

Jakub SZYMAŃSKI
Uniwersytet Wrocławski

FUNKCJA REGULACYJNA RENTY GRUNTOWEJ W KREOWANIU PRZESTRZENI MIESZKALNEJ WE WROCŁAWIU

GROUND RENT REGULATION FUNCTION IN CREATING HABITABLE SPACE IN WROCŁAW

ABSTRACT: This article is devoted to the issue of regulatory function of leasehold in the creation of living in Wrocław. In order to grasp the nature of the issue the work firstly outlines the processes which led to an increase in its relevance, the processes connected with transformation and decentralization. Subsequently, the article points to the actors, whose decisions and actions affect the conditions for the functioning of the urban system and the main source of conflict in the city. The next part of the article describes the impact of the leasehold as a subject to a mechanism of creation the ground for the city and the reference to the conditions of Wrocław. Afterwards the suburbia issues and the urban sprawl are described in the context of the subject of this article. The last part of the article quotes forecasts on the population fluctuations in Wrocław and their impact on future demand for residential space.

KEY WORDS: ground rent, regulation function, Wrocław

Wrocław od początku okresu zmian systemowych jest jednym z ośrodków, które charakteryzują się dynamicznym rozwojem gospodarczym. Rozwój miasta musi uwidaczniać się w strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym uruchomiły proces „komunalizacji mienia” i tym samym umożliwiły przejęcie gruntów miejskich przez samorząd terytorialny oraz inne podmioty instytucjonalne i gospodarcze. Dzięki tym przepisom mogła ujawnić się renta gruntowa w miastach, albowiem każda działka gruntów miejskich mogła stać się przedmiotem obrotu rynkowego.

W pierwszym okresie kształtowania się gospodarki rynkowej można obserwować w przestrzeni miasta racjonalizację wykorzystania gruntów miejskich. Przejawem tejże

racjonalizacji są dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej na już istniejących osiedlach mieszkaniowych, wykorzystywane do celów budownictwa mieszkaniowego tzw. rezerwy terenowe w strefie śródmiejskiej (pozostałości po wojennych wyburzeniach) oraz bardzo intensywnie wykorzystywane tereny dawnych zakładów przemysłowych, obecnie zajmowane przez nowo powstające firmy.

W coraz większym stopniu istniejące zasoby mieszkaniowe są prywatyzowane i tym samym mogą stać się przedmiotem obrotu towarowego. Powoli zatem ujawniają się w przestrzeni miasta dwa podstawowe czynniki determinujące alokację jednostek i gospodarstw domowych. Są to renta gruntowa oraz wolny rynek mieszkaniowy. Dzięki tym czynnikom przestrzeń miejska staje się areną gry o korzyści przestrzenne pomiędzy różnymi aktorami: podmiotami gospodarczymi, instytucjami, mieszkańcami miasta itp. Rywalizacja o najlepszą dla swoich potrzeb lokalizację w przestrzeni miejskiej pomiędzy podmiotami ekonomicznymi oczywiście jest warunkowana również czynnikami makroekonomicznymi i przepisami prawnymi. Te ostatnie winny decydować o pożądanym ładzie funkcjonalno-przestrzennym miasta. Ład przestrzenny oczekiwany przez zarządy miasta winien być ujęty w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla socjologa zajmującego się zbiorowościami miejskimi jest niezrozumiałe, dlaczego znakomita większość miast takimi planami nie dysponuje. Większość nowo wytworzonych przestrzeni mieszkaniowych powstaje na podstawie indywidualnie wydawanych inwestorom tzw. warunków zabudowy. Pod względem urbanistyczno-architektonicznym nowo wytworzona przestrzeń miejska staje się przestrzenią chaotyczną, niespójną.

W nowych realiach ekonomicznych aktorów gry o przestrzeń można uszeregować pod względem ich możliwości ekonomicznych, które w ostatniej instancji definiują ich aktywność inwestycyjną w mieście. Przede wszystkim będą to deweloperzy, którzy nabyte w przetargach działki starają się jak najefektywniej wykorzystać pod względem ekonomicznym. Jeśli inwestują na obszarach centralnych lub śródmiejskich, najczęściej są to pojedyncze budynki lub bardzo niewielkie zespoły mieszkaniowe. Również w nowo wytworzonych przestrzeniach inwestorzy ci tworzą tereny mieszkaniowe pozbawione infrastruktury społecznej: szkół, przedszkoli oraz innych instytucji. Pomijam w tym artykule nieco odmienne realia ekonomiczne czy reguły gry kreujące przestrzeń instytucjonalną, handlowo-usługową czy wytwórczą w mieście.

