

Urząd Statystyczny w Lublinie

Liczy się każdy



e-mail:
budownictwoUSLublin@stat.gov.pl

***BUDOWNICTWO
PRZENOSI SIĘ
NA OBSZARY PODMIEJSKIE***

Maciej Żelechowski

*Urząd Statystyczny w Lublinie
Ośrodek Statystyki Budownictwa*



➤ Pod koniec 2011 r. ukazała się publikacja analityczna Urzędu Statystycznego w Lublinie **„Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo w gminach sąsiadujących w województwie lubelskim w latach 2006–2010”**. Zawiera ona diagnozę stanu i struktury budownictwa mieszkaniowego na obszarach podmiejskich głównych miast regionu lubelskiego, analizę czynników powodujących przenoszenie inwestycji mieszkaniowych do stref podmiejskich oraz pomiar siły oddziaływania badanych miast na budownictwo mieszkaniowe w ich strefach suburbanalnych.



➤ Praca powstała pod kierunkiem mgr inż. Zofii Kurlej, jej autorami są specjaliści ds. analiz – Agnieszka Nocko i Maciej Żelechowski, a recenzentami – prof. dr hab. Piotr Eberhardt z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN oraz dr prof. Wiktoria Zofia Bolkowska z Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa im. Heleny Chodkowskiej w Warszawie, uznany ekspert w zakresie analiz rynku budowlanego.

✓ Publikacja jest dostępna w wersji elektronicznej na stronie internetowej Urzędu Statystycznego w Lublinie, pod adresem:

http://www.stat.gov.pl/lublin/51_PLK_HTML.htm

✓ Wydanie książkowe z płytą CD zawierającą tablice statystyczne można zamówić pod adresem:

[Urząd Statystyczny w Lublinie, ul. St. Leszczyńskiego 48, 20-068 Lublin](http://www.stat.gov.pl/lublin/51_PLK_HTML.htm)

[e mail: SekretariatUSlub@stat.gov.pl](mailto:SekretariatUSlub@stat.gov.pl)

[fax: 81 533 27 61](tel:815332761) [tel: 81 533 20 51](tel:815332051)

➤ Cel prowadzonej analizy:

✓ identyfikacja czynników dotyczących miast, które oddziałują na budownictwo w gminach podmiejskich oraz pomiar siły tego oddziaływania.

➤ Hipoteza badawcza:

✓ istnieją czynniki dotyczące sytuacji demograficznej i społeczno-gospodarczej miast na prawach powiatu Lubelszczyzny w istotny sposób skorelowane z efektami rzeczowymi budownictwa mieszkaniowego w gminach z nimi sąsiadujących i można dla poszczególnych gmin oszacować modele regresji liniowej opisujące stwierdzone zależności.

➤ Zmienna objaśniana:

✓ liczba mieszkań oddanych do użytkowania (w gminach podmiejskich).

➤ Zmienne objaśniające:

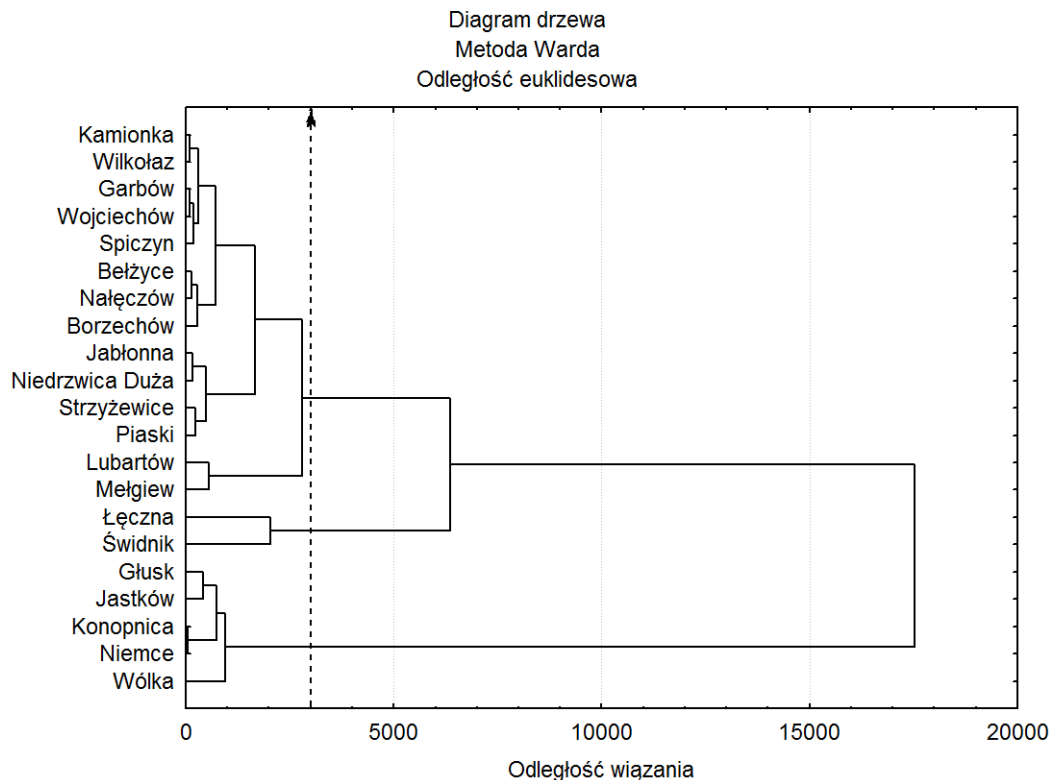
✓ czynniki odnoszące się do miast, dotyczące ich sytuacji: demograficznej, społeczno-gospodarczej i mieszkaniowej.

