinne w powiecie poznańskim w analizowanym okresie sprzedano w pięciu gminach, takich jak: Pobiedziska, Mosina, Kórnik, Rokietnica i Murowana Goślina.

Następstwem wzmożonego zakupu działek przeznaczanych w planach miejscowych lub w studiach rozwoju pod budownictwo mieszkaniowe był w następnych latach wzrost napływu wniosków do gmin o wydanie pozwolenia na budowę. W latach 1999–2010 w powiecie poznańskim wydano prawie 21 tysięcy pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych. I znów na podstawie statystyki pozwoleń na budowę można stwierdzić dużą koncentrację przestrzenną takich decyzji. Prawie połowę pozwoleń na budownictwo jednorodzinne wydano w takich gminach, jak: Kórnik, Dopiewo, Tarnowo Podgórne, Rokietnica czy Swarzędz. Liczba pozwoleń była dość zróżnicowana w czasie, co ilustruje rysunek 8.

**Rysunek 8. Liczba pozwoleń na budownictwo jednorodzinne w powiecie poznańskim**



Źródło: Opracowanie własne.

Jak wynika z rysunku 8, liczba osób ubiegających się o pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych i wydanych pozwoleń na takie budownictwo wyraźnie zmalała po roku 2007, a więc wraz z początkiem

kryzysu na rynku nieruchomości. Nie oznaczało to jednak gwałtownego zahamowania procesów budowlanych i oddawania do użytku nowych lokali mieszkalnych. Wielu właścicieli działek budowlanych wraz z rozpoczętymi budowlami zmuszonych było zahamować prace, miało kłopoty z terminową spłatą zaciągniętych kredytów bankowych. Na rynku wyraźnie można było zauważyć wzrost ofert domów w budowie do sprzedaży. Zwiększyła się też liczba licytacji takich nieruchomości przez komorników.

Z drugiej strony na rynku nieruchomości w strefie podmiejskiej pojawili się deweloperzy. Deweloperzy, szukając sposobów obniżenia kosztów budownictwa mieszkaniowego, podejmują w coraz większej skali i w różnych formach architektoniczno-urbanistycznych budowę domów jednorodzinnych, ale i wielorodzinnych. Powstają więc osiedla domów w zabudowie szeregowej czy atrialnej i niskie (2–3-kondygnacyjne) budynki wielorodzinne. Powstają też nawet tradycyjne budynki wielorodzinne w zabudowie na przykład 4-kondygnacyjnej. Wejście takiego partnera na rynek nieruchomości w strefie podmiejskiej jak deweloperzy nieco zmieniło strukturę budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji. Zwiększył się udział budownictwa wielorodzinnego w strefie podmiejskiej czy zmniejszyła się też przeciętna wielkość oddawanych do użytku budynków jednorodzinnych.

## Zakończenie

Jednym z interesujących zjawisk w urbanistyce jest rozwój aglomeracji miejskich. Autor próbował wyjaśnić przyczyny i skutki społeczno-ekonomiczne tego zjawiska. Podjęto próbę wyjaśnienia przebiegu procesów suburbanizacji w ciągu ostatnich kilkunastu lat na przykładzie Poznania i jego okolic. Autor w tym zakresie prowadził przez kilkanaście lat badania empiryczne. W powyższym opracowaniu przedstawiono skutki demograficzne tego procesu i wyjaśniono znaczenie rozwoju aglomeracji poznańskiej dla rozwoju i zmian strukturalnych lokalnego rynku nieruchomości.

## Literatura

1. Beim M. (2007), *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych*, Wydawnictwo UAM, Poznań.
2. Domański R. (2012), *Ewolucyjna gospodarka przestrzenna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

3. Kaczmarek T. (red.) (2012), *Studium uwarunkowań rozwoju przestrzennego aglomeracji poznańskiej*, Centrum Badań Metropolitalnych, Poznań.
4. Karłowicz R. (1978), *Rozwój wielkich aglomeracji miejskich w Polsce*, PWN, Warszawa – Łódź.
5. Korenik S. (red.) (2010), *Współczesne koncepcje przestrzennego rozwoju gospodarki i społeczeństwa*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu, Wrocław.
6. Korenik S., Słodczyk J. (2005), *Metropolizacja w świetle procesów globalizacji i regionalizacji*, w: *Podstawy gospodarki przestrzennej*, Korenik S., Słodczyk J. (red.), Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, Wrocław.
7. Maćkiewicz B. (2007), *Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

## Streszczenie

Jednym z nowych zjawisk we współczesnych społeczeństwach jest powstawanie dużych aglomeracji miejskich. Społeczno-ekonomiczny mechanizm powstawania aglomeracji i jego skutki wymagają jeszcze szerokich interdyscyplinarnych badań. Jednym z etapów powstawania aglomeracji jest suburbanizacja terenów podmiejskich.

Autor na przykładzie powstawania aglomeracji poznańskiej i procesów suburbanizacji na tym terenie próbował ocenić skutki demograficzne i społeczne oraz urbanistyczne tych procesów. Następnie próbował ocenić, w jaki sposób rozwój tych procesów wpływał na rozwój lokalnego rynku nieruchomości budowlanych.

Stwierdzono na podstawie badań wyraźny okresowy wzrost obrotów i cen działek pod budownictwo jednorodzinne w strefie podmiejskiej Poznania. Kryzys na rynku nieruchomości spowodował spadek zainteresowania ze strony inwestorów indywidualnych zakupem działek pod budownictwo mieszkaniowe. Pojawili się jednak na tym rynku deweloperzy, którzy oferują różne, dość atrakcyjne i konkurencyjne z mieszkaniami czy tym bardziej domami w mieście, formy zabudowy mieszkaniowej. Tak więc taki segment rynku nieruchomości jak rynek mieszkaniowy na terenach podmiejskich nadal rozwija się i w istotny sposób wpływa na warunki funkcjonowania lokalnych rynków mieszkaniowych w dużych aglomeracjach miejskich.

## Słowa kluczowe

aglomeracja miejska, rynek nieruchomości



## **The development of urban areas and their impact on the local real estate market development (Summary)**

One of the recent phenomena in modern societies is the creation of large urban agglomerations. Socioeconomic consequences and mechanisms of their formation require a thorough and interdisciplinary research. Suburbanization is one of the stages in the process of creating an urban agglomeration.

On the basis of Poznań agglomeration formation and suburbanization processes within the local area, the author seeks to assess their demographic, social and urban effects. Then, he endeavors to assess how the processes mentioned above affected the development of the local housing market.

The research reveals a significant term increase in the turnover and price levels of land for single-family housing in Poznan suburbs. The crisis on the housing market resulted in a decrease of transactions entered by individual investors, yet many developers appeared on the market offering various attractive forms of housing successfully competing with flats and houses in the city. It is noticeable that suburban housing markets are still developing and that they have a significant influence on the situation on local housing markets in large housing agglomerations.

### **Keywords**

urban agglomeration, real estate market