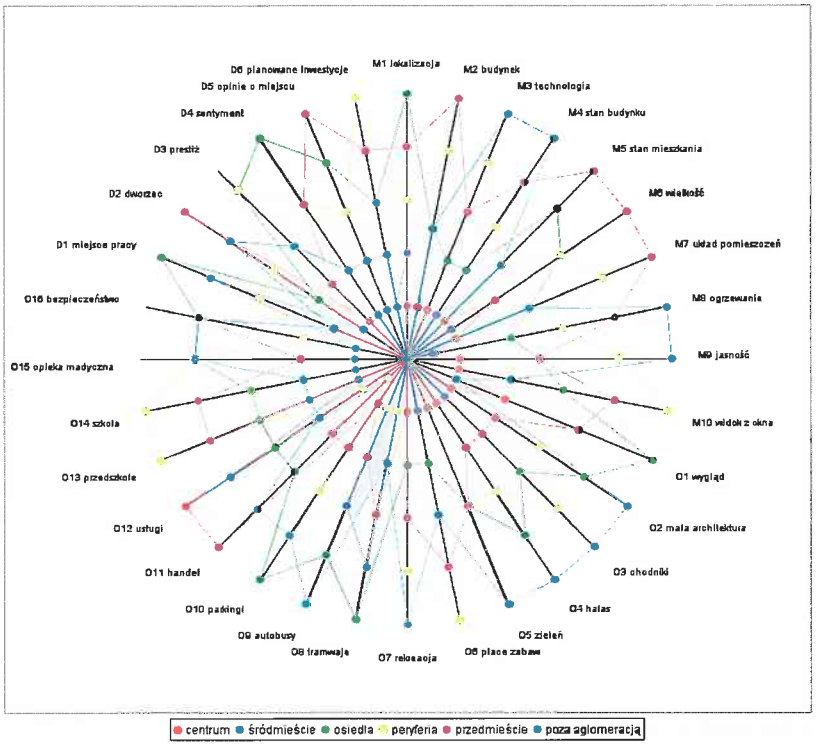
UNIWERSYTET EKONOMICZNY
W POZNANIU

Załącznik nr 2
do „Polityki mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027".

Analiza wielokryterialna

pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków - rekomendacje dla polityki mieszkaniowej



Zleceniodawca:
Urząd Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
Wykonawca:
Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
ul. Powstańców Wlkp. 16, 61-895 Poznań

Raport sporządzili:
dr Monika Matusiak (kierownik projektu)
Dyrektor Centrum Polityk Publicznych, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
Dr Sławomir Palicki
Ekspert Centrum Polityk Publicznych

Poznań, dnia 11 grudnia 2015 roku

Spis treści

Wstęp: zastosowanie metod wielokryterialnych do kształtowania polityk publicznych, w tym polityki mieszkaniowej 3

1. Preferowane lokalizacje mieszkań/domów wg grup wiekowych i dochodowych 8
2. Najistotniejsze cechy poszczególnych lokalizacji wg grup wiekowych i dochodowych 14
3. Portrety lokalizacji mieszkaniowych w opinii poszczególnych grup wiekowych i dochodowych

3.1. Całościowe porównanie wariantów lokalizacyjnych 29

3.2.Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – centrum miasta 32

3.3. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – śródmieście 35

3.4. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – osiedla mieszkaniowe poza śródmieściem 38

3.5. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – peryferia 41

3.6. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości podpoznańskie 45

3.7. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości poza aglomeracją poznańską 48

4. Specyfika lokalizacji ze względu na wybrane kryteria 52
5. Podsumowanie – akceptowane i nieakceptowane warianty lokalizacji mieszkaniowych w grupach wiekowych i dochodowych 64
6. Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej 67

Literatura 99

Wstęp: zastosowanie metod wielokryterialnych do kształtowania polityk publicznych, w tym polityki mieszkaniowej

Analiza wielokryterialna pozwala na realizację celów projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych obecnych i potencjalnych mieszkańców Poznania oraz możliwości realizacji polityki mieszkaniowej" dzięki równoczesnemu uwzględnieniu zbioru cech tworzących pakiet preferencji badanych w podziale na grupy wiekowe i dochodowe. Analizę przeprowadzono w odniesieniu do grup lokalizacji, które obejmują:

- Ścisłe centrum miasta (Stary Rynek i okolice – Stare Miasto),
- Śródmieście (Jeżyce, Wilda, Łazarz, Śródka, Zawady),
- Mieszkanie poza Śródmieściem, m.in. na osiedlach mieszkaniowych (np. Rataje, Winogrady, Piątkowo),
- Mieszkanie na peryferiach miasta (np. Pokrzywno, Naramowice, Radojewo, Umultowo, Krzesiny),
- Mieszkanie w miejscowościach podpoznańskich (aglomeracja poznańska),
- Mieszkanie poza Poznaniem i miejscowościami zlokalizowanymi niedaleko Poznania.

Lokalizacje te były w badaniu podstawą wyboru preferowanego miejsca zamieszkania, które następnie analizowano w odniesieniu do cech samego mieszkania, najbliższego otoczenia i całych dzielnic. Tego rodzaju badanie pozwala na ukazanie cech najistotniejszych przy wyborze danej lokalizacji w danej grupie wiekowej lub dochodowej, których spełnienia na wysokim poziomie oczekują wybierający dany wariant. Oznacza to dalej, że polityka ukierunkowana na przyciągnięcie danej grupy powinna skupiać się na tych właśnie cechach, przy czym wybrane rozwiązania powinny odzwierciedlać preferencje jak największej grupy przyszłych mieszkańców.

Grupy wiekowe, które uwzględniono w badaniu obejmują:

- Osoby dorosłe do 24 roku życia,
- Osoby w wieku 25-29 lat,
- Osoby w wieku 30-44 lat,
- Osoby w wieku 45-59 lat,
- Osoby w wieku 60-69 lat,
- Osoby powyżej 70 lat.

Badane przedziały zostały uzgodnione z Zamawiającym i obejmują etapy życia, na których mogą zmieniać się potrzeby mieszkaniowe: wiek studencki lub krótko po zakończeniu edukacji, początkowy wiek aktywności zawodowej i usamodzielniania się, okres rozwoju kariery zawodowej i powiększania rodzin, okres stabilizacji zawodowej, okres przedemerytalny i wczesny emerytalny oraz późny wiek emerytalny.

Grupy dochodowe zostały natomiast określone na podstawie mediany i poszczególnych decyli wynagrodzeń na podstawie analiz GUS i obejmują miesięczne łączne zarobki gospodarstwa domowego netto w wysokości:

- do 3000 zł,
- 3001-5000 zł,
- 5001-7000 zł,
- 7001-9000 zł,
- 9001-12000 zł,
- powyżej 12000 zł.

Zaprezentowany w niniejszym opracowaniu model jest skierowany głównie do decydentów, szczególnie władz publicznych zainteresowanych równomiernym i wielowymiarowym kształtowaniem polityki mieszkaniowej, rozumianej jako tworzenie całościowej oferty mieszkaniowej miasta opartej na zrozumieniu potrzeb i preferencji poszczególnych grup docelowych (Matusiak, Palicki, 2016).

Wnioski przedstawione w badaniu zostały uzyskane na podstawie analiz przeprowadzonych w programie do analizy wielokryterialnej D-Sight. Klasyczne problemy decyzyjne rozwiązywane za pomocą analizy wielokryterialnej zaadaptowano do analizowanego problemu badawczego. Program D-Sight wykorzystuje głównie metody z grupy PROMETHEE (Podręcznik D-Sight, 2012), które wpisują się w europejski nurt wielokryterialnego podejmowania decyzji i są oparte na relacjach przewyższania (Kobryń A., 2014). Podobnie jak rodzina metod ELECTRE, wywodzą się one z metodyki opracowanej przez B. Roya w latach 80-tych XX wieku. Zgodnie z tą metodyką, porównaniu podlegają warianty decyzyjne, które są porównywane na podstawie zidentyfikowanych preferencji decydenta (Stachowiak K., 2002).

Metody PROMETHEE mają zastosowanie dla skończonego zbioru wariantów decyzyjnych, pozwalając je szeregować od najlepszego do najgorszego. Zajmują się problemem uporządkowania zbioru wariantów pozwalając decydentowi na wybór najlepszego z wariantów na podstawie zdefiniowanego zbioru preferencji (Podręcznik D-Sight, op.cit.). W niniejszym badaniu rolę decydentów pełnią przedstawiciele różnych grup społecznych. Ich preferencje badano na podstawie kryteriów zidentyfikowanych na podstawie wcześniejszych badań i wywiadów fokusowych jako wpływające na decyzje mieszkaniowe. Należą do nich:

- Kryteria związane z mieszkaniem lub domem takie jak:
  - Lokalizacja (rejon miasta, dzielnica, centrum, na peryferiach itp.) (M1)
  - Wygląd budynku (estetyka elewacji) (M2)
  - Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość) (M3)
  - Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny) (M4)
  - Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna) (M5)
  - Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb) (M6)
  - Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność) (M7)
  - Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów) (M8)
  - Jasność pomieszczeń (M9)
  - Atrakcyjność widoku z okna (M10)
- Kryteria związane z bezpośrednim otoczeniem budynku, w którym znajduje się mieszkanie/dom:
  - Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp. (O1)
  - Dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci (O2)
  - Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów (O3)
  - Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku) (O4)
  - Bliskość zieleni/parków (O5)
  - Bliskość placów zabaw dla dzieci (O6)
  - Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk) (O7)
  - Dostępność komunikacji tramwajowej (O8)
  - Dostępność komunikacji autobusowej (O9)
  - Dostępność miejsc parkingowych (O10)
  - Dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka) (O11)
  - Dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja) (O12)
  - Bliskość przedszkola (O13)
  - Bliskość szkoły (O14)
  - Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej) (O15)
  - Bezpieczeństwo okolicy (O16)

- Kryteria związane z szerzej rozumianą dzielnicą:
  - Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki (D1)
  - Dostępność do dworca PKP/PKS (łatwość dotarcia do dworców) (D2)
  - Prestiż miejsca (renoma) (D3)
  - Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne) (D4)
  - Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo) (D5)
  - Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian) (D6)

Warianty decyzyjne obejmują jednoczesną analizę wszystkich tych czynników (jako swego rodzaju pakietu preferencji) dla poszczególnych lokalizacji, grup wiekowych i dochodowych. Warianty te analizowane są parami, ze względu na wartości wszystkich kryteriów jednocześnie.

W ogólnym schemacie działania metod PROMETHEE należy najpierw sformułować model problemu. Na niego nakładany jest model preferencji decydenta, tutaj obejmujący preferencje użytkowników mieszkań zidentyfikowane we wcześniejszych etapach postepowania badawczego. Po przeprowadzeniu procedury obliczeniowej uzyskuje się uszeregowane warianty decyzyjne opisane w dalszej części rozdziału. Wykorzystanie modeli cząstkowych pozwala także na analizę zmieniających się preferencji dla różnych grup użytkowników – wykorzystując podział na grupy społeczne zastosowany w badaniu. Dla każdego z wariantów decyzyjnych należy określić kierunek oceny preferencji – oznaczający funkcję minimalizacji bądź maksymalizacji każdego z kryteriów (czynników). Przykładowo, dla czynnika takiego jak poziom zanieczyszczenia, pożądana jest wartość jak najniższa, a dla liczby użytkowników przestrzeni publicznej pożądana wartość jest jak najwyższa (do pewnego progu).

Funkcja preferencji pozwala odróżnić stopnie preferencji poszczególnych wariantów ze względu na wartości poszczególnych kryteriów (czynników). Zmiany preferencji można analizować w skali ciągłej lub punktowej. W niniejszym badaniu przyjęto skalę punktową, odpowiadającą skali Likerta wykorzystaną w badaniach ankietowych. Funkcję preferencji wyprowadza się z różnicy wartości pary wariantów (x^1x^2) dla konkretnego kryterium (i) zgodnie ze wzorem:

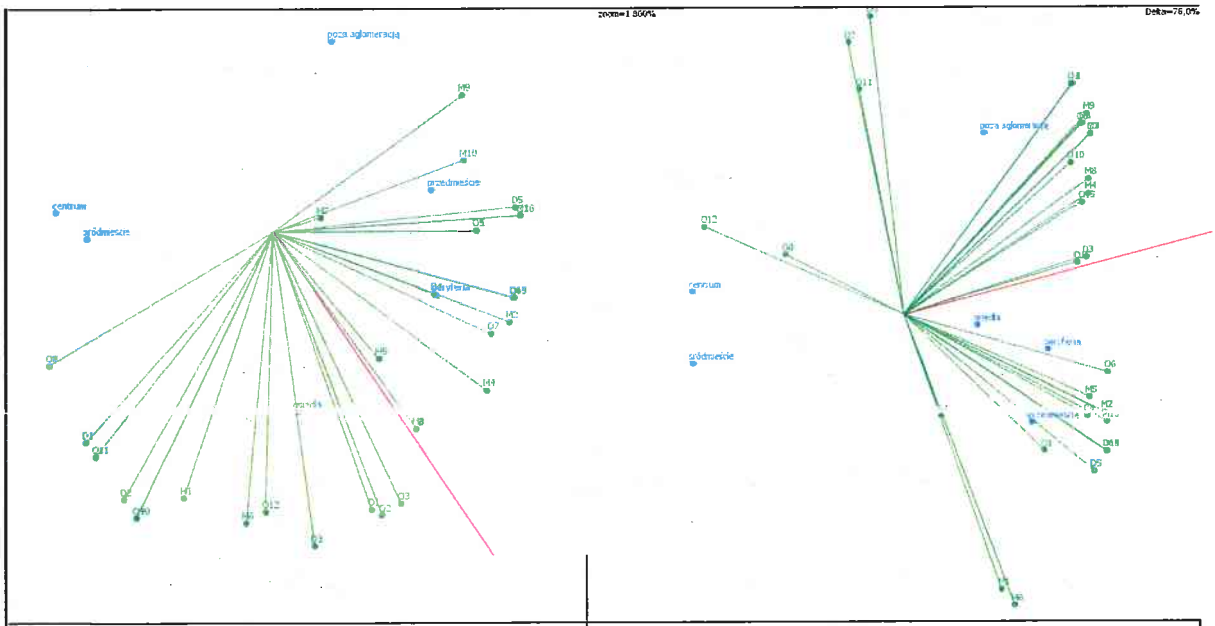
$\delta(x^1,x^2) = f_i(x^1) - f_i(x^2)$, gdzie stopień preferowania wariantu x^1 nad x^2 wyraża się wzorem:

$P_i(x^1,x^2) = P_i(\delta(x^1,x^2))$.

W niniejszym badaniu przyjęto skokową funkcję preferencji podpowiadającą sposobowi, w jaki oceniane są opcje mieszkaniowe przy podejmowaniu decyzji o zmianie miejsca zamieszkania. W dalszej części opracowania zostały one przedstawione w różnych wymiarach, z podziałem na analizowane lokalizacje, grupy wiekowe i dochodowe.

1. Preferowane lokalizacje mieszkań/domów wg grup wiekowych i dochodowych

Preferowane lokalizacje to lokalizacje wskazane w badaniu przez ankietowanych jako pożądana lokalizacja nowego mieszkania lub domu, której cechy w największym stopniu spełniają ich wymagania. Na rysunkach poniżej pokazano czerwony „drążek preferencji" pokazujący, który z wariantów lokalizacji w największym stopniu spełnia potrzeby i oczekiwania badanej grupy wiekowej lub dochodowej. Im bliżej drążka znalazła się dana lokalizacja, tym bardziej jest pożądana przez przedstawicieli danej grupy wiekowej lub dochodowej.



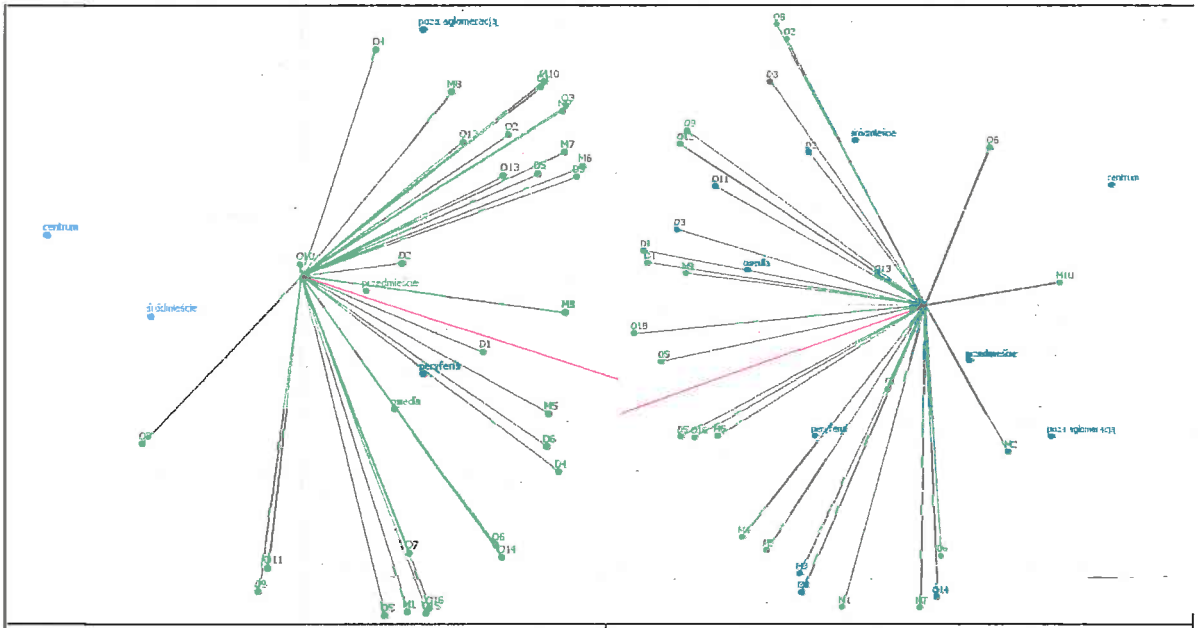
Grupa wiekowa do 24 lat	Grupa wiekowa 25-29 lat

Rysunek 1a. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Lokalizacje w największym stopniu spełniające preferencje grupy wiekowej do 24 lat to osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem (np. Rataje czy Piątkowo) oraz, w nieco mniejszym stopniu, peryferia miasta (np. Naramowice lub Krzesiny). Lokalizacje niepreferowane to natomiast centrum i Śródmieście oraz, w mniejszym stopniu, miejscowości poza aglomeracją poznańską. W kolejnej grupie wiekowej (25-29 lat) można zaobserwować lekkie zmiany preferencji w zakresie lokalizacji mieszkania w przypadku jego zmiany – osiedla poza Śródmieściem i peryferia nadal w najwyższym stopniu zaspokajają potrzeby tej grupy wiekowej, ale pojawiają się także inne możliwe lokalizacje, takie jak miejscowości podpoznańskie (przedmieścia) oraz poza aglomeracją (preferowane w znacznie mniejszym stopniu). Zmiana preferencji w tej grupie wiekowej może oznaczać stopniowe zapoznawanie

się z realiami rynku mieszkaniowego i stosowną adaptację oczekiwań. Podobnie jak wcześniej, lokalizacje niepreferowane to nadal centrum i Śródmieście (Rysunek 1a).

Kolejną zmianę preferencji można zaobserwować w grupie wiekowej 30-44 lata. Tutaj najbardziej preferowaną lokalizacją stają się przedmieścia (miejscowości podpoznańskie) oraz, w nieco mniejszym stopniu peryferia. Pozostałe akceptowalne warianty to osiedla poza Śródmieściem i miejscowości poza aglomeracją poznańską, zupełnie nieakceptowane jako miejsca zamieszkania są natomiast nadal centrum i Śródmieście (Rysunek 1b). Ze względu na to, że analizowana grupa wiekowa to najczęściej osoby znajdujące się w szczytowej fazie rozwoju zawodowego oraz powiększające rodzinę, utrata jej przedstawicieli jest niekorzystna dla miasta. Zapobieżenie tej sytuacji wymaga stworzenia atrakcyjnej oferty mieszkaniowej w Poznaniu.

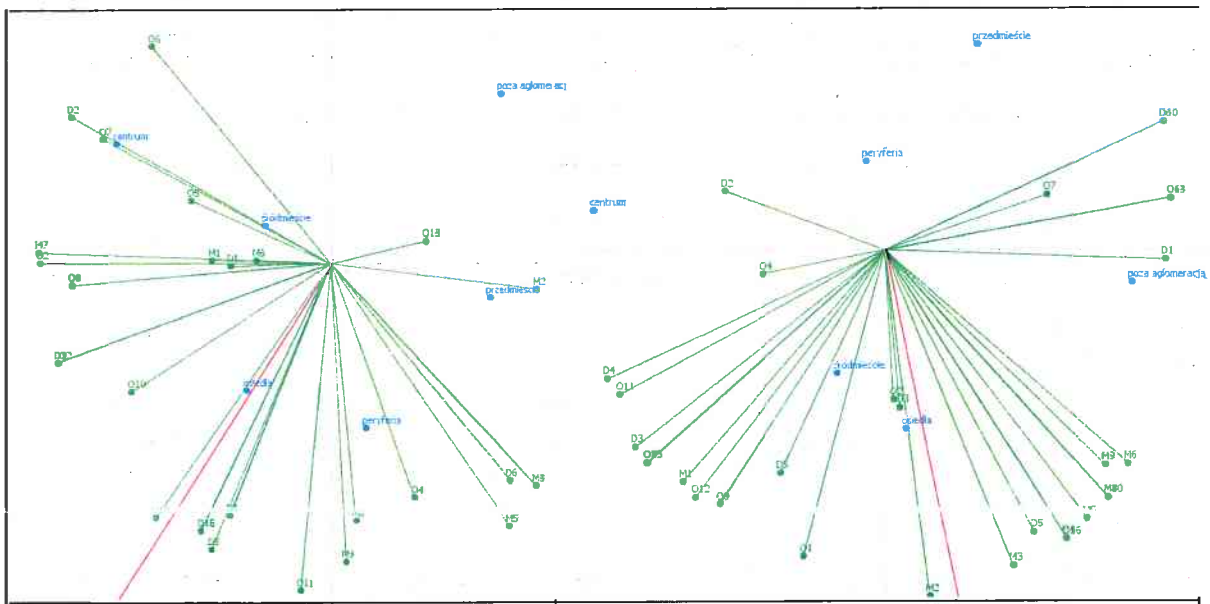


Grupa wiekowa 30-44 lata	Grupa wiekowa 45-59 lat

Rysunek 1b. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Grupa wiekowa 45-59 lat również wykazuje specyficzne preferencje, jeśli chodzi o lokalizację mieszkania, można też zauważyć, że zmieniają się cechy determinujące wybory mieszkaniowe (kwestia ta zostanie rozwinięta w dalszej części opracowania) (Rysunek 1b). Wariantem najbardziej preferowanym stają się peryferia, i w niewiele mniejszym stopniu osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem. Po raz pierwszy do grupy wariantów akceptowanych, choć w niewielkim stopniu, wchodzi Śródmieście. Centrum, przedmieścia i miejscowości poza aglomeracją poznańską tworzą natomiast grupę wariantów niepreferowanych.

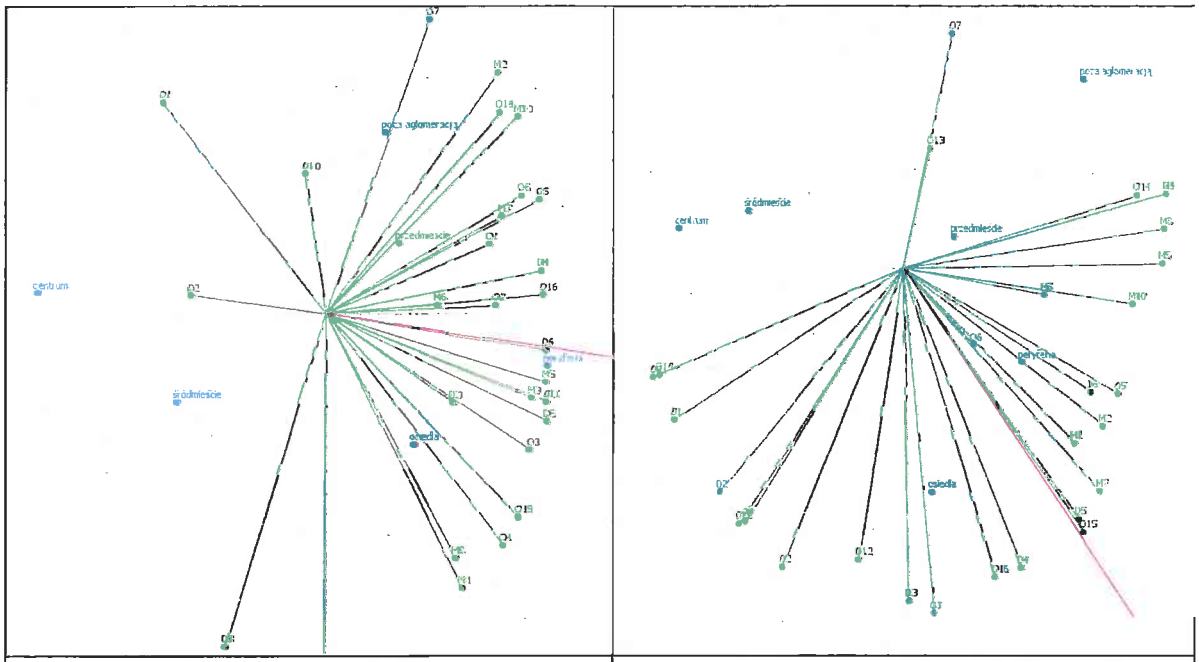
W grupie wiekowej 60-69 lat, wariantem prawie idealnie odpowiadającym preferencjom są osiedla poza Śródmieściem, a do grupy wariantów akceptowalnych, choć w znacznie mniejszym stopniu wchodzą również peryferia, Śródmieście i centrum. Jest to jedyna grupa wiekowa, w której centrum wchodzi do grupy wariantów rozważanych. Warianty nieakceptowane to natomiast przedmieścia i miejscowości poza aglomeracją poznańską (Rysunek 1c).



Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 1c. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Grupa wiekowa powyżej 70 lat, podobnie jak grupa wczesnoemerytalna, również w największym stopniu chciałaby mieszkać na osiedlach mieszkaniowych, drugim wyborem byłoby natomiast Śródmieście (Rysunek 1c). Grupa ta, w niewielkim stopniu dopuszcza również zamieszkiwanie poza aglomeracją poznańską, co może być związane z przenoszeniem się do domów wybudowanych na ogródkach działkowych lub sprzedażą mieszkania w Poznaniu i zamianą go na tańsze w mniejszej miejscowości. Pozostałe warianty, w szczególności przedmieścia, mocno odbiegają od preferencji tej grupy.

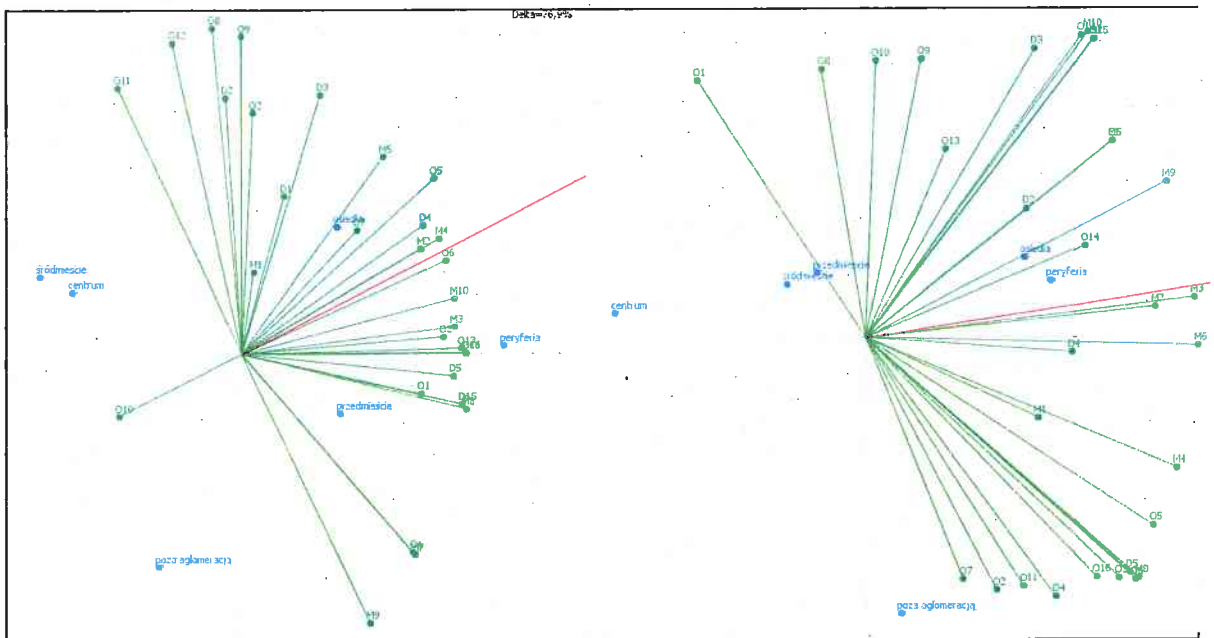


Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2a. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

W grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe najbardziej preferowaną lokalizacją mieszkania są peryferia Poznania, wariant ten w zasadzie idealnie odpowiada preferencjom tej grupy. W znacznie mniejszym stopniu akceptowane są warianty takie jak przedmieścia, osiedla mieszkaniowe i miejscowości poza aglomeracją poznańską. Warianty nieakceptowane obejmują natomiast centrum i Śródmieście Poznania (Rysunek 2a).

W kolejnej grupie dochodowej – 3001 do 5000 zł netto na gospodarstwo domowe, peryferia pozostają lokalizacją preferowaną, choć nie tak silnie, wysoką preferencję uzyskują także osiedla mieszkaniowe. W grupie akceptowanych znalazły się również przedmieścia, natomiast nieakceptowane są lokalizacje w centrum, Śródmieściu oraz poza aglomeracją poznańską (Rysunek 2a).

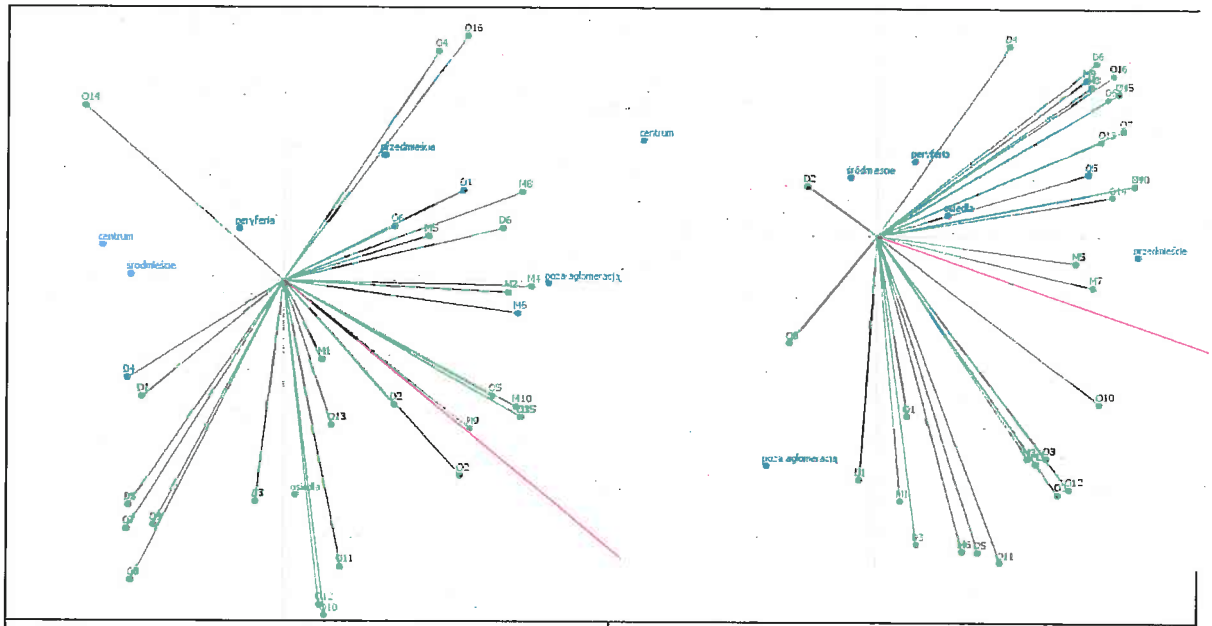


Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2b. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

W grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe zmienia się znaczenie poszczególnych cech decydujących o wyborach mieszkaniowych (kwestia ta zostanie omówiona w dalszej części opracowania), preferowane warianty mieszkaniowe są natomiast podobne do poprzedniej grupy – w jej preferencje najlepiej wpisują się lokalizacje na osiedlach mieszkaniowych i peryferiach, a w nieco mniejszym stopniu na przedmieściach. Do grupy wariantów nieakceptowanych zaliczono natomiast Śródmieście, centrum i lokalizacje poza aglomeracją poznańską (Rysunek 2b).

Kolejna grupa dochodowa, 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe w jeszcze silniejszym stopniu preferuje lokalizację na peryferiach i osiedlach mieszkaniowych, pozostałe warianty są natomiast preferowane bardzo słabo (przedmieścia) lub niepreferowane (centrum, Śródmieście i poza aglomeracją). Warto zwrócić uwagę, na w zasadzie całkowitą negację centrum jako możliwej lokalizacji mieszkania przez tą grupę dochodową (Rysunek 2b).



Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2c. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

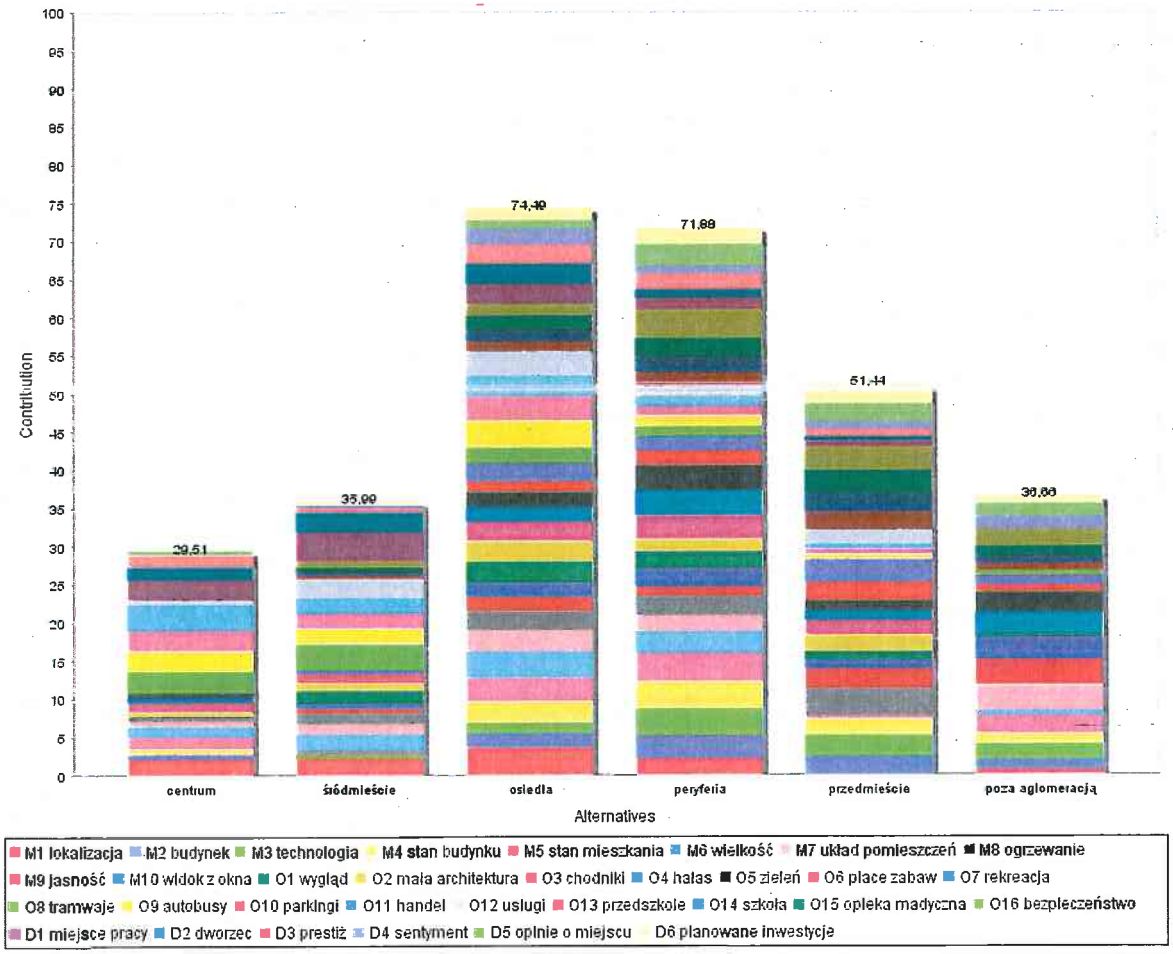
W grupie dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe w grupie wariantów (słabo) preferowanych znalazły się miejscowości poza aglomeracją poznańską. W znacznie mniejszym stopniu preferencjom tej grupy odpowiadają osiedla mieszkaniowe oraz przedmieścia. Centrum, Śródmieście i peryferia są natomiast wariantami niepreferowanymi (Rysunek 2c).

Dla grupy dochodowej powyżej 12 000 netto na gospodarstwo domowe jedynym silnie preferowanym wariantem są natomiast przedmieścia, i w mniejszym stopniu osiedla mieszkaniowe a za akceptowalne można uznać peryferia. Pozostałe warianty zostały natomiast uznane za niepreferowane, a wśród nich najsłabiej wypada centrum miasta (Rysunek 2c).

2. Najistotniejsze cechy poszczególnych lokalizacji wg grup wiekowych i dochodowych

Na rysunkach poniżej przedstawiono wiodące cechy przy wyborze poszczególnych lokalizacji mieszkaniowych w podziale na grupy wiekowe i dochodowe. Najwyższy słupek na wykresie oznacza wariant najbardziej preferowany (spełniający procentowo najwięcej wymagań/oczekiwań na 100-stopniowej skali). Poprzeczne paski pokazują kryteria przemawiające za wyborem danego wariantu, przy czym im szerszy pasek, tym dany czynnik w większym stopniu wpływał na decyzje dotyczące wyboru poszczególnych lokalizacji.

2.1. Grupy wiekowe



Rysunek 3a. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej do 24 lat

W grupie wiekowej do 24 lat o wyborze najbardziej preferowanego wariantu, osiedli mieszkaniowych poza Śródmieściem, w największym stopniu decydowały następujące czynniki (Rysunek 3 a):

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),

- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Wielkość mieszkania,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność parkingów.

Przy wyborze drugiego, niewiele mniej preferowanego wariantu – peryferiów, rola poszczególnych czynników uległa zmianie. W największym stopniu o wyborze tego wariantu decydowały:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Natężenie hałasu,
- Bezpieczeństwo.

Warto zauważyć, że czynnikami wiodącymi przy wyborze centrum lub Śródmieścia jako miejsca zamieszkania jest inna grupa czynników: dostępność punktów handlowych, komunikacji tramwajowej i autobusowej oraz (w Śródmieściu) łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz do dworców PKP/PKS.