➤ Analizę prowadzono na poziomie poszczególnych gmin zaliczonych na podstawie procedury statystycznej analizy skupień do stref suburbialnych badanych miast (Lublina, Białej Podlaskiej, Chełmna i Zamościa).

✓ Dla Lublina – wyznaczony obszar analizy objął gminy: Głusk, Jastków, Konopnica, Niemce, Wólka – które charakteryzują się stosunkowo największą liczbą zameldowań osób migrujących z Lublina oraz dodatnim i dość wysokim saldem migracji ogółem; także liczba oddawanych do użytkowania mieszkań jest tu stosunkowo wysoka.

✓ Lublin, jako miasto o największym spośród badanych ośrodków potencjale – tworzy najbardziej rozległą i najsilniej zurbanizowaną strefę suburbialną.

Obszar oddziaływania Lublina – wyodrębnione skupienia gmin



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

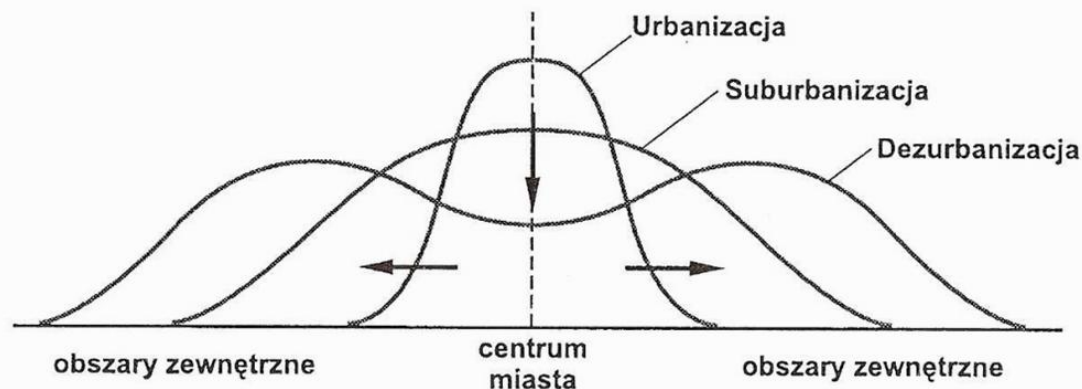
➤ Urbanizacja w aspekcie przestrzennym oznacza powiększanie się powierzchni terenów zagospodarowanych w sposób typowy dla miasta – niezależnie od tego, czy są one położone w obrębie administracyjnych granic miasta, czy poza nimi.

✓ Stadia procesów urbanizacyjnych

Cykl życia miasta – zmiany rozmieszczenia ludności i budownictwa

w modelu cyklu życia miasta:

- ✓ urbanizacja,
- ✓ suburbanizacja,
- ✓ dezurbanizacja,
- ✓ reurbanizacja.



Źródło: Stodczyk J., *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Opole 2001.

➤ Suburbanizacja to proces „rozlewania się” (ang. *urban sprawl*) miast w większe obszary mniej intensywnej urbanizacji, połączony z równoczesnym definitywnym przemieszczeniem się aktywności ekonomicznej z centrum miasta na jego peryferie.

➤ Do przyczyn suburbanizacji należą czynniki różnej natury (ekonomiczne, społeczne, demograficzne, kulturowe, ekologiczne, psychologiczne, itd.), które przyciągają mieszkańców i przedsiębiorstwa na obszary podmiejskie lub „wypychają” ich z miast centralnych.

➤ W neoklasycznej ekonomice miast przyjmuje się, że odległość zamieszkania od centrum jest determinowana dochodem, kosztem transportu i korzyścią alternatywną z innej lokalizacji – wg wzoru:

$$q^b(w - tr; x^*) \equiv w - tr - x^*$$

gdzie:

w – dochód;

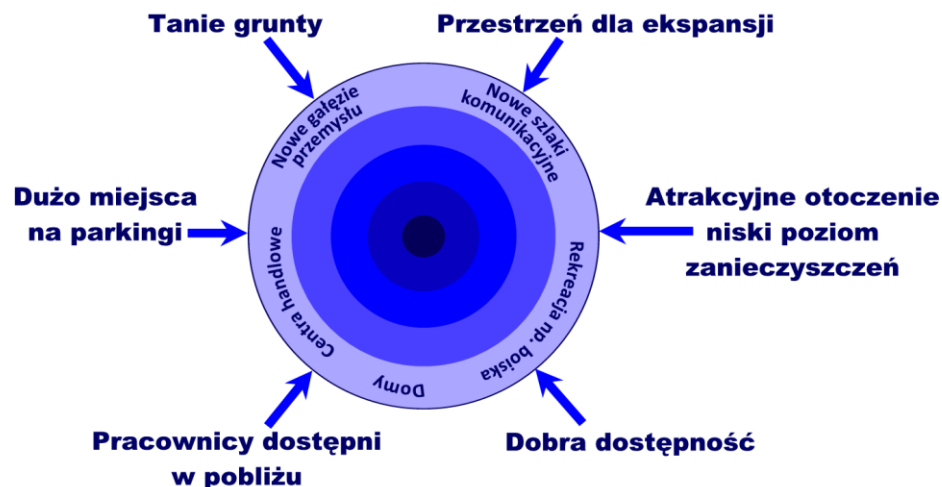
t – koszt transportu;

r – odległość od centrum;

q^b – czynsz (zdolność płaćnicza);

x^* – korzyść alternatywna z innej lokalizacji.

Uwarunkowania lokalizacji inwestycji w strefie podmiejskiej



Źródło: <http://geobytesgcse.blogspot.com/2007/08/rural-urban-fringe-land-use-and.html>.

