

Beata NAMYŚLAK
Dominik SIKORSKI
Uniwersytet Wrocławski

WYBRANE CECHY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WE WROCŁAWIU I W AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ

SELECTED FEATURES OF DWELLING STOCKS IN WROCŁAW AND THE WROCŁAW AGGLOMERATION

ABSTRACT: The purpose of this study is an analysis of dwelling stocks in Wrocław and in the Wrocław agglomeration. Moreover, the article includes the characteristics of some elements of dwelling stocks in Wrocław in the comparison of Warsaw, Łódź, Cracow and Poznań. To realize these aims, the TERYT data base from the Central Statistical Office in Wrocław and the data of the Regional Data Bank were used. The analysis reflects the state at the end of 2007.

KEY WORDS: dwelling stocks, Wrocław, Wrocław agglomeration

Wprowadzenie

Sytuacja w segmencie budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach powoli, ale systematycznie się poprawia, choć w dalszym ciągu zapotrzebowanie społeczeństwa na mieszkania jest o wiele większe niż liczba nowych lokali oddawanych do użytku. Analizując dane od 1990 r. można stwierdzić, że bardzo dużo nowych mieszkań powstawało na początku lat 90., kiedy to budowano masowo, szczególnie w ramach spółdzielni mieszkaniowych. Pogorszenie warunków dla budownictwa nastąpiło w 1993 roku. W latach 1993–1996 odnotowano z kolei najmniejszą liczbę oddawanych do użytku mieszkań w całym okresie od 1990 do 2007 r. Dopiero od 1997 r. sytuacja zaczęła się poprawiać. W latach 2004–2007 liczba oddawanych mieszkań w Polsce wynosiła w kolejności: 108,1 tys., 114,1 tys., 115,4 tys. i 133,8 tys. Zatem dopiero w 2007 r. nastąpił najwyższy przyrost wynoszący prawie 16%.

Na wzrost, a także spadek liczby budowanych nowych nieruchomości wpływają w dużym stopniu decyzje na szczeblu centralnym. Przykładowo wzrost liczby nabywanych mieszkań zanotowano w 2000 r. Był to bowiem ostatni rok, w którym obowiązywała zerowa stawka podatku VAT przy sprzedaży nowych mieszkań. Wprowadzenie w 2004 r. 22-procentowej stawki VAT na materiały budowlane spowodowało spadek, choć krótkotrwały, w sferze inwestycji z zakresu budownictwa jednorodzinne. Z kolei w 2006 r. rząd wdrożył program „Rodzina na swoim”, mający na celu częściowe rozwiązanie problemu z nabyciem nieruchomości na rynku. W rzeczywistości jednak skala oddziaływania tego projektu okazała się mniejsza niż zakładano. Efekty programu ograniczyły, po pierwsze, liczne warunki, które należało spełnić, aby móc skorzystać z tego programu¹, a po drugie – dynamiczny wzrost cen mieszkań, który nie był rekompensowany przez ulgi.

Budownictwo mieszkaniowe koncentruje się w ośrodkach miejskich, stąd też celowe wydaje się podejmowanie analiz z tego zakresu przede wszystkim w odniesieniu do jednostek miejskich. Celem opracowania jest analiza zasobów mieszkaniowych zarówno we Wrocławiu, jak i w gminach tworzących wraz z nim aglomerację wrocławską. Do tego celu wykorzystano dane zaczerpnięte z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu. Analiza przedstawia stan na koniec 2007 r. W tabeli ukazującej sytuację Wrocławia na tle największych miast w Polsce wykorzystano dane z Banku Danych Regionalnych również z 2007 r. Warto zaznaczyć, że w kwestii liczby mieszkań we Wrocławiu autorzy zaobserwowali pewną różnicę pomiędzy danymi z bazy TERYT a Bankiem Danych Regionalnych. Rozbieżności te były rzędu 5%.