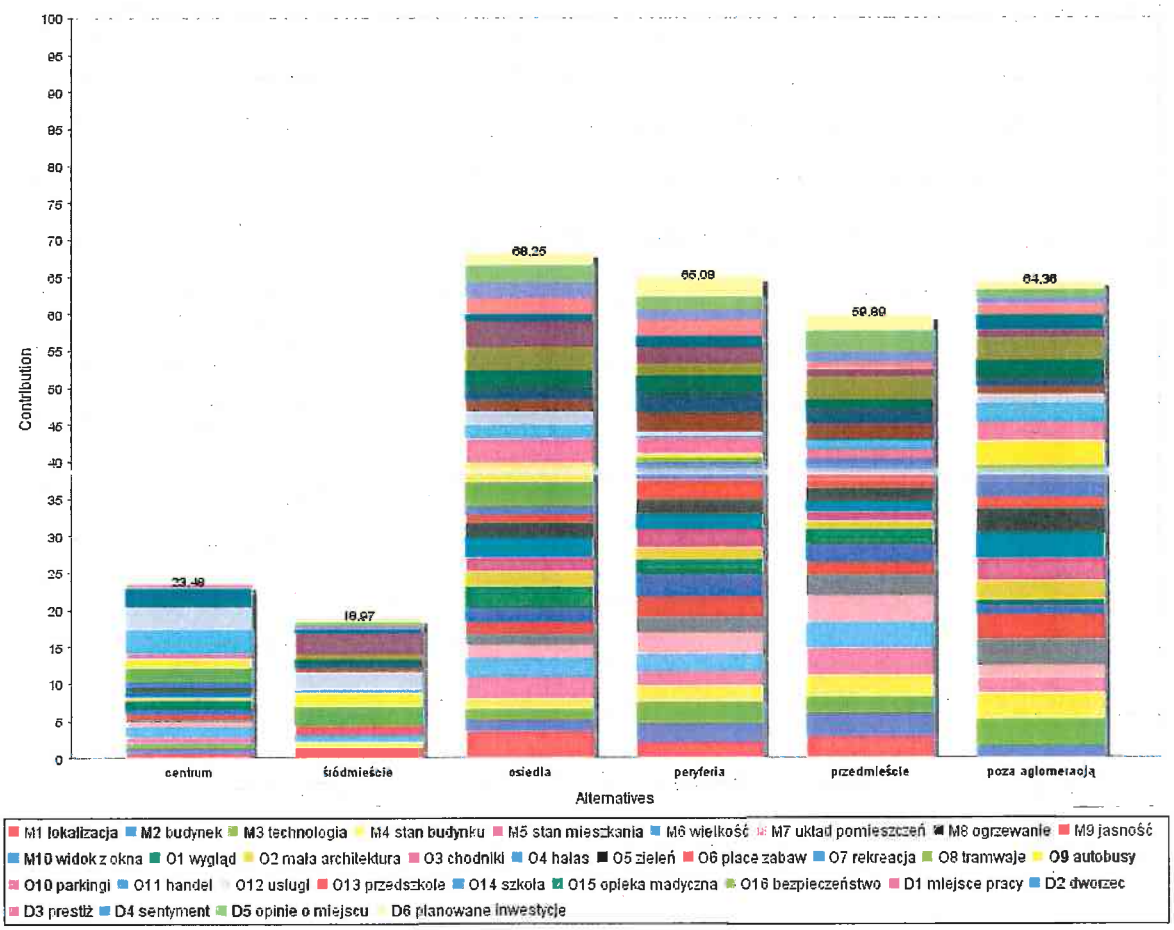
Grupa wiekowa 25-29 lat również najbardziej preferuje osiedla mieszkaniowe i przedmieścia, choć w bardzo zbliżonym stopniu preferencje tej grupy wiekowej spełniają tereny poza aglomeracją poznańską (Rysunek 3 b). W przypadku osiedli na jej wybory mieszkaniowe w największym stopniu wpływają:

- Lokalizacja,
- Stan techniczny mieszkania i jego wielkość,
- Wygląd otoczenia,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność komunikacji tramwajowej,
- Dostępność parkingów,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

W przypadku drugiego preferowanego wariantu, peryferii, zmniejszeniu ulega rola kryterium łatwości dotarcia do miejsca pracy lub nauki, znacznie wzrasta natomiast rola informacji o

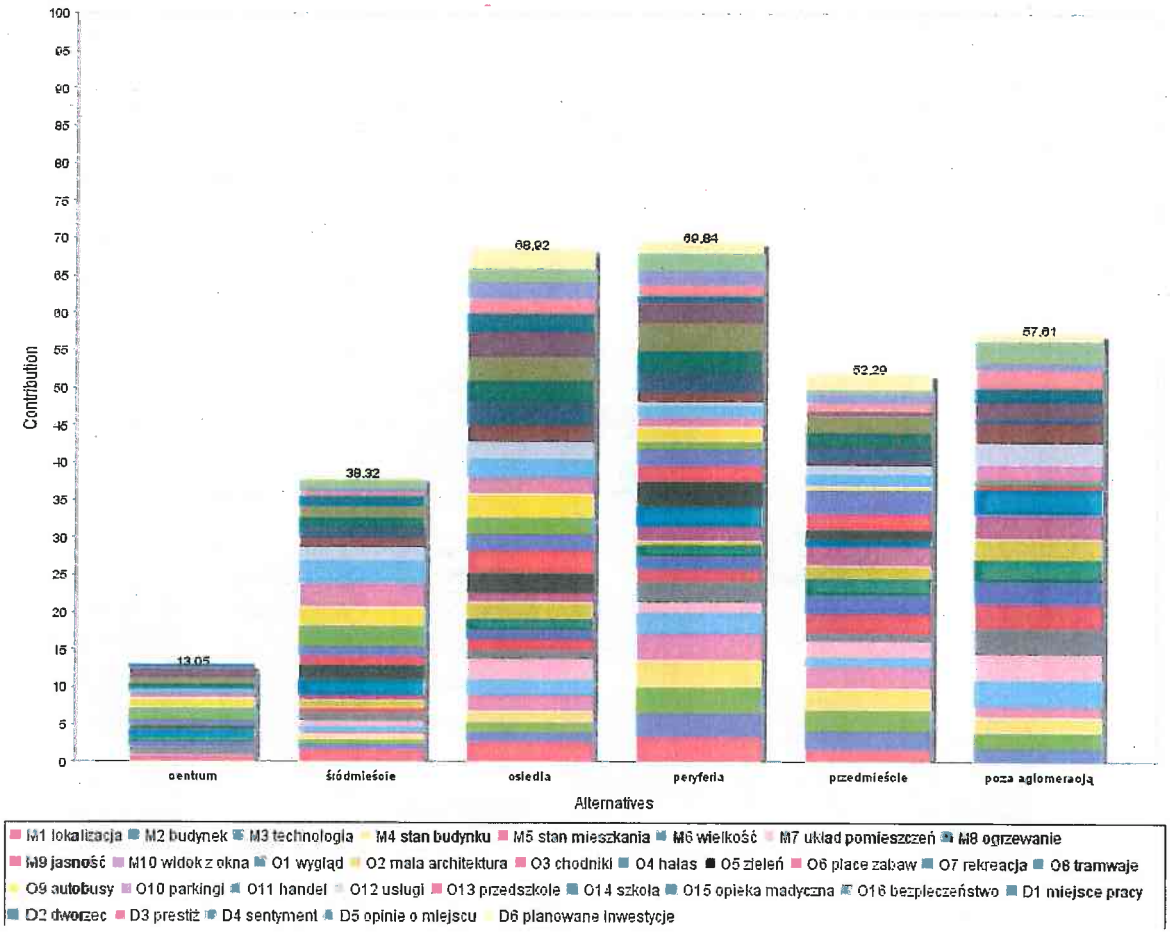
planowanych inwestycjach. Pozostałe czynniki kształtują się podobnie (choć z nieco mniejszym natężeniem) jak w poprzednim wariancie, dochodzi do nich jednak jeszcze kwestia odpowiedniego układu pomieszczeń w mieszkaniu, wygląd budynku i technologia jego wykonania, jasność pomieszczeń i widoku z okna.

Decyzja o zamieszkaniu w Śródmieściu byłaby w tej grupie wiekowej powodowana głównie łatwością dotarcia do miejsca pracy lub nauki, a w centrum dostępnością handlu i usług i bliskością dworca, są to jednak warianty zdecydowanie niepreferowane.



Rysunek 3b. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 25-29 lat

W grupie wiekowej 30-44 lata warianty w najlepszym stopniu spełniające preferencje to ponownie osiedla i peryferia, trzecim wyborem byłyby gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 3 c). Co ciekawe, przedmieścia, podawane wcześniej jako najbardziej preferowana lokalizacja jedynie w 52% spełniają wymagania tej grupy wiekowej i są przewyższane przez trzy inne warianty. Może to oznaczać istnienie nieprawdziwego obrazu przedmieść w świadomości tej grupy wiekowej.



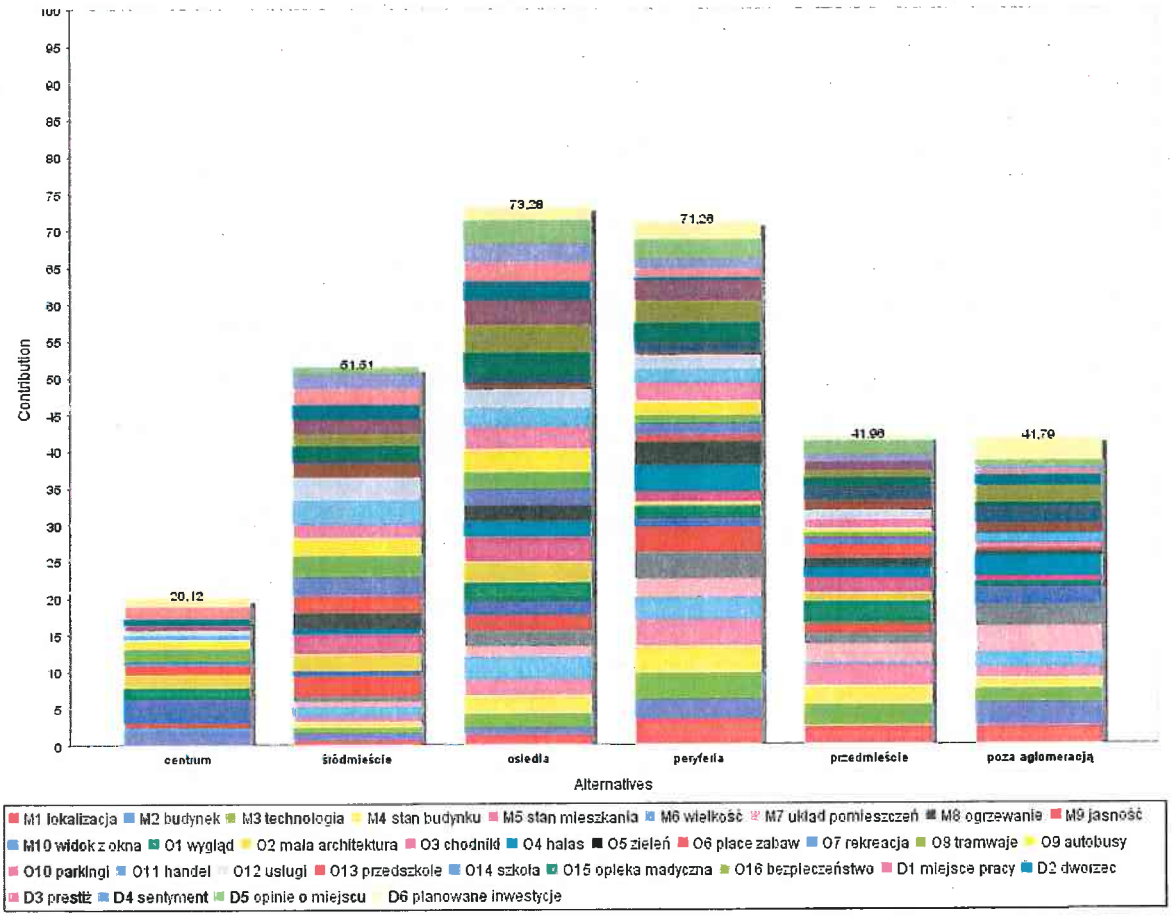
Rysunek 3c. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 30-44 lata

Do czynników najistotniejszych przy wyborze osiedli jako miejsca zamieszkania należą:

- Lokalizacja,
- Układ pomieszczeń w mieszkaniu,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność szkół i punktów opieki medycznej,
- Dostępność placów zabaw,
- Informacja o planowanych inwestycjach.

W przypadku niewiele odbiegającej procentowo jako wybór lokalizacji na peryferiach miasta, znaczenia nabierają czynniki związane bezpośrednio z samym mieszkaniem i budynkiem takie jak lokalizacja, wygląd budynku, technologia jego wykonania i stan techniczny oraz stan

techniczny mieszkania. Istotna jest także dostępność zieleni, dostępność opieki medycznej i bezpieczeństwo.



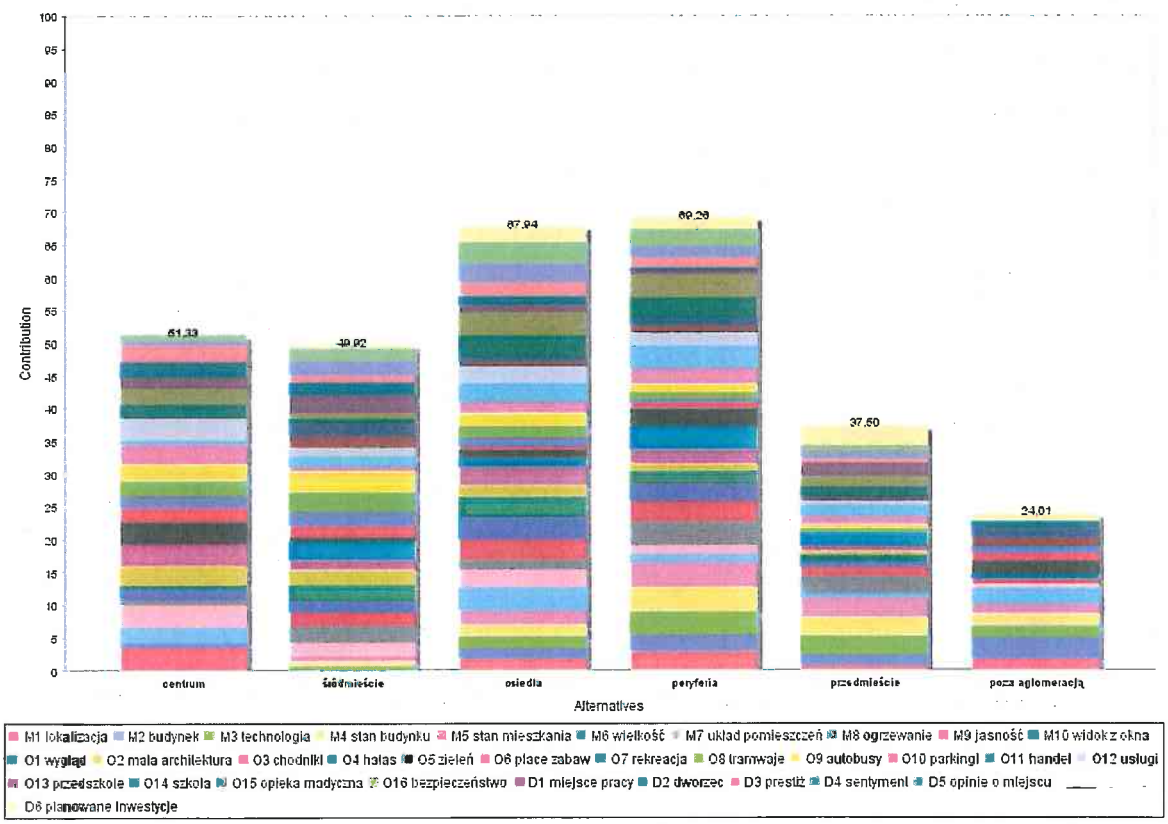
Rysunek 3d. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 45-59 lat

Warianty w największym stopniu odpowiadające preferencjom grupy wiekowej 45-59 lat to ponownie osiedla i peryferia, z bardzo podobnym zestawem czynników wpływających na wybór tych lokalizacji (Rysunek 3 d). W przypadku osiedli są to:

- Dostęp do opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy (czynnik kluczowy),
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność parkingów,
- Dostępność małej architektury,
- Stan chodników,
- Wielkość mieszkania,

- Stan techniczny budynku.

W przypadku wariantu peryferia zmniejsza się rola czynników łatwość dotarcia do miejsca pracy, bezpieczeństwo i dostęp do podstawowej opieki medycznej, rośnie natomiast rola cech związanych z lokalizacją, wyglądem i stanem technicznym budynku i mieszkania, technologii wykonania budynku, wielkości mieszkania, jasności pomieszczeń oraz ogrzewania. Ponadto, zwiększa się znaczenie natężenia hałasu i dostępności terenów zielonych.



Rysunek 3e. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 60-69 lat

Podobnie jak w poprzednich grupach wiekowych, w grupie wiekowej 60-69 lat wariantami najbardziej odpowiadającymi preferencjom są osiedla i peryferia, z lekką dominacją peryferii, choć w grupie tej wzrasta rola centrum i Śródmieścia jako możliwych lokalizacji mieszkaniowych – centrum staje się trzecim wyborem – prawdopodobnie ze względu na to, że spora liczba przedstawicieli tej grupy wiekowej zamieszkuje obecnie w centrum (Rysunek 3e). W grupie tej dla wyboru wariantu osiedla największe znaczenie miały czynniki takie jak:

- Wielkość mieszkania,
- Jasność pomieszczeń,

- Widok z okna,
- Wygląd budynku,
- Dostępność opieki medycznej,
- Natężenie hałasu,
- Opinia o miejscu.

W wariancie peryferii znacznie zwiększa się znaczenie czynników związanych z mieszkaniem i budynkiem, w tym:

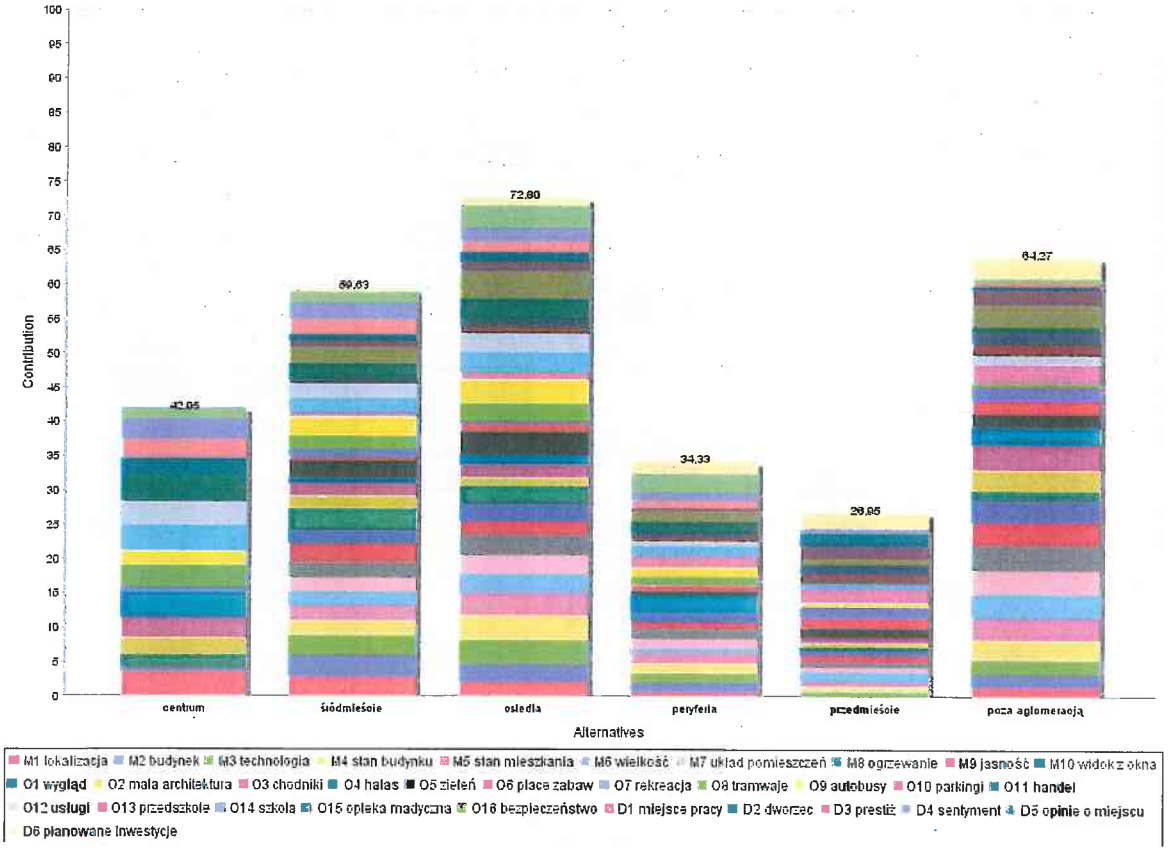
- Lokalizacja,
- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Ogrzewanie,
- Jasność pomieszczeń,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność punktów handlowych,
- Dostępność punktów opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo.

W grupie wiekowej powyżej 70 lat, wariantem najbardziej odpowiadającym zbiorczym preferencjom są osiedla mieszkaniowe, z wiodącą rolą czynników takich jak:

- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Opinia o miejscu.

Drugim wyborem w tej grupie wiekowej są gminy poza aglomeracją poznańską, gdzie sporego znaczenia, oprócz cech samego mieszkania takich jak stan techniczny, wygląd, wielkość, układ pomieszczeń, ogrzewanie, jasność pomieszczeń i widok z okna, znaczenia

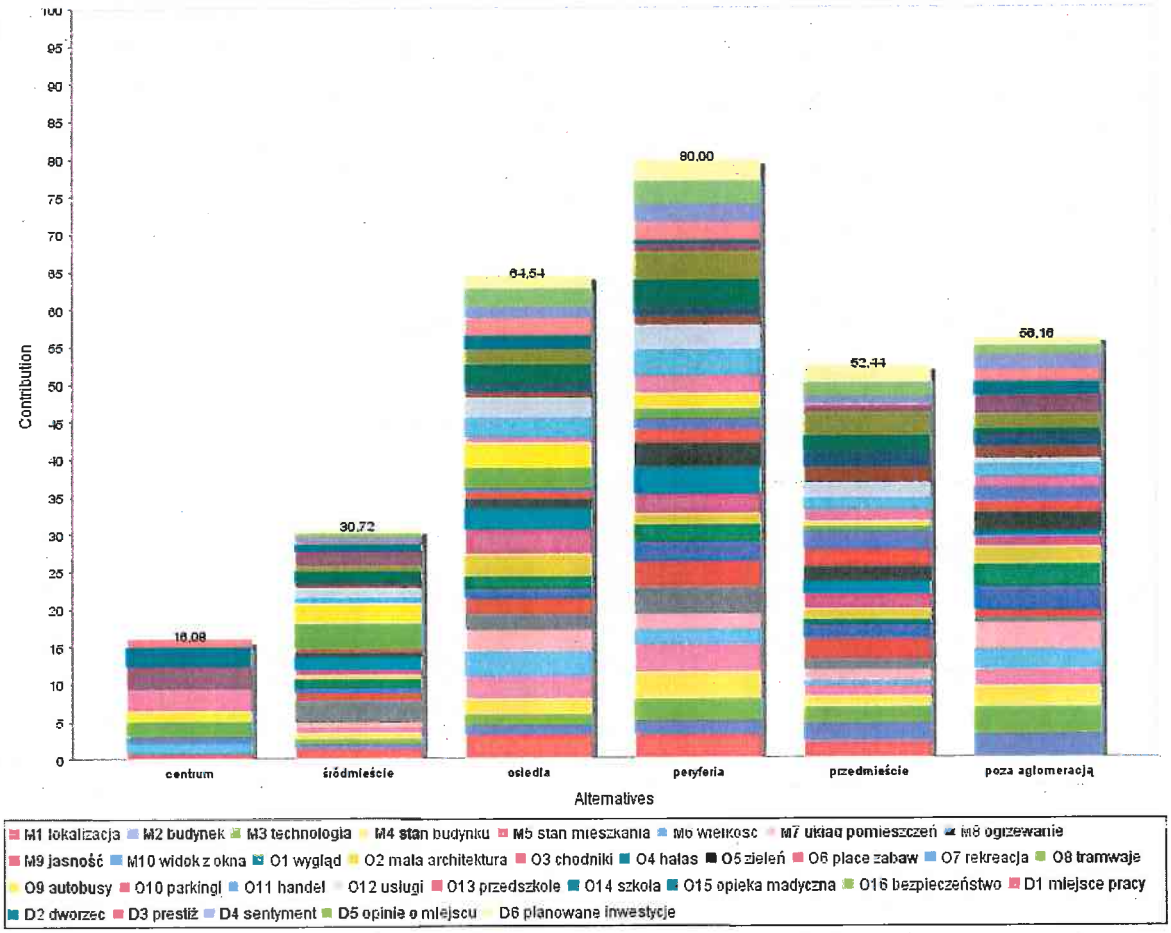
nabierają cechy otoczenia takie jak dostępność małej architektury, stan chodników oraz bezpieczeństwo.



Rysunek 3f. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej powyżej 70 lat

Porównując wyniki dla poszczególnych grup wiekowych widać, w jak wysokim stopniu osiedla i peryferie miasta wypełniają preferencje większości grup wiekowych. Trzecim wyborem dla trzech grup wiekowych (25-29 lat, 30-44 lata i powyżej 70 lat) stają się gminy poza aglomeracją poznańską. Dla grupy wiekowej do 25 lat trzecim wyborem są przedmieścia, dla grupy 44-59 lat śródmieście, a dla grupy 60-69 centrum. Czynniki najczęściej wpływające na wybór danej lokalizacji niezależnie od grupy wiekowej to bezpieczeństwo, stan techniczny mieszkania, stan techniczny budynku, dostępność do punktów podstawowej opieki medycznej, technologia wykonania i wygląd budynku.

a. Grupy dochodowe



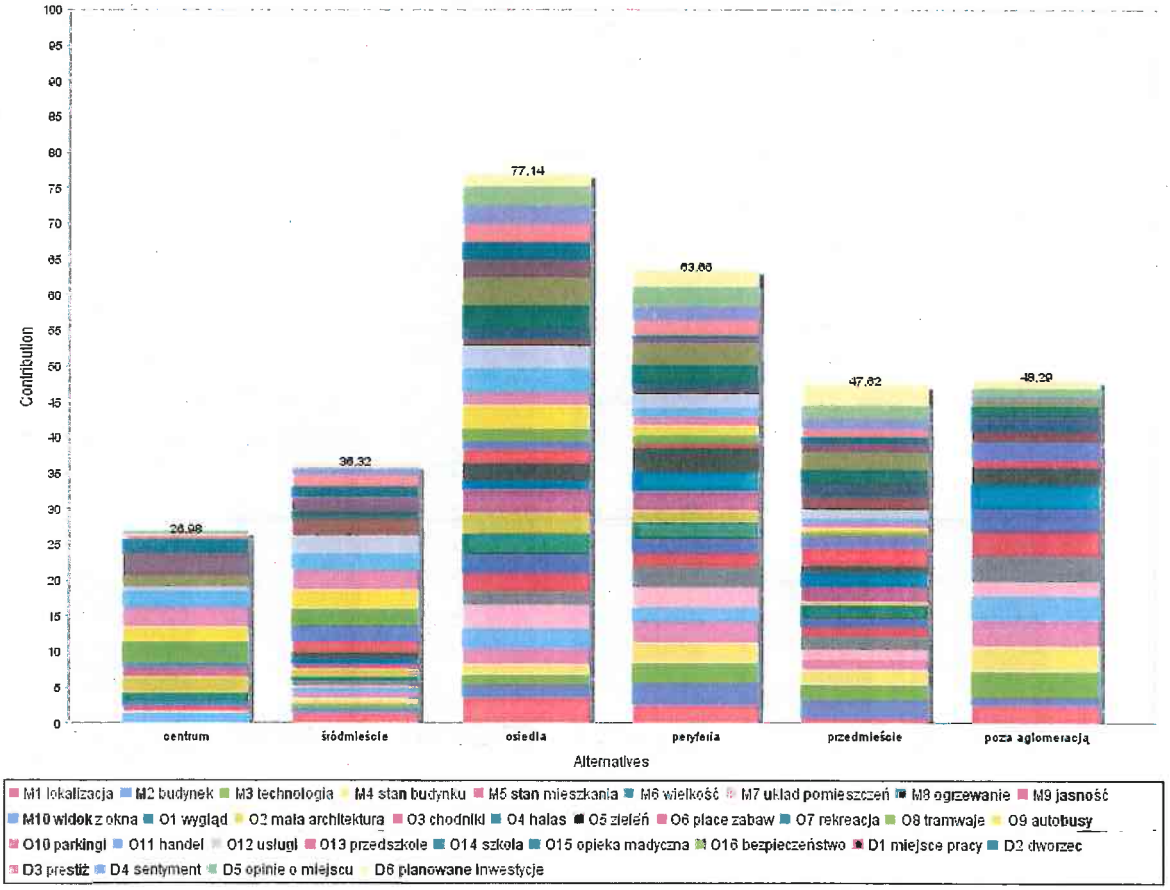
Rysunek 4a. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe

W grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe wariantem w największym stopniu spełniającym kryteria wyboru są peryferia (Rysunek 4a). Do najważniejszych czynników wpływających na ten wybór należą:

- Dostęp do punktów opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,
- Informacja o planowanych inwestycjach,
- Opinia o miejscu,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność terenów zielonych,
- Ogrzewanie,

- Jasność pomieszczeń,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Lokalizacja.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są osiedla, luka pomiędzy nimi a pierwszym wyborem jest jednak spora.



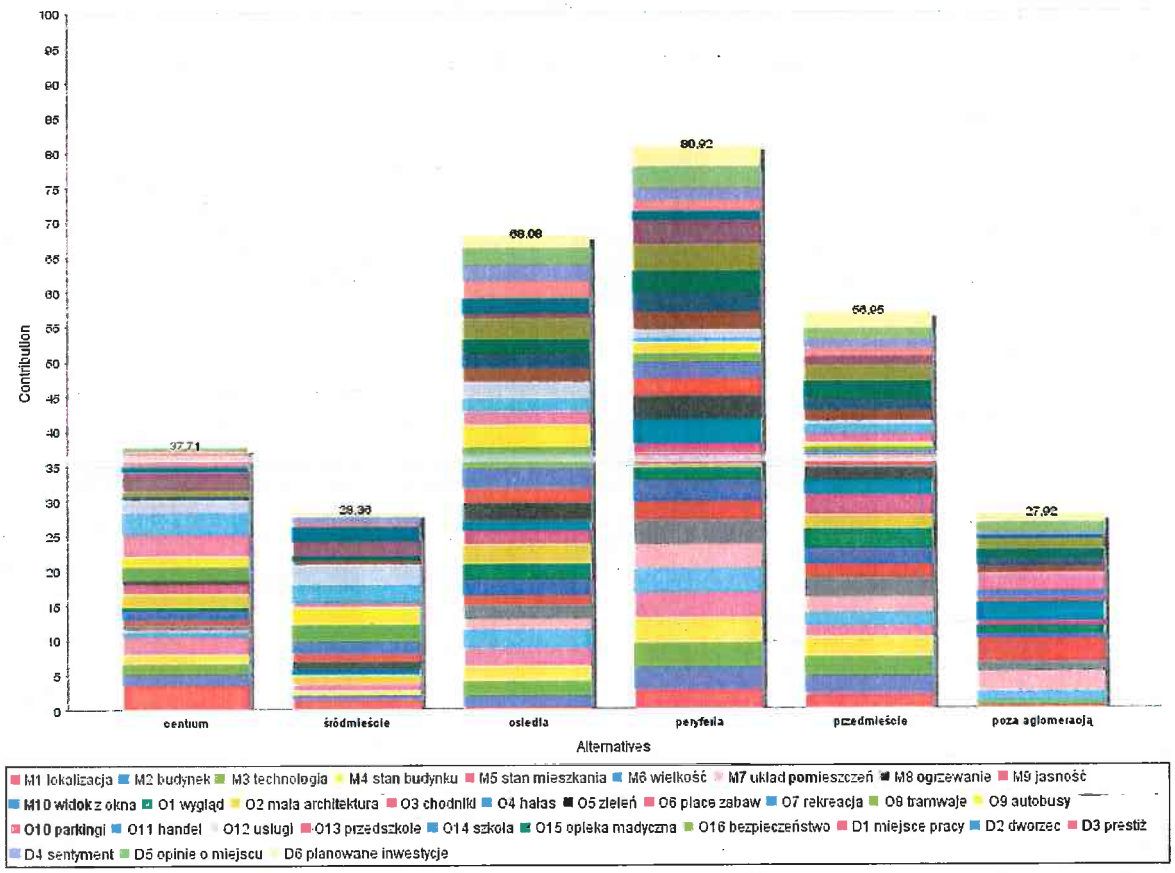
Rysunek 4b. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe

W kolejnej grupie dochodowej (3001-5000 zł, Rysunek 4b) wariantem w największym stopniu spełniającym wymagania są osiedla mieszkaniowe, a najbardziej znaczące czynniki wpływające na ten wybór to:

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),
- Układ pomieszczeń w mieszkaniu (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),

- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,
- Wygląd budynku,
- Dostępność małej architektury,
- Stan chodników.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są peryferia.



Rysunek 4c. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe

W grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe wariantem najlepiej odpowiadającym zbiorczym preferencjom są peryferia (Rysunek 4c), z wiodącą rolą czynników takich jak:

- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,

- Wielkość mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Ogrzewanie,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność zieleni,
- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są osiedla, luka pomiędzy nimi a pierwszym wyborem jest jednak spora.

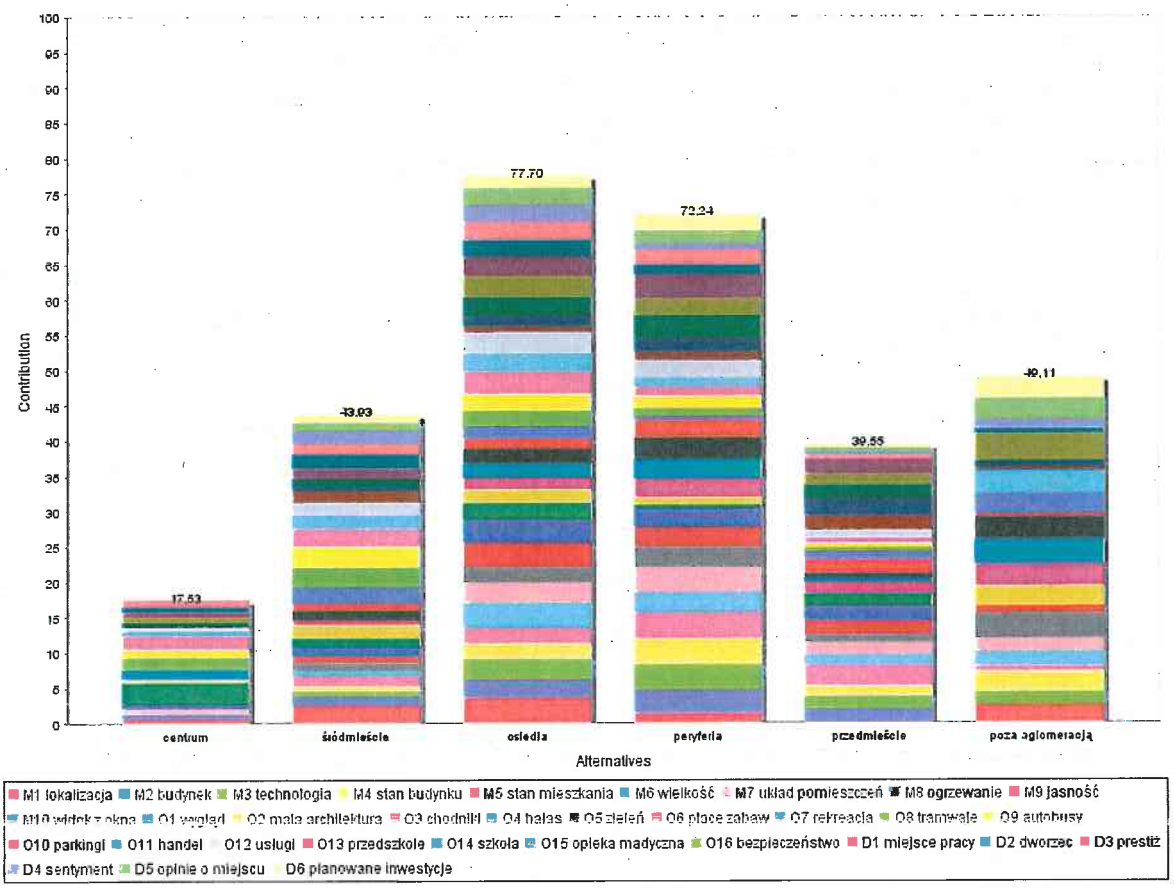
Preferencje grupy dochodowej 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe najlepiej spełniają osiedla (Rysunek 4d), choć należy się domyślać, że chodzi raczej o mieszkania deweloperskie o wyższym standardzie powstające wśród modernistycznej zabudowy mieszkaniowej. Czynniki, które w największym stopniu wpływają na wybór tego wariantu to:

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),
- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Wielkość mieszkania (czynnik kluczowy),
- Jasność pomieszczeń,
- Widok z okna,
- Bezpieczeństwo,
- Stan chodników.

W przypadku drugiego wariantu, w podobnym stopniu spełniającego preferencje tej grupy dochodowej, do jego wybory przyczyniły się:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku
- Stan techniczny mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Dostępność do punktów podstawowej opieki medycznej,

- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

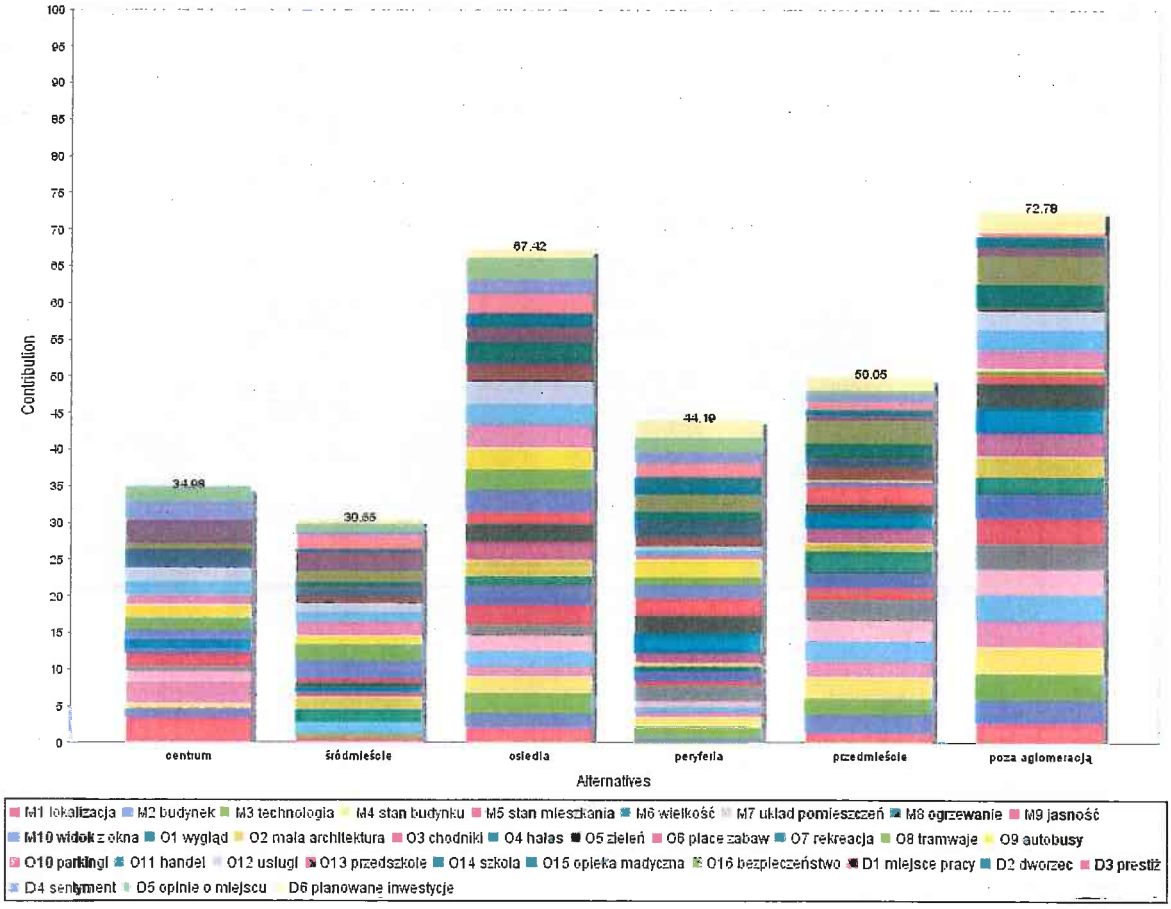


Rysunek 4d. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

Preferencje mieszkaniowe grupy dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe w najwyższym stopniu oddają gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 4e). Czynniki, które w największym stopniu wpływają na wybór tego wariantu to:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Wielkość mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Ogrzewanie,
- Jasność pomieszczeń,
- Atrakcyjność widoku z okna,

- Natężenie hałasu,
- Dostępność zieleni,
- Bliskość punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Informacje o planowanych inwestycjach.