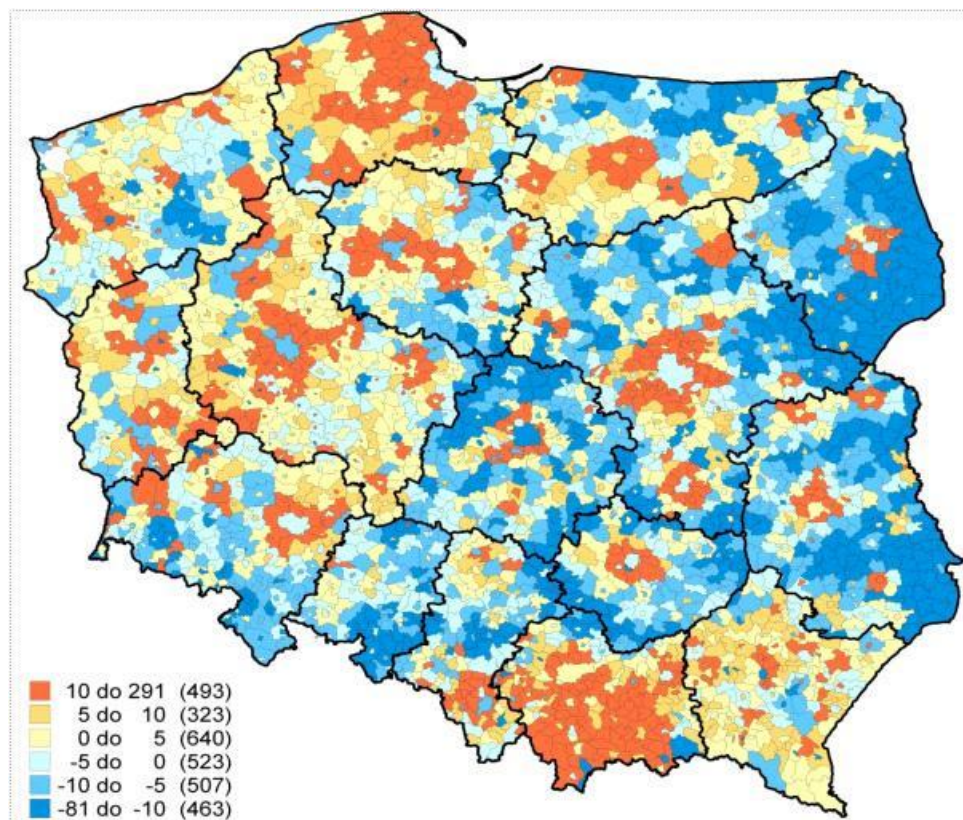
➤ Przenoszenie się budownictwa mieszkaniowego do stref podmiejskich jest pierwszym etapem zjawisk suburbanizacyjnych; w kolejnych – na obszary oddalone od centrów miast przesuwa się także budownictwo handlowo-usługowe, przemysłowe i magazynowe.

➤ Suburbanizacja ma zasięg globalny. Największe jej zaawansowanie dotyczy dużych aglomeracji amerykańskich. Początki zjawiska w Polsce datuje się na przełom XIX i XX w., ale faza przyspieszonej suburbanizacji dotarła do Polski dopiero w latach 90-tych XX w.

Zmiana gęstości zaludnienia polskich gmin w latach 1990–2008

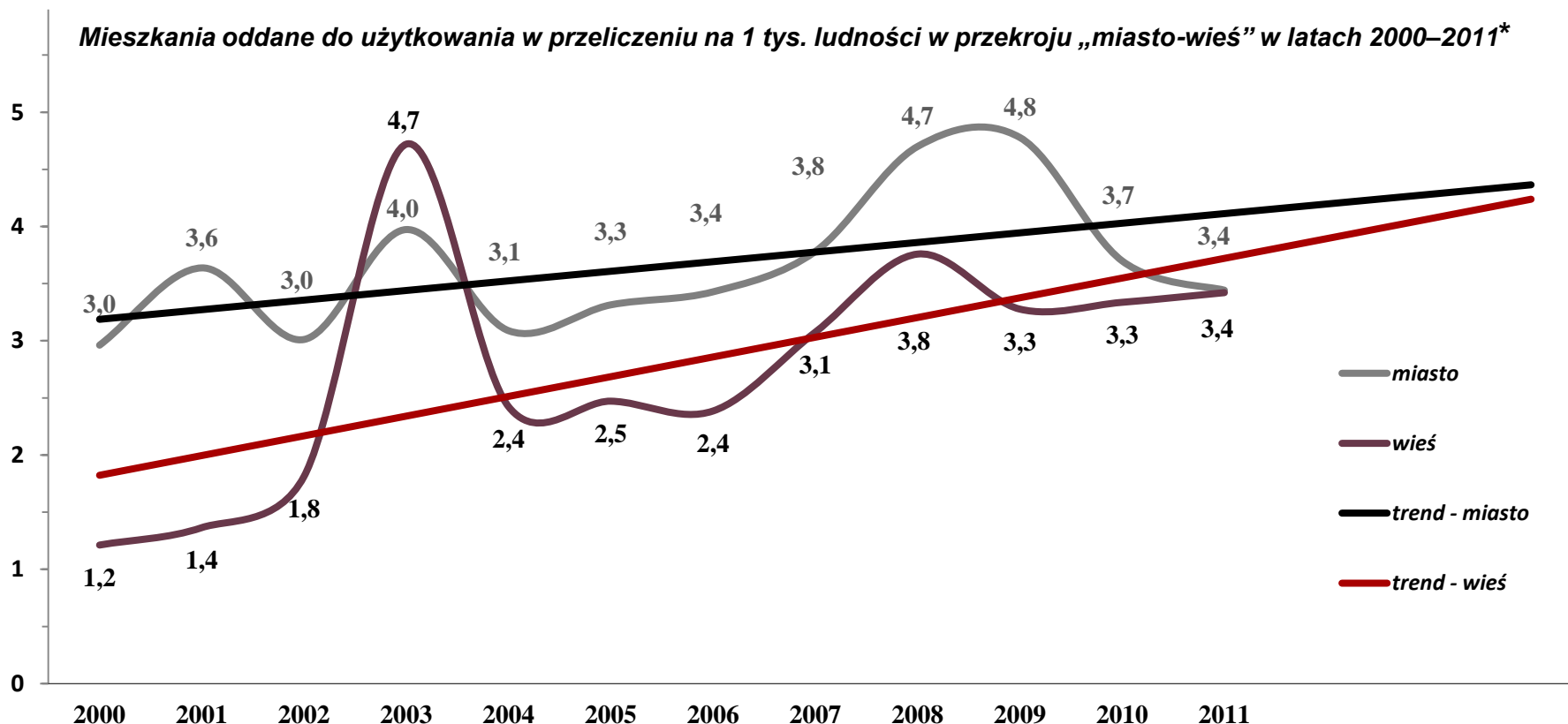
✓ Suburbanizacja postępuje obecnie w Polsce coraz szybciej, obejmując już nie tylko główne ośrodki metropolitalne – jak: Warszawa, Poznań, Trójmiasto, Wrocław i Kraków, ale także szereg miast średniej wielkości.