Wybrane cechy charakterystyczne budownictwa mieszkaniowego w największych miastach Polski

Podstawowe charakterystyki dotyczące budownictwa mieszkaniowego w pięciu największych miastach kraju zaprezentowano w tab. 1. W zestawieniu tym Wrocław wypada przeciętnie. Owszem, cechuje go duża – na tle pozostałych czterech miast – liczba izb w mieszkaniu czy relatywnie duża przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, jednak według wielkości podstawowych cech, wynikających z relacji między liczbą ludności a liczbą mieszkań, Wrocław przedstawia się najgorzej w badanej grupie miast. Szczególnie niepokoi najmniejsza liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Jest to wartość o ok. 37 punktów procentowych mniejsza niż dla Łodzi i aż o 53 punkty procentowe mniejsza niż dla Warszawy. Można zatem dojść do wniosku, że na tle pozostałych miast we Wrocławiu budowano i nadal buduje się mieszkania większe,

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

z większą liczbą izb, ale jest ich zdecydowanie za mało. Analiza substancji mieszkaniowej pod względem zaopatrzenia w bieżącą wodę czy centralne ogrzewanie również nie prowadzi do optymistycznych wniosków. W tej kwestii gorsza jest jedynie sytuacja w Łodzi (zdecydowanie ostatnie miejsce), a także – według stopnia zaopatrywania w wodę – w Krakowie.

Z danych zawartych w tab. 1 wynika również to, że żadne z miast nie jest liderem według wszystkich przedstawionych wskaźników. Generalnie najlepiej wypada Warszawa, która osiągnęła bardzo dobre rezultaty w kategoriach: liczba mieszkań na 1000 osób, liczba ludności na 1 mieszkanie, powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca oraz mieszkania wyposażone w CO (w procentach). Jednak pod względem np. liczby izb w mieszkaniu stolica prezentuje się słabo.

Tabela 1

Charakterystyka substancji mieszkaniowej w największych miastach Polski

Wskaźnik	Warszawa	Łódź	Kraków	Wrocław	Poznań
Liczba ludności	1 695 533	751 855	734 579	623 367	552 644
Liczba mieszkań/1000 mieszkańców	460,57	444,08	414,57	407,00	412,85
Liczba ludności na 1 mieszkanie	2,17	2,25	2,41	2,46	2,42
Liczba izb w mieszkaniu	3,13	3,07	3,16	3,35	3,47
Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)	57,0	53,1	56,2	60,0	63,8
Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca (m ²)	26,1	23,5	22,6	24,0	26,0
Mieszkania wyposażone w wodociąg (%)	99,4	96,8	98,5	99,3	99,7
Mieszkania wyposażone w CO (%)	93,8	78,6	86,4	83,5	84,8

Źródło: obliczenia na podstawie danych z Banku Danych Regionalnych (2007).

Wyniki te można podsumować stwierdzeniem, że w najbardziej korzystnej sytuacji pod względem ilości i jakości substancji mieszkaniowej jest Warszawa, a w najmniej korzystnej – Łódź, która aż w czterech kategoriach zaprezentowała się najsłabiej. Pozostałe trzy miasta, w tym Wrocław, osiągnęły zróżnicowane wyniki – od bardzo dobrych do bardzo słabych w zależności od wskaźnika.

Charakterystyka substancji mieszkaniowej Wrocławia

We Wrocławiu mieszka prawie 22% mieszkańców całego województwa, podczas gdy zasoby mieszkaniowe osiągają poziom niespełna 25%. Jednak stwierdzenie, że Wrocław cechuje nadwyżka zasobów mieszkaniowych nad liczbą ludności, może okazać się ryzykowne. Albowiem przy uwzględnieniu mniej licznych gospodarstw domo-

wych w mieście, 135-tysięcznej rzeszy studentów, która nie może liczyć na miejsca w domach studenckich, bo jest ich zaledwie ok. 12 tys., oraz równie istotnej chęci do zamieszkania we Wrocławiu ludności z mniejszych miejscowości – okazuje się, że Wrocław cechuje tak naprawdę niedobór mieszkań.

Zaprezentowane poniżej rysunki przedstawiają różne aspekty związane z budownictwem mieszkaniowym we Wrocławiu w podziale na obręby geodezyjne. Zgodnie z bazą danych TERYT Głównego Urzędu Statystycznego z grudnia 2007 r. wyróżniono 69 jednostek. Ich liczba w poszczególnych dzielnicach (delegaturach) jest różna. Największe obszarowo to położona we wschodniej części miasta dzielnica Fabryczna (23 obręby), Psie Pole obejmujące 20 jednostek w północnej i wschodniej części miasta oraz zlokalizowane na południu Krzyki (18). Znacznie mniejsze jest Śródmieście (7) i Stare Miasto (1). W tym miejscu warto dodać, że oficjalnie podział miasta na dzielnice zlikwidowano w 1991 r., uznając go za zbędny. Jednak mimo tego zabiegu przetrwał on w literaturze, na aktualnych planach miasta, a przede wszystkim w świadomości wrocławian.