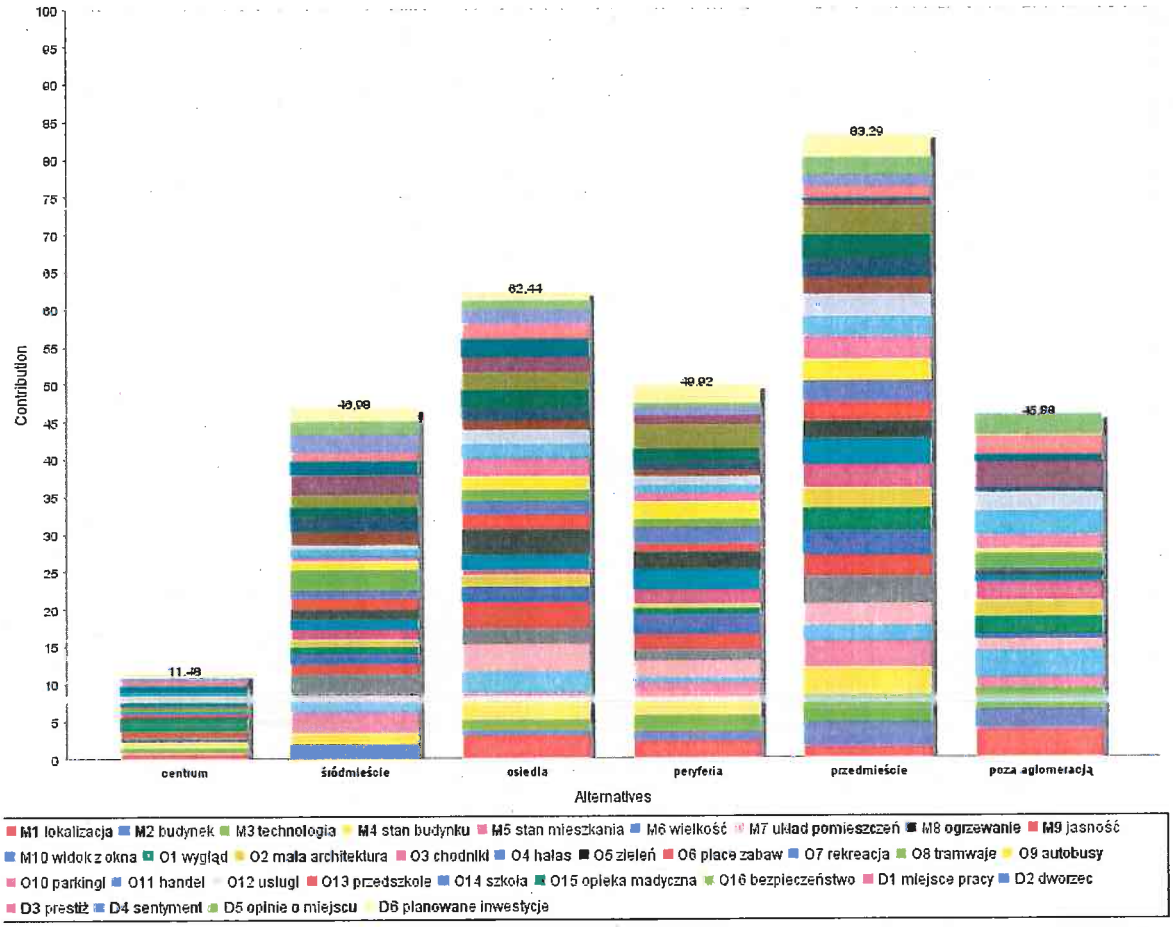


Rysunek 4e. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Drugim wariantem mieszkaniowym w bardzo podobnym stopniu spełniającym preferencje tej grupy dochodowej są osiedla mieszkaniowe, gdzie na wybór tego wariantu wpływa znacznie większa liczba czynników, najważniejsze z których to:

- Technologia wykonania budynku,
- Dostępność terenów rekreacyjnych,
- Dostępność komunikacji autobusowej, tramwajowej i parkingów,
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,

- Dostępność punktów opieki medycznej,
- Opinia o miejscu,
- Prestiż.



Rysunek 4f. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Wariantem mieszkaniowym najbardziej spełniającym preferencje grupy dochodowej powyżej 12 000 zł są przedmieścia (Rysunek 4f), na wybór których najbardziej wpływają czynniki takie jak:

- Wygląd budynku (czynnik kluczowy),
- Technologia wykonania budynku,
- Stan budynku,
- Stan mieszkania,
- Ogrzewanie,
- Widok z okna,

- Wygląd otoczenia,
- Natężenie hałasu
- Bezpieczeństwo,
- Informacje o planowanych inwestycjach.

Drugim wyborem dla tej grupy są osiedla, choć luka w poziomie spełnienia oczekiwań tej grupy dochodowej pomiędzy nimi a przedmieściami jest spora. Grupa ta prezentuje również najniższą dotąd skłonność do zamieszkania w centrum miasta – wariant ten spełnia jej preferencje jedynie w niecałych 13%.

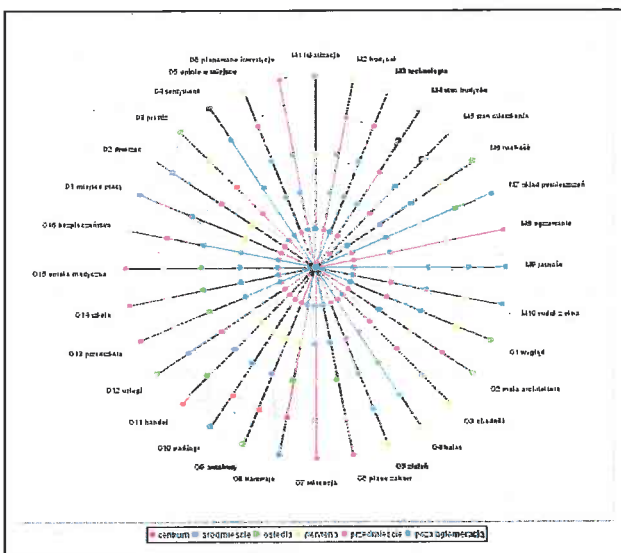
Porównując wyniki dla poszczególnych grup dochodowych widać, podobnie jak w przypadku grup wiekowych, w jak wysokim stopniu osiedla i peryferia miasta wypełniają preferencje większości grup, z wyjątkiem tych o najwyższych dochodach, których oczekiwaniom w najwyższym stopniu odpowiadają gminy poza aglomeracją poznańską. Dla grupy wiekowej do 25 lat trzecim wyborem są przedmieścia, dla grupy 44-59 lat śródmieście, a dla grupy 60-69 centrum. Czynniki najczęściej wpływające na wybór danej lokalizacji niezależnie od grupy dochodowej to bezpieczeństwo, dostępność punktów podstawowej opieki medycznej i technologia wykonania budynku, stan techniczny mieszkania i budynku. Są to wyniki identyczne jak w przypadku podziału na grupy wiekowe.

3. Portrety lokalizacji mieszkaniowych w opinii poszczególnych grup wiekowych i dochodowych

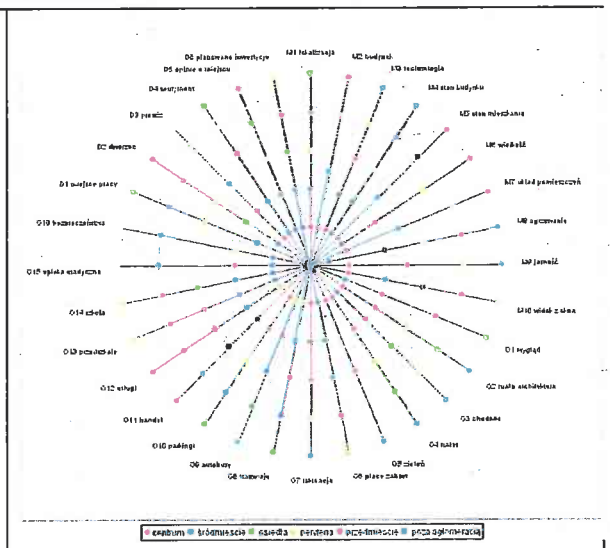
3.1. Całościowe porównanie wariantów lokalizacyjnych

Na poniższym rysunku przedstawiono rolę poszczególnych czynników determinujących wybory mieszkaniowe poznaniaków, czyli takie, których spełnienia oczekują w danej lokalizacji w wysokim stopniu. Wariant lokalizacyjny o dużej rozpiętości dla większości czynników oznacza więc, że oczekiwania przy wyborze tego wariantu są wysokie, co wpływa na stopnień jego preferowania nad innymi wariantami. Na wykresach widać jednak także, które pojedyncze czynniki przyciągają mieszkańców w poszczególnych lokalizacjach oraz ich zmiany w zależności od grupy wiekowej. Można powiedzieć, że poszczególne wykresy przedstawiają mocne strony poszczególnych lokalizacji w opinii poszczególnych grup

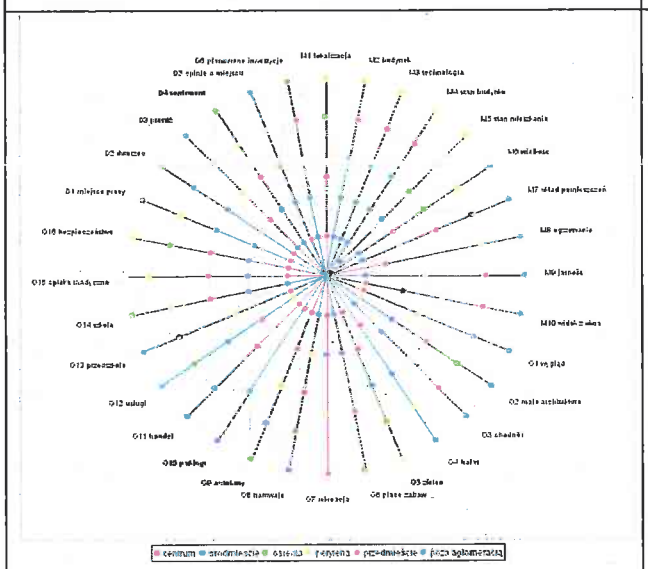
wiekowych. Widać sporą zmienność poszczególnych czynników w ocenie atrakcyjności wariantów lokalizacyjnych w poszczególnych grupach wiekowych.



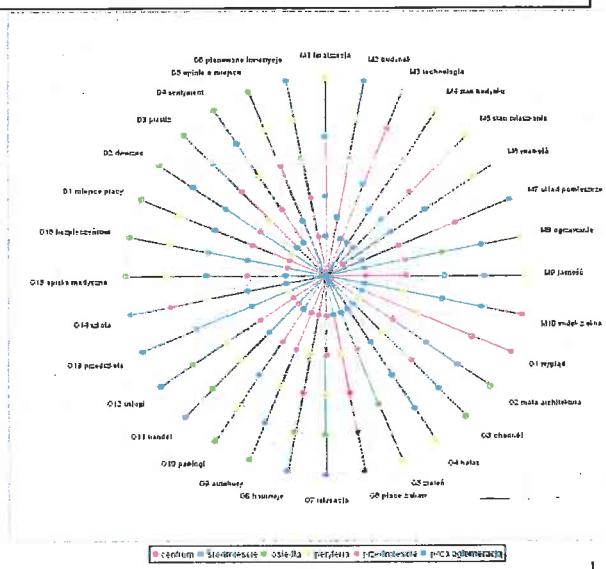
Grupa wiekowa do 24 lat



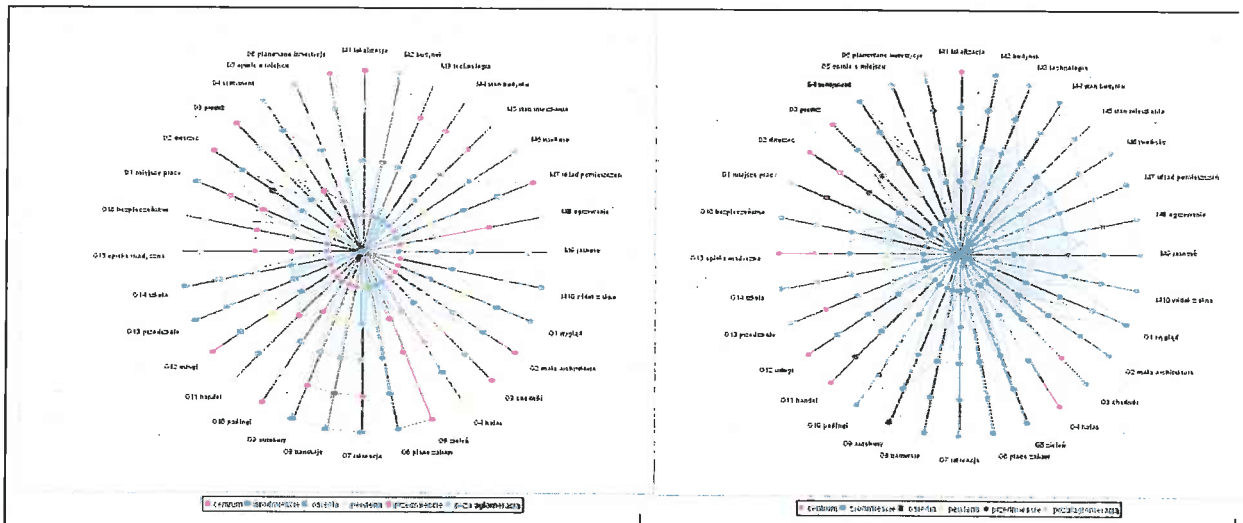
Grupa wiekowa 25-29 lat



Grupa wiekowa 30-44 lata



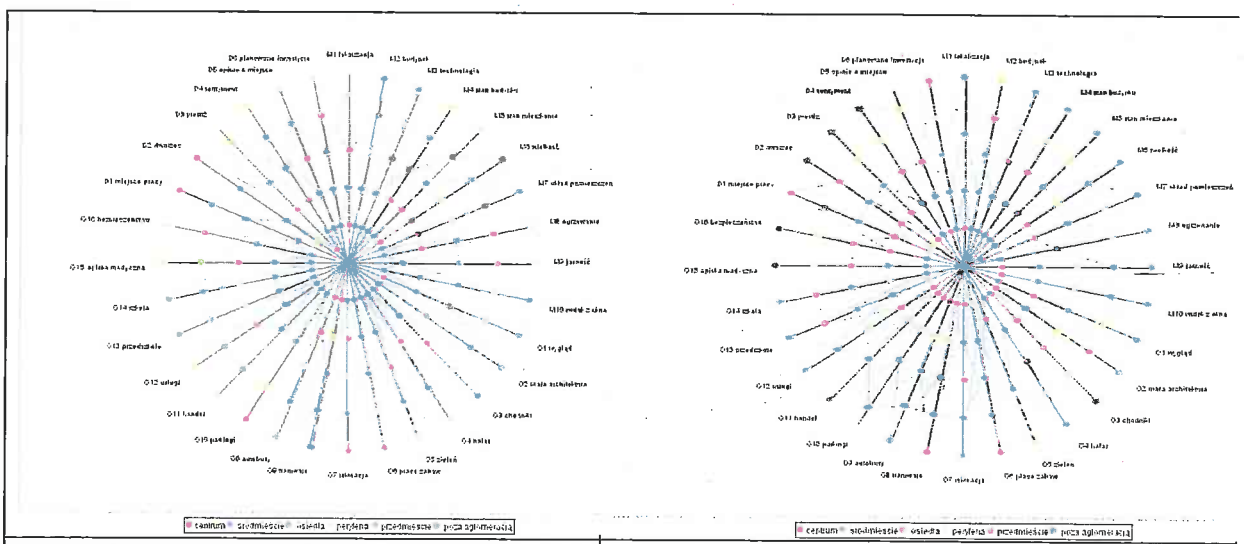
Grupa wiekowa 45-59 lat



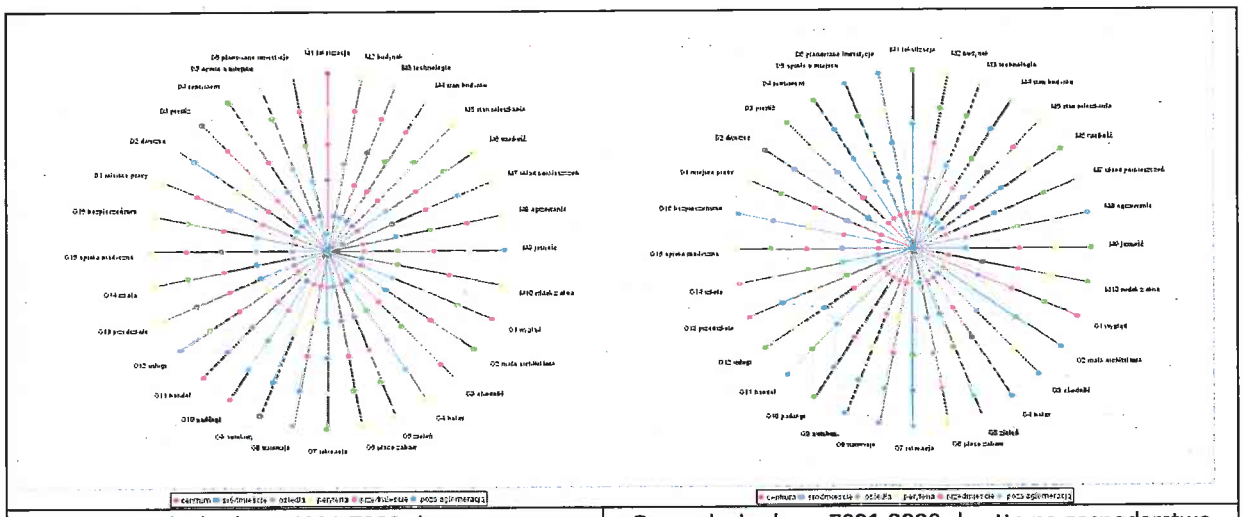
Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 5a. Porównanie wariantów lokalizacyjnych w opinii grup wiekowych

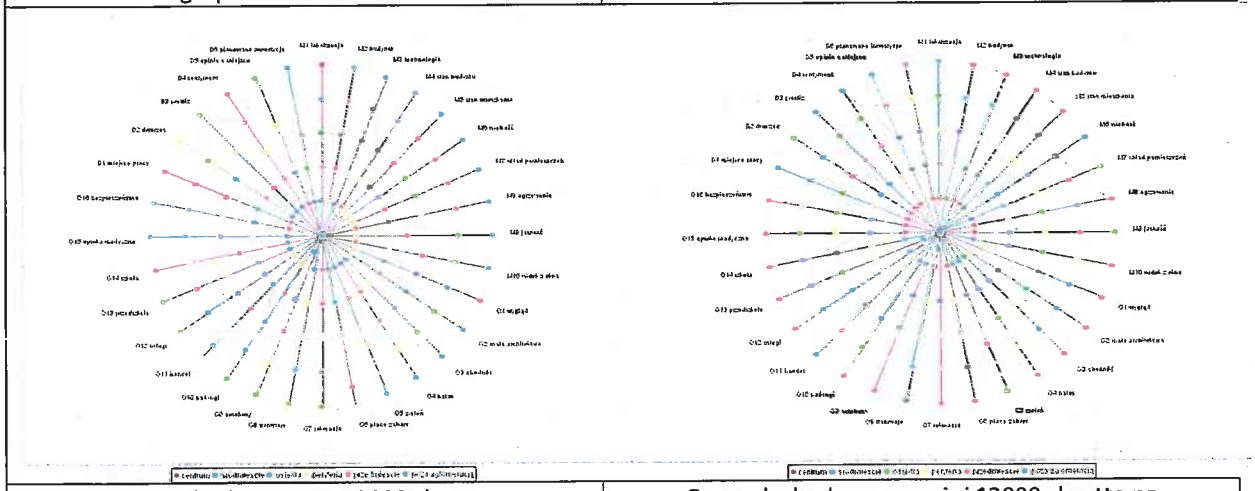
Zróżnicowanie najistotniejszych czynników dla różnych wariantów lokalizacyjnych widać również w przypadku grup dochodowych (rysunek poniżej). Można zobaczyć, że różne cechy zmieniają znaczenie przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych w zależności od osiąganego poziomu dochodów, każdy z wariantów ma również swoją unikalną „ofertę" determinującą jego atrakcyjność.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe | Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

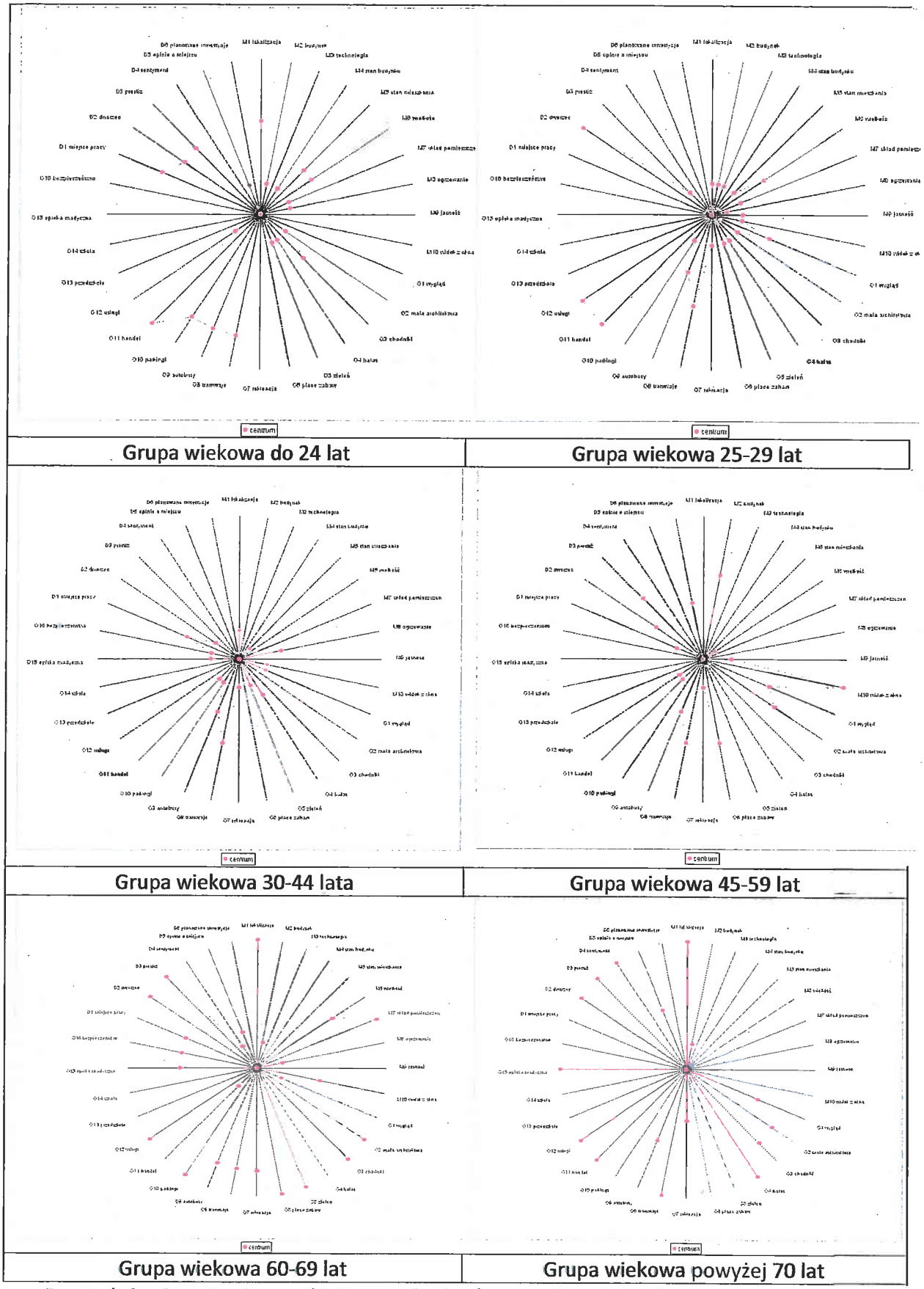


Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe | Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 5b. Porównanie wariantów lokalizacyjnych w opinii grup dochodowych

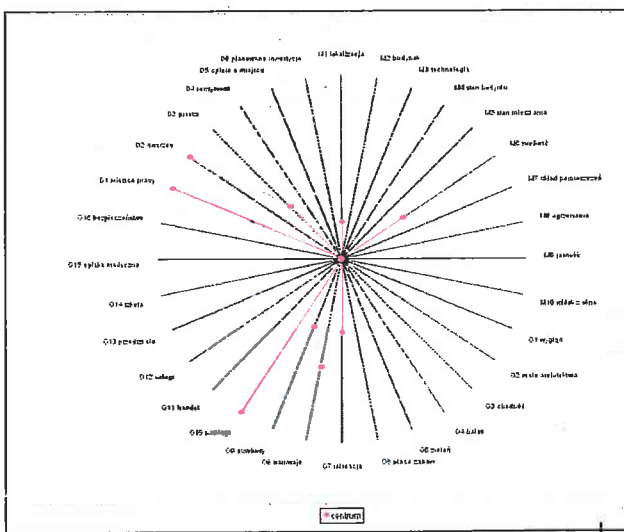
6.2. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – centrum miasta

Centrum miasta ma niezwykle ubogą ofertę mieszkaniową i nie jest atrakcyjne dla żadnej z badanych grup wiekowych. Decydują się na jego wybór głównie osoby starcze, mające niewielkie wymagania co do większości badanych czynników decydujących o charakterze miejsca zamieszkania. Za jego pozytywne cechy można uznać dostęp do handlu i usług, dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, widok z okna i łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, przy czym cechy te zmieniają się w zależności od grupy wiekowej. Centrum jest bardziej atrakcyjne dla osób starszych, po 60 roku życia, które uważają je za lokalizację prestiżową, z dostępem do zieleni i palców zabaw.

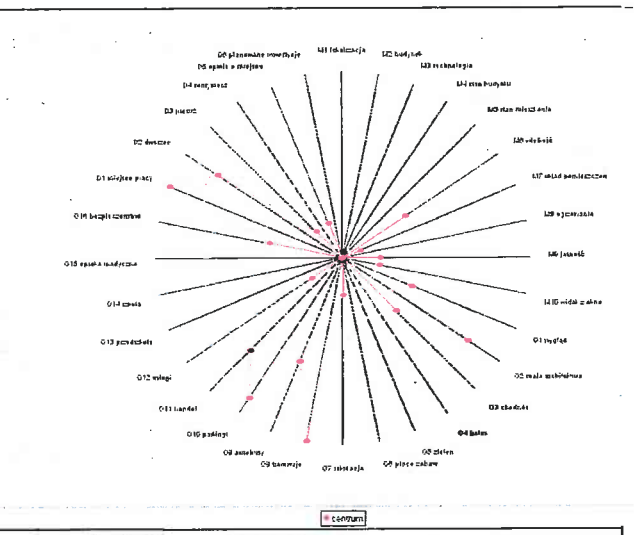


Rysunek 6a. Centrum i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup wiekowych

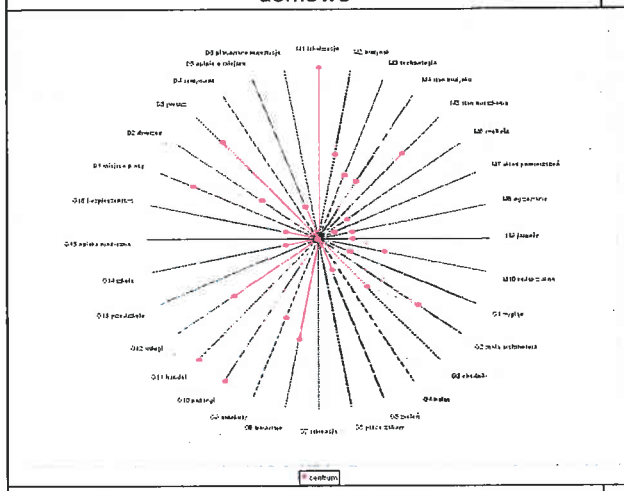
Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, centrum jest dla nich również nieatrakcyjną lokalizacją, której pozytywne cechy obejmują łatwość dotarcia do pracy i dworców, dostępność parkingów, komunikacji tramwajowej i autobusowej, lokalizację mieszkań i wygląd budynków oraz sentyment do okolicy, przy czym cechy te zmieniają się w zależności od poziomu dochodów jak to widać na rysunku poniżej. Centrum jest nieco bardziej atrakcyjne dla grup dochodowych 3001-5000 i 5001-7000, jest natomiast zupełnie nieatrakcyjne dla osób najzamożniejszych.



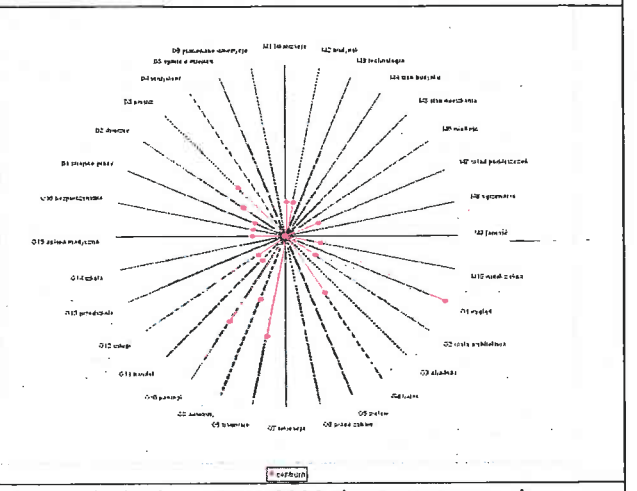
Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



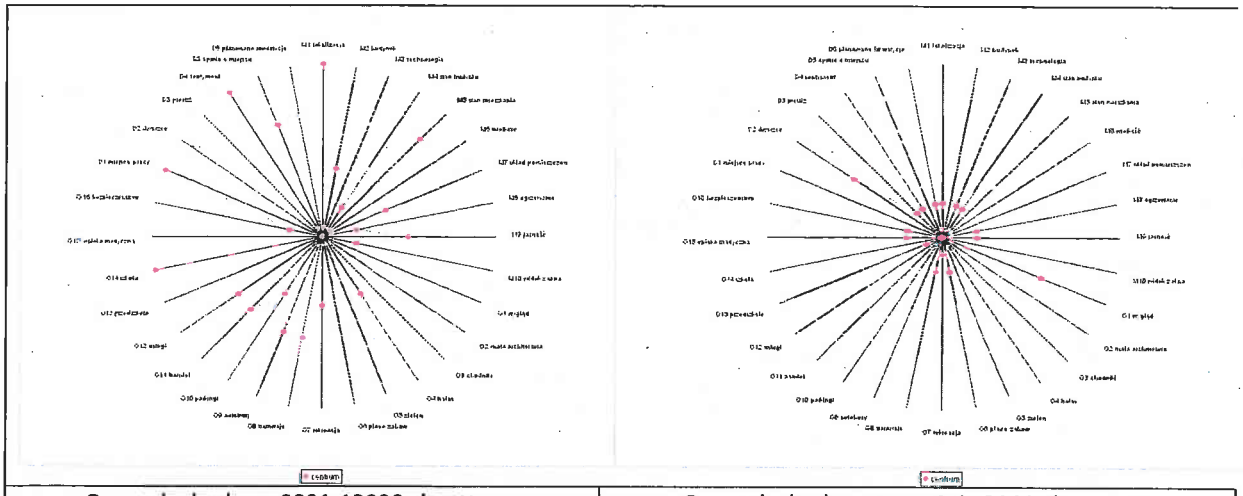
Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

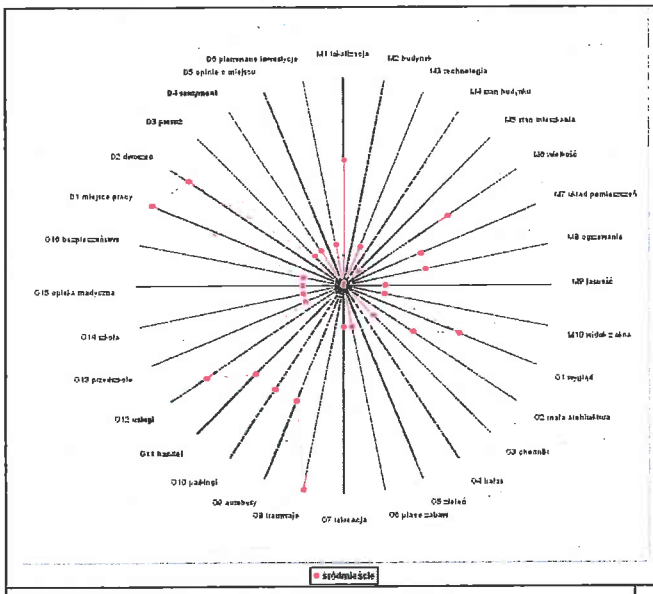


Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

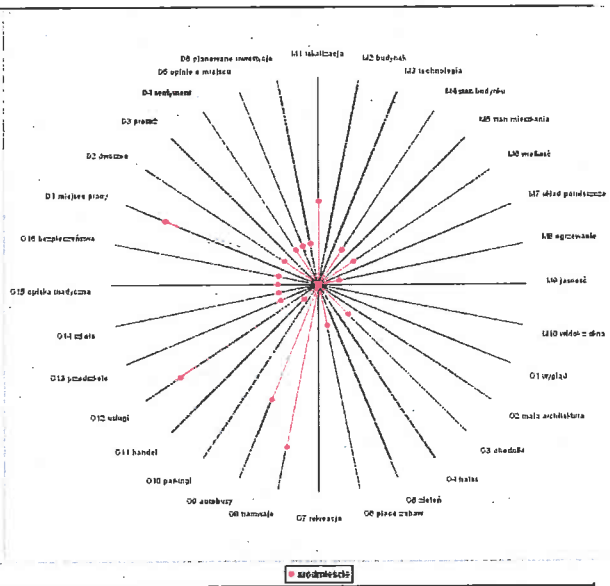
Rysunek 6b. Centrum i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup dochodowych

6.3. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – śródmieście

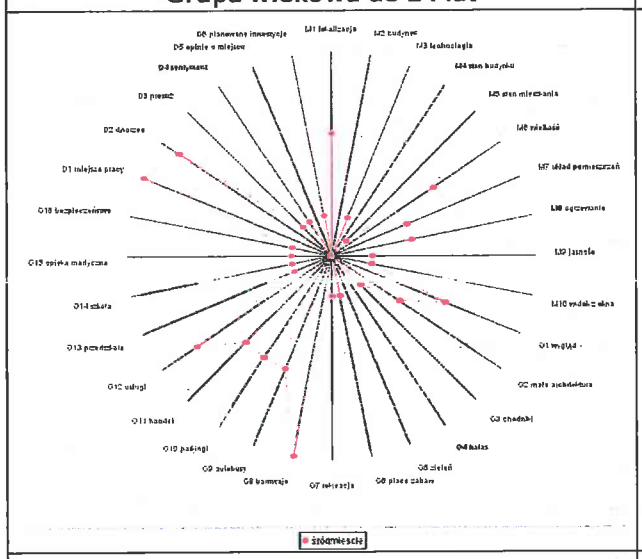
Śródmieście również nie jest atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, choć jego pewne zalety są dostrzegane przez mieszkańców w średnim wieku i starszych. Do najbardziej atrakcyjnych czynników z nim związanych jest dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, łatwość dotarcia do miejsc pracy, małe punkty handlowe i usługowe, dostępność szkół i przedszkoli oraz wygląd budynku i otoczenia. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej. Atrakcyjność Śródmieścia jest najniższa dla grupy wiekowej 30-34 lata, a najwyższa dla grup 45-59 i 60-69 lat, choć dla żadnej z tych grup nie jest to najbardziej preferowany wariant mieszkaniowy.