✓ Odbiciem postępującej suburbanizacji są obserwowane w kraju zmiany demograficzne, zwłaszcza – zmiany gęstości zaludnienia gmin podmiejskich i przemiany struktury demograficznej miast i gmin z nimi sąsiadujących.



Źródło: Celińska-Janowicz D., Miszczuk A., Płoszaj A., Smętkowski M., Aktualne problemy demograficzne regionu Polski Wschodniej, Raporty i analizy EUROREG 5/2010.

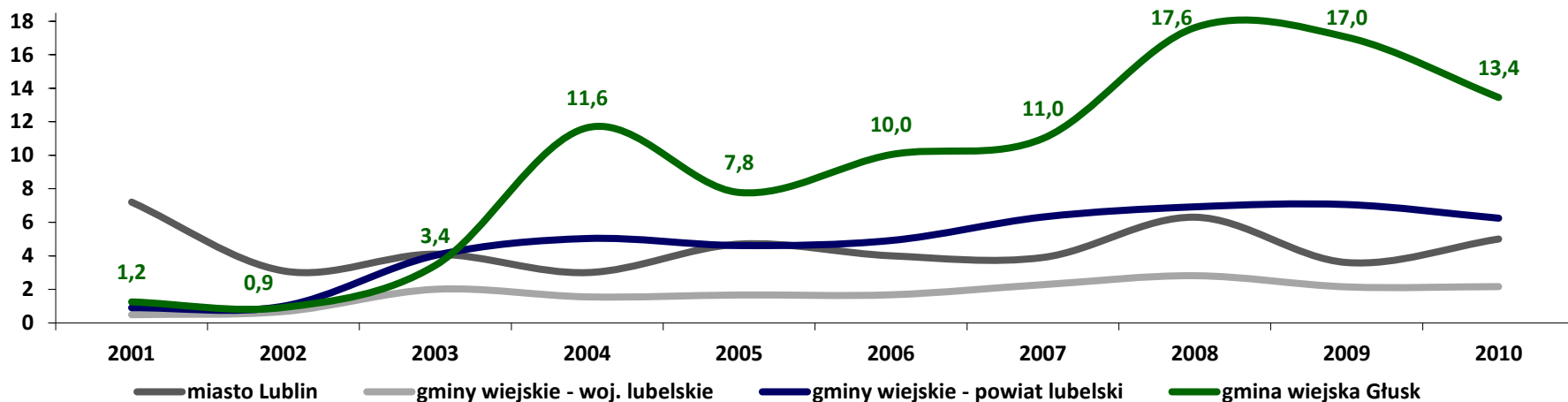
➤ W Polsce w ostatnich latach utrzymuje się ujemne ogólne saldo migracji dla miast, przy dodatnim – dla wsi; jednocześnie następuje wzrost nasilenia budownictwa mieszkaniowego na wsi. Zjawiska te można, jednak, uznać za częściowo pozorne, bo mieszkańcy i inwestycje mieszkaniowe – przenoszą się do „wsi” leżących w zurbanizowanych strefach podmiejskich.