Hipotezy, jakie autorzy założyli wstępnie, są następujące:

1. Wartości wskaźników określających zarówno liczbę mieszkań w relacji do liczby ludności, jak i bezwzględną liczbę mieszkań zmniejszają się stopniowo w miarę oddalania od Rynku w kierunku granic miasta.

2. Istnieje duża zbieżność między wskaźnikiem określającym liczbę mieszkań na 1000 osób a rozwojem terytorialnym Wrocławia.

3. Najwięcej niezamieszkałych lokali znajduje się w obrębach, które cechuje dominacja starej zabudowy.

4. W strefie suburbannej zauważalne są kierunki preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zatem rozkład wskaźnika określającego liczbę lokali mieszkaniowych na 1000 mieszkańców nie ma charakteru koncentrycznego.

Rysunek 1 przedstawia liczbę mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Zarówno na tym, jak i na następnych rysunkach pod pojęciem mieszkania autorzy rozumieją zamieszkałe i niezamieszkałe lokale mieszkaniowe oddane do użytku. W analizie nie brano pod uwagę gospodarstw zbiorowych (więzienia, klasztory, szpitale itp.).

Na rysunku 1 wyodrębniono cztery przedziały wartości. Granice klas wyznaczono za pomocą metody naturalnych prześwitów. Maksymalne zanotowane wartości to 448,1 dla obrębu Borek, 443,9 dla Starego Miasta i 422,5 dla Bartoszowic. Borek to obszar o zabudowie pochodzącej głównie z okresu gospodarki centralnie planowanej, jednak ze względu na swą lokalizację jest on ceniony na rynku nieruchomości. W przypadku Borka liczba mieszkań wynosi 5 037, co nie jest wartością dużą. Towarzyszy jej wszakże równie niezbyt duża liczba mieszkańców (11 242). W obrębie Starego Miasta o wysokim wskaźniku zadecydowała bardzo duża liczba mieszkań (26 250), która mimo znacznej liczby mieszkańców (59 134) i tak przyczyniła się do otrzymania wysokiej wartości analizowanego wskaźnika. Z kolei Bartoszowice to jedno z nielicznych zachowanych osiedli o zabudowie zarówno willowej, jak i wielorodzinnej pochodzącej

sprzed 1945 r.² Liczba lokali mieszkaniowych jest tam mała (2 371), ale mieszka tam również relatywnie niewielu ludzi (5 612).

W tym miejscu warto dodać, że ogólnie dla całego miasta zanotowano wysoką dodatnią korelację między liczbą mieszkań a liczbą ludności, która wyniosła 0,997. Podobną wartość współczynnika korelacji uzyskano między liczbą lokali zamieszkałych a liczbą ludności (0,998).



Rys. 1. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w obrębach geodezyjnych we Wrocławiu (stan z końca 2008 r.)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Jednostki zaliczone na rys. 1 do pierwszej klasy (co najmniej 380 mieszkań na 1000 ludności) są zlokalizowane przede wszystkim w części centralnej i południowej miasta. Jest ich łącznie 16. Morfologia tych jednostek jest zróżnicowana. Niektóre z nich to osiedla z przeważającą starą zabudową i zbliżonym do dawnego układem ulic (m.in.