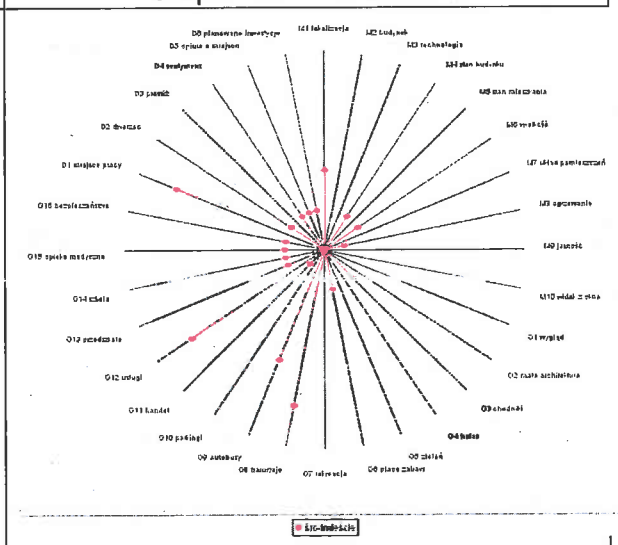


Grupa wiekowa do 24 lat

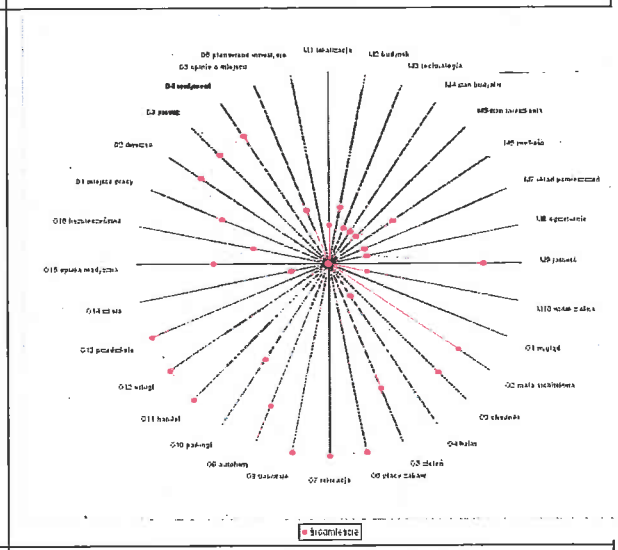


Grupa wiekowa 25-29 lat

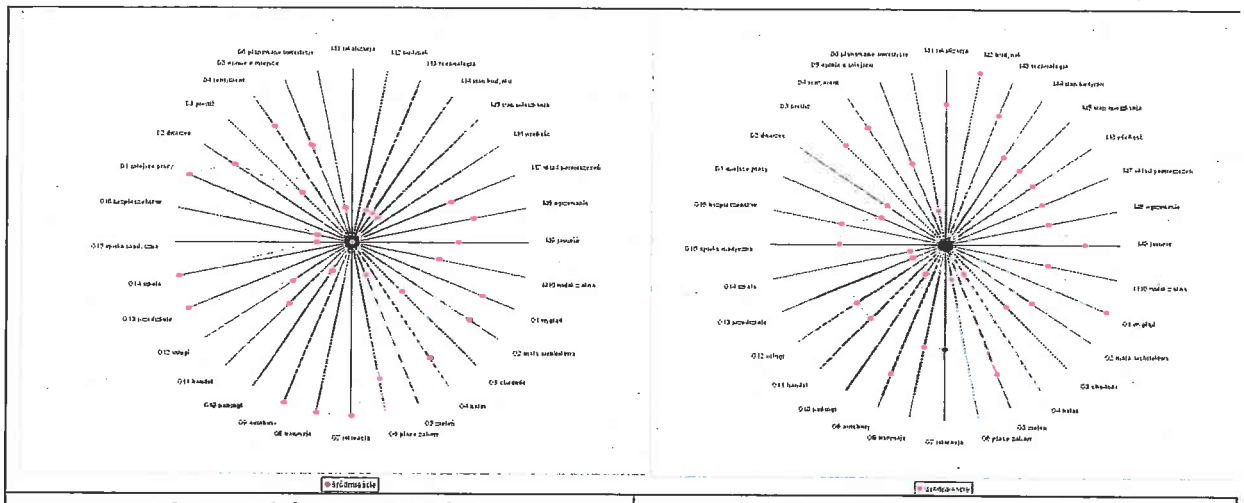




Grupa wiekowa 30-44 lata



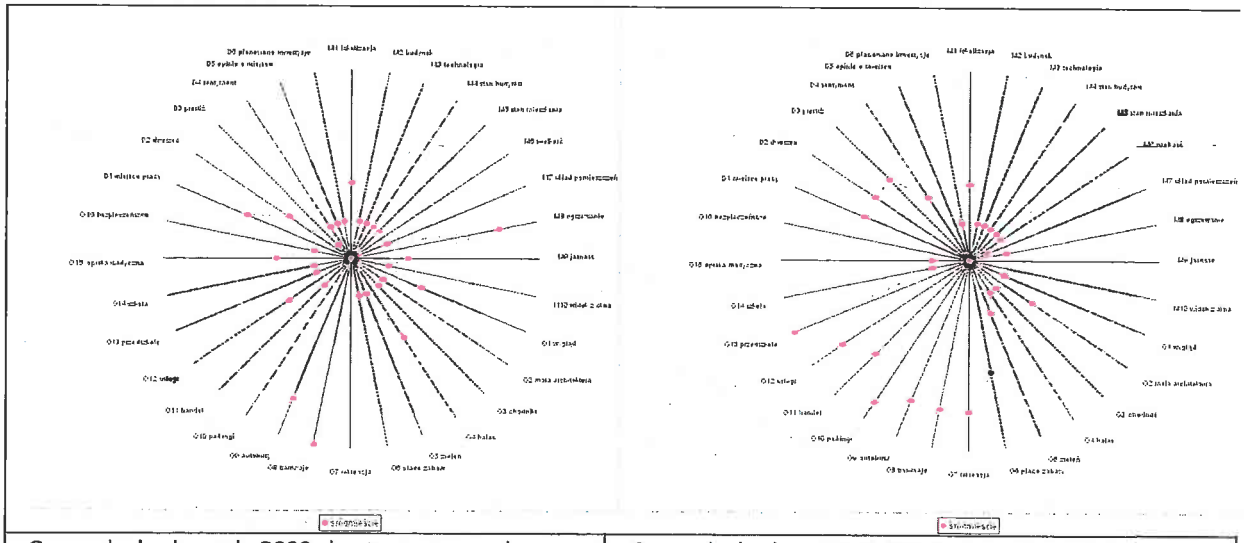
Grupa wiekowa 45-59 lat



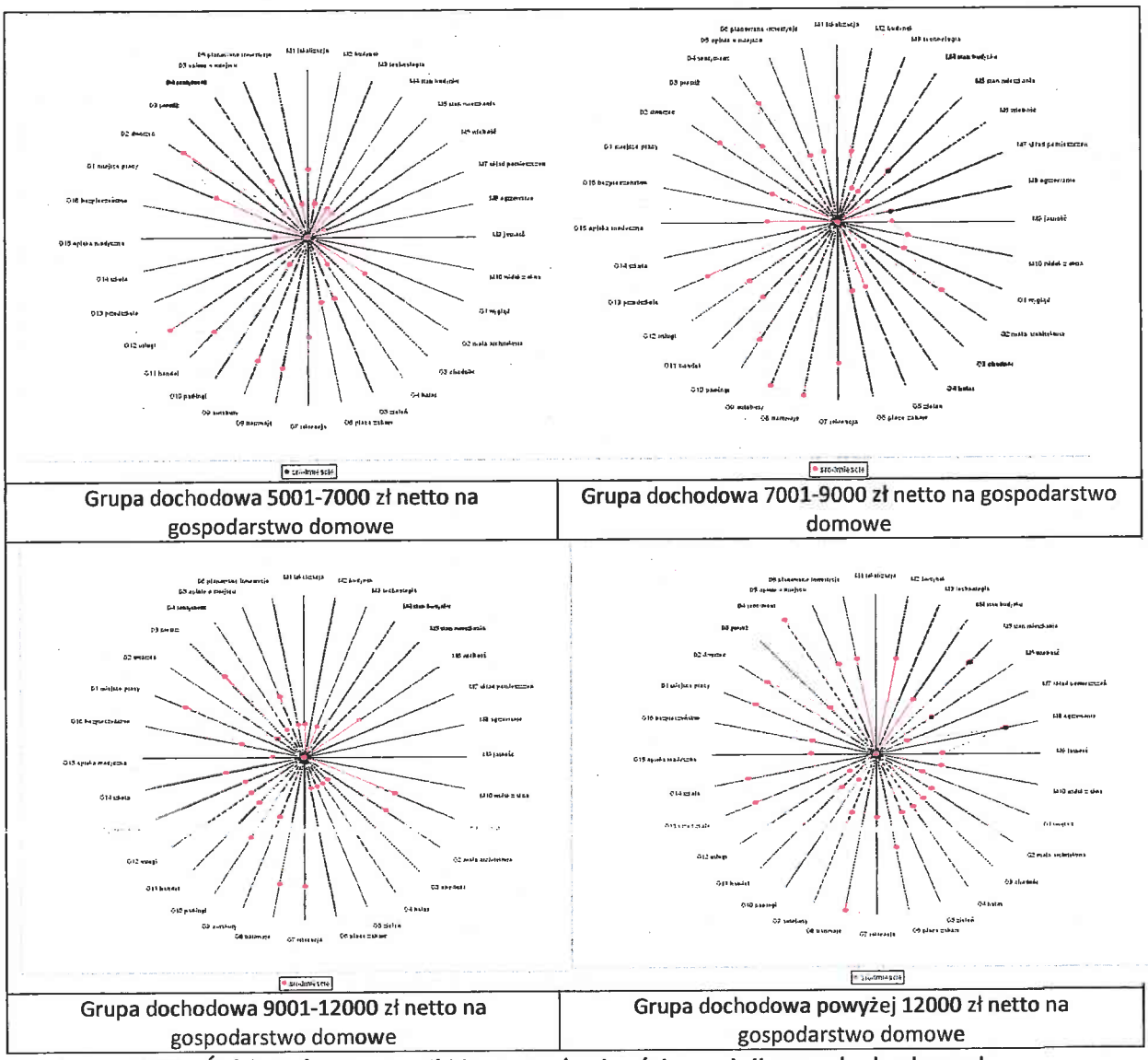
Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 7a. Śródmieście i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, podobnie jak centrum, śródmieście nie jest dla również atrakcyjną lokalizacją. Jego pozytywne cechy to dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej oraz parkingów i przedszkoli, bliskość dworca, bliskość punktów usługowych, sposób ogrzewania budynków, pewien sentyment do okolicy oraz oferta rekreacyjna. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów jak to widać na rysunku poniżej. Centrum jest nieco bardziej atrakcyjne dla grup dochodowych 7001-9000 i powyżej 12000, jest natomiast nieatrakcyjne dla osób o najniższych dochodach i grupy dochodowej 5001-7000.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



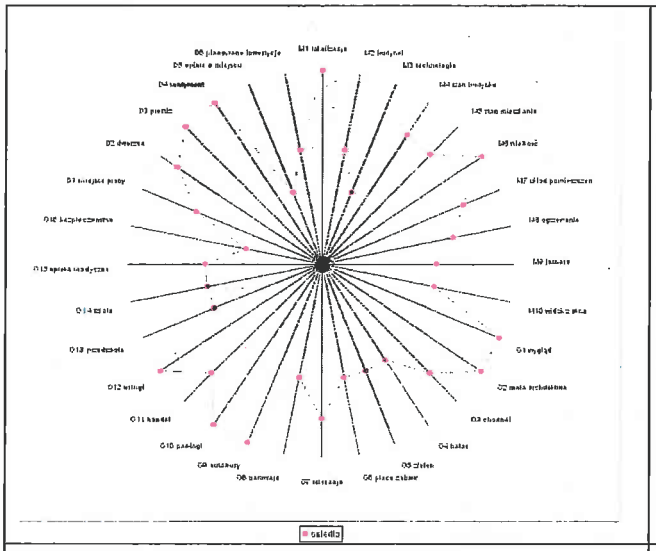
Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 7b. Śródmieście i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup dochodowych

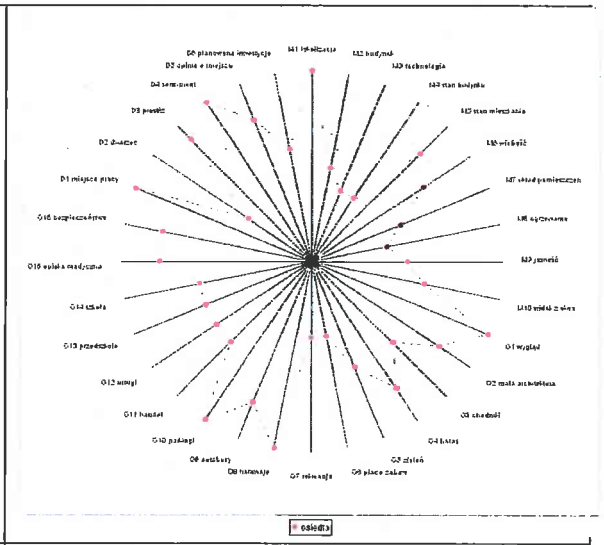
3.4. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – osiedla mieszkaniowe poza śródmieściem

Osiedla mieszkaniowe są generalnie lokalizacją znacznie atrakcyjniejszą niż dwie poprzednie mieszkaniową, dla wszystkich grup wiekowych. Mieszkańcy doceniają ich lokalizację, dostępność miejsc parkingowych, opieki medycznej i szkół, uważają je za miejsca bezpieczne, oraz z łatwością dotarcia do miejsc pracy i dworców. Darzą też okolicę sentymentem i uważają ją za prestiżową. Wysoko oceniana jest także dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, placów zabaw i małej architektury, zieleni oraz stan budynków, technologia ich wykonania i wielkość mieszkań. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od

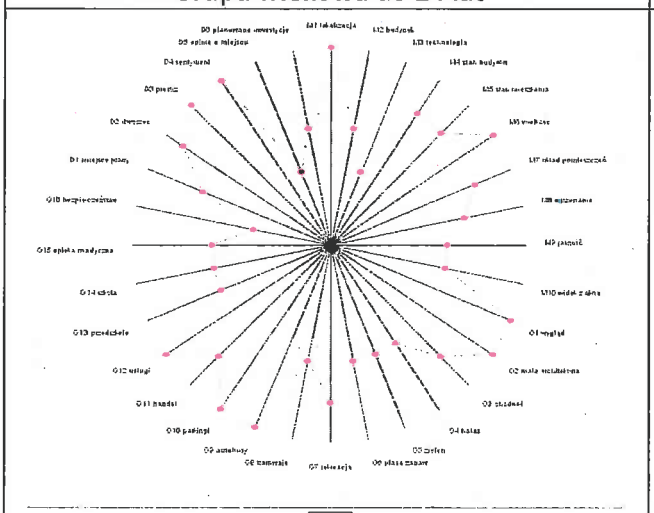
grupy wiekowej. Atrakcyjność osiedli mieszkaniowych poza Śródmieściem bardzo wysoka dla wszystkich grup wiekowych.

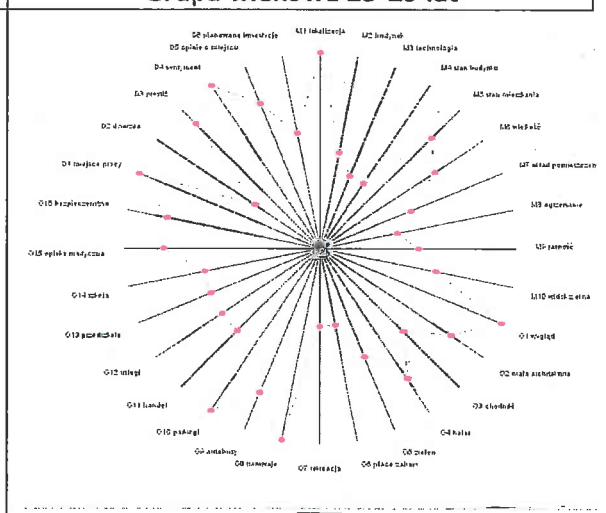


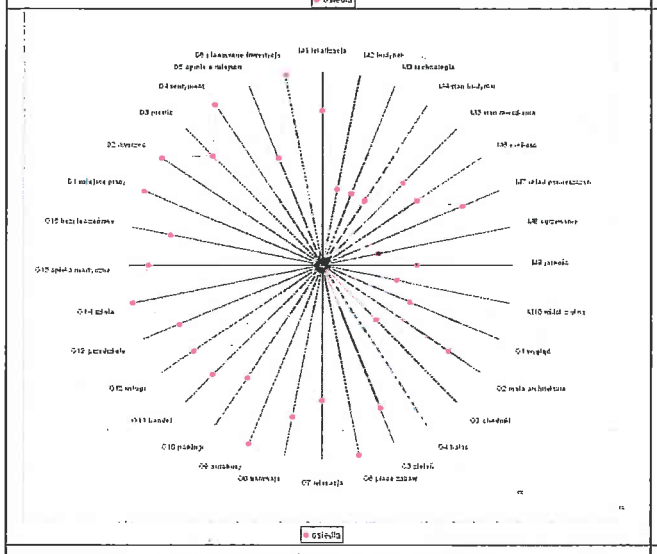
Grupa wiekowa do 24 lat



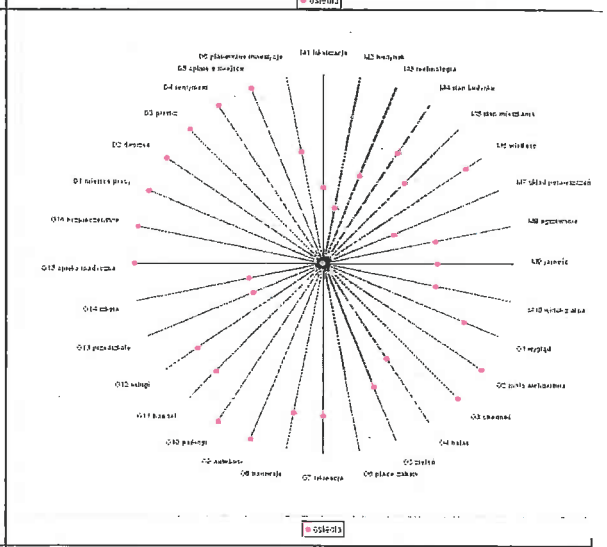
Grupa wiekowa 25-29 lat



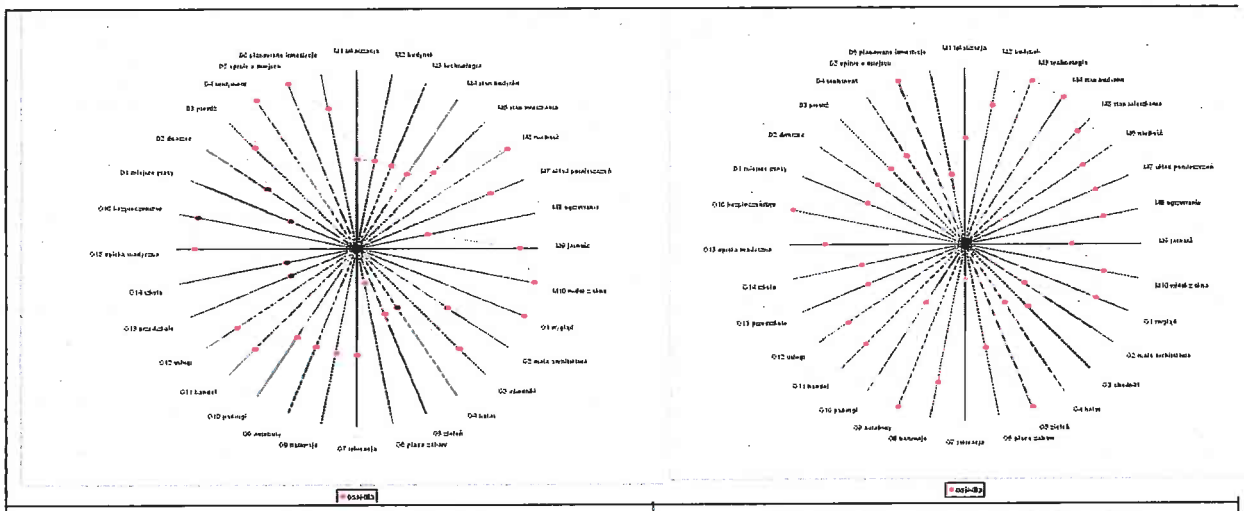




Grupa wiekowa 30-44 lata



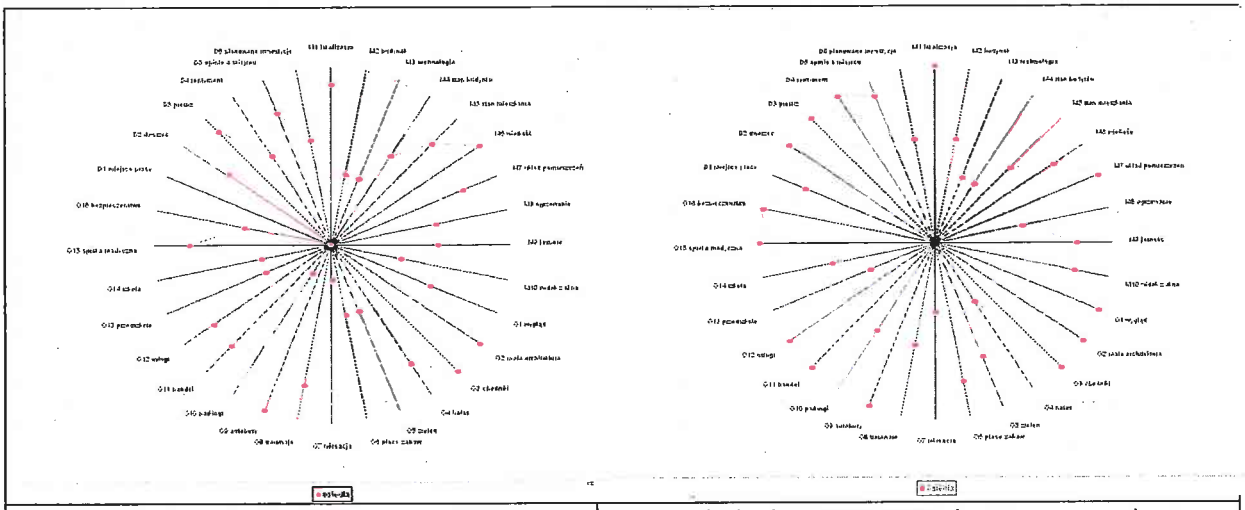
Grupa wiekowa 45-59 lat



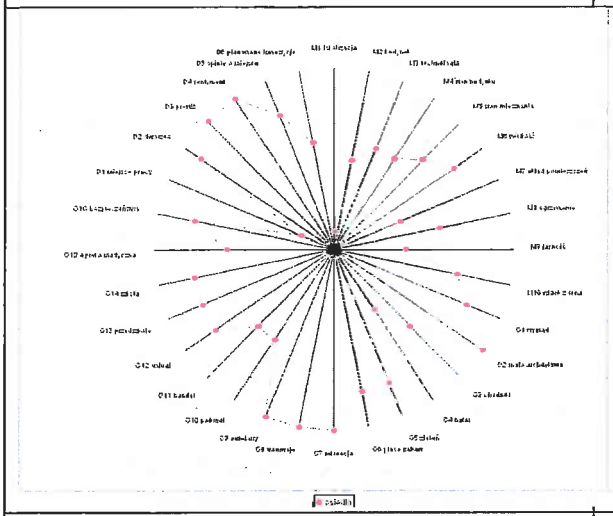
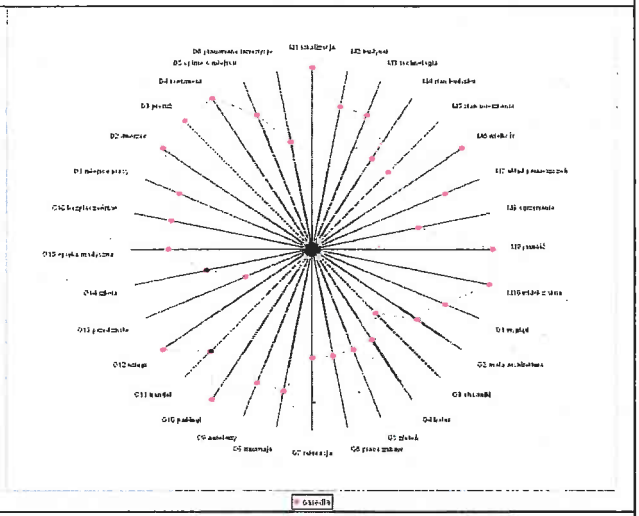
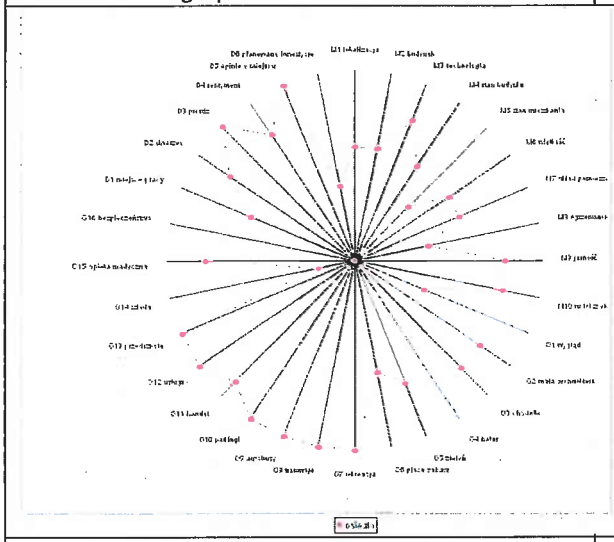
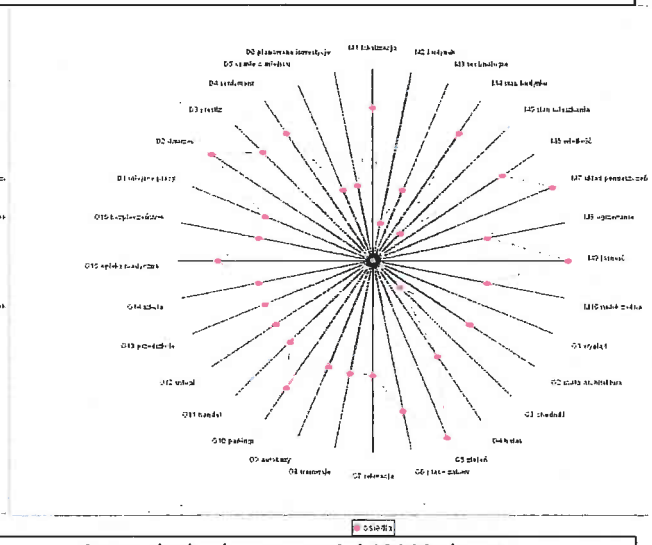
Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 8a. Osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem są atrakcyjną lokalizacją, szczególnie dla grup dochodowych 3001-5000 oraz 7001-9000. Ich pozytywne cechy to dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, parkingów, usług i handlu, łatwość dotarcia na dworce oraz do miejsca pracy, bezpieczeństwo i bliskość punktów opieki medycznej, pewien sentyment do okolicy i prestiż miejsca, a także wygląd otaczających budynków, mała architektura i stan chodników. Ocena tych cech zmienia się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej. Warto zauważyć, że oferta osiedli mieszkaniowych jest dość zróżnicowana – od starych lecz zmodernizowanych „bloków" spółdzielczych po nowsze budynki deweloperskie i apartamentowce, stąd atrakcyjność tej lokalizacji dla wielu grup dochodowych.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo

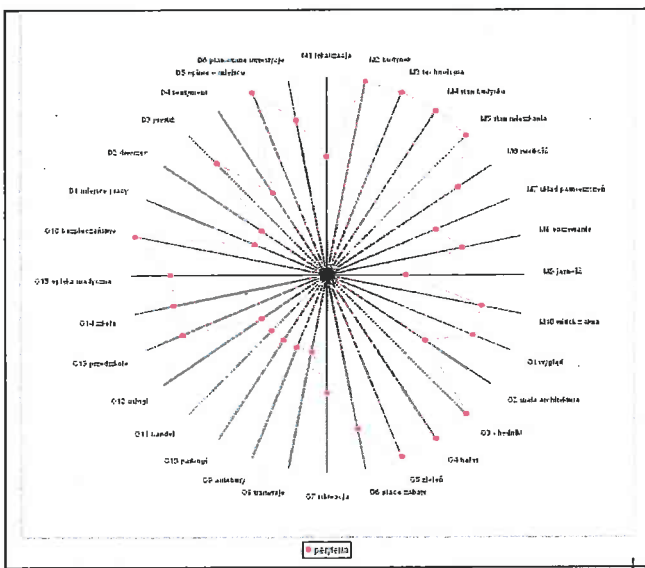
domowe	domowe
	
Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
	
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 8b. Osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

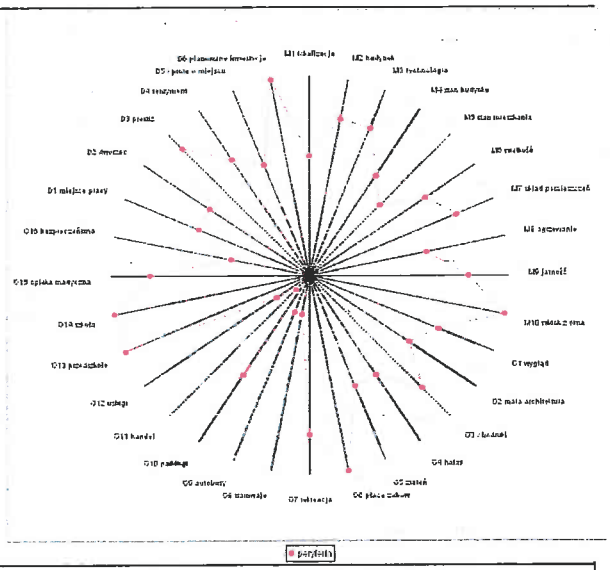
3.5. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – peryferia

Peryferia Poznania są również atrakcyjną lokalizacją dla wszystkich grup wiekowych, z wyjątkiem osób po 70 roku życia. Ich cenione cechy to bezpieczeństwo, tereny zielone, dobry stan chodników, niskie natężenie hałasu, bliskość szkół i przedszkoli oraz placów zabaw. Wysoko oceniane są także informacje o planowanych inwestycjach, lokalizacja mieszkań, stan techniczny budynków i mieszkań, wygląd budynków i technologia ich wykonania, sposób ogrzewania i jasność pomieszczeń. Czynniki te mają jednak różną wagę w

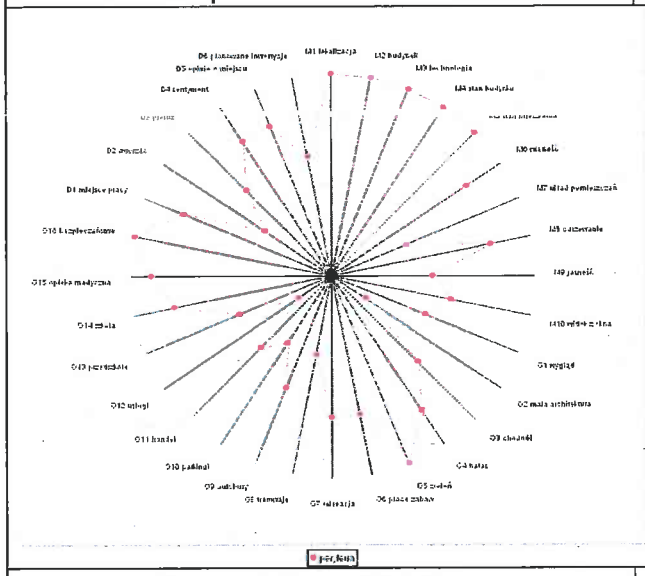
zależności od grupy wiekowej. Jako że najbardziej preferowanym typem zabudowy (wyniki etapu 4 projektu) jest budownictwo jednorodzinne, peryferia są dobrą lokalizacją dla tego typu zabudowy, stąd ich atrakcyjność dla wielu grup wiekowych.



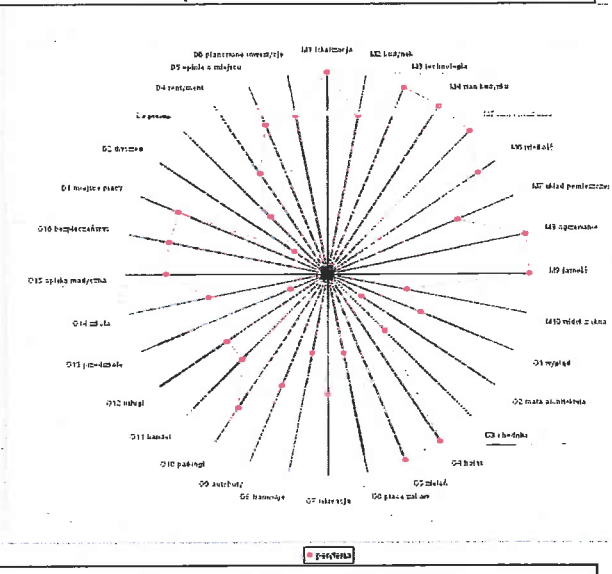
Grupa wiekowa do 24 lat



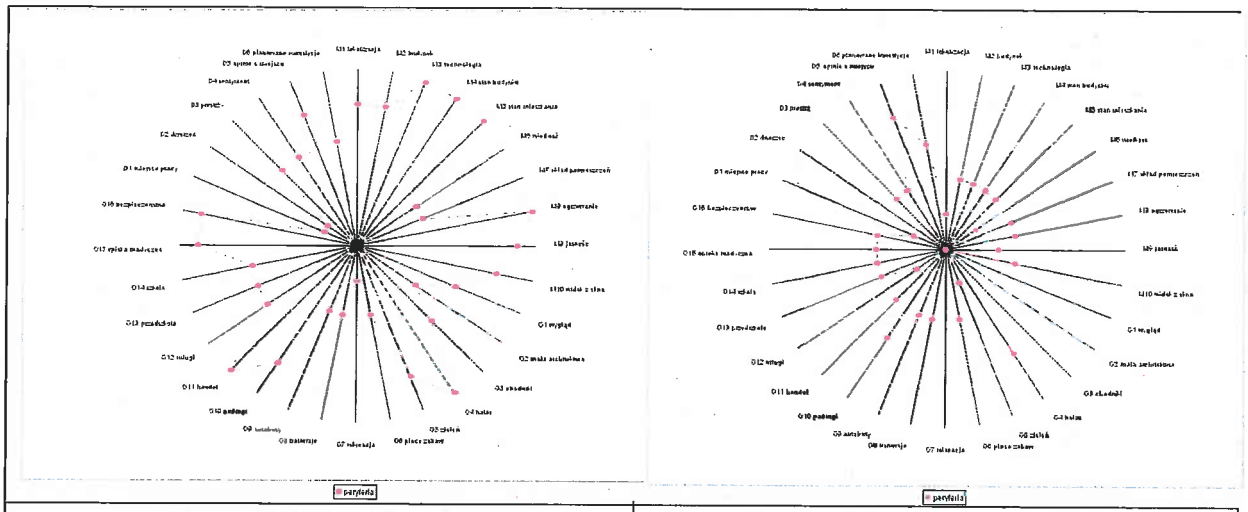
Grupa wiekowa 25-29 lat



Grupa wiekowa 30-44 lata



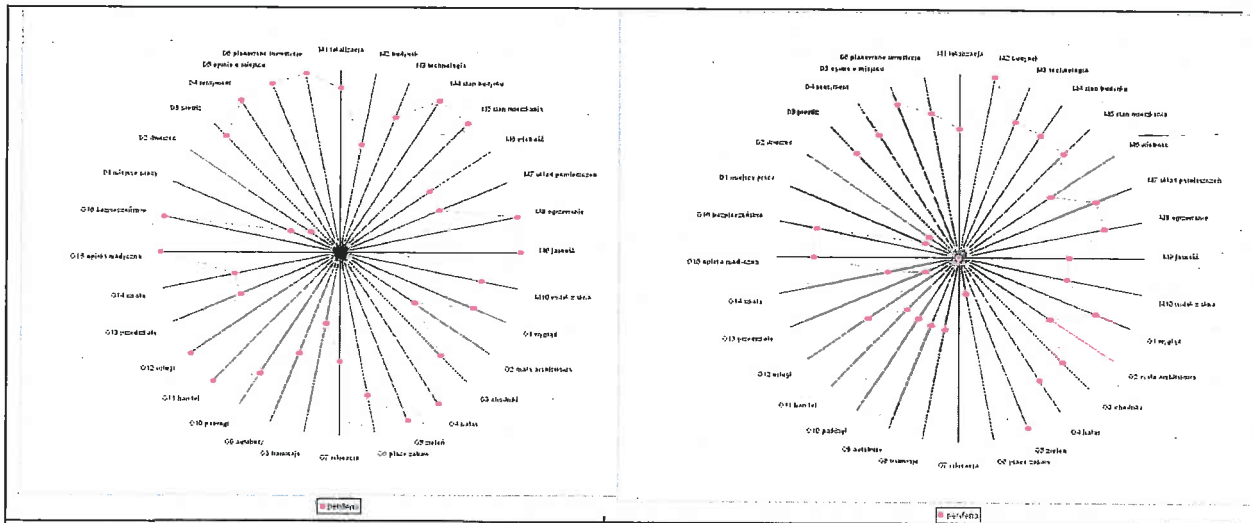
Grupa wiekowa 45-59 lat



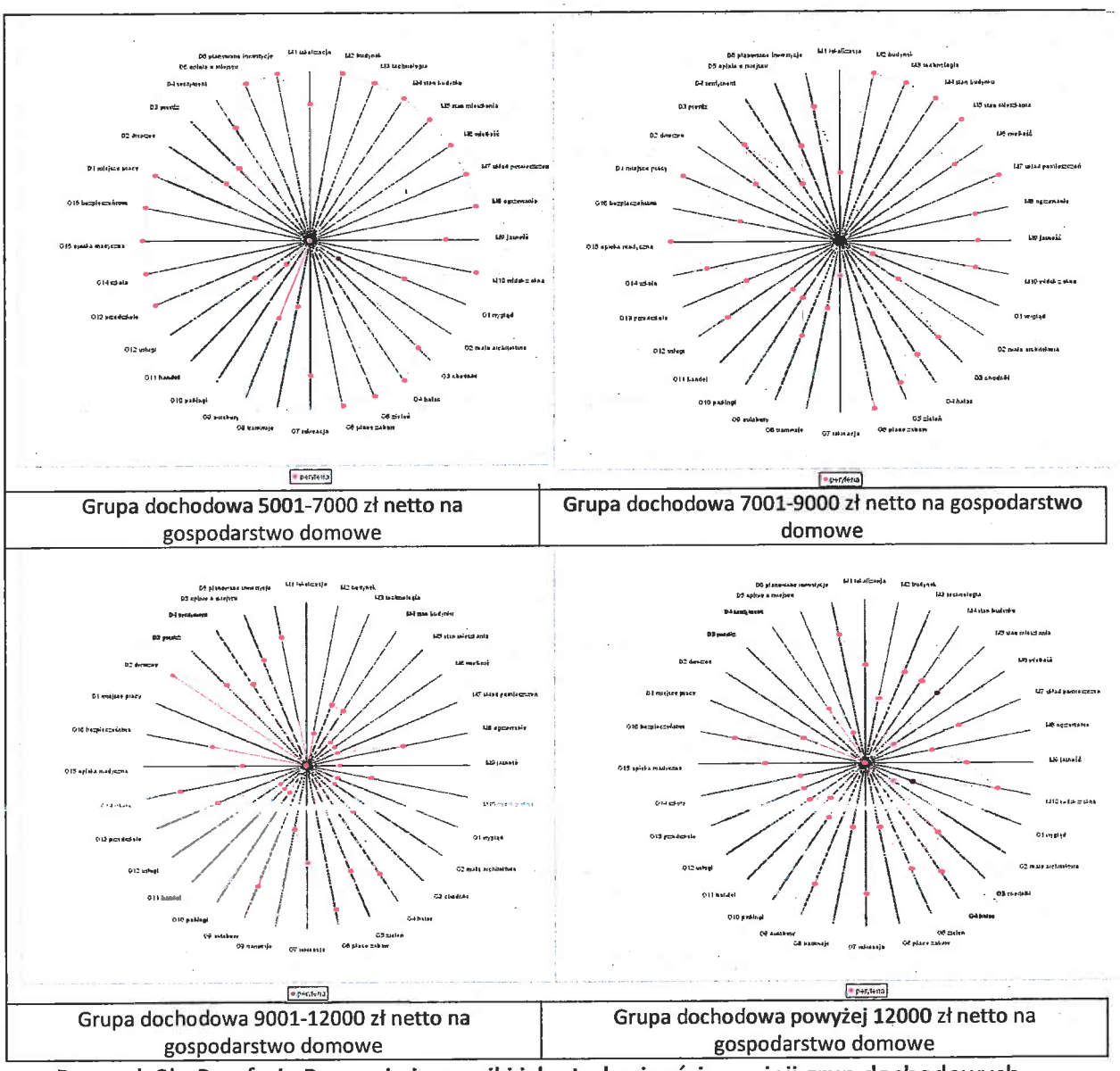
Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 9a. Peryferia i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, peryferia są atrakcyjną lokalizacją, szczególnie dla grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000, ich atrakcyjność nie jest natomiast najwyższa dla najwięcej zarabiających. Cechy cenione w tej lokalizacji to prestiż, sentyment do okolicy, opinia o miejscu i informacja o planowanych inwestycjach, niskie natężenie hałasu i zieleń. Inne istotne cechy to wysoka jakość budynków mieszkalnych i samych mieszkań, bezpieczeństwo, łatwość dotarcia do miejsca pracy i dworców, bliskość szkół, przedszkoli, placów zabaw i punktów opieki medycznej. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