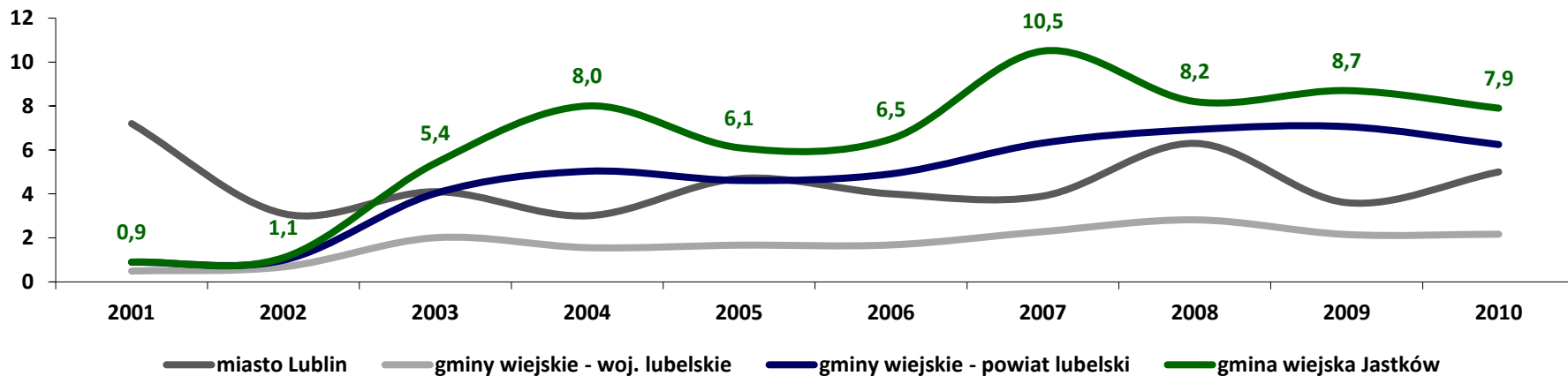
* W 2003 r. – na dane wpływ wywarły czynniki legislacyjne; dla 2011 r. – dane nieostateczne.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Gmina Głusk – mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. ludności na tle miasta Lublin oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001–2010

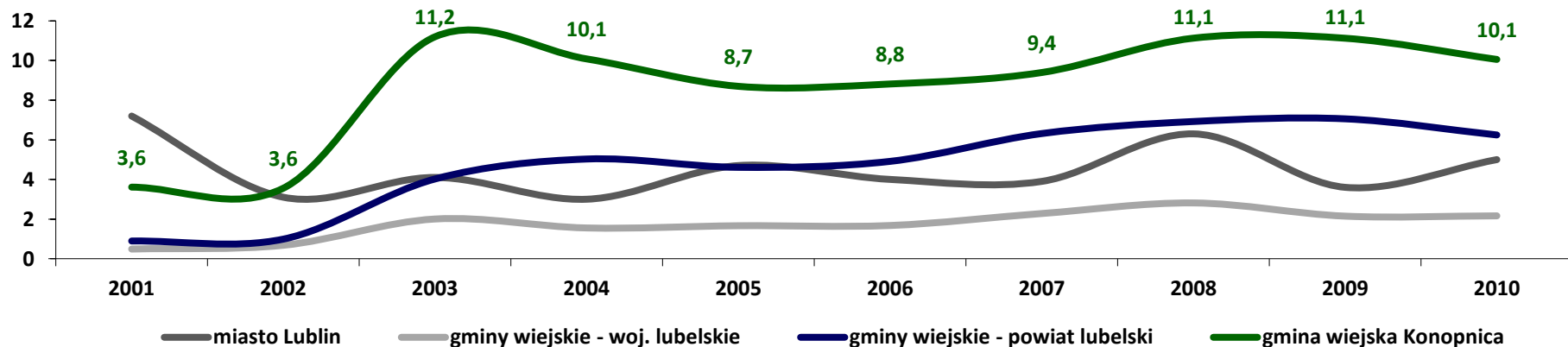


Gmina Jastków – mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. ludności na tle miasta Lublin oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001–2010

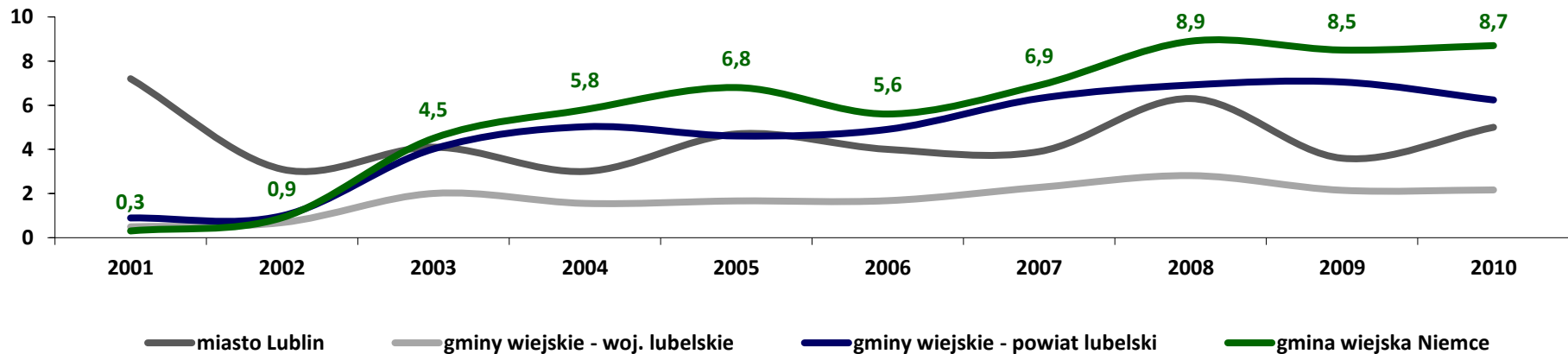


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Gmina Konopnica – mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. ludności na tle miasta Lublin oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001–2010