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

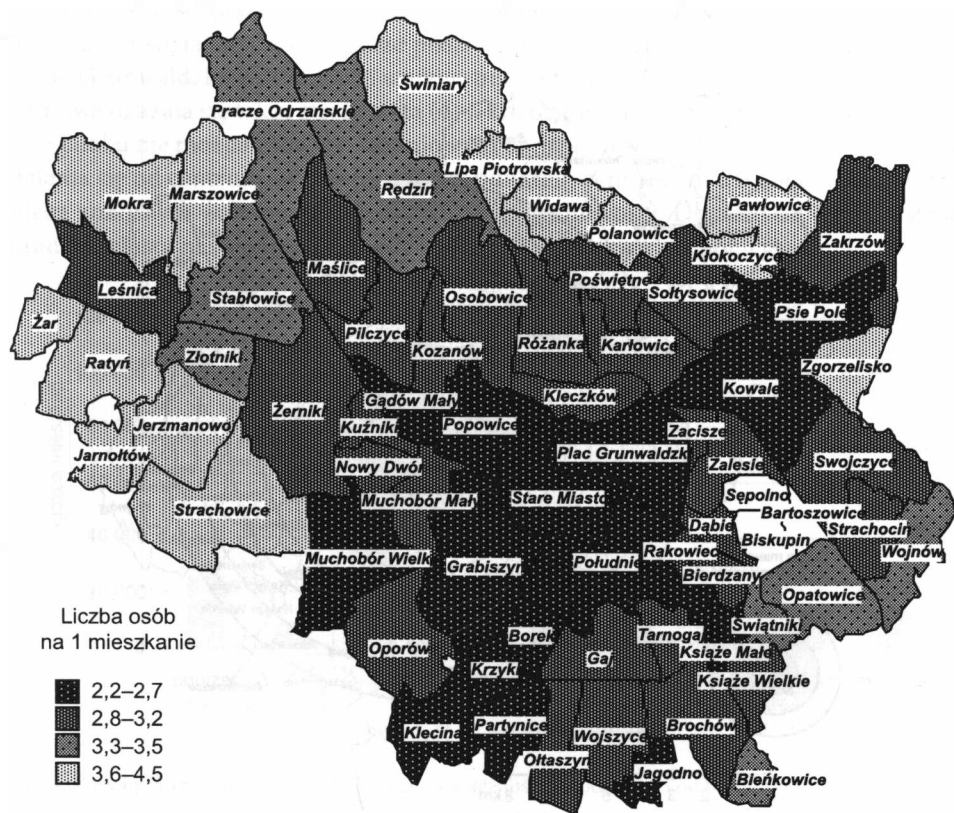
Biskupin czy plac Grunwaldzki). Można w tej grupie wyróżnić również obręby o zdecydowanej dominacji zabudowy z czasów socjalizmu (m.in. Popowice). Z kolei jednostki położone blisko południowej granicy miasta, np. Partynice, Jagodno, a także częściowo Muchobór Wielki – to osiedla, które rozwinęły się w ostatnich kilku latach. Powstały tam liczne kameralne osiedla domów wielorodzinnych. Niektóre z obrębów trudno zakwalifikować do którejś z wymienionych grup, ponieważ zabudowa na ich obszarze powstawała w różnych okresach – od przedwojennego do współczesności. Jednostki należące do pierwszej klasy nie tworzą zwartego obszaru. Decyduje o tym dalekie od centrum usytuowanie takich obszarów, jak Jagodno, Muchobór Wielki, Psie Pole, Bartoszowice, Biskupin.

Klasę drugą tworzy 28 obrębów. Jednostki te są silnie rozproszone, jednak wraz z obrębami z klasy pierwszej stanowią zwartą całość (z wyłączeniem Leśnicy), przekraczającą 60% powierzchni miasta. Wśród jednostek należących do drugiej klasy liczną grupę stanowią osiedla z wielkiej płyty, spełniające rolę sypialni dla całego miasta. W tej klasie znalazły się właściwie wszystkie tzw. blokowiska: Gaj, Gądów, Kozanów, Kuźniki, Nowy Dwór, Pilczyce, Różanka, Zakrzów. Warto w tym miejscu dodać, że budowa tak wielkich osiedli (przykładowo Gaj i Nowy Dwór zamieszkuje po ok. 20 tys. mieszkańców) przyczyniła się w dużym stopniu do rozrzedzenia liczby mieszkańców – spadku udziału osób mieszkających w centrum na rzecz wzrostu liczby ludności w obrębach położonych dalej od centrum.

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

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

Rysunek 2 przedstawia rozkład przestrzenny cechy przeciwnej do opisanej wcześniej, a mianowicie liczby osób przypadającej na 1 mieszkanie. Cecha ta ma charakter destymulanty. Najmniejsze, czyli najbardziej korzystne, wartości cechują takie obręby, jak Stare Miasto, Grabiszyn, Południe czy Borek (minimalna wartość wynosi 2,2 osoby na 1 mieszkanie). Ogólnie można stwierdzić, że są to obręby centralne, niektóre obręby południowe oraz północno-wschodnie. Z kolei największe zagęszczenie ludności w lokalach mieszkaniowych cechuje obręby położone blisko zachodniej i północnej granicy miasta. W tym przypadku maksymalna wartość charakteryzuje Kłokoczyce – 4,5.