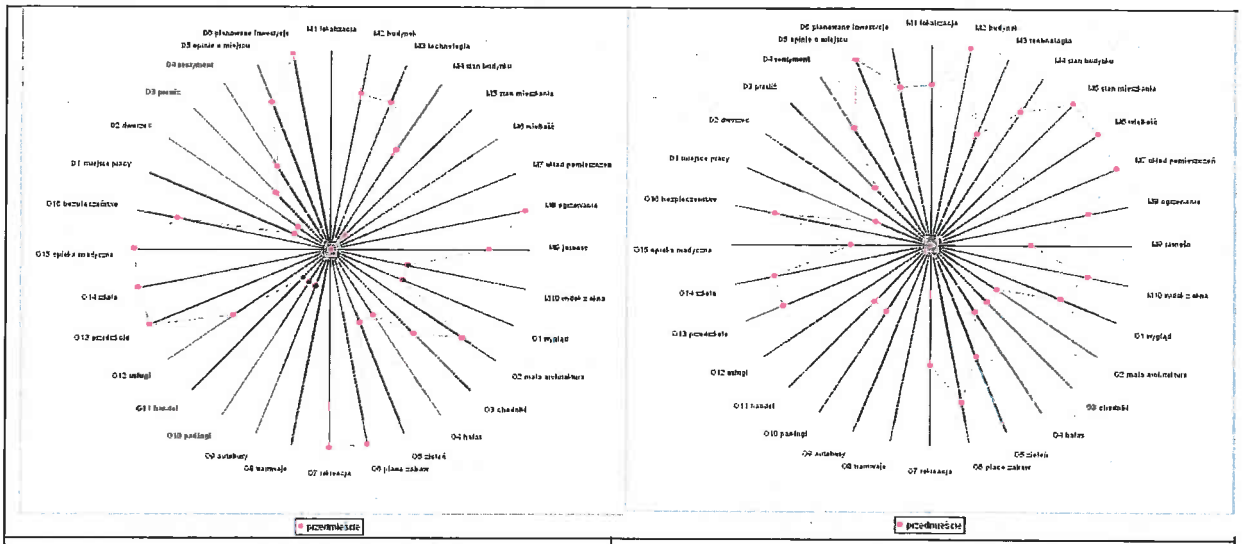
Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 9b. Peryferia Poznania i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

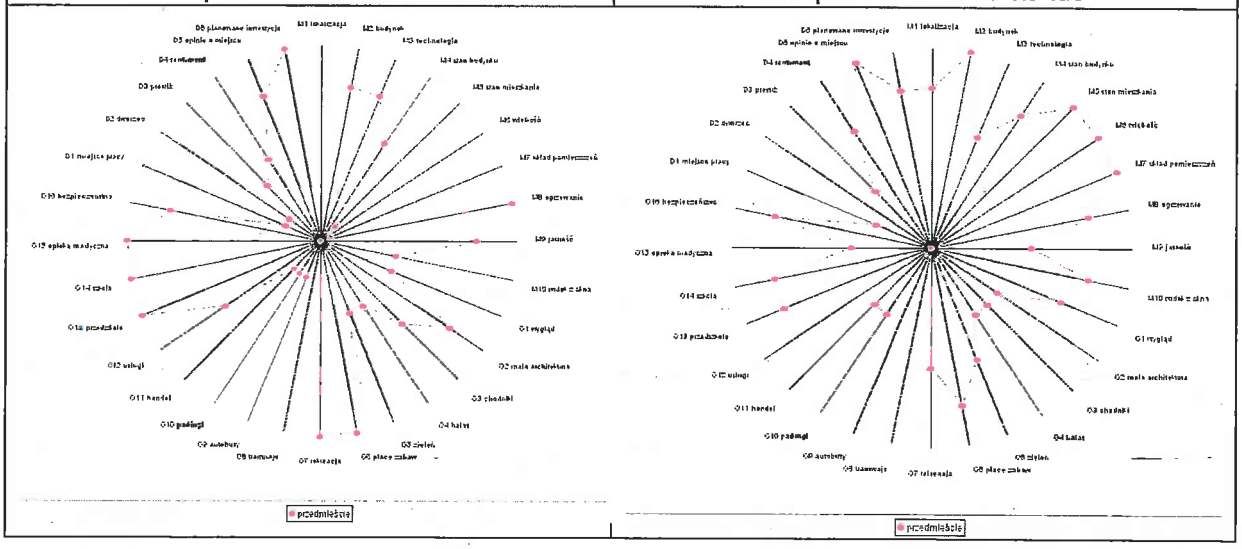
3.6. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości podpoznańskie

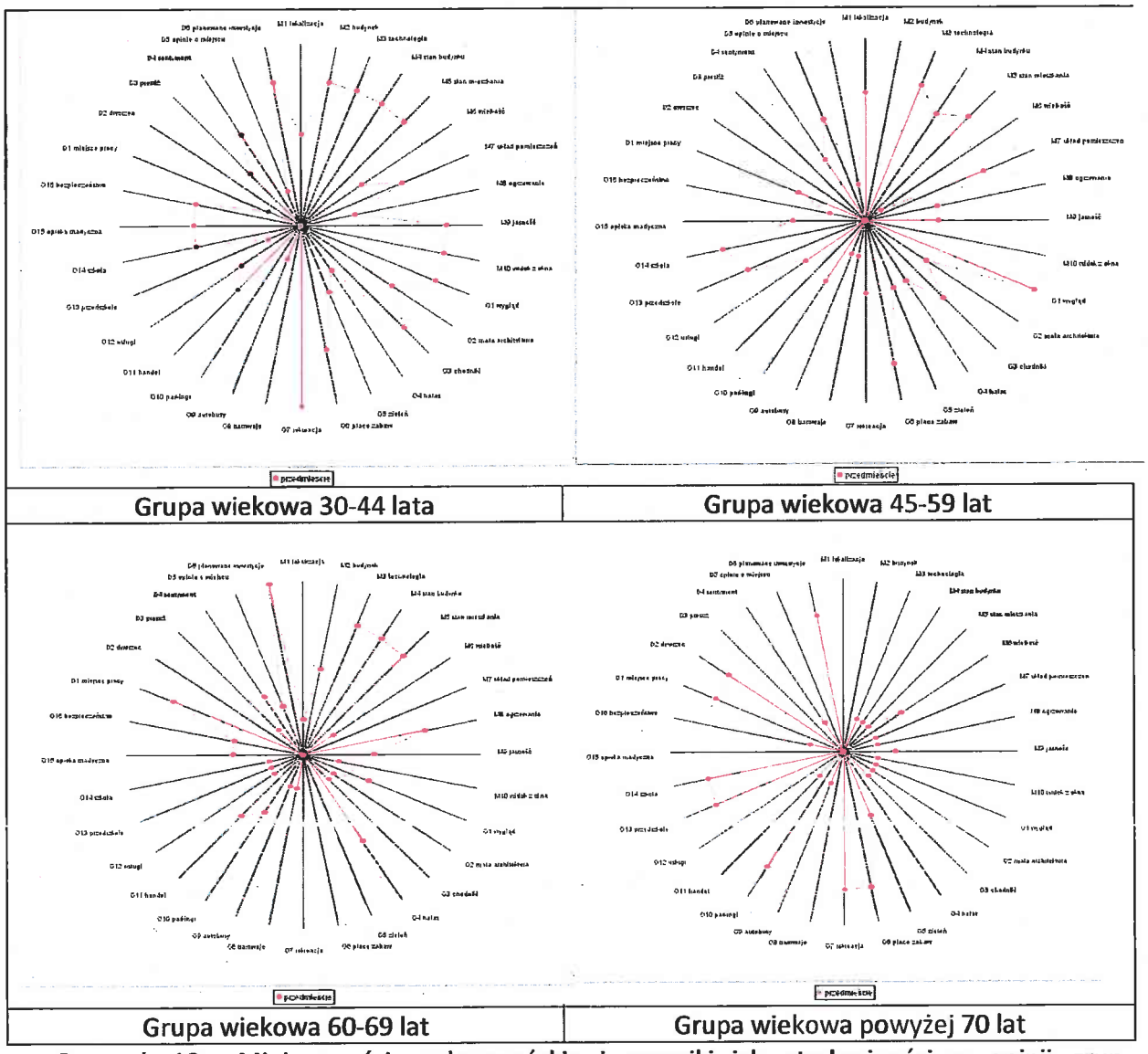
Miejscowości podpoznańskie nie są atrakcyjną lokalizacją dla większości grup wiekowych, z wyjątkiem grupy wiekowej 25-29 lat. Ich cenione cechy to informacje o planowanych inwestycjach, opinia o miejscu, bliskość punktów opieki medycznej, szkół i przedszkoli, dostępność miejsc rekreacji i placów zabaw oraz cechy mieszkań i budynków mieszkalnych: wygląd, stan techniczny, wielkość i układ pomieszczeń. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej. Mimo obserwowanej sporej migracji poznaniaków do gmin aglomeracji poznańskiej, wydaje się, że nie tyle wynika ona z ich rzeczywistych preferencji,

co ze zderzenia oczekiwań z rzeczywistością rynku nieruchomości i możliwościami finansowymi – brak możliwości zaspokojenia swoich preferencji przy posiadanych środkach finansowych skutkuje zmianą lokalizacji preferowanej na dalszą.



Grupa wiekowa do 24 lat	Grupa wiekowa 25-29 lat

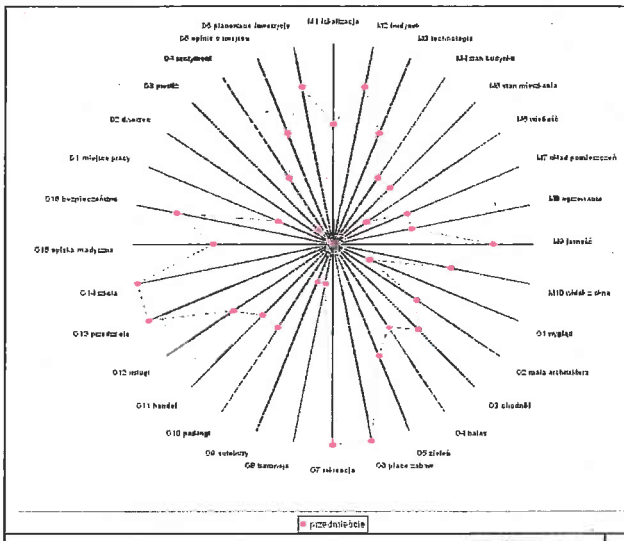




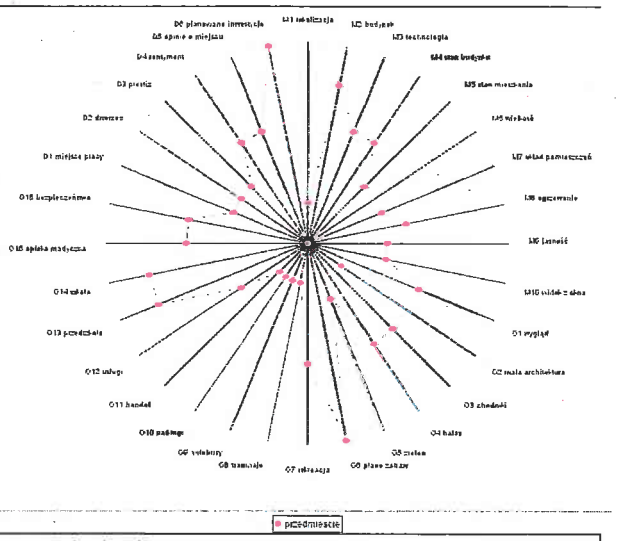
Rysunek 10a. Miejscowości podpoznańskie i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, miejscowości podpoznańskie są atrakcyjną lokalizacją dla najwięcej zarabiających – grupy dochodowej powyżej 12 000 zł. Dla pozostałych grup dochodowych ich atrakcyjność jest średnia. Cechy cenione w tej lokalizacji to dostępność terenów rekreacyjnych i placów zabaw, bliskość szkół i przedszkoli, informacje o planowanych inwestycjach, wygląd budynków i stan chodników. Inne istotne cechy to wysoka jakość budynków mieszkalnych i samych mieszkań, bezpieczeństwo, łatwość dotarcia do miejsca pracy i dworców, bliskość szkół, przedszkoli, placów zabaw i punktów opieki medycznej. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej. Dla grupy najwięcej zarabiających miejscowości podpoznańskie spełniają

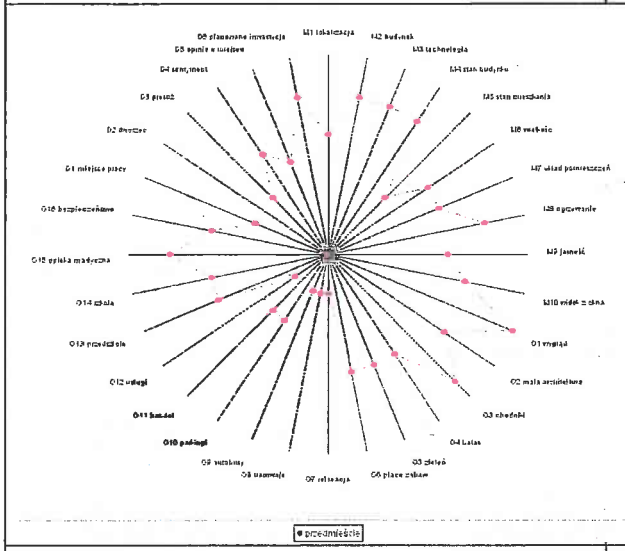
prawie wszystkie czynniki wpływające na podejmowanie decyzji mieszkaniowych, z wyjątkiem dostępności do miejsc pracy i dworców oraz lokalizacji i dostępności komunikacji tramwajowej.



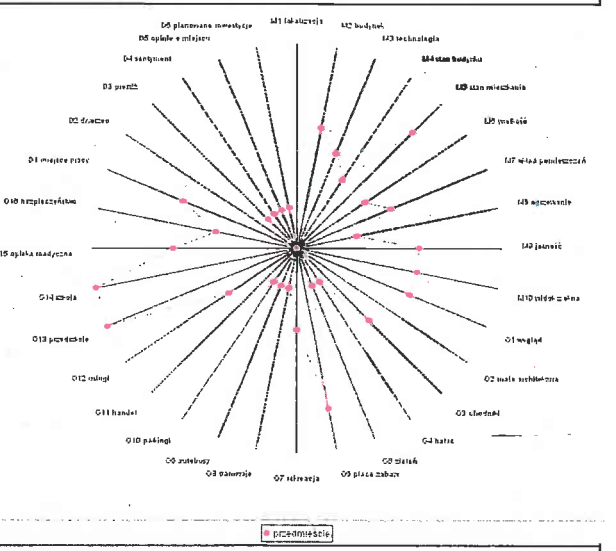
Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



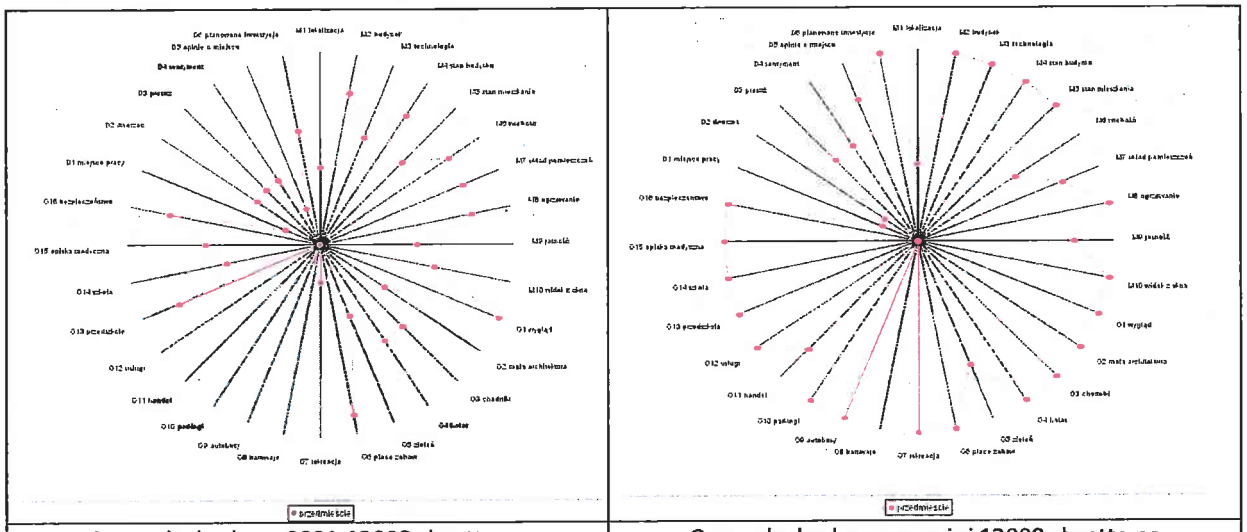
Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

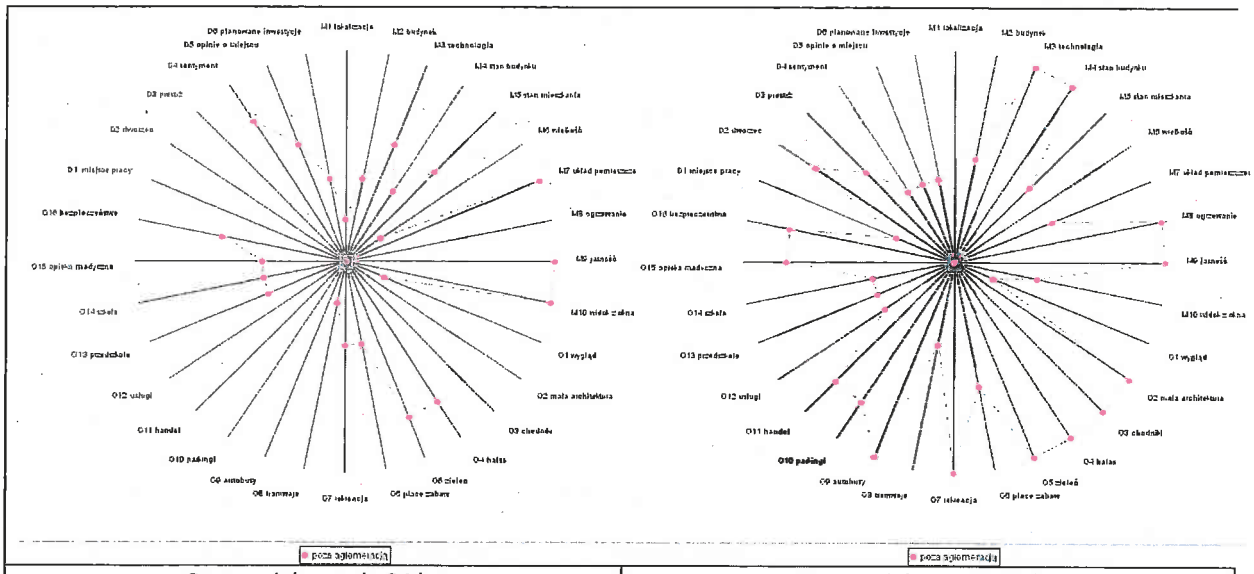


Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 10b. Miejscowości podpoznańskie i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

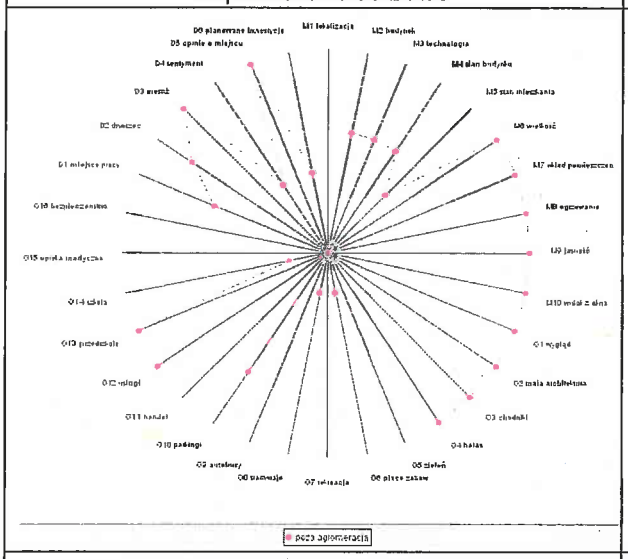
3.7. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości poza aglomeracją poznańską

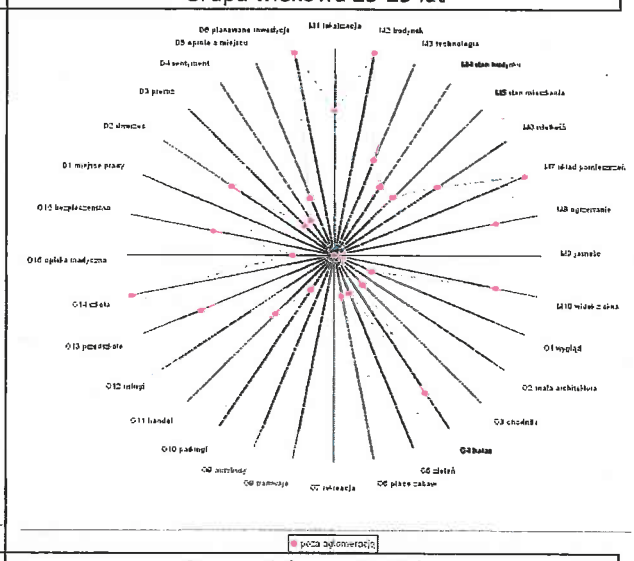
Miejscowości poza aglomeracją poznańską nie są atrakcyjną lokalizacją dla grup wiekowych do 24 lat, 45-59 lat oraz 60-69 lat. Dla pozostałych grup wiekowych wykazują średnią atrakcyjność. Ich cenione cechy to jasność pomieszczeń w mieszkaniach i widok z okna, sposób ogrzewania mieszkania, technologia wykonania budynku i jego stan techniczny, mała architektura, stan chodników, niskie natężenie hałasu i dostęp do zieleni oraz miejsc rekreacji. Inne atrakcyjne cechy to jakość mieszkań, w tym wielkość i układ pomieszczeń. Liczy się także dostępność usług, przedszkoli i szkół oraz komunikacji autobusowej. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej.



Grupa wiekowa do 24 lat

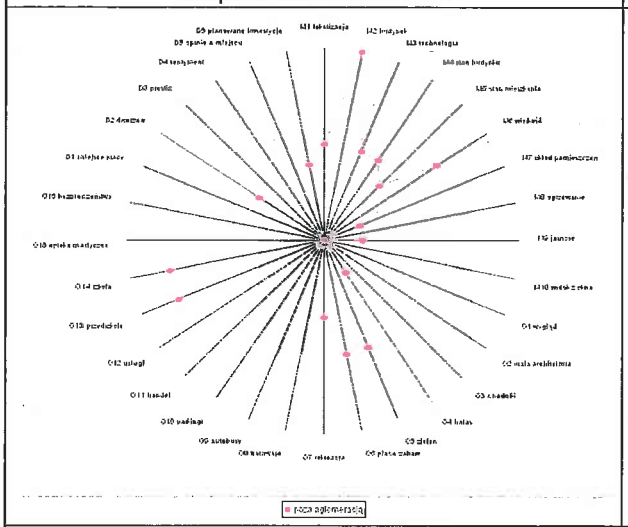
Grupa wiekowa 25-29 lat

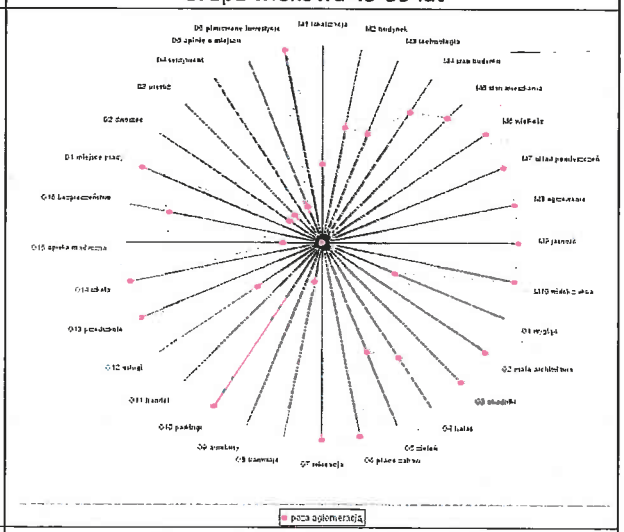




Grupa wiekowa 30-44 lata

Grupa wiekowa 45-59 lat



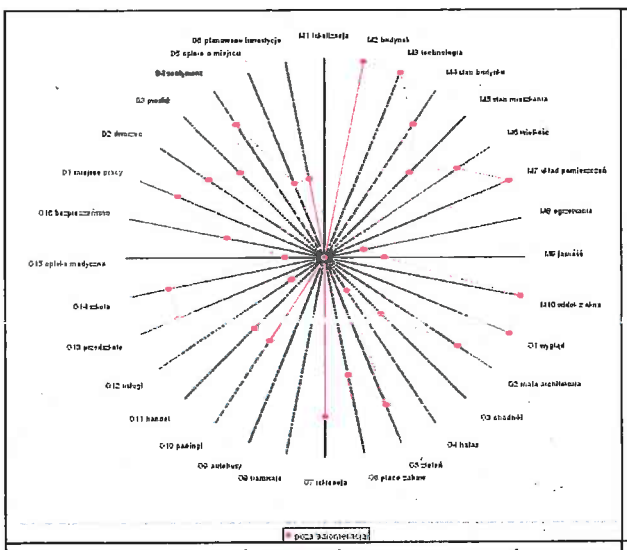


Grupa wiekowa 60-69 lat

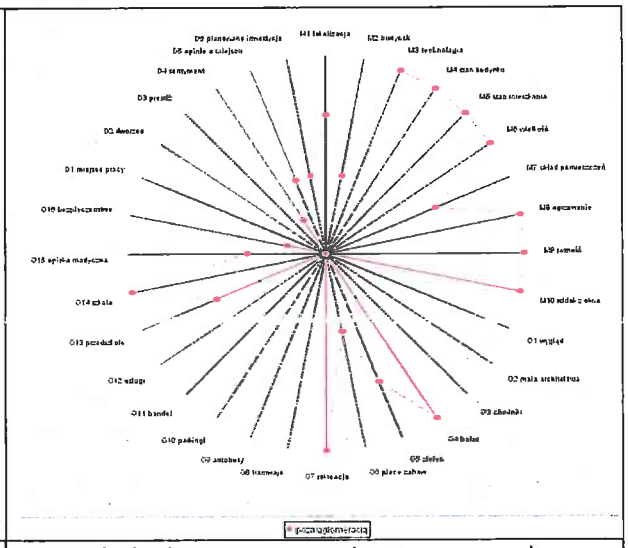
Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 11a. Miejscowości poza aglomeracją poznańską i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

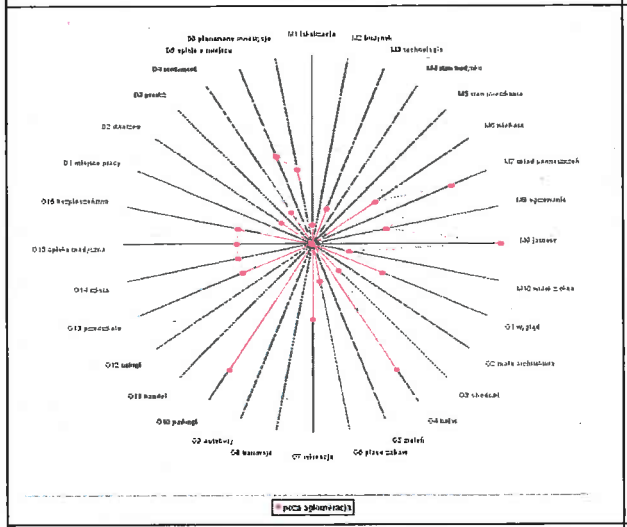
Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, miejscowości poza aglomeracją poznańską są atrakcyjną lokalizacją dla grupy dochodowej 9001-12000 zł. Spełniają przy tym głównie kryteria związane z jakością mieszkań, budynków i bezpośredniego otoczenia, ale słabo wypadają pod względem dostępności i usług publicznych. Dla pozostałych grup dochodowych ich atrakcyjność jest średnia lub niska, najsłabiej wypada w ocenie grupy dochodowej 5001-7000. Cechy cenione w tej lokalizacji to oprócz jakości mieszkań i budynków, dostępność terenów rekreacyjnych i zieleni, bliskość szkół i opieki medycznej, bezpieczeństwo, niskie natężenie hałasu, informacje o planowanych inwestycjach oraz opinia o miejscu. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej.



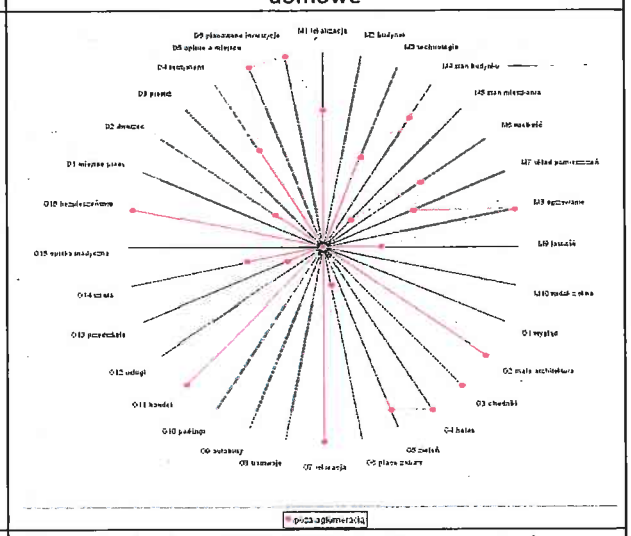
Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



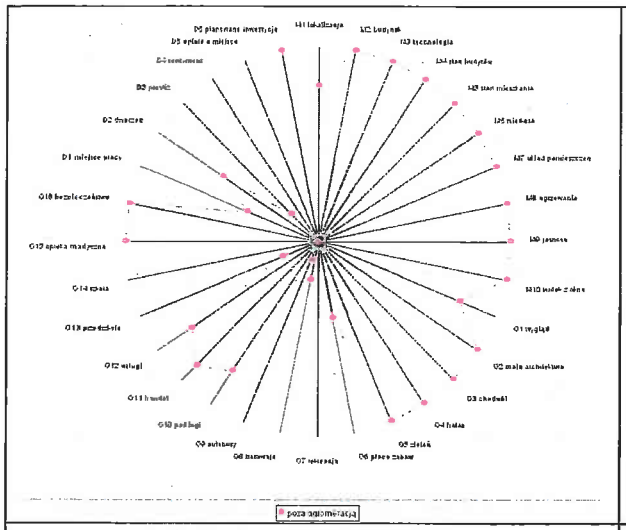
Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



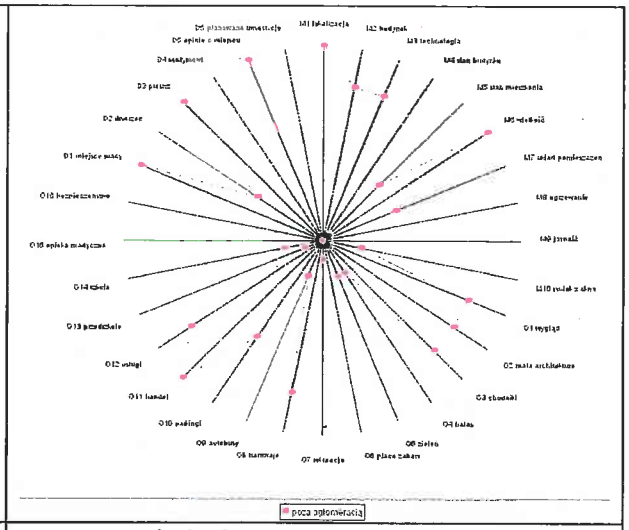
Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe

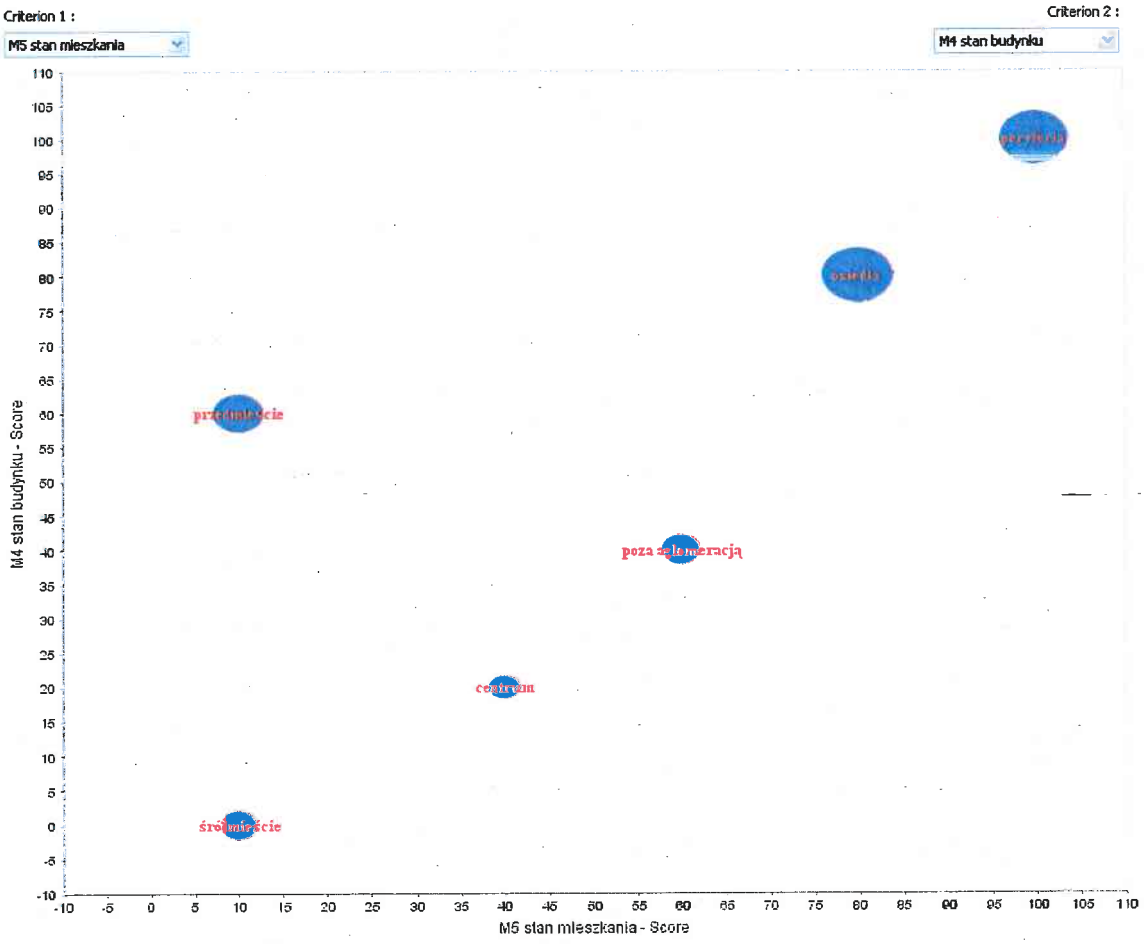


Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

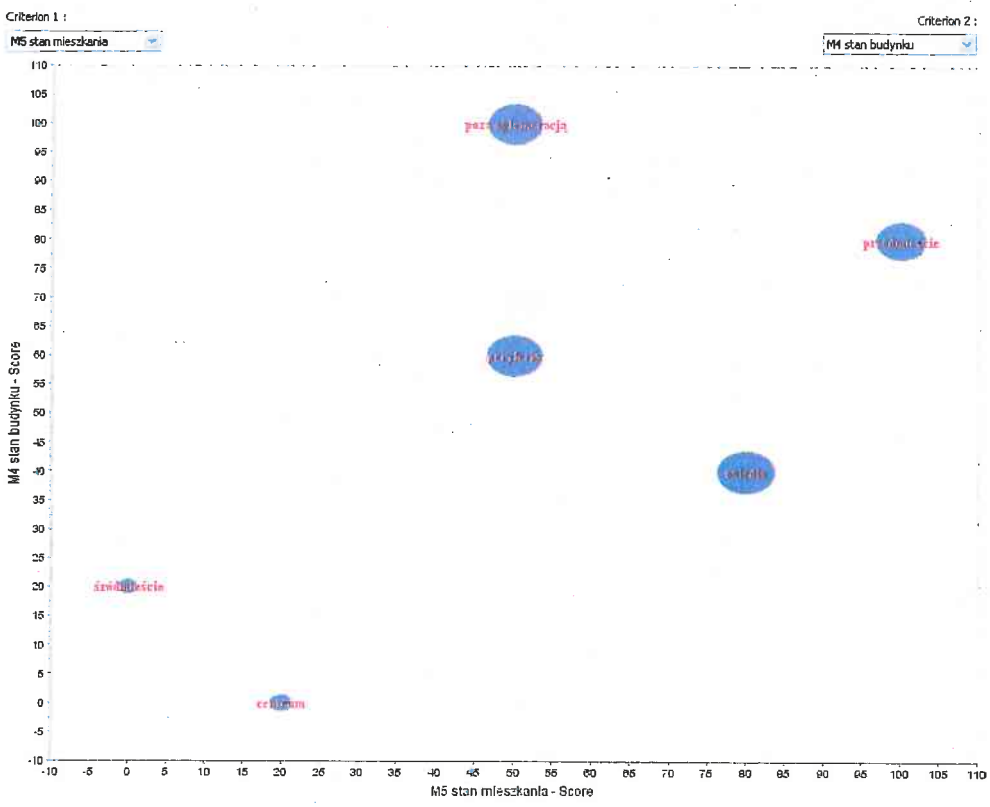
Rysunek 11b. Miejscowości poza aglomeracją poznańską i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

7. Specyfika lokalizacji ze względu na wybrane kryteria

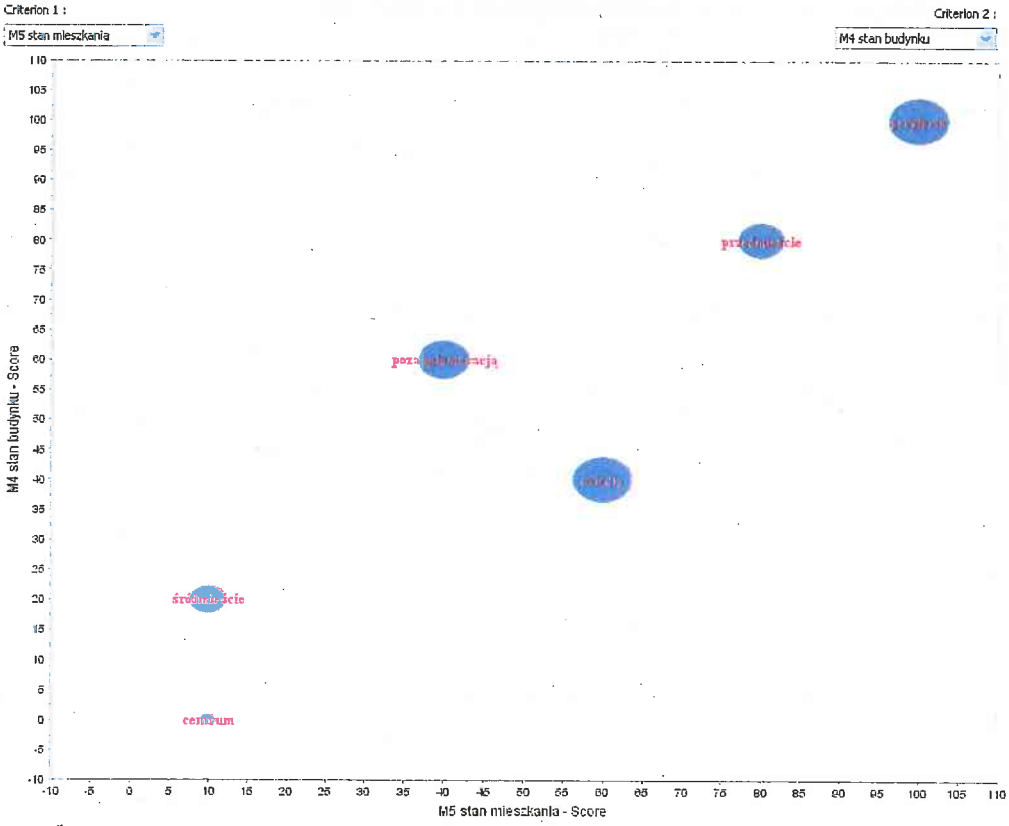
Poszczególne grupy wiekowe różnie oceniają poszczególne lokalizacje pod względem pojedynczych kryteriów. Ze względu na dwa kryteria: stan techniczny budynków i mieszkań, w grupach wiekowych do 24 lat, 30-44 lata, 45-59 lat i 60-60 lat, zarówno pod względem stanu technicznego budynku jak i mieszkania dominują peryferia (Rysunek 12a, 12c, 12d i 12e). W grupie wiekowej 25-29 pod względem stanu technicznego budynku dominują gminy poza aglomeracją, a stanu technicznego mieszkania przedmieścia (Rysunek 12b). Oznacza to, że jeśli to kryterium byłoby kluczowe dla tej grupy wiekowej, jej przedstawiciele wybieraliby lokalizacje poza Poznaniem. W grupie wiekowej powyżej 70 lat pod względem stanu technicznego budynku dominują gminy poza aglomeracją poznańską, a stanu technicznego mieszkania osiedla, i w mniejszym stopniu gminy poza aglomeracją (Rysunek 12f).