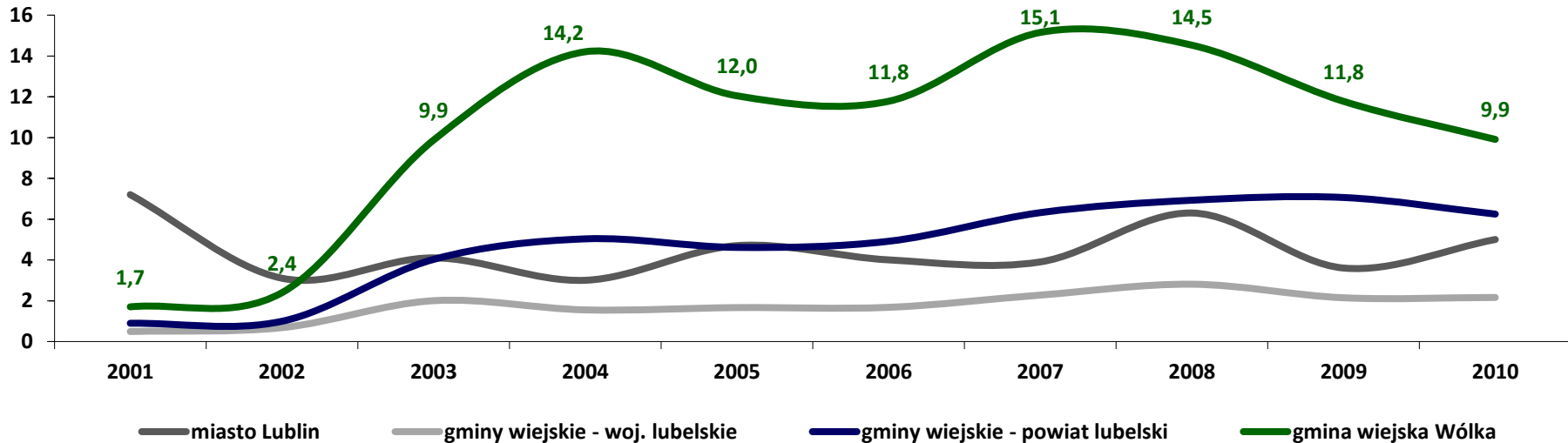


Gmina Niemce – mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. ludności na tle miasta Lublin oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001–2010



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

**Gmina Wólka – mieszkania oddane do użytkowania na 1 tys. ludności
na tle miasta Lublin oraz gmin wiejskich w województwie i powiecie w latach 2001–2010**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

- W przypadku Lublina – stosunkowo największy wpływ rozwoju społeczno-ekonomicznego miasta na budownictwo mieszkaniowe w gminach sąsiadujących zanotowano dla gmin Niemce i Głusk.
- Dla wszystkich badanych obszarów zanotowano istnienie zależności korelacyjnej pomiędzy zmianami liczby mieszkań oddanych do użytkowania na terenie gmin podmiejskich a czynnikami dotyczącymi zasobów mieszkaniowych w mieście.

✓ Dla gminy Głusk przyjęto model regresyjny:

$$Y = -740,27 + 0,186 X_1 + 0,011 X_2 \pm 24,469$$

(139,383) (0,039) (0,003)

gdzie:

Y – liczba mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Głusk (w roku n)

X_1 – liczba zawartych małżeństw w mieście Lublin (w roku $n-1$)

X_2 – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w mieście Lublin (w roku $n-1$)

✓ Dla gminy Jastków przyjęto model regresyjny:

$$Y = -705,854 + 0,112 X_1 + 0,014 X_2 \pm 21,889$$

(124,686) (0,035) (0,003)

gdzie:

Y – liczba mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Jastków (w roku n)

X_1 – liczba zawartych małżeństw w mieście Lublin (w roku $n-1$)

X_2 – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w mieście Lublin (w roku $n-1$)

✓ Dla gminy Konopnica przyjęto model regresyjny:

$$Y = -632,486 + 0,077 X_1 + 0,015 X_2 \pm 20,828$$

(118,643) (0,034) (0,003)

gdzie:

Y – liczba mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Konopnica (w roku n)

X_1 – liczba zawartych małżeństw w mieście Lublin (w roku $n-1$)

X_2 – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w mieście Lublin (w roku $n-1$)

✓ Dla gminy Niemce przyjęto model regresyjny:

$$Y = -921,017 + 0,171 X_1 + 0,017 X_2 \pm 25,828$$

(147,126) (0,042) (0,004)

gdzie:

Y – liczba mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Głusk (w roku n)

X_1 – liczba zawartych małżeństw w mieście Lublin (w roku $n-1$)

X_2 – liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej w mieście Lublin (w roku $n-1$)

✓ Dla gminy Wólka przyjęto model regresyjny:

$$Y = 52,259 - 0,061 X_1 \pm 23,589$$

(9,316) (0,011)

gdzie:

Y – liczba mieszkań oddanych do użytkowania w gminie Wólka (w roku n)