Przez znaczny okres procesy wytwarzania przestrzeni w Polsce, w tym także przestrzeni miejskiej, były podporządkowane głównie decyzjom politycznym o ściśle scentralizowanym charakterze. Brak renty gruntowej prowadził do swobodnego dysponowania upaństwowioną, czyli niczyją, przestrzenią miejską (Borowik 2007). S.W. Kłopot jest zdania, że łaď przestrzenno-funkcjonalny miast określały „ponadlokalne układy władzy i zarządzania, dysponujące swobodą w zawłaszczaniu przestrzeni miejskiej i alokacji funkcji w wytworzonej tkance miasta” (Kłopot 2003b, s. 125). Ostatnie dwie dekady przyniosły istotne zmiany w tej dziedzinie, które wiązały się z postępującą złożonością i decentralizacją procesów decyzyjnych oraz ze wzrostem wagi czynnika

ekonomicznego w ich podejmowaniu. W wyniku tego popytu i podaży oraz sama kwestia renty gruntowej mają dla analizy tych procesów kluczowe znaczenie. Wpływają na to czynniki ekonomiczne, które mają coraz większe znaczenie, jednocześnie zmniejszając rolę planów ogólnych, tworzonych przez urbanistów i regulujących przekształcenia tkanki miejskiej. Przejawem tego jest fakt, że obecnie na wcześniejsze procesy segregacyjne w obrębie Wrocławia, przebiegające według wykształcenia i pozycji społecznej, nakładają się zróżnicowania ekonomiczne ludności tego miasta. S.W. Kłopot uważa, że prowadzi to bardzo szybko do pogłębiania procesów segmentacyjnych według czynników statusu społecznego (Kłopot 1994, s. 106). Wskazane jest więc podjęcie zagadnienia kształtowania się tych procesów we Wrocławiu z uwzględnieniem dotychczas zebranych informacji oraz wniosków sformułowanych na ich podstawie przez badaczy trendów w rozwoju miasta.

Jednym z zasadniczych przejawów procesu decentralizacji, na które wskazano powyżej, jest przejmowanie dodatkowych uprawnień przez samorządy terytorialne. W nowych warunkach powstała sytuacja, w której władze miasta uzyskały szerokie uprawnienia i związane z nimi obowiązki oraz nowe źródła dochodów. Pozyskane przez Wrocław środki nie wystarczyły do realizacji kluczowych zadań związanych z przebudową układu komunikacyjnego i modernizacją infrastruktury technicznej, stanowiących ważne ograniczenia rozwojowe całego miasta (Kłopot 1994, s. 125). Przede wszystkim brakowało i brakuje środków na modernizację zasobów mieszkaniowych, które po 1990 r. przeszły na własność miasta. Z podobnymi trudnościami borykało się również wiele innych miast w Polsce.

Jedną z pierwszoplanowych ról kształtujących strukturę przestrzenne miast odgrywają obecnie inwestorzy. Mając odpowiednie zaplecze finansowe, grupa ta stała się partnerem dla władz miejskich, wyłączając z tego układu mieszkańców, mniejszych inwestorów, słabe spółdzielnie mieszkaniowe i indywidualnych użytkowników. Relacje takie mają z kolei swoje przełożenie na odsunięcie mieszkańców od swobodnego użytkowania wielu obszarów miasta (Kotus 2003, s. 192). W przestrzeni dużego miasta postsocjalistycznego nowej, komercyjnej treści nabierają obszary przestrzeni publicznej. W dużych miastach przestrzeń publiczna coraz częściej zostaje zawłaszczona przez następujące kategorie komercyjnych inwestycji:

a) obiekty, które wyznaczają nowy styl życia dla młodszych grup mieszkańców miast (np. kluby nocne);

b) komercyjne obiekty rozrywkowe dostępne dla określonych grup społecznych, posiadających środki finansowe na przebywanie w tych miejscach (np. galerie handlowe);

c) centra finansowe, hotele, centra biurowe i kongresowe, będące praktycznie trudno dostępne dla mieszkańców (Kotus 2003, s. 215).

Polaryzacja społeczno-przestrzenna w strukturze przestrzennej miast postsocjalistycznych od początku transformacji przebiega niezwykle dynamicznie. Należy przy tym zaznaczyć, że zdeterminowana jest zastanym, dość specyficznym układem prze-

strzenno-funkcjonalnym miast okresu realnego socjalizmu wraz z ich „egalitarną” strukturą społeczną, na którą nakładają się procesy i zjawiska charakterystyczne dla zachowań wolnorynkowych, z których najistotniejsze dla kształtowania się przestrzenno-społecznych różnicowań są:

- przywrócenie znaczenia renty gruntowej i innych mechanizmów rynkowych;
- zmiana kryteriów alokacji przestrzennej z politycznych na ekonomiczne;
- wzrost liczby aktorów rywalizujących o konkretne lokalizacje w przestrzeni miejskiej (Szmytkowska 2004, s. 215).