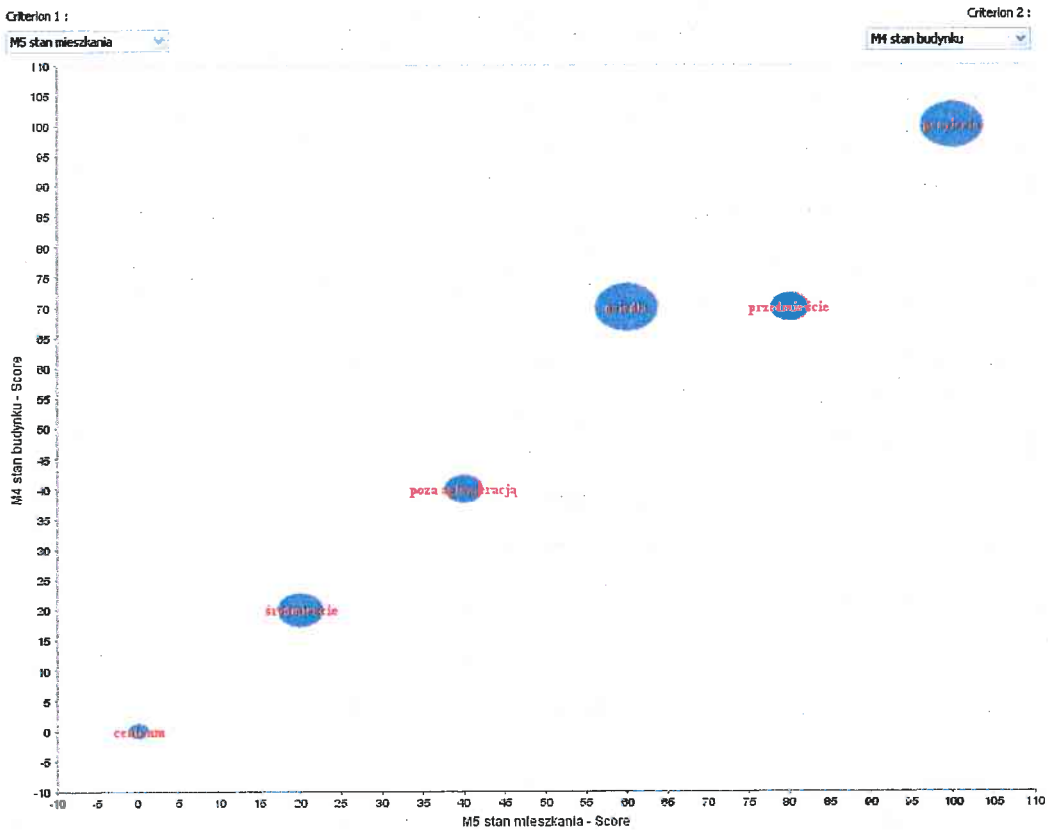
Rysunek 12a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 24 lat



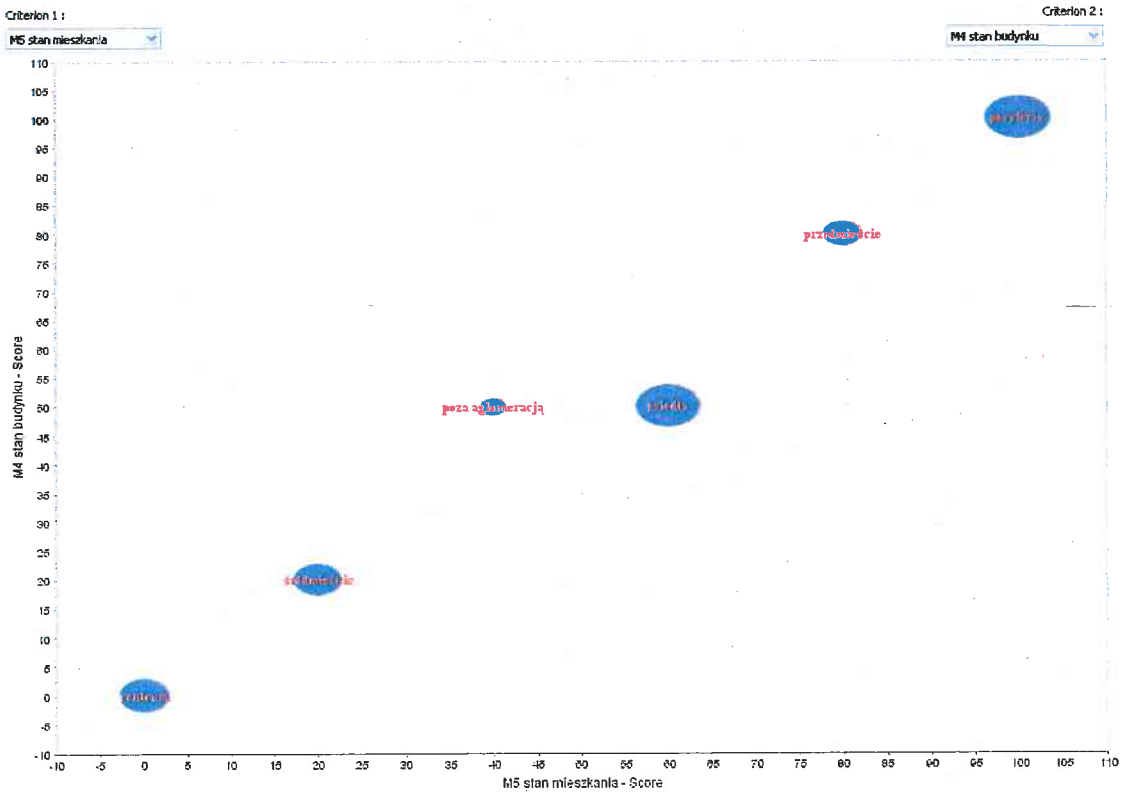
Rysunek 12b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej 25-29 lat



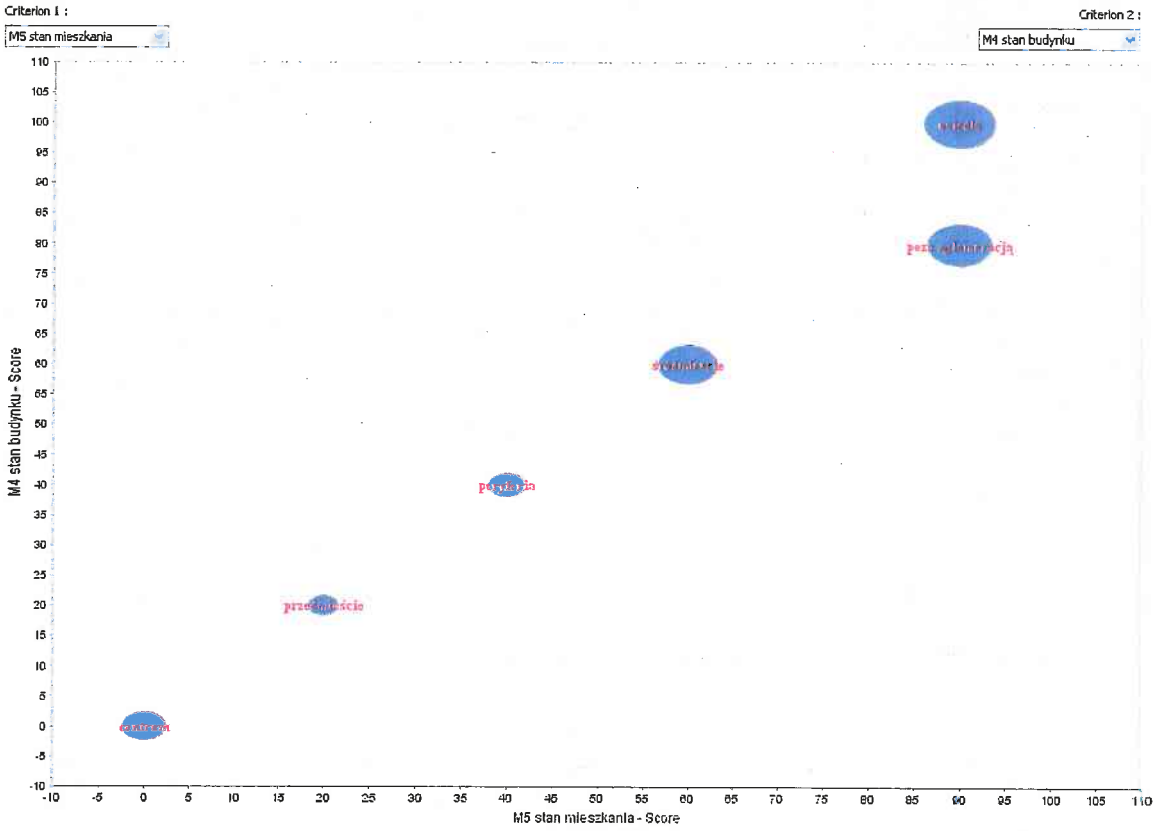
Rysunek 12c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 12d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 45-59 lat

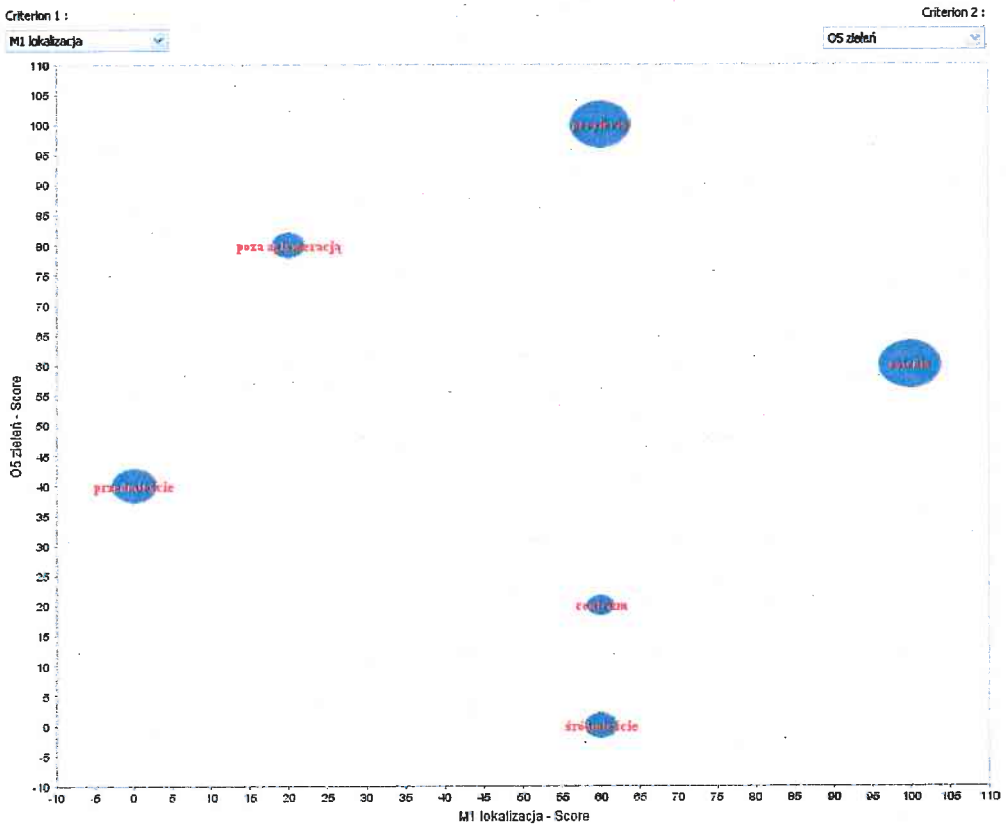


Rysunek 12e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 60-69 lat

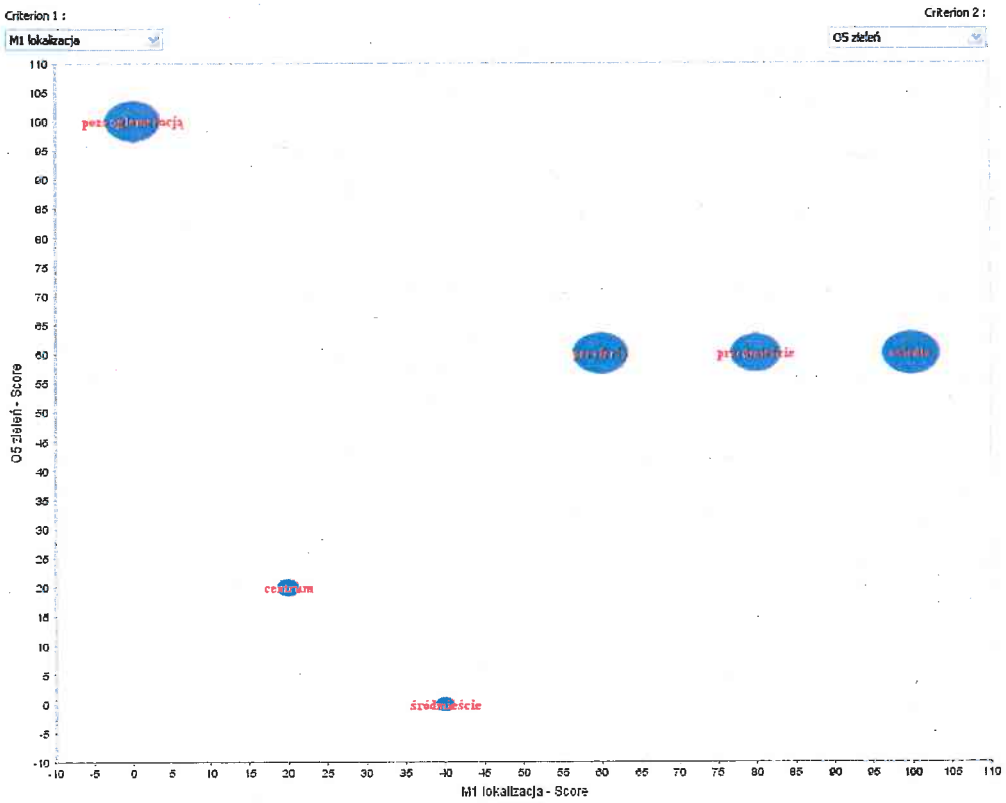


Rysunek 12f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu budynku w grupie wiekowej powyżej 70 lat

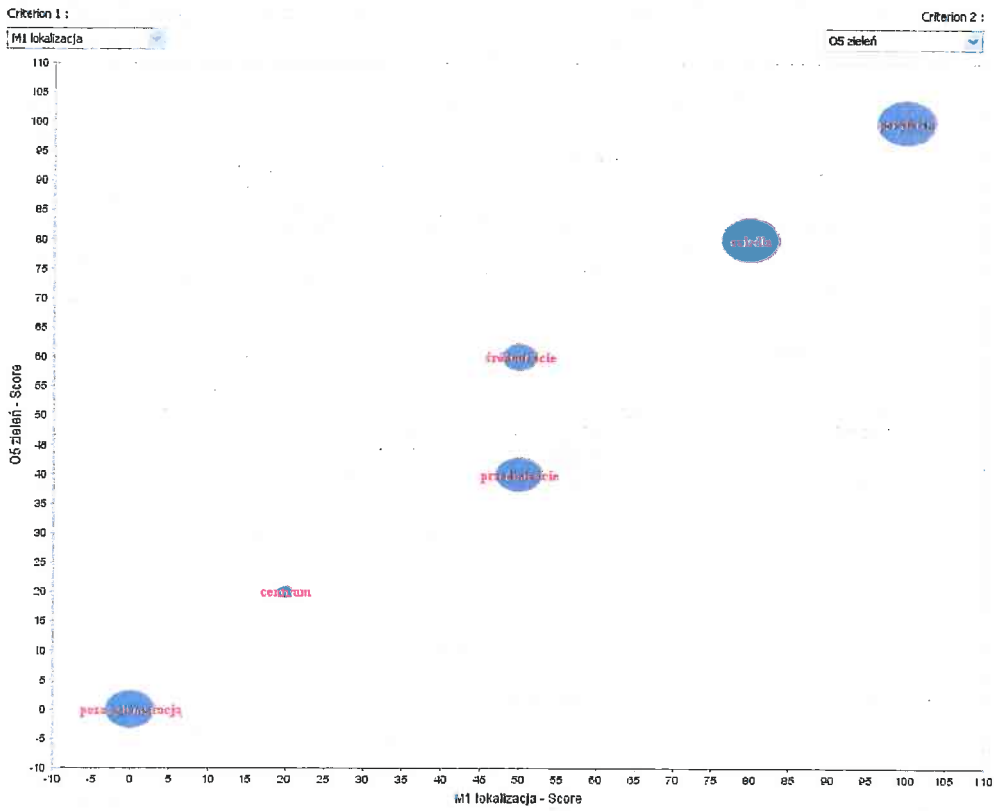
Ze względu na dwa kryteria: stan lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych, w grupie wiekowej do 24 lat jako lokalizacja mieszkania dominują osiedla mieszkaniowe, a pod względem dostępności terenów zielonych peryferia (Rysunek 13a). Grupa wiekowa 25-29 lat ma podobne preferencje co do lokalizacji mieszkania, a pod względem dostępności terenów zielonych wyróżnia gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 13b). W grupach wiekowych 30-44 oraz 45-50 lat pod względem obydwóch kryteriów dominują peryferia, a w grupie 60-69 lat centrum miasta (Rysunki 13c, 13d i 13e). Wreszcie, w grupie wiekowej powyżej 70 lat centrum dominuje pod względem lokalizacji, a osiedla pod względem dostępności zieleni (Rysunek 13f).



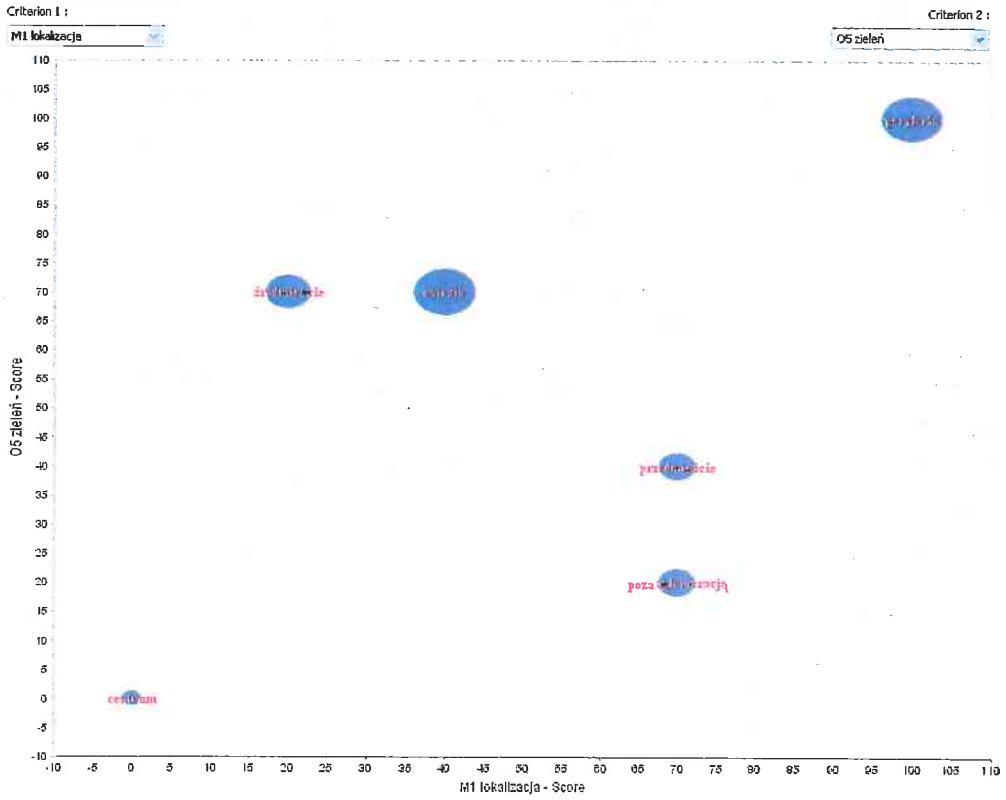
Rysunek 13a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej do 24 lat



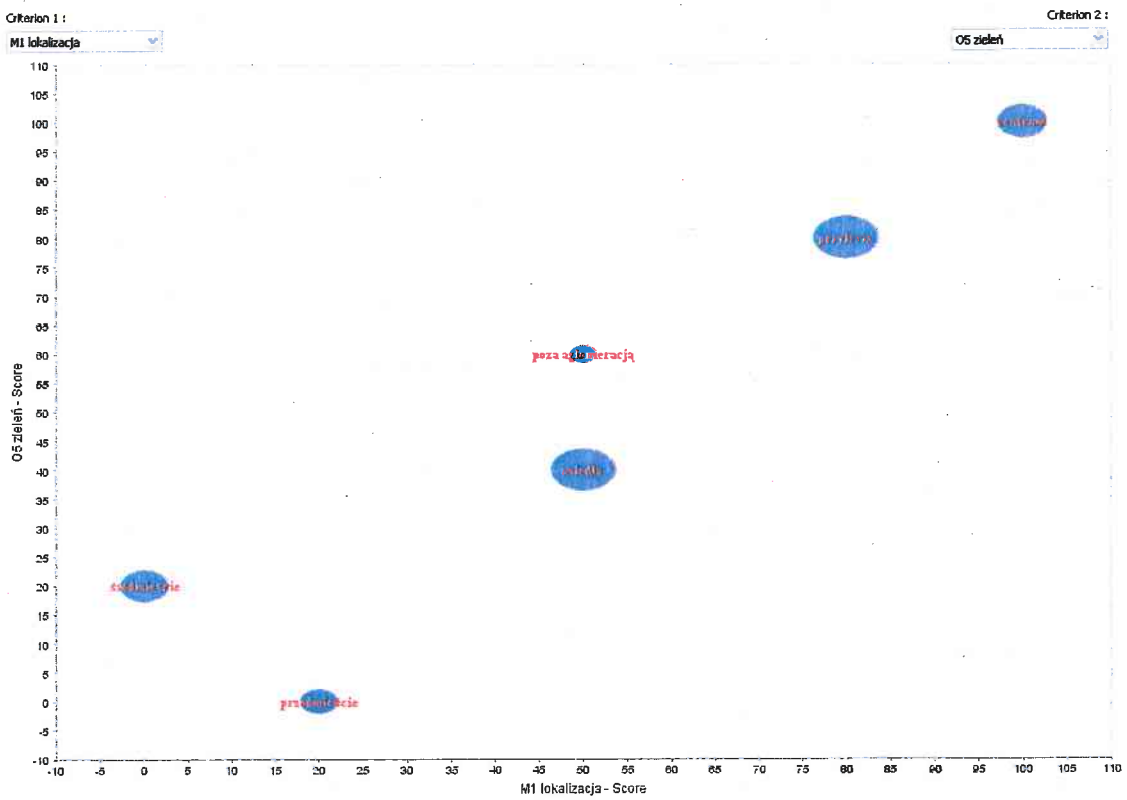
Rysunek 13b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 25-29 lat



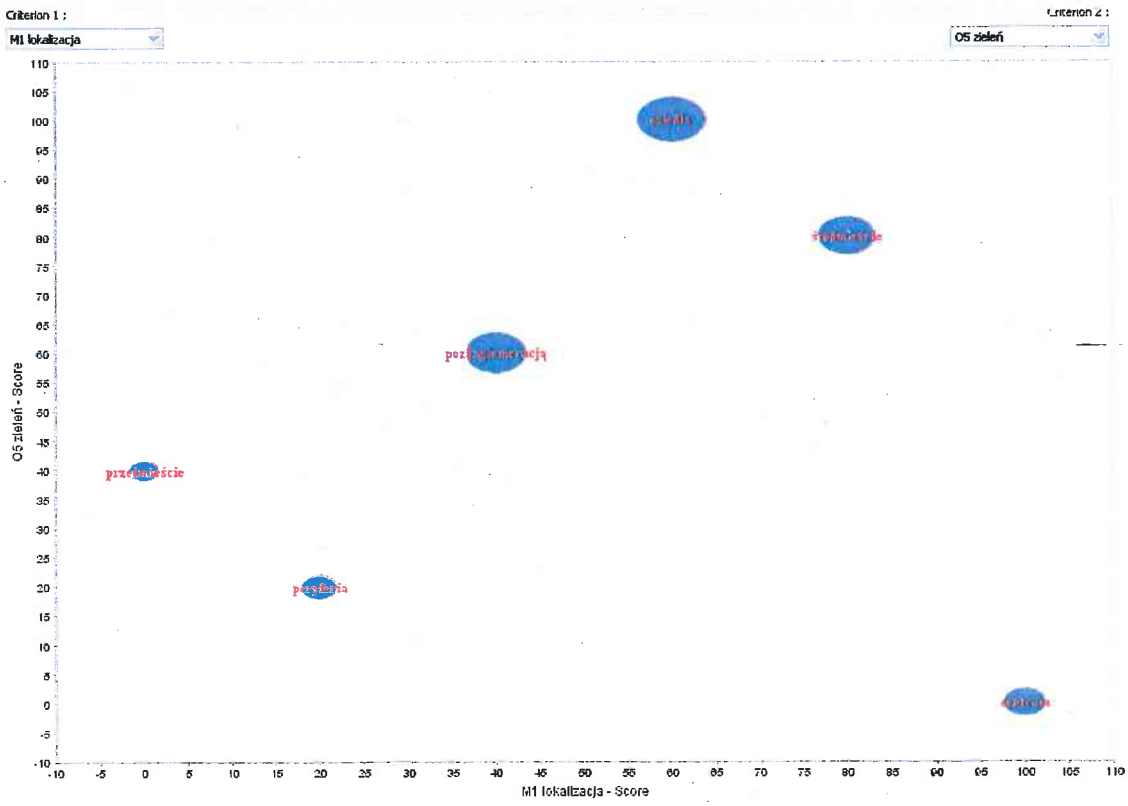
Rysunek 13c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 13d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 45-59 lat

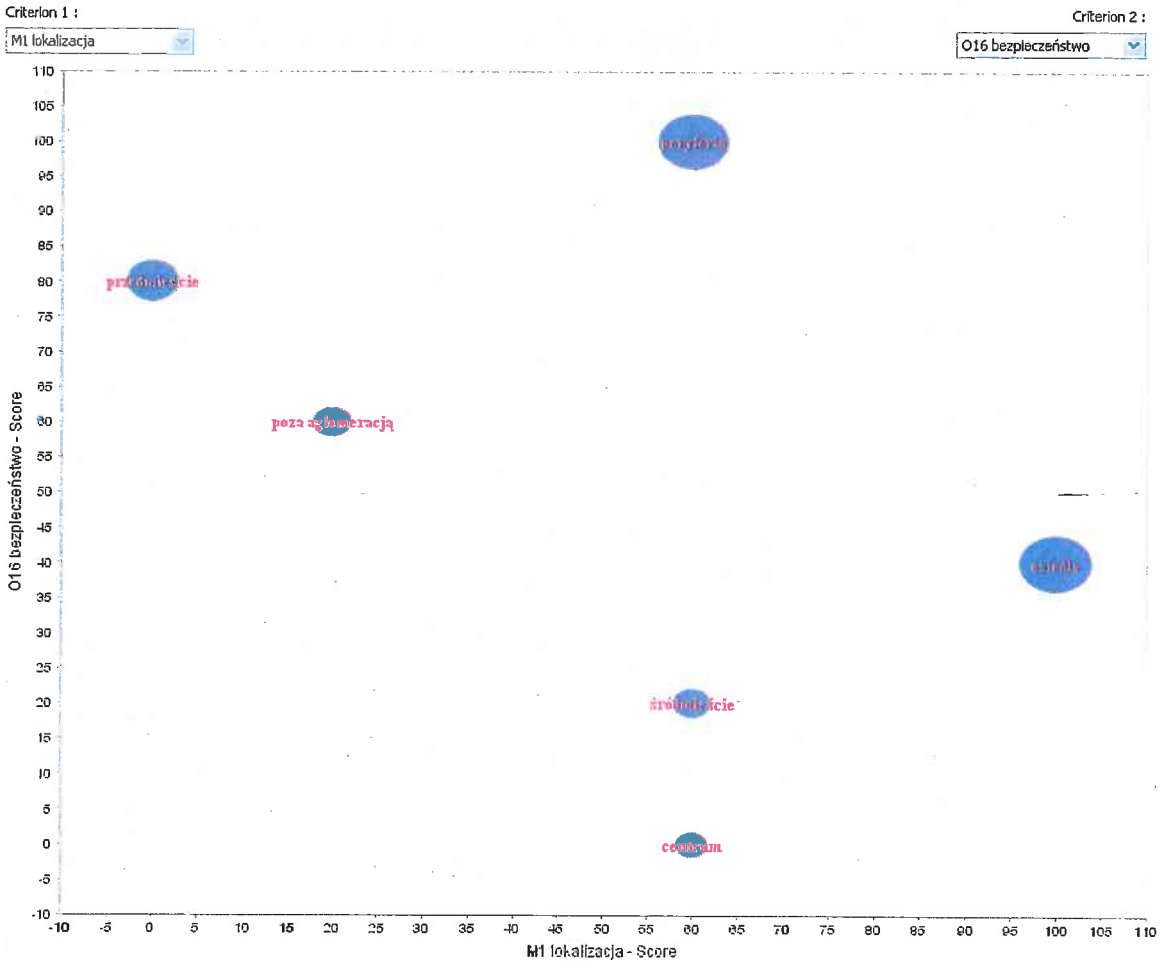


Rysunek 13e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 60-69 lat

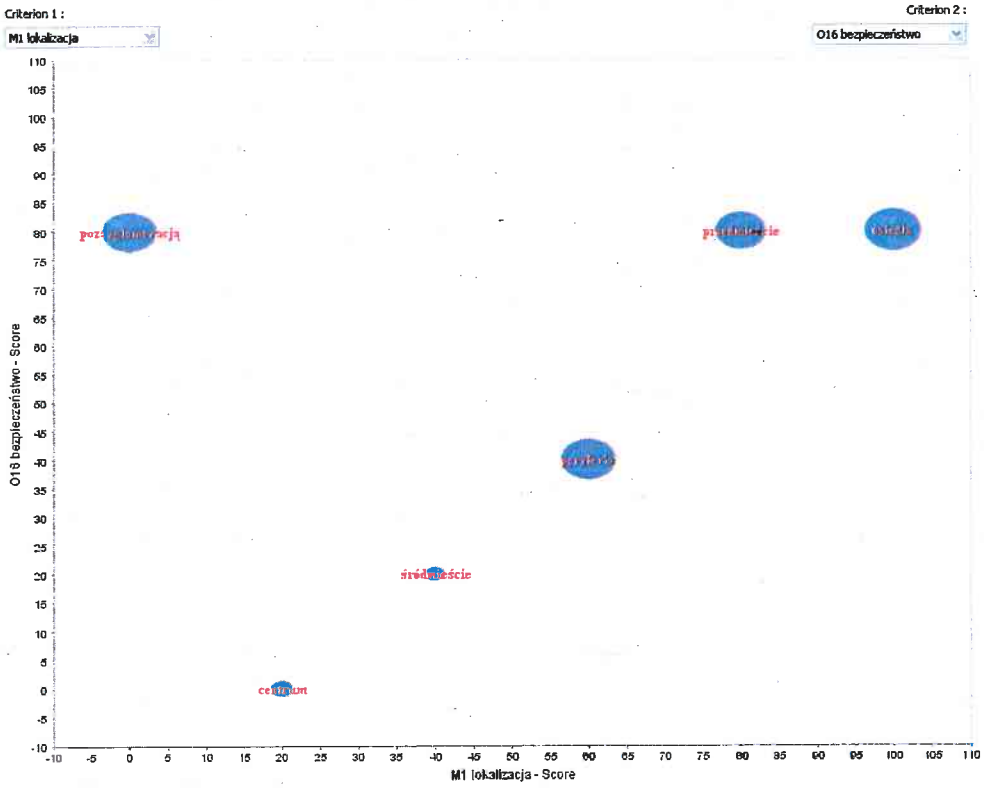


Rysunek 13f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej powyżej 70 lat

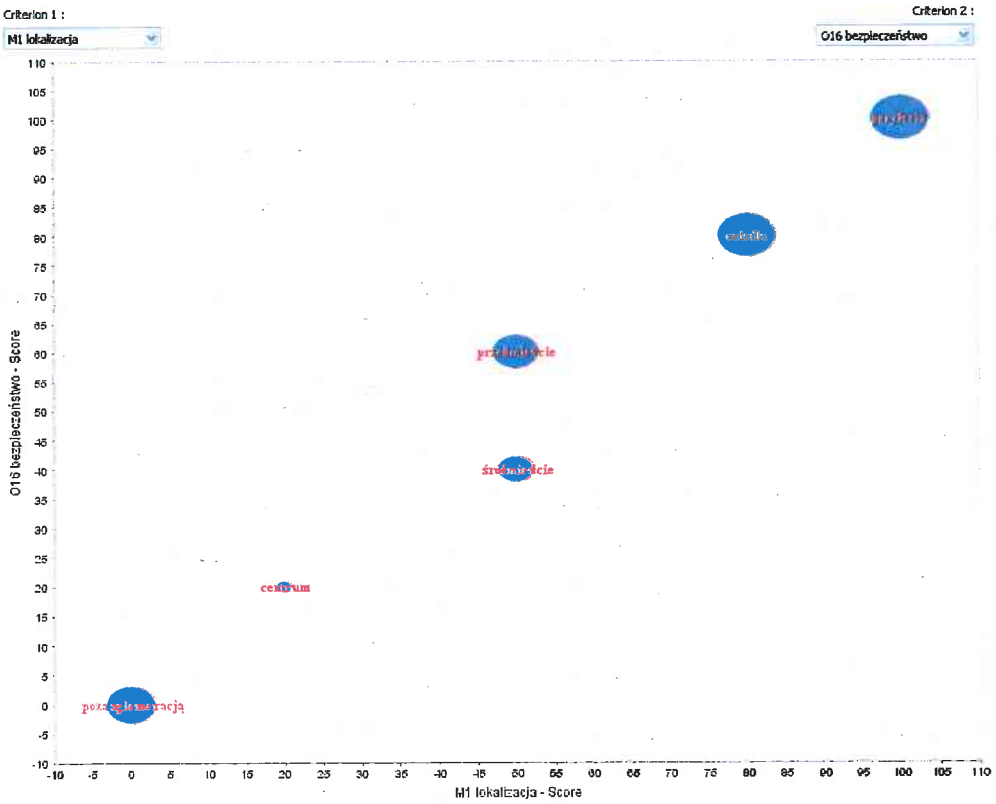
Ze względu na dwa kryteria: stan lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo, w grupie wiekowej do 24 lat jako lokalizacja mieszkania dominują ponownie osiedla mieszkaniowe, a pod względem bezpieczeństwa peryferia (Rysunek 14a). Grupa wiekowa 25-29 lat ma podobne preferencje co do lokalizacji mieszkania, a pod względem bezpieczeństwa w najwyższym stopniu oczekuje go na osiedlach, przedmieściach i w gminach poza aglomeracją poznańską (Rysunek 14b). W grupie wiekowej 30-44 pod względem obydwóch kryteriów dominują peryferia, a w grupie oraz 45-59 lat pod względem lokalizacji mieszkania peryferia, a bezpieczeństwa osiedla (Rysunki 14c, 14d). Z kolei w grupie 60-69 lat jako lokalizacja preferowane jest centrum miasta, a pod względem bezpieczeństwa osiedla i peryferia (Rysunek 14e). Wreszcie, w grupie wiekowej powyżej 70 lat centrum dominuje pod względem lokalizacji, a osiedla pod względem bezpieczeństwa (Rysunek 13e).