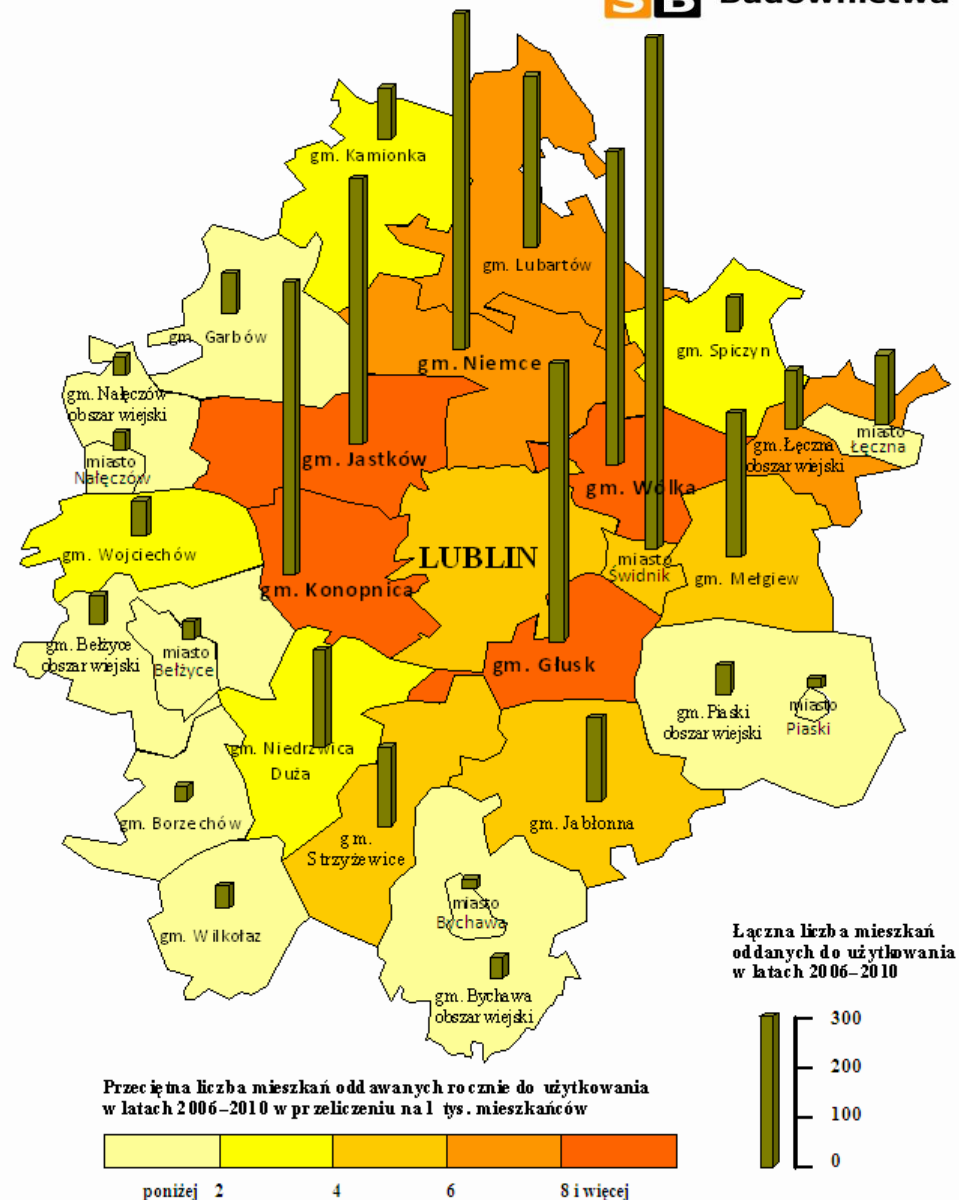
X_1 – saldo migracji miasta Lublin (w roku $n-1$)

➤ Wyniki przeprowadzonej analizy regresji wykazują w gminach Głusk, Jastków, Konopnica i Niemce związku między rozwojem budownictwa mieszkaniowego a rozwojem w mieście Lublin przedsiębiorczości (mierzonej liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych) i czynnikiem natury demograficznej – liczbą zawartych małżeństw, natomiast przypadku gminy Wólka stwierdzono jedynie, że zmiany liczby oddanych do użytkowania mieszkań odzwierciedlane są w zmianach ogólnego salda migracji miasta Lublin.

➤ Związek rozwoju budownictwa w gminach podmiejskich z rozwojem przedsiębiorczości można rozpatrywać w dwóch wymiarach:

✓ Powstawanie nowych firm powoduje powstawanie nowych miejsc pracy (samozatrudnienie właścicieli, zatrudnianie pracowników); posiadanie pracy stwarza możliwość uzyskania własnego mieszkania (np. zdolność kredytowa), które może być zlokalizowane albo na terenie miasta albo w strefie podmiejskiej;

✓ Zależność tę można wiązać także z suburbanizacją drobnej przedsiębiorczości. Osoby prowadzące małe firmy zlokalizowane w miejscu zamieszkania właściciela często są zainteresowane osiedleniem się na terenach podmiejskich, gdyż tam znajdują często lepsze niż w mieście warunki dla rozwijania własnej działalności gospodarczej.