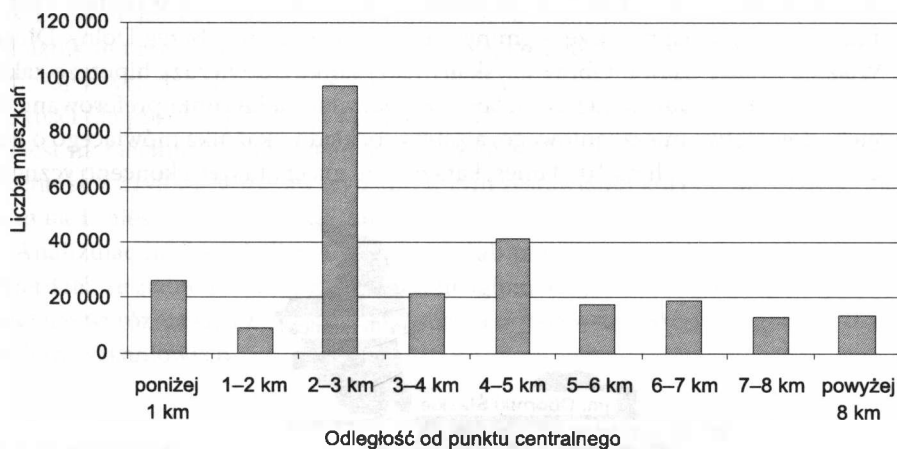
Rys. 2. Liczba osób na 1 mieszkanie w obrębach geodezyjnych we Wrocławiu (stan z końca 2008 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Rysunek 3 przedstawia ponownie liczbę mieszkań na 1000 ludności, jednak w tym przypadku przedstawiono jej rozkład według odległości od centrum, które wyznaczono w obrębie Stare Miasto. Wartości wskaźnika w poszczególnych strefach obliczono według punktu centralnego każdego z obrębów. Miejsca te na rysunku oznaczono kropkami. Ośmiu stref delimitują kolejne pierścienie, wyznaczone co 1 kilometr. Zastosowano w tym przypadku podział na trzy klasy, wykorzystując ponownie metodę największych prześwitów.

Na podstawie sporządzonego w ten sposób rysunku można stwierdzić, że analizowany wskaźnik osiąga największe wartości (powyżej 415) do 2 km od Rynku i ewentualnie do 3 km od Rynku (powyżej 385), po czym maleje i do granicy miasta nie przekracza już 385 mieszkań na 1000 osób. Zatem hipoteza o stopniowym obniżaniu się liczby mieszkań *per capita* w miarę oddalania się od centrum okazała się nieprawdziwa.

nie zasobne w substancję mieszkaniową: Południe, z przewagą budownictwa z okresu gospodarki socjalistycznej, a także posiadający w części wschodniej starą zabudowę i plac Grunwaldzki, z dominacją starego budownictwa. Zasobna w substancję mieszkaniową okazała się także strefa piąta (4–5 km od punktu centralnego). Również w tym przypadku nie można mówić o stopniowym obniżaniu się liczby mieszkań w miarę oddalania się od centrum. W strefie między punktem centralnym a 5 km liczba mieszkań ulega znacznym wahaniom, bez wyraźnej prawidłowości. Dopiero od 5 km w stronę granicy miasta następuje stopniowy spadek liczby mieszkań (por. rys. 4).



Rys. 4. Zmiany liczby mieszkań we Wrocławiu w zależności od odległości od punktu centralnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu (2007).