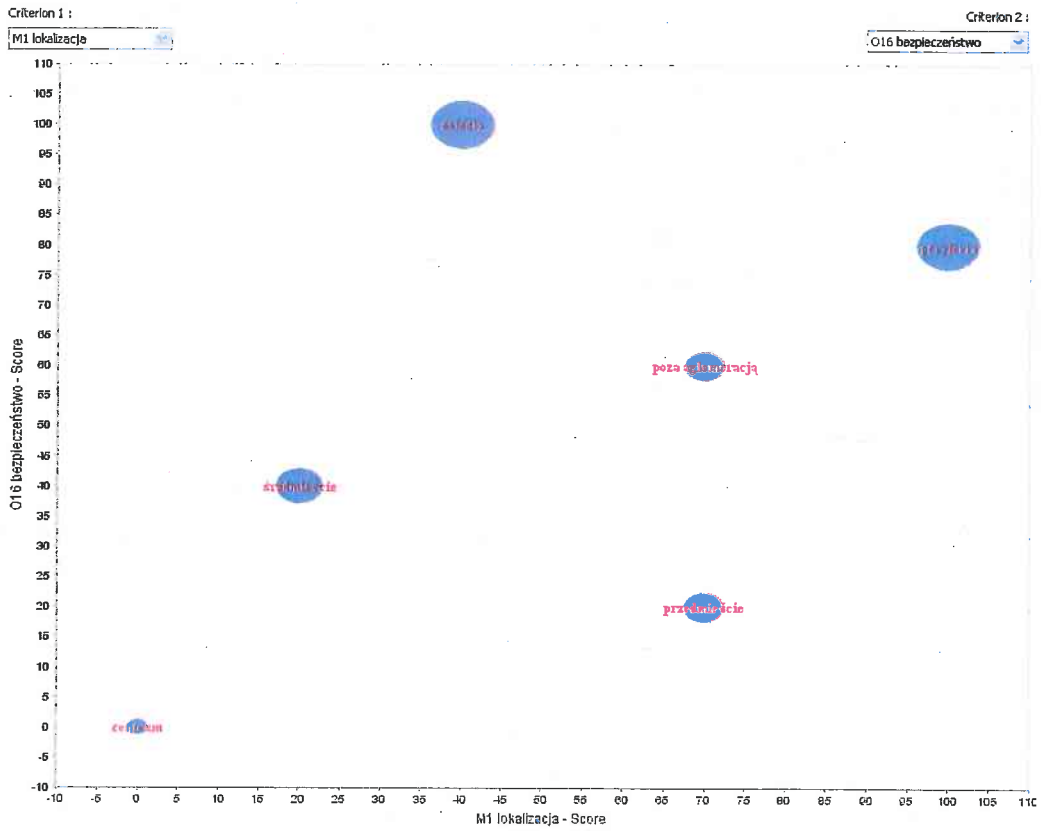
Rysunek 14a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej do 24 lat



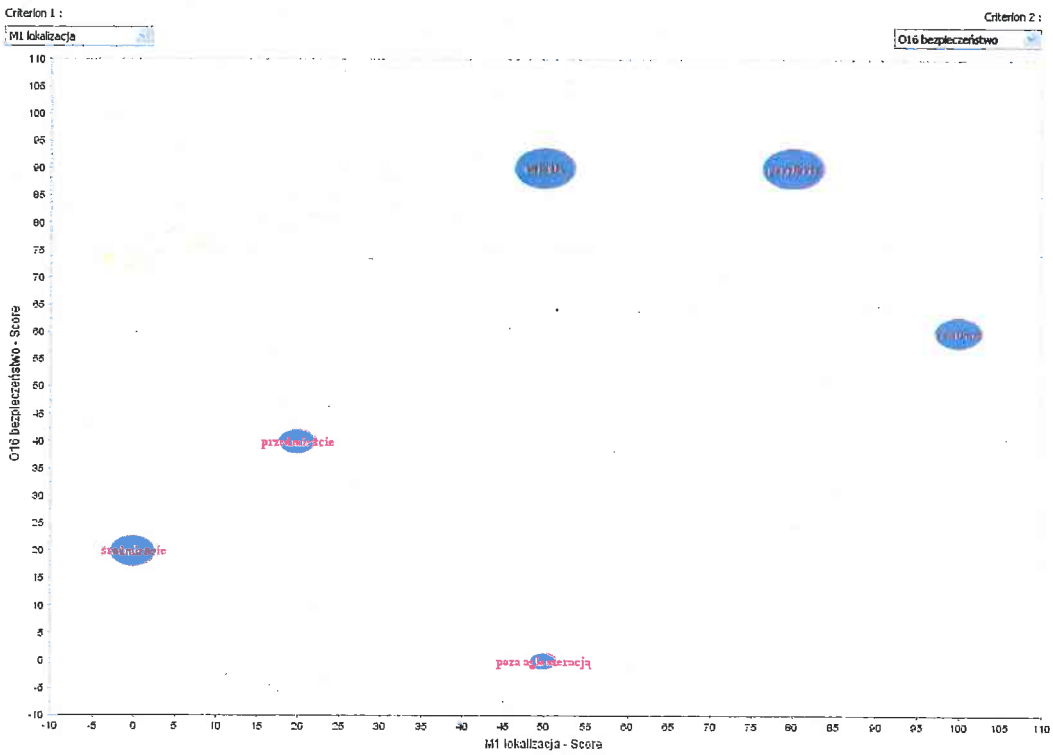
Rysunek 14b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 25-29 lat



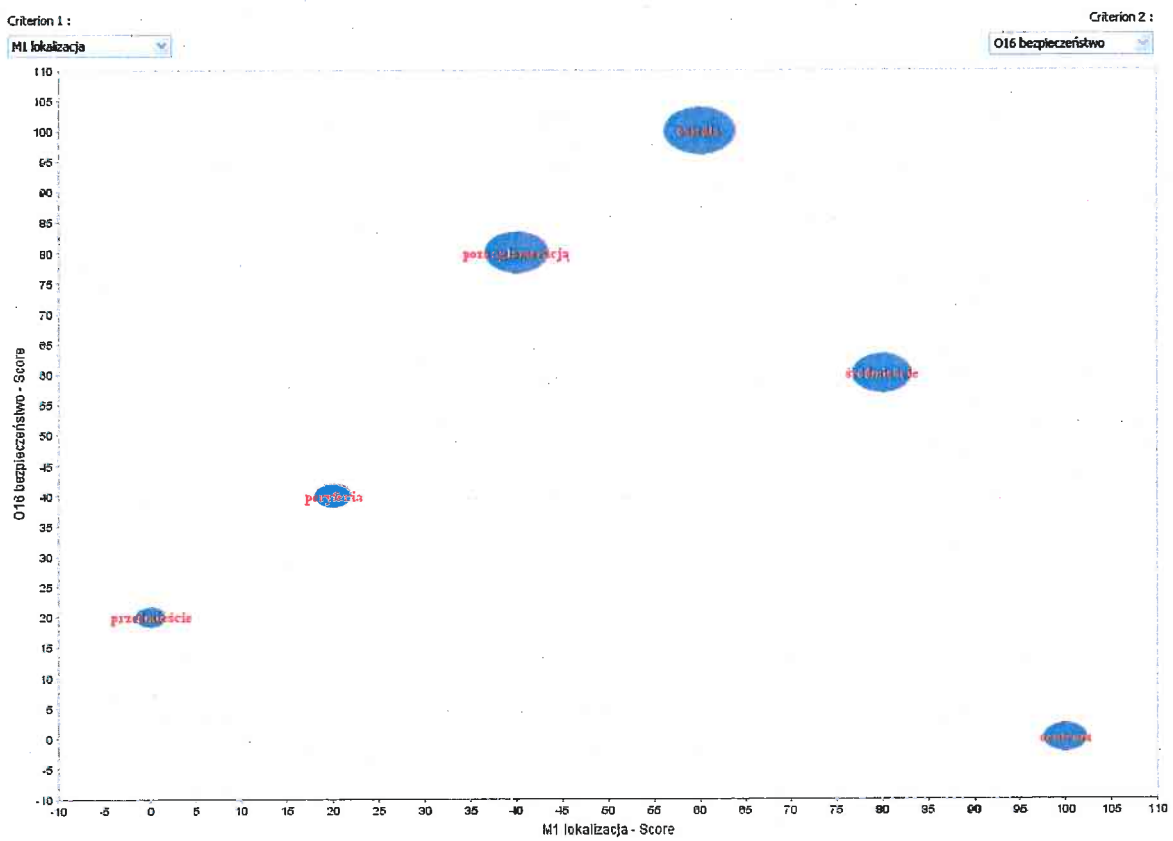
Rysunek 14c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 14d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 45-59 lat



Rysunek 14e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 60-69 lat



Rysunek 14f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej powyżej 70 lat

Obserwacja poszczególnych par kryteriów pozwala stwierdzić, że grupy wiekowe tylko częściowo zgadzają się co do oceny poszczególnych lokalizacji pod względem różnych kryteriów. Jeśli chodzi o stan mieszkania i budynku, z wyjątkiem grup wiekowych 25-29 lat i powyżej 70 lat, wszystkie pozostałe oczekują ich najlepszego stanu na peryferiach. Grupa wiekowa 25-29 lat uważa natomiast, że stan mieszkania będzie najlepszy na przedmieściach, a budynków w gminach poza aglomeracją poznańską. Grupa powyżej 70 lat oczekuje natomiast najlepszego stanu mieszkań na osiedlach, a budynków na osiedlach i w gminach poza aglomeracją poznańską. Dane te pokazują zróżnicowanie percepcji i wymagań poszczególnych grup wiekowych w stosunku do typu pożądanego budynku i mieszkania.

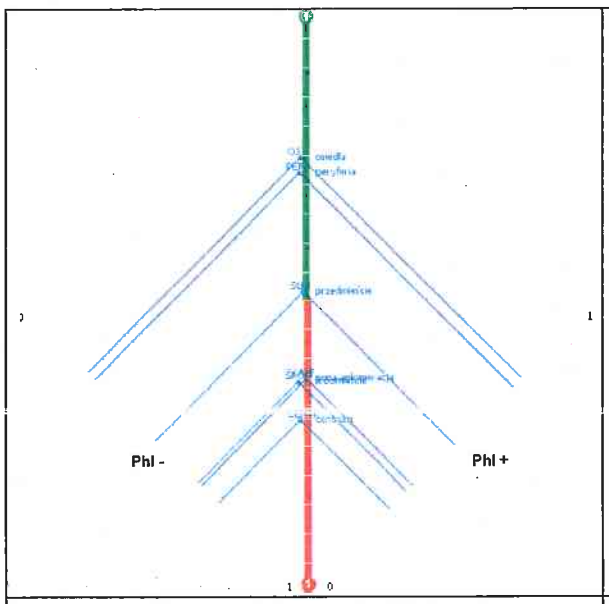
Jeśli chodzi o kryterium lokalizacja mieszkania, widać spójne preferencje w najmłodszych grupach wiekowych (do 25 lat i 25-29 lat) – najwyższe oczekiwania w tym zakresie są formułowane wobec osiedli (co oznacza, że w percepcji tej grupy osiedla spełniają ich oczekiwania w tym zakresie w najwyższym stopniu). Osoby w wieku średnim (30-44 i 45-59)

stawiają na peryferia, a osoby starsze (60-69 i powyżej 70 lat) preferują centrum jako lokalizację mieszkania. Większe różnice można zauważyć analizując kryterium dostępności terenów zielonych. Grupy wiekowe do 24 lat, 30-44 lat i 45-59 lat preferują w tym względzie peryferia, grupa 25-29 lat gminy poza aglomeracją poznańską, grupa 60-69 lat centrum, a grupa powyżej 70 lat osiedla mieszkaniowe. Takie zróżnicowanie może oznaczać, że nie tylko realna dostępność terenów zielonych, ale również percepcja takiej dostępności jest znacząca przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych.

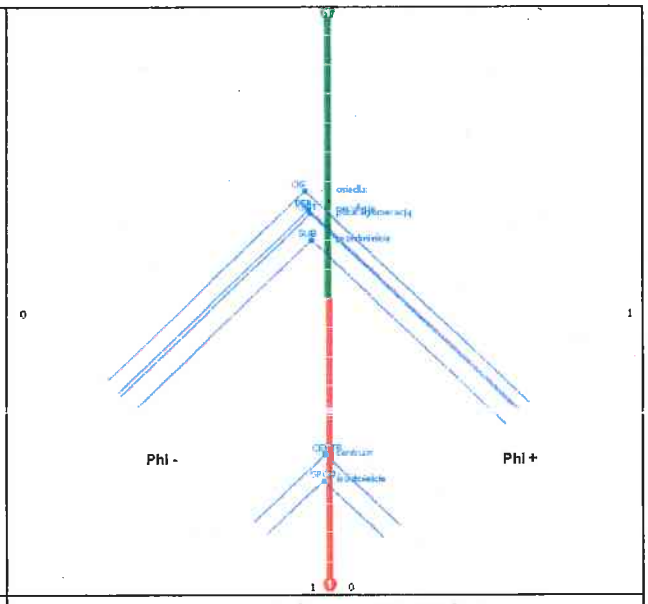
Pod względem kryterium bezpieczeństwa, większość grup wiekowych preferuje pod tym względem osiedla i peryferia. Dla grupy do 24 lat wyborem są tutaj peryferia; dla grupy 25-29 lat 3 lokalizacje: gminy poza aglomeracją poznańską, przedmieścia i osiedla. Grupa 30-44 lat preferuje peryferia, grupa 60-69 lat osiedla i peryferia, a powyżej 70 lat osiedla. Tutaj również wydaje się, że niekoniecznie samo zróżnicowanie poziomu spełnienia danego kryterium, ale przede wszystkim jego percepcja mają wpływ na decyzje mieszkaniowe.

5. Podsumowanie – akceptowane i nieakceptowane warianty lokalizacji mieszkaniowych w grupach wiekowych i dochodowych

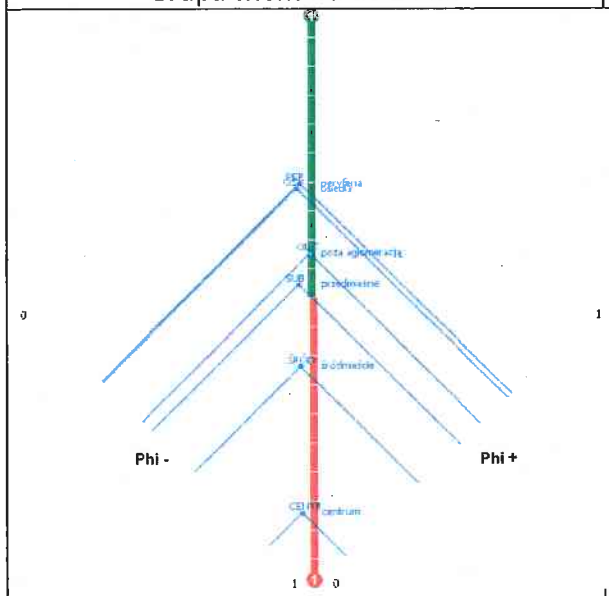
Stopień przewagi lub straty poszczególnych wariantów nad pozostałymi w grupach wiekowych i dochodowych przedstawiono na poniższych rysunkach. Warianty akceptowane zaznaczono na zielono, warianty nieakceptowane znajdują się na linii czerwonej. Im wyżej na linii zielonej znalazł się konkretny wariant lokalizacji mieszkaniowej, tym bardziej przewyższa on inne warianty, a im niżej na linii czerwonej, tym jest on bardziej przewyższany przez pozostałe.



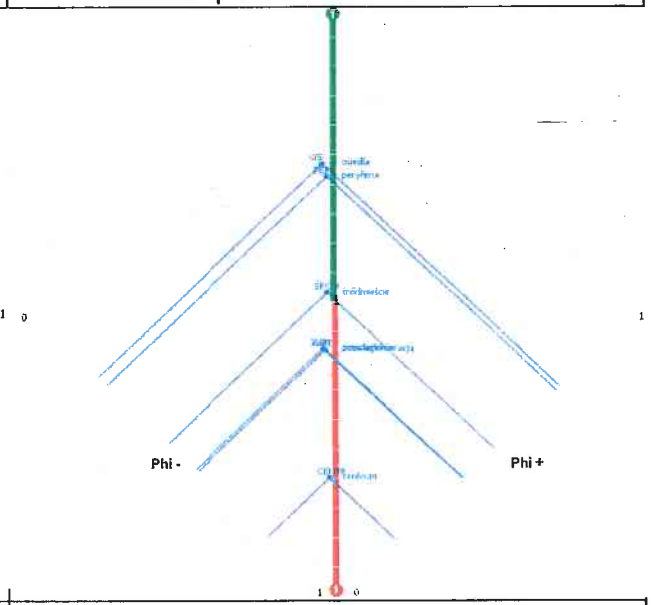
Grupa wiekowa do 24 lat



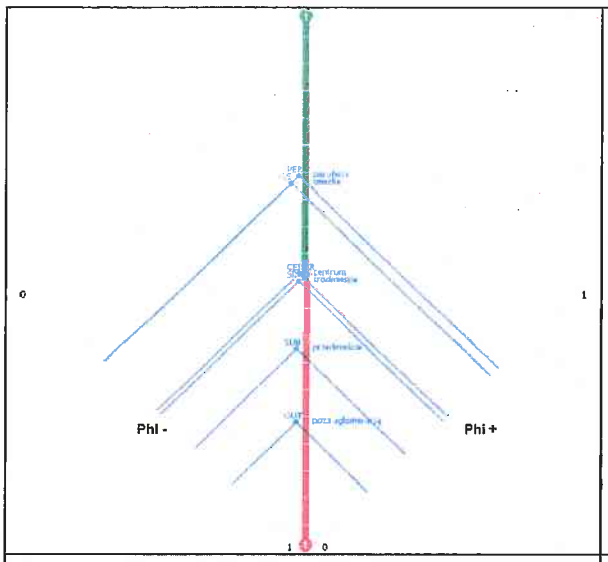
Grupa wiekowa 25-29 lat



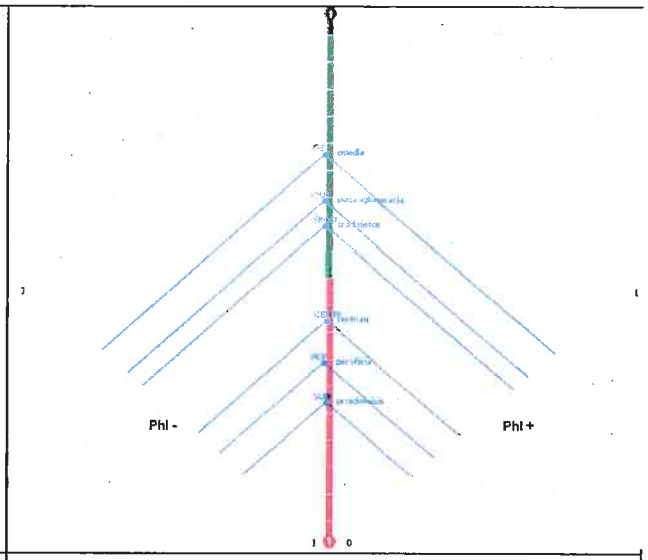
Grupa wiekowa 30-44 lata



Grupa wiekowa 45-59 lat

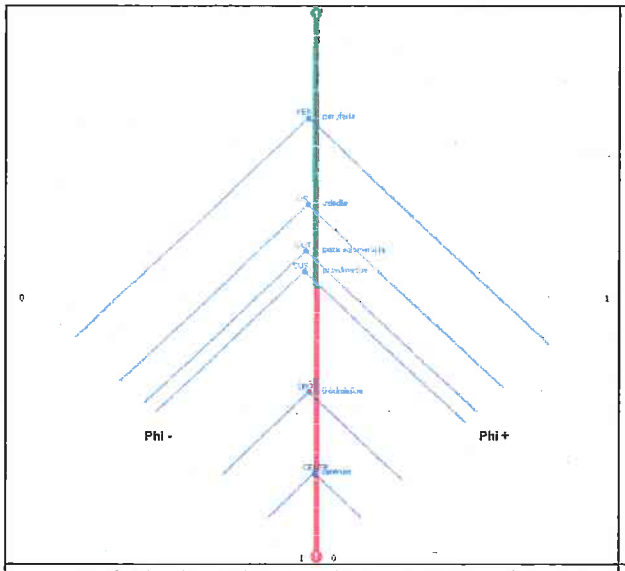


Grupa wiekowa 60-69 lat

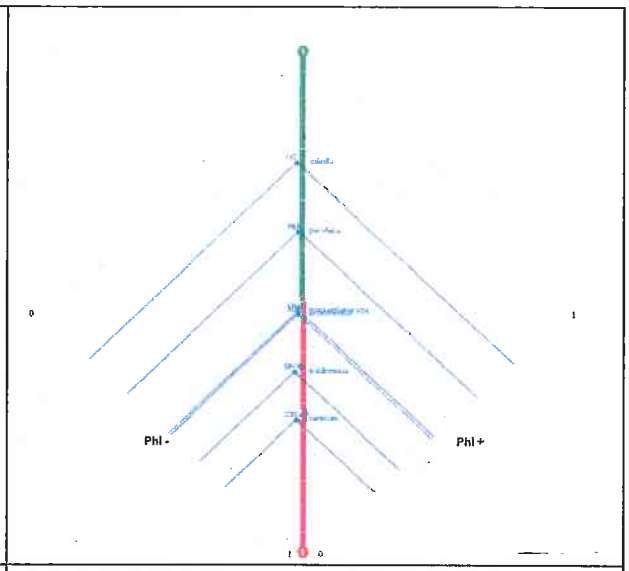


Grupa wiekowa powyżej 70 lat

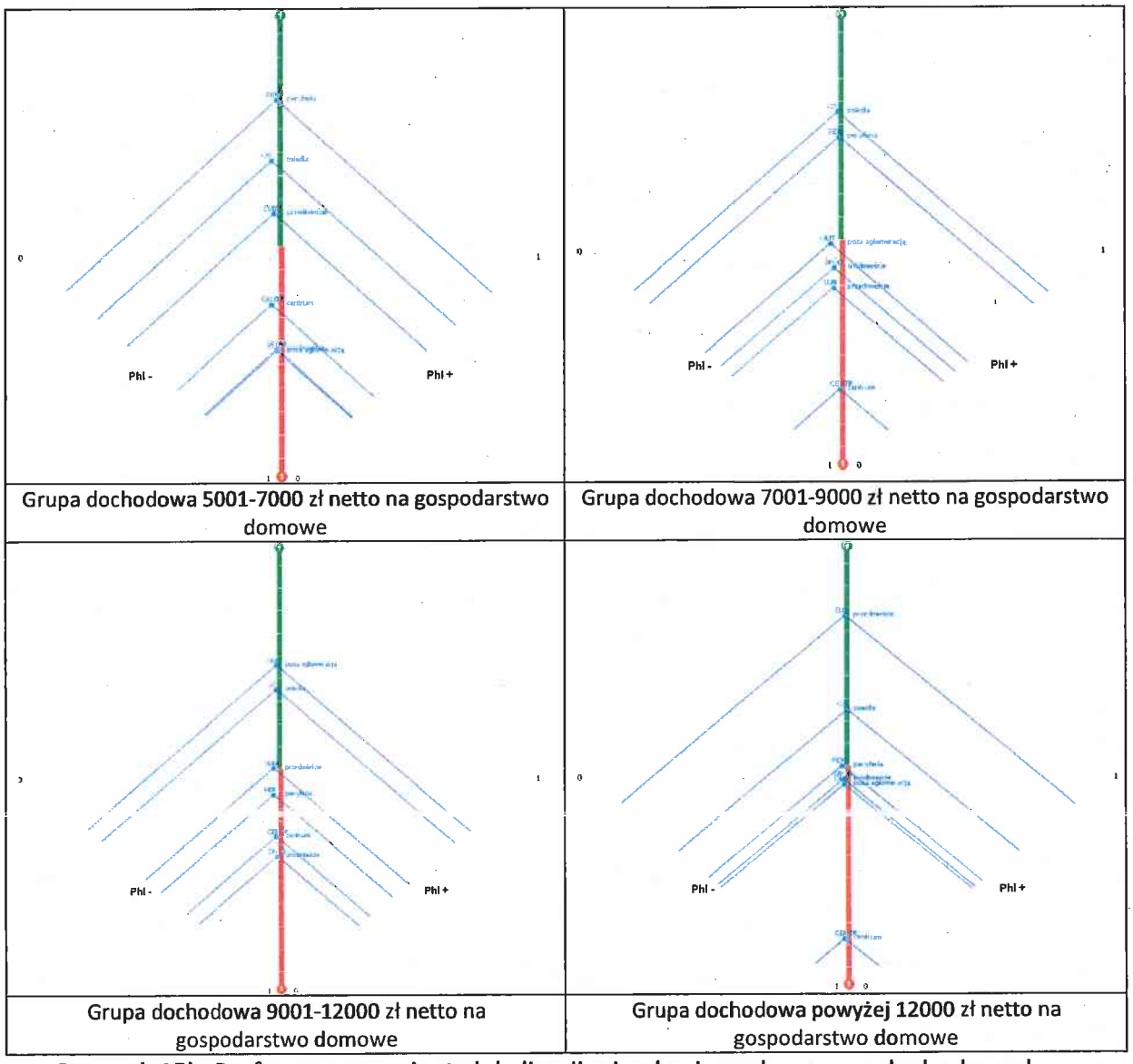
Rysunek 15a. Preferowane warianty lokalizacji mieszkaniowych wg grup wiekowych



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 15b. Preferowane warianty lokalizacji mieszkaniowych wg grup dochodowych

6. Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej

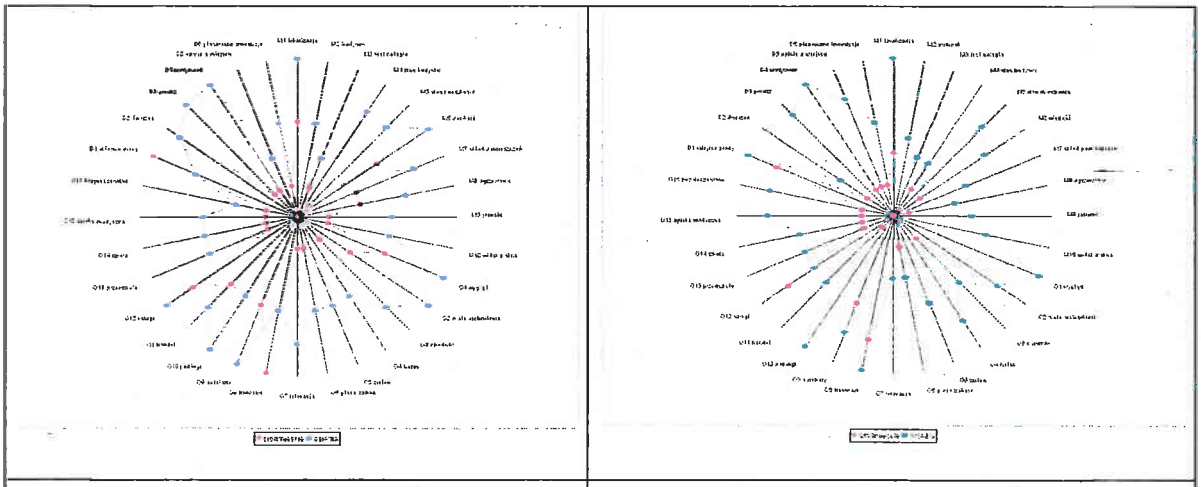
Polityka mieszkaniowa rozumiana jako świadome tworzenie oferty mieszkaniowej miasta dla wybranych grup docelowych powinna w jak największym stopniu uwzględniać preferencje tych grup, wtedy bowiem tylko ma szanse na skuteczność. Analizując wyniki badania preferencji mieszkaniowych poznaniaków można stwierdzić, że ich oczekiwania nie są spójne z kierunkami obecnej polityki rewitalizacyjnej miasta. Jest ona ukierunkowana mocno na przyciągnięcie mieszkańców do centrum i Śródmieścia, podczas gdy najbardziej preferowane lokalizacje obejmują osiedla mieszkaniowe i peryferia. Centrum i Śródmieście są natomiast nieakceptowalnymi wariantami lokalizacji mieszkaniowych, wykazującymi pewną

atrakcyjność jedynie dla osób starszych. Powiązanie uzyskanych wyników z wynikami wcześniejszych etapów postępowania badawczego może prowadzić do sformułowania kilku scenariuszy możliwej polityki mieszkaniowej miasta.

Scenariusz 1 – zatrzymać ludzi w mieście poprzez rozwój atrakcyjnych lokalizacji

Założenia

W sytuacji wysokiego ujemnego salda migracji (Poznań stracił w latach 2010-2014 9934 mieszkańców) oferta mieszkaniowa miasta powinna być atrakcyjna i konkurencyjna w stosunku do gmin podpoznańskich. Większość badanych grup wiekowych i docelowych wskazuje jako najatrakcyjniejsze osiedla i peryferia, zamieszkanie w centrum miasta i w Śródmieściu nie jest natomiast preferowane przez żadną grupę docelową. Wypadają one źle w zakresie większości czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe poznaniaków. Przykładowe porównanie poziomu spełnienia oczekiwań przez osiedla i śródmieście jako tereny mieszkaniowe dla młodszych grup wiekowych, uważanych często za potencjalnych nowych mieszkańców centrum i śródmieścia przedstawiono na rysunku 16a.

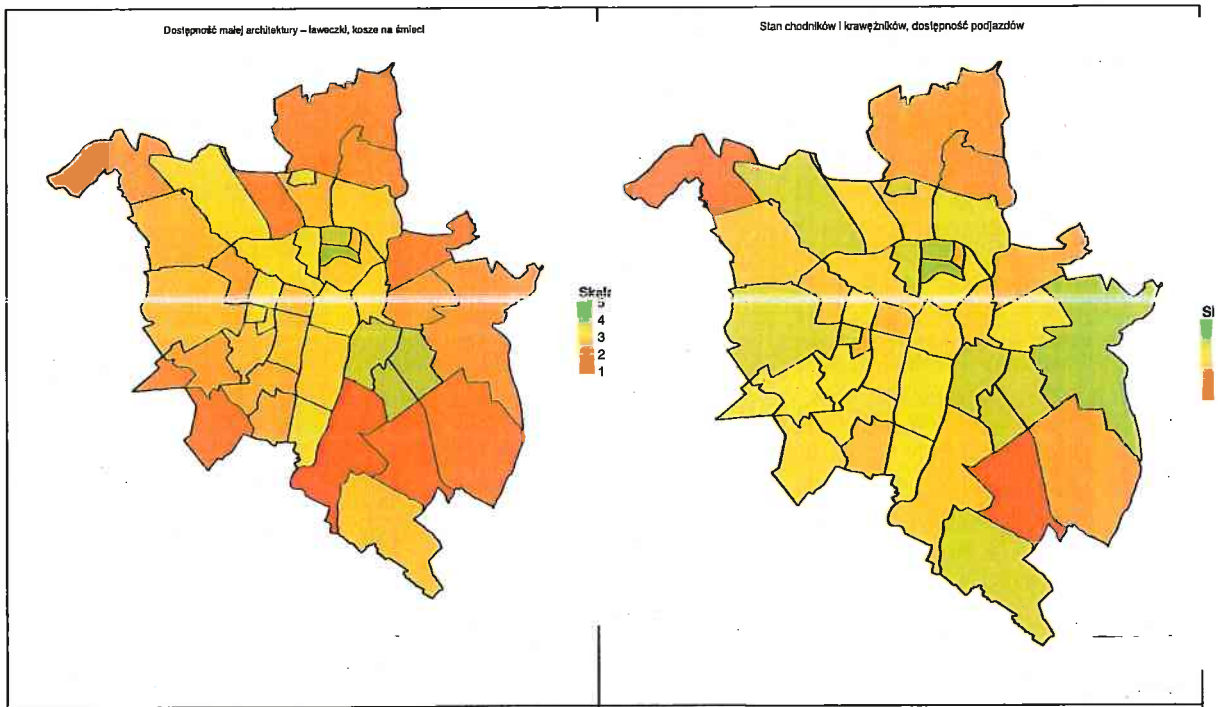


Grupa wiekowa do 24 lat	Grupa wiekowa 25-29 lat

Rysunek 16a. Porównanie śródmieścia i centrum jako miejsca zamieszkania dla grupy wiekowej do 24 i 25-29 lat – stopień oczekiwania spełnienia kryteriów wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych

Aby poprawić percepcję centrum i Śródmieścia jako lokalizacji mieszkaniowych niezbędne bedą czaso- i kosztochłonne inwestycje, które przyniosą efekty dopiero w długim okresie. Są to jednocześnie nakłady, których miasto nie jest obecnie w stanie wydatkować. Sytuacja demograficzna Poznania wymaga tymczasem działań przynoszących szybki efekt (bez rezygnacji z celów długoterminowych).

Nie rezygnując z poprawy oferty mieszkaniowej centralnych części miasta, powinno się więc rozwijać i uatrakcyjniać lokalizacje, które w największym stopniu spełniają pakiet preferencji mieszkańców tak, aby mogły one konkurować z ofertą gmin podpoznańskich. Jakość budynków, mieszkań i otoczenia różni się na poziomie poszczególnych rad osiedli i wymaga precyzyjnej interwencji publicznej ukierunkowanej na konkretne problemy (Rysunek 16b).



Dostępność małej architektury – np. ławeczki, kosze na śmieci	Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów

Rysunek 16b. Jakość otoczenia na osiedlach poznańskich – dostępność małej architektury i stan chodników (1 – ocena bardzo niska 5-ocena bardzo wysoka)

Możliwy scenariusz polityki mieszkaniowej

Przyjęta przy powyższych założeniach polityka mieszkaniowa może w związku z tym zmierzać w kierunku wzmacniania atrakcyjności już popularnych lokalizacji mieszkaniowych takich jak osiedla (Rataje, Piątkowo) i peryferia miasta (np. Krzesiny czy Naramowice), a niekoniecznie mało popularnego centrum i Śródmieścia. Powinno się to odbywać poprzez uzupełnianie brakujących atrybutów preferowanych lokalizacji i zachowanie wysokiego poziomu tych, które są obecnie wysoko oceniane, co powinno prowadzić do wykreowania dzielnic o charakterze modelowym. Jest to działanie wymagające stosunkowo mniejszych nakładów niż kompleksowa rewitalizacja, wymaga jednak tworzenia przekonujących wizji rozwoju dla całych dzielnic mieszkaniowych, to bowiem cechy bezpośredniego otoczenia oraz samych mieszkań i budynków mieszkalnych w największym stopniu wpływają na decyzje mieszkaniowe poznaniaków. W tym scenariuszu potrzebna jest również współpraca ze spółdzielniami mieszkaniowymi i deweloperami oraz prowadzenie świadomej polityki w zakresie wymogów związanych z jakością mieszkań i budynków mieszkalnych.

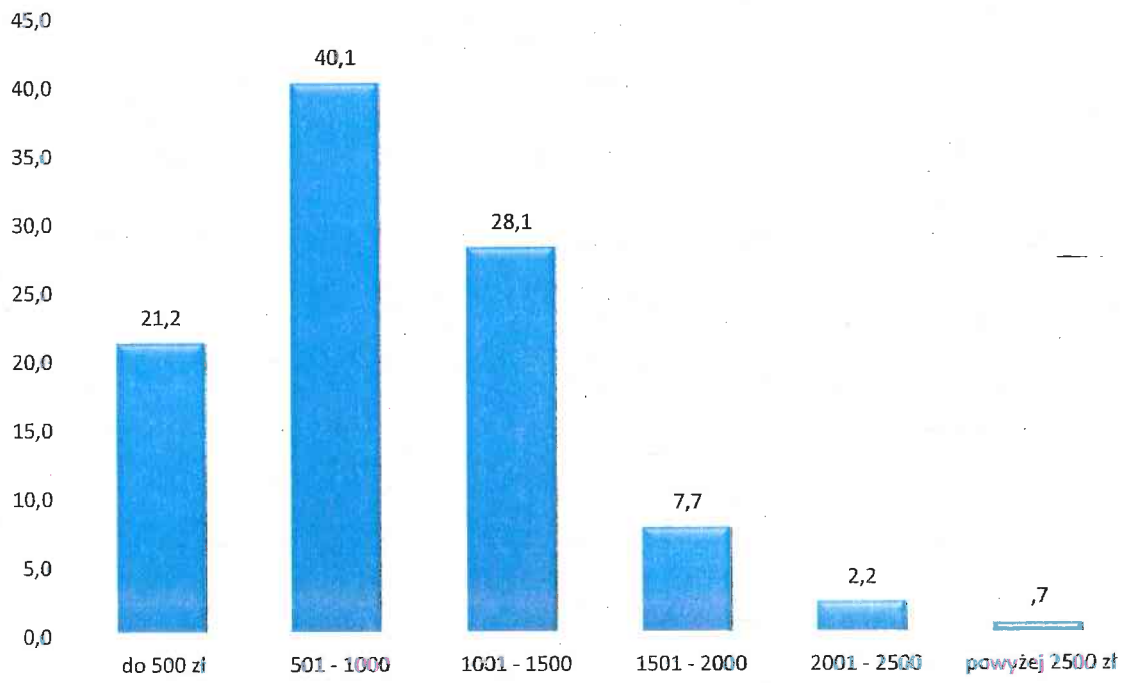
Realizacja tego scenariusza wymaga podjęcia następujących działań:

- Osiedli mieszkaniowych nie powinno się z zasady dogęszczać, tylko działać na istniejącym zasobie tak, aby zachować dobrze postrzegane cechy tych lokalizacji. Wprowadzanie nowych budynków może się sprawdzić jedynie w przypadku przestrzeni zdegradowanych i dysfunkcyjnych w osiedlach (np. bloki na os. Zwycięstwa – na terenie dawnego niedokończonego obiektu handlowego).
- Należy uaktywnić rady osiedli, tak, aby poprawiły cechy bezpośredniego otoczenia budynków mieszkaniowych wypadające słabiej w ocenie mieszkańców i potencjalnych mieszkańców. Warto także wykorzystać wnioski dotyczące proponowanych zmian zgłaszane w ramach ankiety internetowej.
- Na peryferiach, gdzie występują największe rezerwy przestrzenne (np. Minikowo), należy wprowadzać niską zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i szeregową ukierunkowaną na preferencje grup wiekowych 30-44 i 60-69 lat oraz grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000 zł oraz grup, które powinny być przyciągnięte na te tereny. Obszary te należy rozsądnie dogęszczać i dążyć do spełnienia czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe w sposób podobny jak na osiedlach.

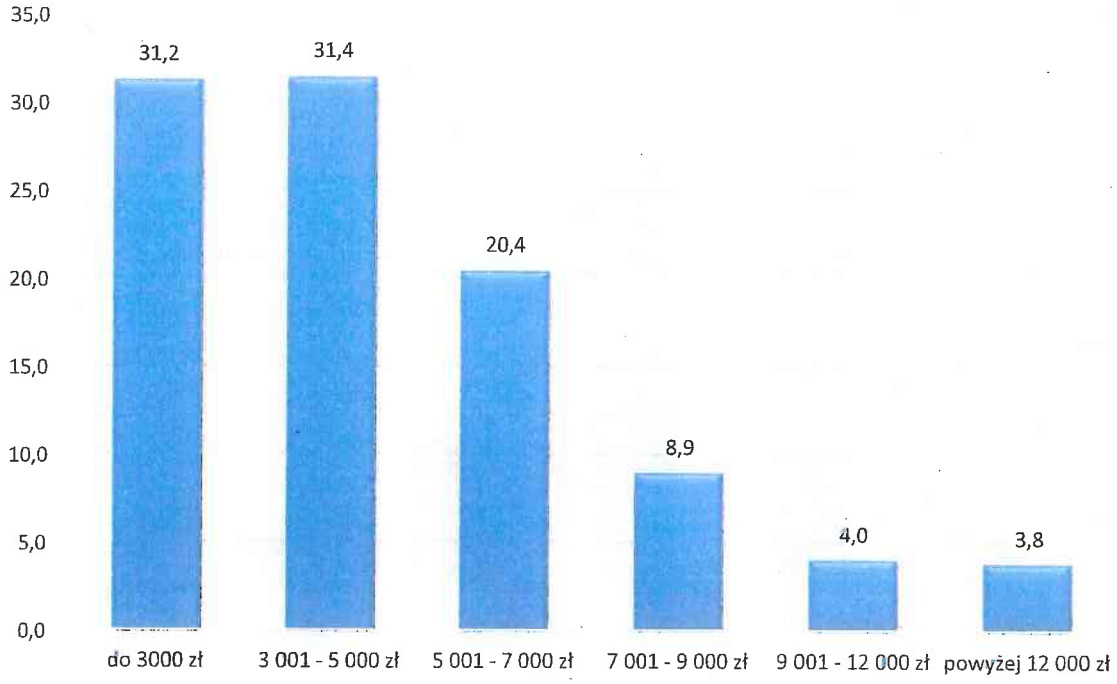
- W najbardziej preferowanych lokalizacjach - osiedlach i peryferiach należy wzmacniać przestrzenną ciągłość zagospodarowania przy zachowaniu dbałości o zachowanie pożądanych cech otoczenia – dbałości o dostępność do zieleni i usług publicznych oraz komunikacji publicznej.

Realizacja scenariusza 1 wymaga rozwiązania problemu możliwości finansowych potencjalnych mieszkańców, szczególnie, że wyniki badań pokazują, że pierwszym wyborem dla większości badanych jest zamieszkanie w Poznaniu, a nie poza jego granicami.