Wraz ze zmianami w procesach wytwarzania przestrzeni miejskiej pojawiły się też nowe podmioty, które stając się właścicielami (np. wspólnoty mieszkaniowe), zaczęły odgrywać istotne role w jej kształtowaniu (Groeger 2006, s. 307). Zdaniem S.W. Kłopoty są nimi: samorządy terytorialne, przedsiębiorcy krajowi oraz zagraniczni, dawni właściciele nieruchomości zmierzający do restytucji swojej własności oraz instytucje i osoby prywatne dysponujące znacznymi środkami na konsumpcję indywidualną (Jałowiecki 2000, s. 36). Podmioty te musiały się jednak dostosować do reguł gry rynkowej.

Ta gra sprawia wprawdzie wrażenie rywalizacji opartej na modelowym założeniu istnienia możliwości wyboru w przypadku każdego z podmiotów, ale w miejsce dotychczasowej przewagi scentralizowanych władz politycznych nie pojawiła się próżnia. Jak stwierdza B. Jałowiecki, „w latach dziewięćdziesiątych Polska stała się terenem intensywnej penetracji firm zagranicznych” (Jałowiecki 2000, s. 44). Należy to wiązać z procesami metropolizacji w dwóch znaczeniach. W pierwszym znaczeniu zachodzi metropolizacja zależna, a więc związana z istnieniem przewag innych metropolii nad Wrocławiem, w drugim znaczeniu – metropolizacja związana ze spełnieniem przez Wrocław funkcji metropolitalnych względem zależnych od niego terenów. W przypadku obu tych procesów dochodzi do wzrostu istotności określonych funkcji i podporządkowania właśnie im najlepiej nadających się do tego terenów miasta. Funkcja mieszkaniowa, choć istotna, jest więc „wypychana” przez inne rodzaje funkcji o bardziej centralnym charakterze, w tym przede wszystkim przez biznes, usługi wyższego rzędu, takie jak np. usługi hotelarskie czy finansowe. Nie można jednak zapominać o istotnej w przypadku Wrocławia (pomimo występowania asymetrii pomiędzy obowiązkami a dodatkowymi środkami uzyskanymi po 1989 r.) roli władz miasta, o której wspominam w dalszej części artykułu.

Należy stwierdzić istnienie silnego związku pomiędzy statusem społecznym użytkowników mieszkań a jakością zajmowanych zasobów i ich usytuowaniem w przestrzeni miasta. Rywalizacja o nowe tereny mieszkaniowe we Wrocławiu, naturalna w warunkach gospodarki rynkowej, przynosi organizacji przestrzeni miejskiej niezamierzone negatywne konsekwencje. W miarę powszechną strategią spółdzielni mieszkaniowych staje się budowa nowych bloków na już istniejących osiedlach, co powoduje ich nadmierne zagęszczanie kosztem przestrzeni międzyblokowej (Kłopot 2007).

Poszczególne podmioty, posiadające zróżnicowany poziom zasobów, podejmują więc grę, której celem jest zajęcie jak najlepszej lokalizacji w przestrzeni miejskiej. Nie

należy mieć wątpliwości co do faktu, że gra ta odbywała się już także wcześniej (S.W. Kłopot w swym artykule *Kształtowanie się struktury społeczno-przestrzennej polskiego Wrocławia* wskazał na przyczyny i mechanizm tej gry przed 1989 r., kiedy to działanie renty gruntowej uległo pewnemu zawieszeniu) (Kłopot 1992). Działki, domy, lokale biurowe, usługowe, handlowe i mieszkalne stają się zatem przedmiotem rywalizacji, która może prowadzić (i często prowadzi) do konfliktów. Oprócz gry rynkowej specyfikę przestrzeni miejskiej kształtują też codzienne decyzje i zachowania przestrzenne jej użytkowników – jakkolwiek to właśnie przestrzeń fizyczna wyznacza granice funkcjonowania jednostek i ich otoczenia społecznego. Gra o przestrzeń jest też uzależniona od jej obiektywnych walorów użytkowych oraz od dostępu do informacji o związanych z nimi korzyściach. Niezależnie od owych walorów, w świadomości mieszkańców istnieje silne zróżnicowanie na lepsze i gorsze osiedla i kwartały ulic. Przedmiotem waloryzacji w przeważającej liczbie przypadków są kwartały dzielnic mieszkaniowych, budynki, ulice jak oraz obserwowalny ład ich przestrzennego zagospodarowania – nigdy natomiast praktycznie miasto jako całość. Walka o alokację w przestrzeni wynika z powszechnego dążenia jednostek i grup do jak najlepszego zaspokojenia swoich potrzeb. Powstałe w ramach różnorodnych procesów zróżnicowania jakościowe i społeczne przestrzeni miejskiej są źródłem waloryzacji jej obszarów. Przestrzennych rozróżnień dokonuje się w perspektywie dominujących preferencji i potrzeb – funkcjonujących jako schemat percepcyjny przestrzeni materialnej miasta, który jest także uwzględniany w procesach oceny wartości jej elementów funkcjonalnych w wymiarze ekonomicznym. Pogłębiające się dystanse społeczne powoli mogą być odzwierciedlane przez tworzące się dystanse przestrzenne. Wynikają one przede wszystkim z segregacyjnej funkcji czynników ekonomicznych. Czynnikiem lokalizacji jest elementem, w którego perspektywie można prowadzić różnorodne rozważania zarówno w kontekście ekonomicznym i społecznym, jak i w zakresie geografii przestrzeni. Zarysowane powyżej procesy zachodzą także w przypadku przestrzeni mieszkalnej, a to ze względu na fakt, że każdy człowiek na miarę swoich możliwości i wyobrażeń dąży do zajęcia w przestrzeni miejsca o optymalnych warunkach zamieszkania (Kaczmarek 1996, s. 352). Proces waloryzacji przestrzeni przebiega nie tylko w kontekście zasobów mieszkaniowych, ale także – choć nadal w nieznacznym stopniu – w kontekście struktury społecznej.