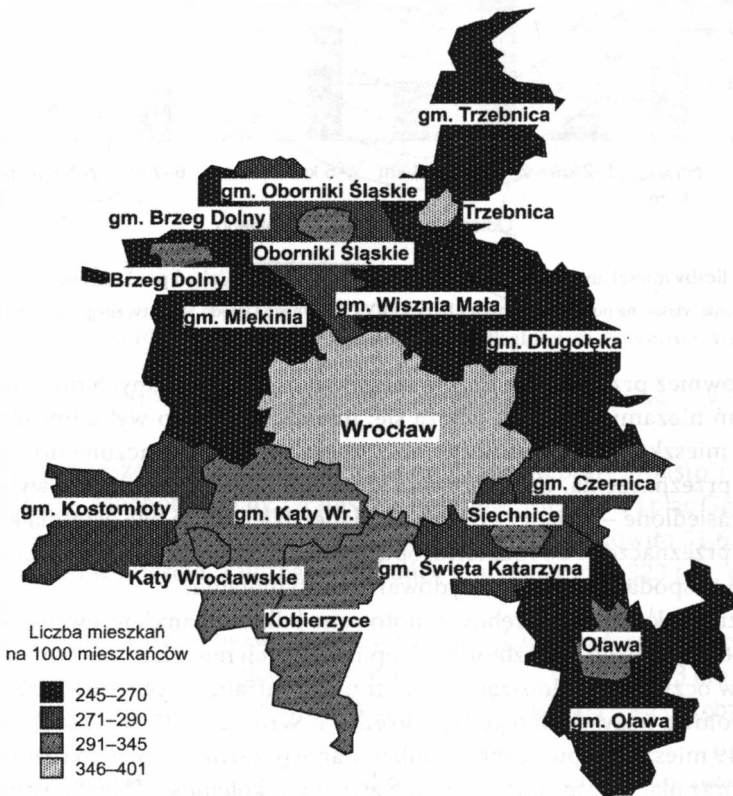
Warto również przyjrzeć się liczbie mieszkań niezamieszkałych do końca 2007 r. Do mieszkań niezamieszkałych wlicza się: mieszkania nowo wybudowane, ale niezasiedlone, mieszkania remontowane oraz mieszkania przeznaczone do wyburzenia lub zmiany przeznaczenia. O ile pierwsza kategoria – mieszkania nowo wybudowane, jeszcze niezasiedlone – świadczy o rozwoju danej dzielnicy, o tyle ostatnia kategoria – mieszkania przeznaczone do rozbiórki, opuszczone lub przebudowane na prowadzenie działalności gospodarczej – to zdecydowanie destymulanta.

Przeważnie w każdym z obrębów zanotowano kilka, kilkanaście, ewentualnie kilkadziesiąt przeznaczonych do rozbiórki lub opuszczonych mieszkań. Na tym tle wyraźnie rzucają się w oczy liczby odnoszące się do trzech centralnych obrębów, gdzie znajduje się ponad połowa wszystkich tego typu lokali we Wrocławiu (729 z 1244). Są to: Stare Miasto – 349 mieszkań opuszczonych lub w stanie przeznaczonym do rozbiórki, Południe – 224 oraz plac Grunwaldzki – 156. Następne w kolejności Psie Pole posiada zaledwie 40 tego rodzaju lokali, a zatem w tej kategorii rysuje się wyraźna różnica między wymienionymi trzema a pozostałymi jednostkami. Takie rozmieszczenie tego zjawiska

wynikać może z faktu, że wyróżniające się trzy obręby centralne są jednocześnie najstarszymi obrębami miasta, a więc występuje w nich przeważnie relatywnie najstarsza część substancji mieszkaniowej w mieście.

Charakterystyka substancji mieszkaniowej na obszarze aglomeracji wrocławskiej

Rysunek 5 przedstawia liczbę mieszkań na 1000 mieszkańców w poszczególnych gminach aglomeracji wrocławskiej. Największe wartości cechują Wrocław (384,4) i Trzebnicę (368,5), a najmniejsze – gminy: Trzebnica, Miękinia, Brzeg Dolny, Długołęka, Wisznia Mała i Oława. Obraz uzyskany na rysunku potwierdza hipotezę zakładającą, że w strefie suburbanalnej Wrocławia zauważalne są kierunki preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zatem rozkład wskaźnika mówiącego o liczbie lokali mieszkaniowych na 1000 mieszkańców nie ma charakteru koncentrycznego.



Rys. 5. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w gminach aglomeracji wrocławskiej (stan z końca 2007 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z bazy TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.

Preferowane są generalnie miasta, a wśród gmin te, które położone są na południe od Wrocławia, czyli Kąty Wrocławskie i Kobierzyce.