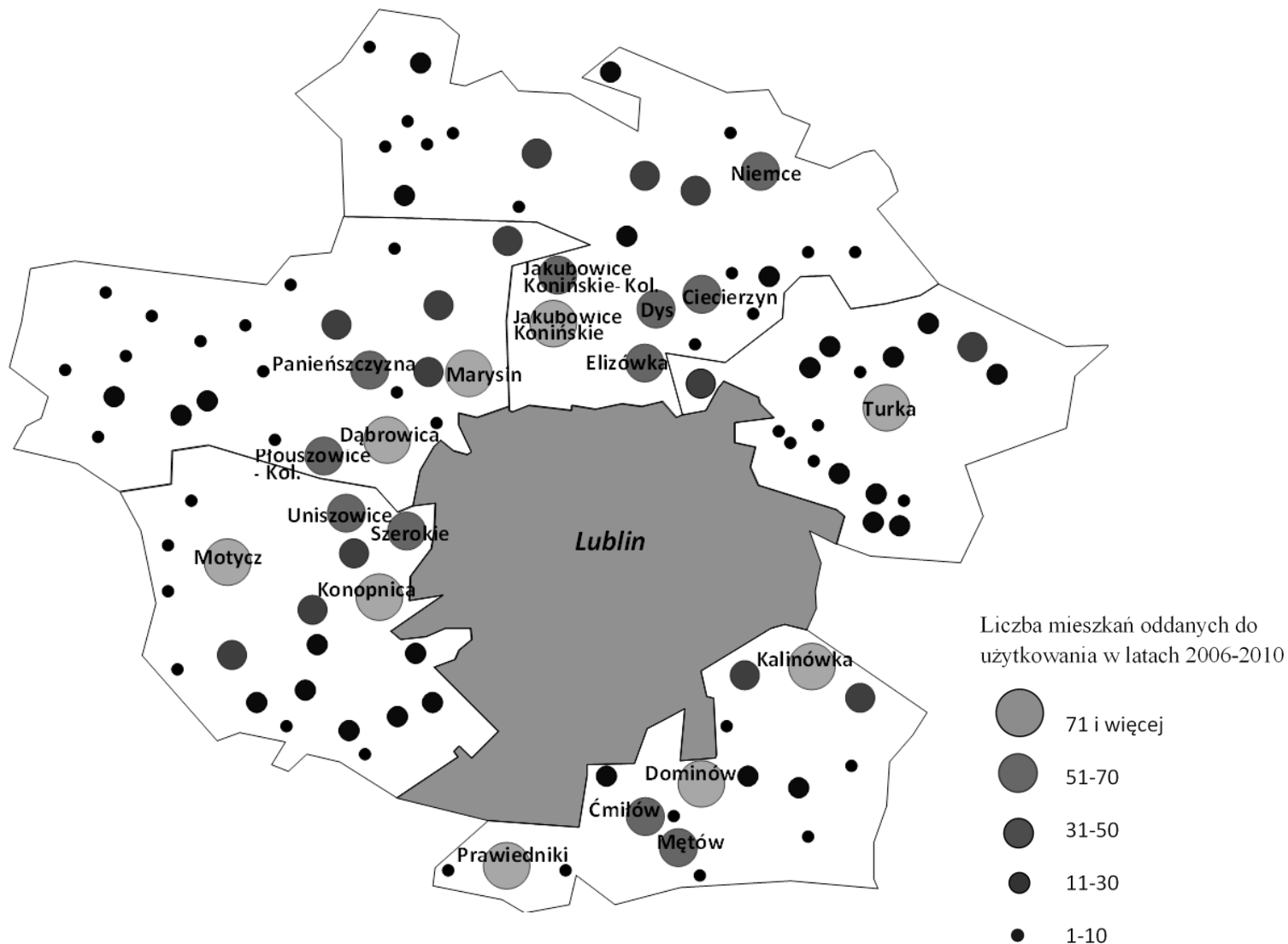
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

➤ Zależność między ilością oddawanych do użytkowania mieszkań w gminach podmiejskich i liczbą zawartych małżeństw w centralnym mieście aglomeracji także ma dwa wymiary:

✓ Może być rozpatrywana wprost – jako przenoszenie się z miasta do nowowyprowadzonego lub zakupionego mieszkania położonego na terenie podmiejskiej gminy osób, które zawarły związek małżeński; czynnikami sprzyjającymi takiej decyzji mogą być niższe w gminie podmiejskiej niż w mieście ceny działek i mieszkań, albo chęć zamieszkania i wychowywania dzieci w spokojnym, zapewniającym kontakt z przyrodą miejscu;

✓ Zależność ta może mieć też charakter pośredni – młode małżeństwa często nie dysponują możliwościami zakupu własnego nowego mieszkania lub budowy domu, często jest to możliwe dopiero po kilku lub kilkunastu latach, gdy osoby, które zawarły związek małżeński osiągną pewien poziom stabilizacji finansowej i zawodowej; generalnie – zawarcie małżeństwa jest jednak czynnikiem tworzącym zapotrzebowanie na „jakieś” mieszkanie i zasadniczo można mówić o stymulującej roli wzrostu liczby zawieranych małżeństw dla popytu na mieszkania; młode małżeństwo może np. zakupić tańsze niż nowe mieszkanie na rynku wtórnym, wynająć mieszkanie lub zająć mieszkanie przekazane mu przez krewnych, co pośrednio może spowodować lub przyspieszyć decyzję o przeprowadzeniu się do strefy suburbijskiej części innych osób, w tym tych, które sprzedały, wynająły lub podarowały takiemu małżeństwu mieszkanie.

Gminy przylegające do miasta Lublin – rozmieszczenie terytorialne mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2006–2010



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

- Publikacja „*Oddziaływanie obszarów miejskich na budownictwo w gminach sąsiadujących...*” jest pierwszym opracowaniem Urzędu Statystycznego w całości poświęconym tematyce budownictwa na obszarach podmiejskich, jest to jednocześnie jedna z nielicznych prac omawiających problem suburbanizacji na Lubelszczyźnie.
- Praca ma charakter pilotażowy, metoda badawcza wykorzystująca analizę skupień do określenia zakresu podmiotowego analizy oraz modele regresji wielorakiej do badania oddziaływania zmiennych dotyczących demografii oraz sytuacji społeczno-gospodarczej miast na efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w ich gminach podmiejskich może mieć zastosowanie w analizie prowadzonej dla innych niż Lubelszczyzna regionów.
- Zagadnienie oddziaływania obszarów miejskich na budownictwo w gminach z nimi sąsiadujących może być analizowane w wielu wymiarach i z zastosowaniem różnych metod. Zawarty w publikacji przeгляд stanowisk badawczych dotyczących teorii procesów urbanizacyjnych i problematyki metropolizacji przestrzeni społeczno-gospodarczej może okazać się przydatnym także dla badaczy stosujących inne niż wykorzystane przez autorów opracowania metody analizy danych.

Dziękuję za uwagę

Zapraszam do dyskusji



Urząd Statystyczny w Lublinie

Liczy się każdy



**Ośrodek
Statystyki
Budownictwa**

e-mail:

budownictwoUSLublin@stat.gov.pl

ul. Leszczyńskiego 48
20-068 Lublin

tel.: (81) 533 20 51

e-mail: sekretariatUSlub@stat.gov.pl

www.stat.gov.pl/lublin