Jednym z czynników, który decyduje o cenie mieszkań, jest sposób odbierania danego miejsca przez mieszkańców. Z badań przeprowadzonych przez E. Bagińskiego wynika, że we Wrocławiu za najbardziej nielubiany rejon uznano obszar wokół ul. Traugutta. Ocenilo go w ten sposób 35,4% mieszkańców (Bagiński 1998, s. 78). Gdyby uszeregować obszary miasta według tego, które są najbardziej akceptowane przez badanych, to są nimi w kolejności: Sępolno, Borek (całkowita akceptacja); Pilczyce, Karłowice (prawie całkowita akceptacja); Grabiszynek (akceptowany przez 91,67%). Tych pięć rejonów lubianych przez mieszkańców można uważać za takie, jakie mogą być uznawane za modelowe środowiska mieszkalne (Bagiński 1998, s. 45). Ludzie w zamieszkiwanych przez siebie miejscach cenią sobie najbardziej: dużą ilość zieleni,

przyzwyczajenie do danego miejsca, ciszę i spokój, dobrą lokalizację w mieście – m.in. bliskie położenie w stosunku do centrum (Bagiński 1998).

Przyjmując założenie istnienia rywalizacji o władzę w przestrzeni, zakłada się jednocześnie istnienie konfliktów. Na podstawie analiz B. Jałowieckiego można wskazać cztery główne źródła konfliktów w przestrzeni współczesnych miast polskich. Owe konflikty ogniskują się przede wszystkim wokół następujących kwestii:

1. Konflikt związany z procesem przejmowania mienia komunalnego. Sprzyja mu brak regulacji prawnych (brak uregulowanych stosunków własnościowych, brak ksiąg wieczystych itp.) i braki o charakterze organizacyjnym (brak personelu, brak aparatów geodezyjnych itp.).

2. Konflikt pomiędzy nabywcami i dysponentami działek oraz lokali wynikający z ograniczenia podaży i spekulacyjnego charakteru rynku nieruchomości.

3. Konflikt pomiędzy właścicielami a mieszkańcami lokali mieszkalnych dotyczący wysokości czynszów.

4. Syndrom NIMBY, a więc konflikt pomiędzy grupami obywateli a inwestorami w kwestii lokalizacji inwestycji o niekorzystnym wpływie na otoczenie (wpływ ten przez obywateli może być postrzegany jako szkodliwy, ale nie zawsze obawa ta jest uzasadniona).

5. Potencjalne tło konfliktu pomiędzy inwestorem a deweloperem realizującym swoje cele w przestrzeni a mieszkańcami tego terenu, na którym działa deweloper (może to również dotyczyć terenów rewitalizowanych) (Jałowiecki 2000, s. 38).

Interesy mieszkańców niekoniecznie pokrywają się z interesami innych użytkowników przestrzeni miejskiej. W kontekście podjętego w tym artykule zagadnienia szczególnie istotny jest konflikt pomiędzy interesami nabywców a interesami dysponentów działek. Oprócz tego, jak już wcześniej wspomniano, funkcja mieszkaniowa często jest „wypychana” poza centrum przez funkcję biurową lub biznesową.

Wiele sfer niezbędnych dla funkcjonowania, rozwoju, znaczenia czy prestiżu miasta może pozostawać i często pozostaje w zasadniczej sprzeczności z preferencjami mieszkańców, a niekiedy z etyką ekologiczną i etyką przestrzeni. Producenci, handlowcy, finansiści poszukują najdogodniejszych dla siebie lokalizacji niekiedy za wszelką cenę, a ich możliwości, naciski, siła przekonywania przeważają znacznie nad możliwościami wpływu mieszkańców na zagospodarowanie tych lokalizacji. I choćby ci pierwsi mieli najlepszą wolę porozumienia (ustępstw), to i tak przeważa rachunek ekonomiczny, np. renta gruntowa oraz prawo podaży i popytu (Bagiński 1998, s. 21).