Jeśli weźmiemy pod uwagę jedynie bezwzględną liczbę mieszkań, to kolejność jest nieco inna. Nie uwzględniając Wrocławia, należy stwierdzić, że największą bazą mieszkaniową dysponują m. Oława, gm. Długołęka, m. Trzebnica i gm. Kobierzyce. W zestawieniu tym pojawia się na wysokim miejscu gm. Długołęka, która dysponuje dużą liczbą lokali mieszkaniowych. Jednak gminę tę zamieszkuje również znaczna liczba mieszkańców, co powoduje, że liczba mieszkań w relacji do liczby ludności jest jedną z najmniejszych w aglomeracji.

Obliczono jeszcze jeden współczynnik – liczbę osób przypadającą na 1 mieszkanie. Wskaźnik ten ma charakter destymulanty. Najbardziej korzystne wartości cechują m. i gm. Kąty Wrocławskie (odpowiednio – 2,7 i 2,4) oraz m. i gm. Trzebnica (2,7 i 2,9). Wartości dla pozostałych miast i gmin przekroczyły 3,0. W najmniej korzystnej sytuacji jest m. Siechnice, dla którego średnia wynosi 4,1 osób na 1 mieszkanie. Centrum aglomeracji, czyli m. Wrocław wypadło w tym zestawieniu korzystnie, przeciętnie bowiem na 1 mieszkanie przypada 2,6 osób.

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

Podsumowanie

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

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

Istnieje znaczna zbieżność między wskaźnikiem określającym liczbę mieszkań na 1000 osób a rozwojem terytorialnym Wrocławia. Szczególnie wyraźna jest zbieżność między jednostkami o najmniejszej liczbie mieszkań w stosunku do liczby ludności

a obszarami przyłączonymi do miasta najpóźniej, bo dopiero w 1973 r. oraz między jednostkami o największej liczbie mieszkań w stosunku do liczby ludności a obszarami należącymi do miasta do końca XIX w.

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

W strefie suburbannej zauważalne są kierunki preferowane dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zatem rozkład wskaźnika określającego liczbę lokali mieszkaniowych na 1000 mieszkańców nie ma charakteru koncentrycznego. Preferowane są generalnie miasta, a wśród gmin te, które położone są na południe od Wrocławia, czyli Kąty Wrocławskie i Kobierzyce. Pod względem liczby mieszkań istotne są również zasoby mieszkaniowe gm. Długołęka.

Wrocław w statystyce pod względem zasobów mieszkaniowych i elementów go charakteryzujących prezentuje się korzystnie na tle innych dużych miast w Polsce. Według danych stolicę Dolnego Śląska cechuje nawet nadwyżka zasobów mieszkaniowych nad liczbą ludności. Jednak przy uwzględnieniu mniej licznych gospodarstw domowych w mieście, ogromnej liczby studentów oraz równie istotnej chęci do zamieszkania we Wrocławiu ludności z mniejszych miejscowości – okazuje się, że stolicę Dolnego Śląska cechuje tak naprawdę niedobór mieszkań, i to dość znaczny. Zaradzić temu może jedynie rozwój przestrzenny miasta ukierunkowany na wysoką dynamikę przyrostu zasobów mieszkaniowych.

Bibliografia

- Ilnicki D., 2001, *Inwestycje mieszkaniowe w przestrzeni Wrocławia*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto post-socjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany (cz. II)*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo UŁ, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 221–235.
- Namyślak B., 2008, *Percepcja przestrzeni miejskiej Wrocławia*, [w:] J. Słodczyk, M. Śmigielska (red.), *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, Wydawnictwo UO, Opole, s. 297–308.

WYBRANE CECHY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WE WROCŁAWIU I W AGLOMERACJI WROCŁAWSKIEJ

ABSTRAKT: Celem niniejszej pracy jest analiza zasobów mieszkaniowych we Wrocławiu i w aglomeracji wrocławskiej. Ponadto artykuł zawiera charakterystyki niektórych elementów zasobów mieszkaniowych we Wrocławiu w porównaniu z Warszawą, Łodzią, Krakowem i Poznaniem. Aby zrealizować te cele, wykorzystano dane z bazy danych TERYT Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu oraz dane z Banku Danych Regionalnych. Analiza ta odzwierciedla stan na koniec 2007 r.

SŁOWA KLUCZOWE: zasoby mieszkaniowe, Wrocław