Rywalizacja o przestrzeń w warunkach gry rynkowej musi odbywać się w określonych ramach, które w tym przypadku są uzależnione od reguł określania wartości ziemi i reguł jej zawłaszczania. Renta gruntowa służy więc wyjaśnianiu zróżnicowania cen przestrzeni miejskiej oraz pochodnych względem nich zróżnicowań społecznych. Zdaniem S.W. Kłopoty korzyści przestrzenne uzyskały wymierną cenę rynkową, a fakt dysponowania przestrzenią stał się istotnym czynnikiem ekonomicznym, warunkują-

cym istnienie oraz funkcjonowanie podmiotów gospodarczych. Przestrzeń miejska, w sensie ekonomicznym, stała się środkiem produkcji, świadczenia usług i handlu, podobnie jak maszyny, surowce czy technologie produkcji (Kłopot 1994, s. 86).

We Wrocławiu widać bardzo wyraźnie różnice w cenach mieszkań wynikające z ich położenia. Najdroższe są mieszkania w centrum (dzielnica Stare Miasto). Mieszkania te charakteryzuje bardzo dobra lokalizacja z punktu widzenia życia w mieście, m.in. ze względu na bliskie usytuowanie Rynku, dworca kolejowego i autobusowego. Drugie miejsce pod tym względem zajmują Śródmieście oraz Krzyki. Ceny metra kwadratowego w obu dzielnicach są do siebie zbliżone, a różnice są minimalne. Krzyki cechują się bardzo dobrą komunikacją z centrum miasta oraz dużą ilością terenów zielonych. Dodatkowo dominuje tam nowa zabudowa mieszkaniowa. Natomiast Śródmieście charakteryzuje się dobrą lokalizacją względem centrum miasta oraz przeważającą starą, cenioną przez mieszkańców, poniemiecką zabudową. Na wartość mieszkań może też dodatkowo wpływać stopniowa rewitalizacja tej dzielnicy.

Najniżej oceniane są mieszkania w dzielnicach Fabryczna oraz Psie Pole. Wpływ na to ma duża odległość od centrum miasta, słaba infrastruktura drogowa oraz jakość wykonania osiedli mieszkaniowych. W dzielnicach tych dominują budynki z „wielkiej płyty”, często dziesięciopiętrowe.

Różnice w cenach metra kwadratowego poszczególnych dzielnic widoczne są zarówno w przypadku cen mieszkań przeznaczonych zarówno na sprzedaż, jak i na najem. Jednocześnie z badań prowadzonych przez portal szybko.pl i Expandera wynika, że różnice w cenach w poszczególnych miejscach miasta są stałe i nie ma na nie wpływu koniunktura na rynku nieruchomości.

Zróznicowanie, któremu podlega renta gruntowa – cena działki w centrum jest wysoka, a im dalej od centrum, tym niższa cena – ma pewne wyjątki. Logikę tę przełamuje społeczna waloryzacja już wytworzonej przestrzeni miejskiej. Cena działki w niektórych częściach „tańszych” osiedli jest bardzo wysoka ze względu na korzystne położenie oraz niewielką ilość dostępnych gruntów (np. Borek, Dąbie, Oporów, Biskupin, Sępolno).

W oficjalnej nomenklaturze i w świadomości społecznej został utrwalony stary podział na dzielnice miasta, które kiedyś były odrębnymi bytami administracyjnymi. „Zagospodarowanie otoczenia miejsca zamieszkania determinuje sposób użytkowania, poziom zadowolenia z środowiska, w którym człowiek przebywa, a zatem ma zasadniczy i bezpośredni wpływ na jakość życia” (Groeger 2004, s. 189). Stare miasto dzieli się na dwie różne pod względem funkcjonalnym części: obszar właściwy, w którym znajdują się budynki charakteryzujące się pozytywnym odbiorem przez mieszkańców (np. okolice Rynku), oraz osiedla z lat tzw. oszczędnościowego normatywu (np. od pl. Jana Pawła II w kierunku Popowic). Podobnie wygląda sytuacja w dzielnicy Śródmieście. Znajdują się tam zdegradowane pod względem społecznym i technicznym kwartały budownictwa czynszowego w rejonie tzw. trójkąta bermudzkiego czy takie rejon, jak

pl. Staszica, Ołbin i inne. Jednocześnie w obrębie Śródmieścia znajdują się obszary bardzo cenione przez mieszkańców, takie jak np. osiedla willowe na Biskupinie, Sępolnie, Dąbiu czy Zaciszu.

Należy zauważyć, że pomimo skomplikowanej sytuacji własnościowej rozkład cen gruntów nawiązuje do klasycznego modelu cen gruntów w mieście. W modelu tym najwyższe ceny osiągają grunty w centrum, a rozkład cen ma charakter wykładniczy.

Pewne przybliżenie zróżnicowania zasobów mieszkaniowych dają informacje dotyczące ceny metra kwadratowego w poszczególnych dzielnicach Wrocławia (tab. 1–3). Dane te pokazują, że różnice w cenach metra kwadratowego są względnie stabilne w niespełna rocznym odstępie czasu.

Na podstawie dotychczasowych analiz można stwierdzić, że we Wrocławiu stan zasobów mieszkaniowych po 1989 r. stopniowo się zmieniał (Kłopot 1994, s. 129). Problemami, które rodziły najwięcej trudności, były zdekapitalizowane kwartały śródmiejskiej zabudowy oraz straty wywołane powodzią z 1997 r. o długofalowych skutkach dla całego miasta.

Tabela 1

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w III kwartale 2008 r. (w zł)

Dzielnica	Cena
Fabryczna	6 590
Krzyki	7 096
Psie Pole	6 541
Stare Miasto	8 101
Śródmieście	7 040

Źródło: Raport szybko.pl i Expandera.

Tabela 2

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w IV kwartale 2007 r. (w zł)

Dzielnica	Cena
Fabryczna	6 632
Krzyki	7 063
Psie Pole	6 650
Stare Miasto	8 093
Śródmieście	7 094

Źródło: Raport szybko.pl i Expandera.

Tabela 3

Średnie ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Wrocławia w IV kwartale 2007 r. (w zł)

Dzielnica	1-pokojowe	2-pokojowe	3-pokojowe
Fabryczna	1 247	1 485	2 046
Krzyki	1 204	1 804	2 681
Psie Pole	1 150	1 800	1 856
Stare Miasto	1 400	2 518	3 198
Śródmieście	1 250	1 852	2 446

Źródło: Raport szybko.pl i Expandera.

O skali pierwszego z tych problemów oraz o roli, jaką w warunkach Wrocławia odgrywają władze miasta, świadczy fakt, że pozostają one jednym z głównych decydentów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Tylko 30% mieszkań należy do osób fizycznych, 40% – do spółdzielni mieszkaniowych, 25% – do gminy Wrocław, 5% – do pozostałych podmiotów (dane na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r.).

Obecnie, w związku z ograniczoną ilością terenów w obrębie Wrocławia, pod zabudowę mieszkaniową przeznaczają się tereny w miejscowościach ościennych. Tereny podmiejskie są intensywnie zabudowywane i tworzą się suburbia, w których po części mogą mieszkać zasobni (byli) mieszkańcy Wrocławia bądź ludność napływowa, której nie stać na zakup mieszkania w centrum. Rozbudowie mieszkaniowej miejskiej poza granicami miasta sprzyja dodatkowo fakt, że w większości przypadków porzucono budownictwo wielopiętrowych bloków na rzecz budynków niższych. Bloki usytuowane w dotychczasowych granicach administracyjnych miasta nadal będą stanowić dominujące miejsce zamieszkania dla ludzi kupujących swoje pierwsze mieszkanie, stając się obszarem o zwiększonej migracji i przepływie mieszkańców. Z tego względu wiek osób zamieszkujących tę zabudowę będzie się obniżał. Przyczyn tego stanu należy się doszukiwać w strukturze zarobków i cenie tych lokali.

Do aspektów pozytywnych w rozwoju Wrocławia należy zaliczyć dążenia władz miasta do ograniczenia chaotyczności suburbanizacji, czemu służą „ostre reżimy urbanistyczno-architektoniczne na nowe inwestycje mieszkaniowe” (Kłopot 1994, s. 131). Renty gruntowej nie można bowiem uznać za jedyny regulator procesów wytwarzania przestrzeni, w tym także mieszkaniowej. Zbyt duża koncentracja budynków mieszkalnych, choć zachęcająca pod względem krótkofalowego zysku ekonomicznego, może się okazać niebывale niekorzystna, m.in. pod względem wpływu na jakość życia ich mieszkańców, i może doprowadzić do szerszego zaburzenia funkcjonalnego. W sytuacji niedoboru mieszkaniowego decyzje projektantów, a następnie nabywców mieszkań czy też całych nieruchomości mogą nie uwzględniać tych czynników. Zdaniem S.W. Kłopoty „dla mieszkańców konkretnych osiedli czy kwartałów ulic znaczenie ma zarówno wyposażenie ich miejsca zamieszkania w placówki szeroko rozumianej infra-

struktury społecznej, efektywne połączenia komunikacyjne z innymi częściami miasta, stan infrastruktury technicznych, jak i sposób utrzymania i funkcjonowania wytworzonej już przestrzeni konsumpcji zbiorowej” (Kłopot 1994, s. 153). Trudno z kolei oczekiwać, że po latach wytężonego oszczędzania na wymarzone własne „M” przyszli właściciele, którzy stanowią sporą grupę nabywców, będą całkowicie racjonalnie oceniać konsekwencje swoich decyzji dla otoczenia i korzyści z zajęcia danego lokalu mieszkalnego. Oczywiście jest jednak, że zbyt duża koncentracja budynków i chaotyczność towarzysząca urbanizacji ograniczają wydatnie określone w powyższym cytacie korzyści lokalizacyjne.

Choć prognozy dotyczące liczby mieszkańców Wrocławia (przytoczone w dalszej części artykułu) nie powinny budzić obaw co do możliwości wystąpienia na szerszą skalę *urban sprawl*, to jednak doświadczenia miast amerykańskich jasno wskazują, że pozostawienia roli regulacyjnej jedynie rencie gruntowej nie można uznać za korzystne dla systemów miejskich. Trzeba z kolei mieć na uwadze, że w stosunku do Zachodu w Polsce widoczne jest opóźnienie w zachodzeniu poszczególnych procesów miastotwórczych, gdyż suburbanizacja wystąpiła u nas z kilkudziesięcioletnim opóźnieniem, co umożliwia obecnie przewidywanie potencjalnych niebezpieczeństw z nią związanych. M. Davis w artykule *How Eden Lost Its Garden* wyraźnie wskazuje na straty, jakie w wyniku *urban sprawl* poniosło Los Angeles, w którym praktycznie jedynie renta gruntowa była brana pod uwagę przy rozprzestrzenianiu się tkanki miejskiej w trakcie suburbanizacji (Davis 1998, s. 169). Chaotyczne, nieprzemysłane i podyktowane jedynie korzyściami ekonomicznymi decyzje o krótkofalowym znaczeniu spowodowały np. zniszczenie malowniczego krajobrazu Południowej Kalifornii, która stanowiła magnes dla wielu wcześniejszych przybyszy. Proces ten w zasadzie rozpoczął się już w latach 20. XX w., ale jego konsekwencje stały się przedmiotem ogólnonarodowego skandalu na początku lat 60. Przyczyniło się to z kolei do renesansu planowania regionalnego i działań zmierzających do zachowania naturalnego krajobrazu (Davis 1998, s. 175).

Wpływ na relacje pomiędzy popytem a podażą lokali mieszkaniowych mają oczywiście liczba mieszkańców miasta oraz jego bilans migracyjny. Odgrywa tu on szczególnie rolę, gdyż przybycie nowych mieszkańców w istotny sposób stwarza zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe. Część przybyszy, niemająca rodziny w nowym miejscu osiedlenia, zmuszona jest do wynajęcia lub zakupu lokalu mieszkaniowego. Opierając się na danych GUS dotyczących ruchów ludności, można ocenić, że w chwili obecnej odpływ i napływ ludności we Wrocławiu równoważą się. W mieście utrzymuje się nieznaczna, ale stała tendencja do przewagi odpływu nad napływem ludności. Jest to zgodne z prognozami GUS, mówiącymi o utrzymywaniu się spadku liczby mieszkańców tego miasta. Do 2030 r. liczba ta ma spaść do 547,3 tys. mieszkańców („Podregiony, Powiaty, Gminy...” 2007, s. 144). Od początku lat 90. można zaobserwować w strefie podmiejskiej Wrocławia stały napływ ludności pochodzenia miejskiego (Zathey 2002). Należy to wiązać z procesem suburbanizacji, ale GUS przewiduje w przyszłości zmniejszanie się liczby ludności zarówno we Wrocławiu (spadek w okresie 2000–2030 ma

wynieść 1,63%), jak i w województwie dolnośląskim (spadek w okresie 2000–2030 ma wynieść 4,57%).

Okres przemian społecznych w wielu wypadkach sprzyja optymizmowi, nie zawsze przy tym uzasadnionemu. Trudno stwierdzić, jak mieszkańcy Wrocławia oceniliby w początkach transformacji zachodzące zmiany, gdyby znali ich konsekwencje. Nie wiadomo też, czy by je poparli. Chodzi również o te zmiany, które nastąpiły w mieście w ostatnich latach. Rola renty gruntowej jako regulatora procesów wytwarzania przestrzeni nie jest do tej pory zrozumiała dla zdecydowanej większości mieszkańców miasta, ale wcale nie oznacza to, że nie wpływa ona na te procesy. Odrębną kwestią jest to, jak ocenić konsekwencje jej funkcjonowania. W tym artykule nie oceniono jej jednoznacznie negatywnie ani pozytywnie, lecz starano się jedynie wskazać na jej pozytywne i negatywne aspekty oraz przejawy funkcjonowania we Wrocławiu.

Bibliografia

- Bagiński E., 1998, *Wrocław w opinii swoich mieszkańców*, Oficyna PWR, Wrocław.
- Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk*, [w:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), *Współczesna socjologia miasta*, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Davis M., 1998, *How Eden Lost Its Garden*, [w:] A.J. Scott, E.W. Soja (eds.), *The City. Los Angeles and Urban Theory at the End of Twentieth Century*, University of California Press, Los Angeles.
- Groeger L., 2004, *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróżnicowanie warunków życia w mieście*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Groeger L., 2006, *Nowa przestrzeń mieszkaniowa doby transformacji*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Nowe przestrzenie w mieście, ich organizacja i funkcje*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Jałowiecki B., 2000, *Spółeczna przestrzeń metropolii*, Europejski Instytut Rozwoju Regionalnego i Lokalnego, Wydawnictwo Scholar, Warszawa.
- Karczmarek S., 1996, *Przestrzeń miejska a warunki zamieszkania w Łodzi*, [w:] R. Domański (red.), *Nowa generacja w badaniach gospodarki przestrzennej*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 174, Warszawa.
- Kłopot S.W., 1992, *Kształtowanie się struktury społeczno-przestrzennej polskiego Wrocławia*, [w:] W. Misiak (red.), *Miasta polskie w procesie przemian*, Acta Universitatis Wratislaviensis, No 1380, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Kłopot S.W., 1994, *Zachowania przestrzenne podmiotów gospodarczych we Wrocławiu*, Acta Universitatis Wratislaviensis, No 1549, Socjologia XI, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Kłopot S.W., 2003a, *Jakość życia mieszkańców Wrocławia*, [w:] Z. Kurcz, Z. Morawski (red.), *Sytuacja i rola wielkiego miasta w procesie transformacji. Studium porównawcze rozwoju ekonomicznego i procesów społecznych na przykładzie Wrocławia i Lipska – kontynuacje*, Acta Universitatis Wratislaviensis, Socjologia XXXV, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Kłopot, S.W. 2003b, *Zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Wrocławia*. [w:] Z. Kurcz, Z. Morawski (red.), *Sytuacja i rola wielkiego miasta w procesie transformacji. Studium porównawcze rozwoju ekonomicznego i procesów społecznych na przykładzie Wrocławia i Lipska – kontynuacje*, Acta Universitatis Wratislaviensis, Socjologia XXXV, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Kłopot S.W., 2007, *Kwestia mieszkaniowa we Wrocławiu*, [w:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), *Współczesna socjologia miasta*, Wydawnictwo UWr, Wrocław.
- Kotus J., 2003, *Publiczne bogactwo wobec „sąsiedzkiej biedy” – gra o dominację w strukturach współczesnego dużego miasta*. [w:] I. Jażdżewska (red.), *Funkcje metropolitalne i ich rola w organizacji przestrzeni*, XVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002.

„Podregiony, Powiaty, Gminy. Województwo Dolnośląskie”, 2007, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław.

Raport szybko.pl i Expandera, III kwartał 2008, www.szybko.pl

Raport szybko.pl i Expandera, IV kwartał 2008, www.szybko.pl

„Rocznik Statystyczny Wrocławia” 2006, Urząd Statystyczny, Wrocław 2007.

Szymtowska M., 2004, *Warunki mieszkaniowe jako istotny wyznacznik społeczno-przestrzennej polaryzacji miast. Przypadek Gdyni*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

Zathay 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 UŁ, Łódź.

FUNKCJA REGULACYJNA RENTY GRUNTOWEJ W KREOWANIU PRZESTRZENI MIESZKALNEJ WE WROCŁAWIU

ABSTRAKT: Artykuł poświęcony jest zagadnieniu funkcji regulacyjnej renty gruntowej w kreowaniu przestrzeni mieszkalnej we Wrocławiu. W celu adekwatnego uchwycenia charakteru renty gruntowej przedstawia się w pierwszej części pracy procesy, które doprowadziły do wzrostu jej istotności, procesy związane z transformacją i decentralizacją. Następnie wskazuje się na podmioty, których decyzje i działania wpływają w warunkach gry rynkowej na funkcjonowanie systemu miejskiego oraz stwarzają główne źródła konfliktów w przestrzeni miejskiej. W kolejnej części artykułu opisano mechanizm wpływu renty gruntowej na kreowanie przestrzeni miejskiej, a wnioski odniesiono do warunków Wrocławia. W dalszej kolejności przechodzi się do zagadnienia suburbanizacji i *urban sprawl* w kontekście tematu artykułu, a w jego ostatniej części przedstawia się prognozę fluktuacji populacji Wrocławia, która się wiąże z przyszłym popytem na przestrzeń mieszkalną.

SŁOWA KLUCZOWE: renta gruntowa, funkcja regulacyjna, Wrocław