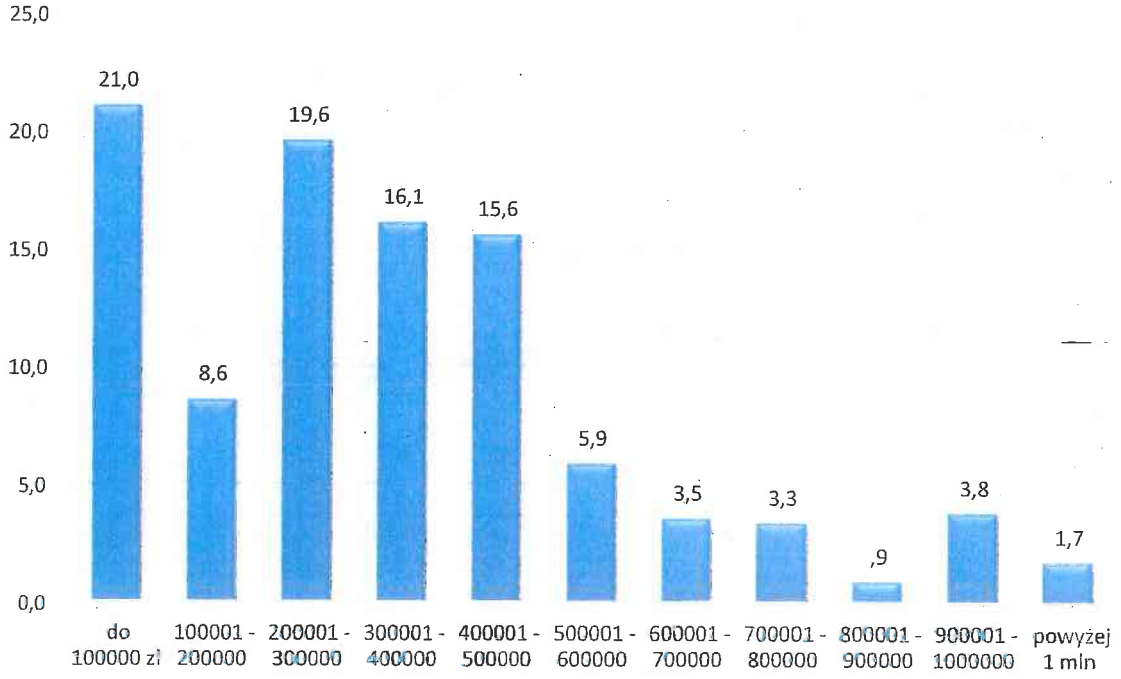
Przeprowadzona w niniejszym opracowaniu i na wcześniejszych etapach projektu analiza wyraźnie wskazuje na rozdźwięk między preferowanymi lokalizacjami mieszkaniowymi a możliwościami finansowymi pozwalającymi na zamieszkanie w tych lokalizacjach (Rysunki 16c-g). Przykładowo, dla jednej z najbardziej popularnych powierzchni mieszkania – 75m^2, przy średniej cenie transakcyjnej około 6300 zł, koszt mieszkania musiałby wynosić 472 500 zł. Ponad 65% badanych nie jest w stanie ponieść takiego kosztu (21% jest w stanie ponieść koszt do 100 000 zł, 19,6% 201 000 – 300 000 zł). Na terenie aglomeracji poznańskiej lub poza nią deklarowane środki pozwoliłyby łatwiej pozyskać nieruchomość w dużej mierze zbliżoną do pożądanej



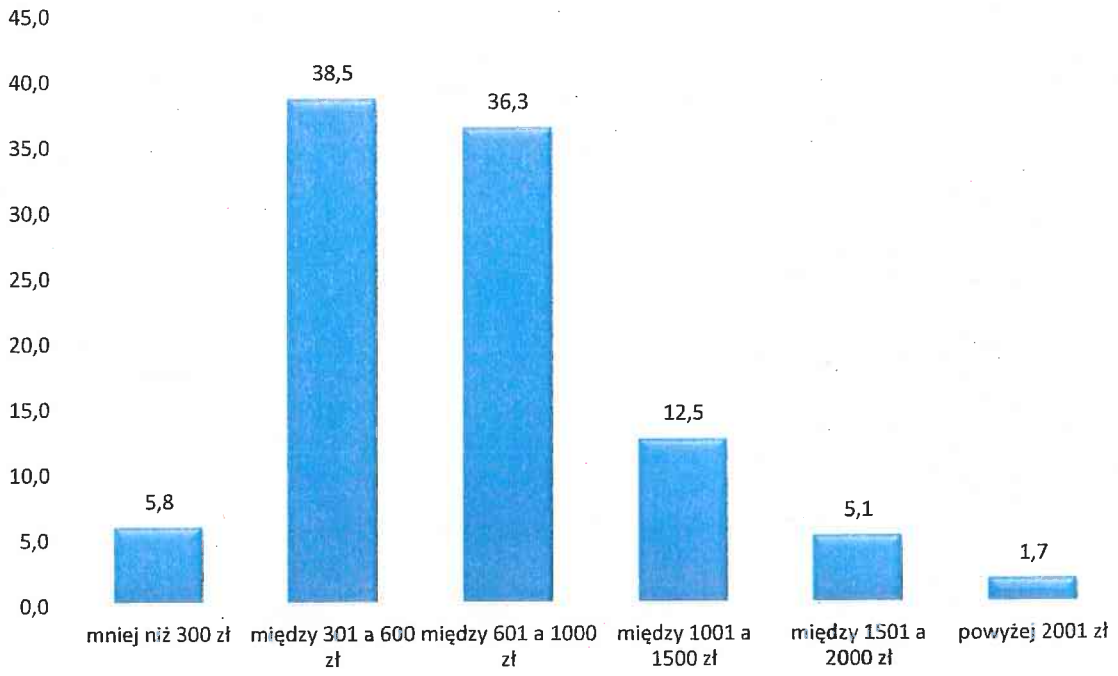
Rysunek 16c. Szacunkowa miesięczna kwota przeznaczana na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania



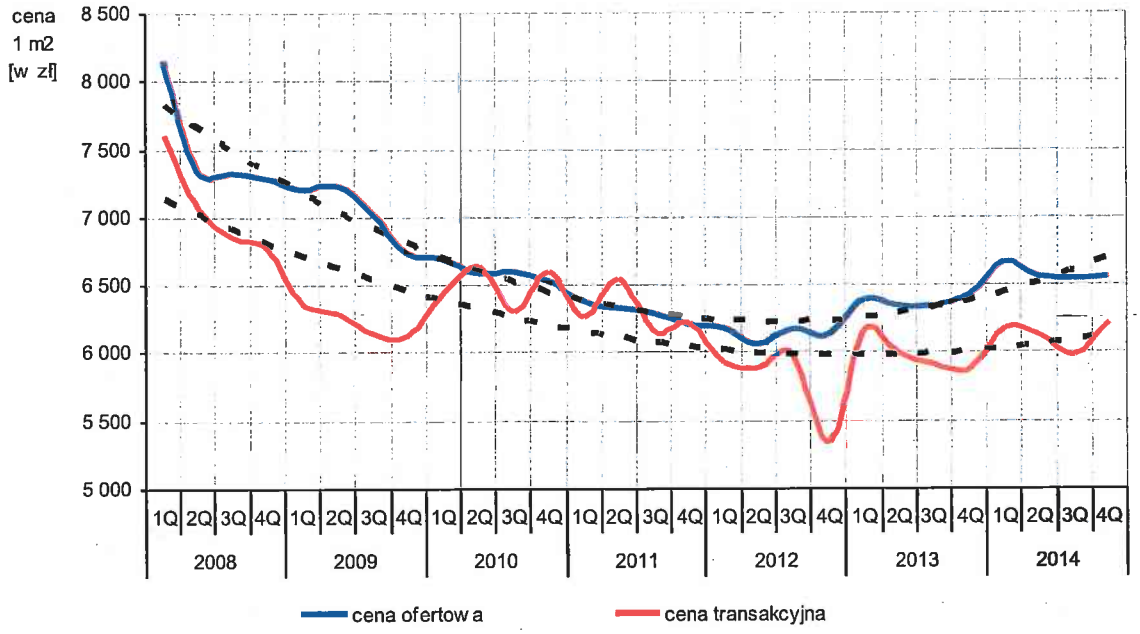
Rysunek 16d. Miesięczne łączne zarobki gospodarstwa domowego „na rękę" (procent badanych) – średnia wielkość gospodarstwa domowego to 3 osoby



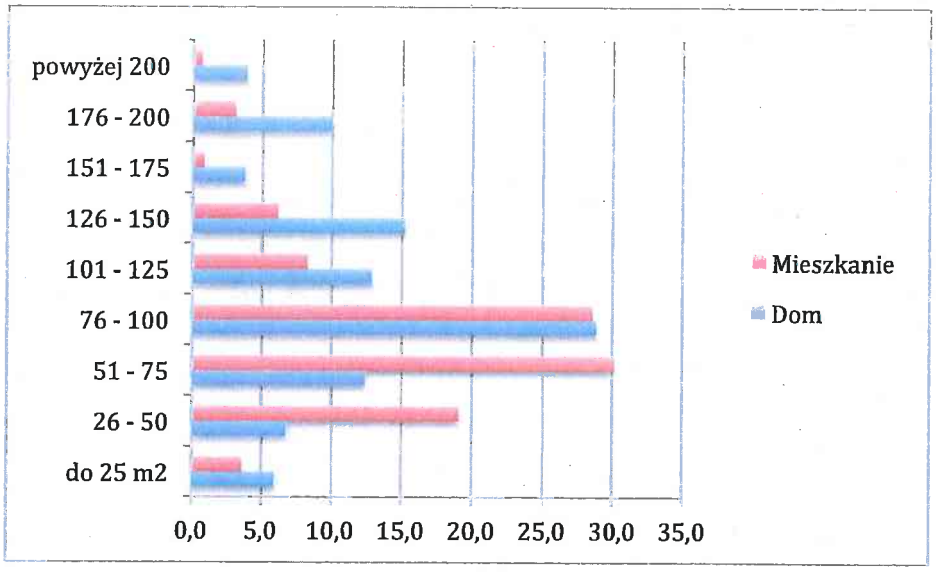
Rysunek 16e. Całkowity koszt zakupu nieruchomości mieszkaniowej jaki skłonne byłyby ponieść badane gospodarstwa domowe



Rysunek 16f. Szacunkowa miesięczna kwota jaką byłyby skłonne byłyby ponieść na czynsz i opłaty eksploatacyjne badane gospodarstwa domowe



Rysunek 16g. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008-2014



Rysunek 16h. Pożądana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań i domów

Ważnym elementem polityki mieszkaniowej powinny wiec być instrumenty finansowe pozwalające na zmniejszenie luki finansowej w przypadku zmiany mieszkania. Takie działania mają największą szansę na utrzymanie w Poznaniu osób, które preferują obecnie tę lokalizację, ale ze względów finansowych decydują się ostatecznie na zamieszkanie w gminach podpoznańskich lub poza aglomeracją poznańską. Do ciekawych instrumentów tego typu należą:

a. **Kooperatywy mieszkaniowe na działkach miejskich (realizowane np. we Wrocławiu, Gdańsku i Nysie) – przejęcie przez przyszłych mieszkańców roli inwestorów przy wsparciu miasta**

Ze względu na niezwykle silną chęć własności i mieszkania w domu oraz samodzielnej jego budowy (chęć pełnej własności deklaruje 84% badanych, a posiadania domu jednorodzinnego 68%, 62,5% deklaracji „budowałbym sam"), włączenie mieszkańców w proces budowlany może być atrakcyjną opcją. Wsparcie kooperatyw budowlanych o niewielkim doświadczeniu inwestycyjnym powinien gwarantować miejski koordynator inwestycji.

Wyliczenie finansowe dla przykładowej kooperatywy: wg badań, najbardziej pożądane są mieszkania 3-4 pokojowe (58,2% odpowiedzi) o powierzchniach wymienionych powyżej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Poznaniu wynosi obecnie 61,3 m^2. Analiza dochodów i preferencji grup docelowych wskazuje, że:

- Osoby w grupie wiekowej 25-44 lata najczęściej wykazują potrzebę zmiany mieszkania (1/5 grupy osób w wieku 25-29 lat oraz 15% grupy 30-44 lata - najwyższe wyniki uzyskane w badaniu).
- Średnia dopuszczalna dla obydwóch tych grup docelowych cena mieszkania wynosi około 275 000 zł (dla dalszych wyliczeń przyjęto kwotę 260 000).
- Przy średniej pożądanej wielkości mieszkania na poziomie 79 m^2, koszt budowy metra kwadratowego powinien kształtować się na poziomie 3300 zł – w wyliczeniach założono koszt budowy na poziomie 2800, a wykończenia 500 zł. Koszt rynkowy (cena transakcyjna) wynosi około 6000 zł.
- Taki lub niższy koszt budowy (2000-3000 zł) osiągają działające już w Polsce kooperatywy mieszkaniowe (np. Wrocław, Gdańsk).
- Działania wspierające miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu za 1 zł oraz wyznaczeniu koordynatora inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów.

Rysunek 16i. Pierwszy budynek zbudowany w ramach kooperatywy mieszkaniowej w Trójmieście

Źródło:http://dom.trojmiasto.pl/Dom-mozna-zbudowac-w-kooperatywie-n82099.html#fb_id:p0:165385,pozycja:0

b. Granty mieszkaniowe we współpracy z uniwersytetami i dużymi pracodawcami - dobra praktyka z Baltimore - Program zatrzymywania mieszkańców w Baltimore – *Live Baltimore*

Program został sformułowany w partnerstwie z władzami regionu oraz biznesem i bankami. W ramach programu zapewniono całą serię ułatwień w nabywaniu domu oraz remontach, w tym:

a. Granty na zakup domów w Baltimore,
b. Program wspomagający spłatę kredytów mieszkaniowych organizowany wspólnie z instytucjami pożyczkowymi,
c. Programy „Mieszkań blisko miejsca pracy" realizowane przez dużych pracodawców takich jak uniwersytety,
d. Wsparcie remontowe (granty pożyczki) dla różnych grup docelowych: seniorów, nowych nabywców zaniedbanych budynków, w celu podnoszenia efektywności energetycznej, ocieplania itp.,
e. Ulgi w podatku od nieruchomości dla mieszkańców budynków i dzielnic historycznych oraz dzielnicy artystycznej,
f. Ulgi za budowę i zakup nowych budynków w mieście,
g. Ulgi dla osób wynajmujących.

Stworzony system zachęt i ulg cieszy się dużym powodzeniem, a konkursy na dotacje są regularnie powtarzane. Stworzona oferta promuje zakup, odnawianie i budowę mieszkań i domów w granicach administracyjnych miasta i obejmuje grupy docelowe potencjalnie skłonne do wyprowadzki.

Ponadto, w ramach programu sformułowano katalog usług publicznych, które miasto oferuje mieszkańcom, od podstawowych usług odpowiadających zadaniom własnym gmin, po usługi takie jak wparcie we współdzieleniu samochodów, system poruszania się po mieście rowerem, itp. Stworzono także, na stronie internetowej, łatwo dostępny katalog korzyści dla mieszkańców miasta, do których skierowano kampanię *I love city life.*

c. **Wspieranie zmian mieszkania zgodnie ze zmieniającymi się potrzebami w cyklu życiowym – np. powrotów do centrum miasta po odchowaniu dzieci (dobra praktyka z Kopenhagi),**

Badania prowadzone przez duńskich naukowców na bazie danych z Kopenhagi wykazują, że najpoważniejszym czynnikiem prowadzących do migracji z granic administracyjnych miasta jest cykl życia człowieka – w momencie zakładania rodziny wiele par pragnie wychowywać dzieci bliżej natury, w pewnym oddaleniu od miasta. Kolejnym czynnikiem wzmacniającym ten trend jest brak odpowiedniej oferty na rynku mieszkaniowym – w szczególności brak dostępnych cenowo mieszkań o większym metrażu. W przypadku migracji na tereny podmiejskie, do najważniejszych momentów podejmowania decyzji o zmianie miejsca zamieszkania należą[1]:

- Zmiana miejsca pracy,
- Zakończenie studiów (powrót do miejsca pochodzenia),
- Zakończenie pracy, w szczególności przejście na emeryturę,
- Chęć poprawy warunków mieszkaniowych, zwłaszcza przeprowadzka do domu jednorodzinnego.

Ten ostatni czynnik jest szczególnie istotny dla młodych par, które mogą podnieść swój standard zamieszkania ponosząc znacznie niższe koszty.

Czynniki pierwszy i ostatni można odnieść do sytuacji poznańskiej: w tzw. drugiej koronie Poznania i na jego przedmieściach lokalizuje się wiele przedsiębiorstw, które pragną obniżyć koszty swojej działalności. Może to powodować przenoszenie się ich pracowników, zwłaszcza w przypadku zatrudnienia w oddaleniu od Poznania. Wielokrotnie podkreślano także niewystarczającą ofertę dostępnych cenowo mieszkań o większym metrażu oraz domów jednorodzinnych w Poznaniu. Znalezienie rozwiązania tych dwóch problemów wydaje się szczególnie istotne dla zatrzymania tempa migracji ujemnej z miasta. Na obszary podmiejskie wg badań duńskich przeprowadzają się także studenci i osoby o niższym dochodzie, aby obniżyć koszty życia. Podobne trendy można zauważyć w przypadku Poznania.

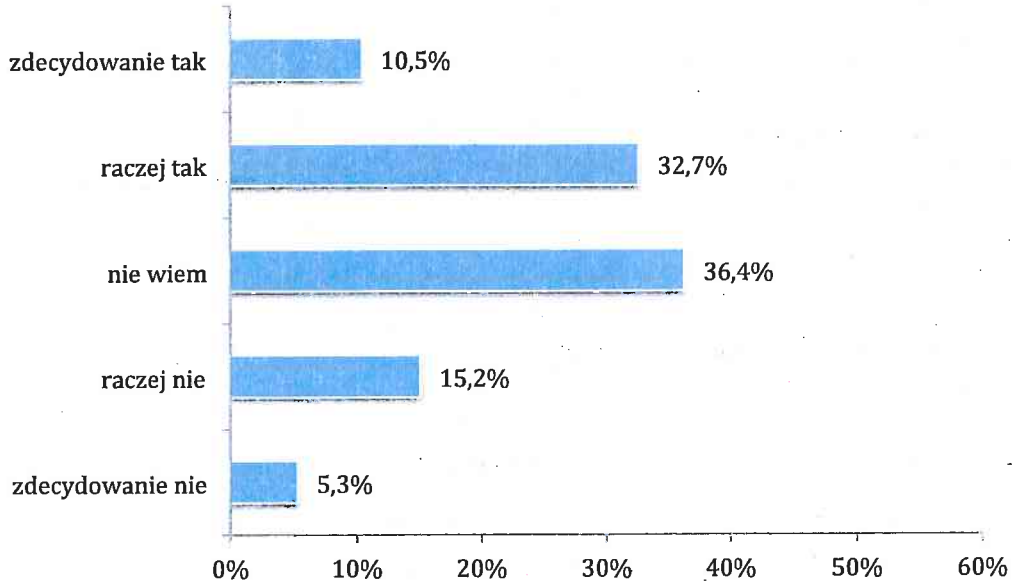
[1] Andersen H.S., 2008, *Explanations for counter-urban migrations in Denmark,* ENHR Conference in Dublin

d. **Mieszkania typu TBS, tym o większej powierzchni (już częściowo realizowane w Poznaniu)** – PTBS podjął w ostatnich czasie realizację zabudowy szeregowej o większej powierzchni na osiedlu Zielony Strzeszyn. Są to budynki trzykondygnacyjne, w atrakcyjnej lokalizacji i powierzchni użytkowej pomiędzy 170 a prawie 200 m^2.

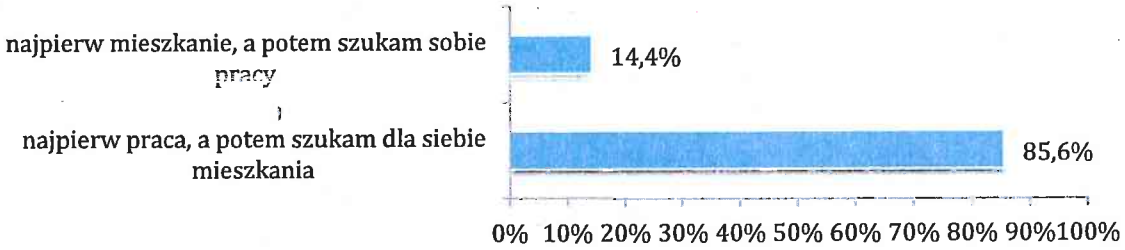
e. **Zmiana kierunku polityki miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami** – nie powinny one jedynie przynosić dochodu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową za symboliczną złotówkę,

f. Ponieważ pożądane są mieszkania i domy w dobrym standardzie (z balkonem, piwnicą i garażem) oraz większe powierzchnie, **należy dążyć do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach,** które byłyby rekompensowane później podwyższonym czynszem z opcją dojścia do własności realizowane na gruntach miejskich z „darowaniem" gruntów.

g. Innym czynnikiem wspomagającym skuteczną politykę mieszkaniową jest **kreowanie miejsc pracy o wysokiej wartości dodanej**, zwiększających możliwości nabywcze mieszkańców i zlokalizowanych blisko preferowanych lokalizacji mieszkaniowych. Poznań, mimo bardzo niskiego bezrobocia oferuje niewiele wysokopłatnych miejsc pracy w stosunku do innych dużych miast w Polsce, stąd ucieczka młodych ludzi poszukujących zatrudnienia w branżach innowacyjnych i kreatywnych lub korporacjach międzynarodowych (Rysunki 16j i 16k). Grupy dochodowe o niskich i średnich zarobkach, mimo innych preferencji, będą zmuszone poszukiwać tańszych nieruchomości mieszkaniowych poza granicami miasta.



Rysunek 16j. Opinia studentów uczelni poznańskich na temat tego, czy po zakończeniu studiów zamierzają zostać w Poznaniu (badania realizowane przez SCUEP dla firmy Aquanet)



Rysunek 16k. Opinia studentów uczelni poznańskich na temat kolejności poszukiwania pracy i mieszkania (badania realizowane przez SCUEP dla firmy Aquanet)

Wysokie koszty życia oraz zakupu mieszkań, charakterystyczne dla dużych miast są siłą „wypychającą" mieszkańców poza jego granice. Odpowiedzią w zakresie polityki mieszkaniowej są zazwyczaj interwencje na rynku mieszkaniowym polegającym na wprowadzeniu na rynek tańszych lokali komunalnych oraz rewitalizacja i modernizacja budynków w centrach miast przy utrzymaniu stosunkowo niskich czynszów, co przyciąga nowych mieszkańców.

- **Dobra praktyka: analiza przyczyn migracji - Kalifornia**

W roku 2012 przeanalizowano przyczyny silnej migracji ujemnej ze zurbanizowanych terenów Kalifornii, która do lat 60-tych XX wieku masowo przyciągała mieszkańców i jej populacja znacząco rosła. Od lat 90-tych kierunek migracji się zmienił i stan w

ciągu 20 lat stracił 3,4 miliona mieszkańców[2]. Jako podstawowe przyczyny tego stanu rzecz zidentyfikowano:

- Brak miejsc pracy,
- Wysoką gęstość zaludnienia,
- Brak stabilności fiskalnej, co przekłada się na nieprzyjazne otoczenie biznesu, niską jakość usług publicznych i brak zachęt gospodarczych,
- Wysokie koszty życia (mieszkań, elektryczności itp.).

Również przyczyny migracji zdiagnozowane w badaniach amerykańskich można łatwo odnieść do sytuacji w Poznaniu. Co prawda ma on bardzo niską stopę bezrobocia, ale sytuacja na rynku pracy nie jest przyjazna w zakresie oferty dla ludzi młodych oraz tempa tworzenia nowych miejsc pracy i dopasowaniu nowopowstających miejsc pracy do kwalifikacji siły roboczej. Według badań z roku 2010 dla aglomeracji poznańskiej, osoby młode w wieku 25-34 lat stanowią ponad 1/3 bezrobotnych[3].

Jeśli chodzi o niedogodności związane z wysoką gęstością zaludnienia, najczęściej spotykaną odpowiedzią jest z jednej strony wykorzystywanie i promowanie zalet życia w mieście – np. oferty kulturalnej czy sportowej, a z drugiej podnoszenie jakości życia w mieście poprzez uatrakcyjnianie i uspokajanie przestrzeni publicznych, priorytetyzację ruchu pieszego i rowerowego oraz transportu publicznego, tworzenie wspólnot sąsiedzkich i promowanie ich współpracy oraz inne działania podnoszące jakość usług publicznych. Kwestie te wymagają przede wszystkim całościowego spojrzenia i stworzenia spójnej koncepcji zmian.

Kolejnym czynnikiem zidentyfikowanym w badaniach amerykańskich jest stabilność budżetu i warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Wymagana jest tutaj stabilna polityka gospodarcza miasta i fiskalna miasta zachęcająca firmy do lokowania się w jego granicach. Z drugiej strony należy dążyć do takiego zrównoważenia budżetu miasta, aby zapewnić stałą wysoką jakość usług publicznych. W warunkach amerykańskich jest to najczęściej osiągane poprzez współpracę z partnerami biznesowymi.

---

[2] Dane za Manhattan Institute for Policy Research

[3] Drozdowski R. i in. 2010, *Potrzeby kadrowe przedsiębiorców aglomeracji poznańskiej na tle kierunków społeczno-gospodarczego rozwoju regionu – diagnoza, prognoza, monitoring*, Public Profits, Poznań

- **Dobra praktyka: Londyn – zatrzymanie masowego odpływu mieszkańców na rzecz obszarów otaczających** Londyn tracił mieszkańców na rzecz przedmieść przez kilka dekad, zanim udało się odwrócić ten trend. Obecnie obserwuje się wzrost populacji w granicach administracyjnych miasta. Za główne czynniki, które przyczyniły się do poprawy sytuacji, uznaje się[4]:
    - Znaczny przyrost ofert dla osób wysoko wykwalifikowanych na rynku pracy, w ramach różnych branż,
    - Świadoma polityka przyciągania młodych mieszkańców.

  Zastosowane przez miasto instrumenty działania to:

    - Planowe zwiększanie gęstości zabudowy w mieście tak, aby poprawić dostępność biur i mieszkań,
    - Program udrażniania zatorów komunikacyjnych – opłaty za kongestię,
    - Wykorzystanie organizacji Igrzysk Olimpijskich dla uatrakcyjnienia zewnętrznych dzielnic miasta, gdzie spodziewany jest napływ mieszkańców,
    - Regeneracja zabudowy wzdłuż Tamizy.

  W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania Londynu (2011-2031) podkreślono wszystkie istotne trendy, które wymagają działań ze strony władz miasta. Należą do nich:

    - Nacisk na rozwój przestrzeni publicznych i zielonej infrastruktury,
    - Rozwój oferty mieszkaniowej, w tym liczby mieszkań dostępnych cenowo,
    - Rozwój gospodarczy,
    - Integracja i rozwój transportu publicznego.

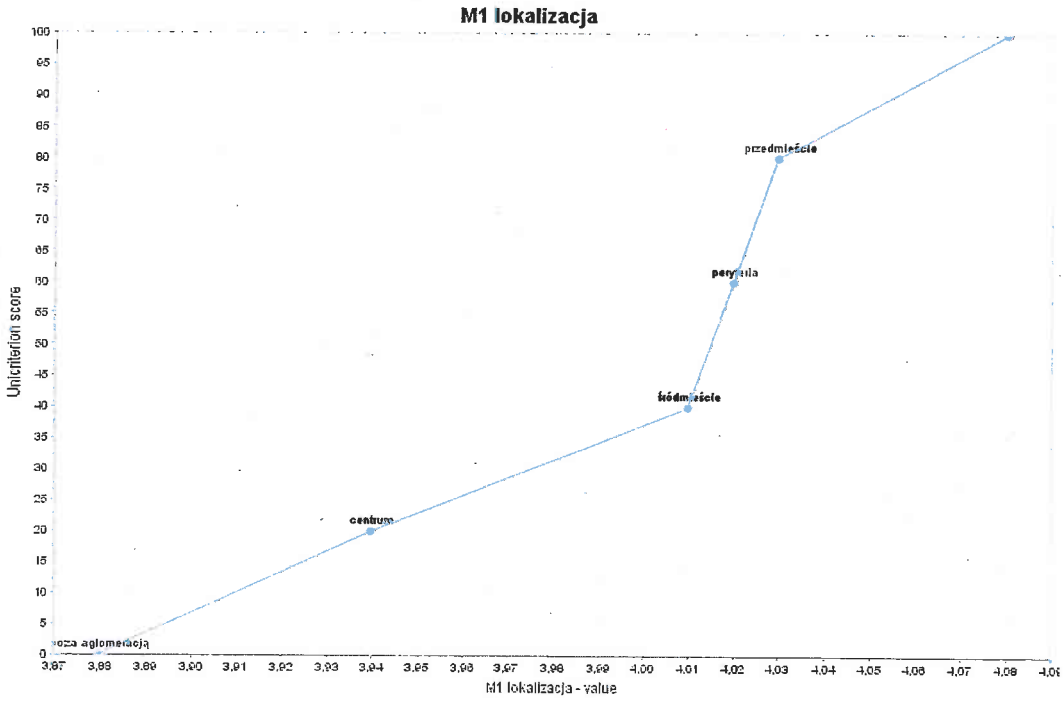
  Przykład Londynu potwierdza, że sukces polityki powstrzymywania migracji często zależy od szeroko zakrojonych programów ukierunkowanych na podstawowe czynniki migracyjne wymienione w punkcie pierwszym, lecz dostosowane do specyficznej sytuacji poszczególnych miast w danym zakresie.

[4] Za: Burdett R., Sudjic D. (red.), 2007, *The Endless City*, Phaidon, London

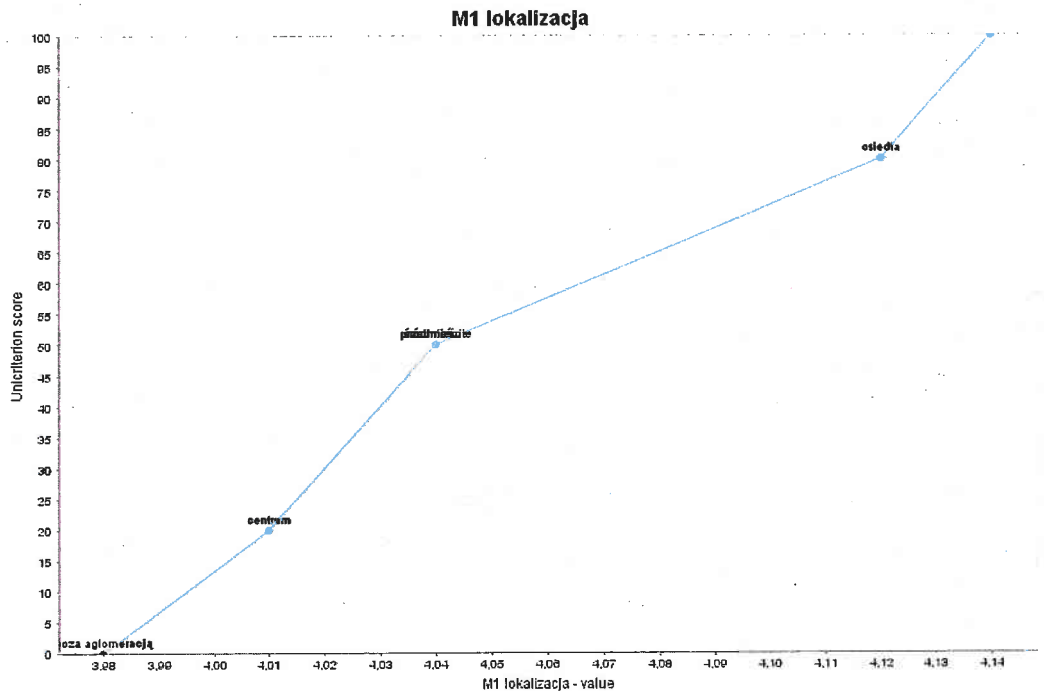
Scenariusz 2 – przyciągnięcie mieszkańców do centralnej części miasta

Założenia scenariusza:

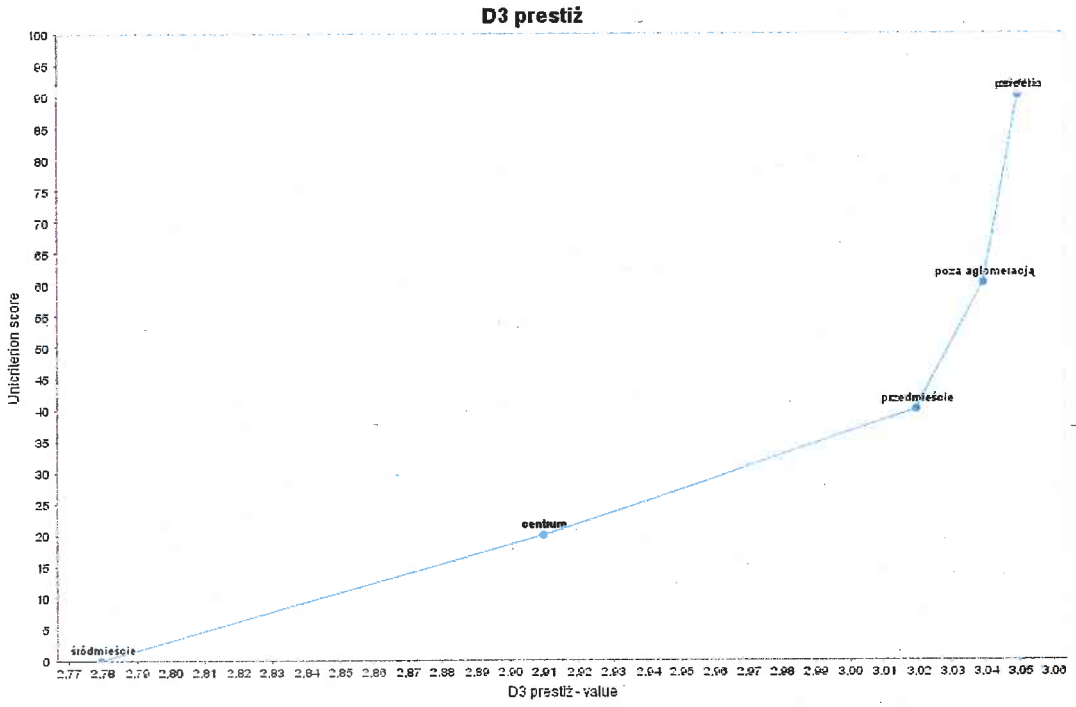
Inny możliwy scenariusz polityki mieszkaniowej to kompleksowa rewitalizacja centrum miasta i obszaru śródmiejskiego. Polityka tego typu wymaga uzupełnienia tych lokalizacji o wiele brakujących obecnie czynników oferty mieszkaniowej tak, aby odzyskały one atrakcyjność przynajmniej dla niektórych grup docelowych, szczególnie osób młodszych i w średnim wieku (Rysunki 17a i 17b). Z tego powodu jest to wariant silnie kosztochłonny i wieloletni. Z doświadczenia innych miast europejskich można wnioskować, że kompleksowe działania rewitalizacyjne mogą rzeczywiście przywrócić atrakcyjność omawianym lokalizacjom w okresie kilkunastu lat.



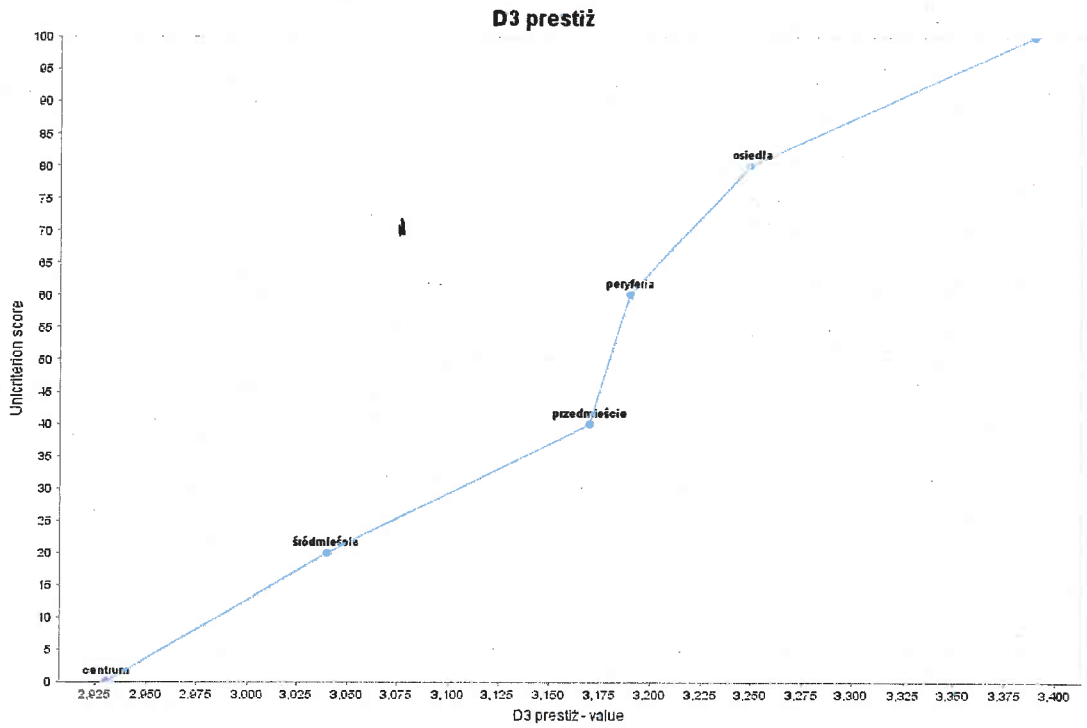
Rysunek 17a. Śródmieście i centrum jako lokalizacja mieszkaniowa w opinii osób w grupie wiekowej 25-29 lat



Rysunek 17b. Śródmieście i centrum jako lokalizacja mieszkaniowa w opinii osób w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 17c. Prestiż zamieszkania w śródmieściu i centrum w opinii osób w grupie wiekowej 25-29 lat



Rysunek 17d. Prestiż zamieszkania w śródmieściu i centrum w opinii osób w grupie wiekowej 30-44 lata

Możliwe kierunki polityki mieszkaniowej:

Kluczowe kierunki interwencji ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności centrum miasta i Śródmieścia powinny dotyczyć poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji (pozostałe „brakujące" czynniki przedstawiono na rysunkach 6 i 7 powyżej). Działania rewitalizacyjne ukierunkowane na przywrócenie funkcji mieszkaniowej musiałyby obejmować:

- Poprawę jakości substancji miejskiej, szczególnie jakości mieszkań i budynków,
- Poprawę jakości bezpośredniego otoczenia budynków w tym dostępu do zieleni, małej architektury, stany chodników, zmniejszenie natężenia hałasu i poprawa bezpieczeństwa,
- Poprawę dostępności szkół i przedszkoli oraz punktów opieki medycznej oraz całościowego wizerunku tych lokalizacji: opinii o miejscu i prestiżu, idealnie byłoby wykreować modę na mieszkanie w centrum.

Przyciągnięcie do zrewitalizowanych kamienic osób o wyższych dochodach wymaga całościowej zmiany ich opinii o analizowanych lokalizacjach i uwzględnienia wysokich wymagań – standard proponowanych nieruchomości mieszkaniowych musiałaby być co najmniej porównywalny do dużych domów jednorodzinnych w miejscowościach podpoznańskich i poza Poznaniem, znacznie poprawić by się musiał również standard otoczenia.

- **Dobra praktyka: Freiburg, Niemcy – nagroda Akademii Urbanizmu dla Europejskiego Miasta Roku 2010**[5], miasto określone jako jedno z najbardziej przyjaznych do życia na świecie. Dla sukcesu miasta kluczowe okazały się następujące kierunki działania:
    - Zachowanie historycznego centrum miasta z naciskiem na dostępność dla pieszych i wielofunkcyjność,
    - Świadoma polityka ograniczania zużycia energii i podnoszenia jakości życia,
    - Poszerzanie i modernizacja sieci transportu publicznego oraz integracja środków transportu, w tym ułatwienie przemieszczania się na kierunku praca-dom oraz integracja z transportem ponadlokalnym,
    - Zapewnienie możliwości zakupu żywności i innych artykułów codziennych bez konieczności użycia samochodu – polityka ograniczania rozwoju centrów handlowych na obrzeżach miast i wzmocnienie rynków w centrum,
    - Wprowadzenie przyrody do miasta poprzez zwiększenie zieleni i rekonstrukcję średniowiecznego systemu strumieni miejskich,
    - Wprowadzenie akcentów artystycznych i poprawa estetyki, szczególnie przestrzeni publicznych i podłóg miejskich (bruku, podłoża),
    - Modernizacja zaniedbanych obszarów miasta z zachowaniem historycznego charakteru budynków – poprawa dostępności i funkcjonalności mieszkań w centrum miasta,
    - Rozwój życia ulicznego – kawiarenek itp.,
    - Wykorzystanie terenów zdegradowanych do stworzenia zabudowy podmiejskiej w niedalekiej odległości od centrum miasta (15 i 20 min transportem publicznym) jako miejscowości samowystarczalnych z pełnym

[5] Za: *Ecocities Emerging*, 08.2012, *Freiburg, Germany: City of the Future*

zakresem funkcji (w tym kulturalnych i oświatowych), wyłącznie na obszarach dostępnych za pomocą komunikacji tramwajowej. W ramach przedmieść podstawowe usługi są dostępne w komunikacji pieszej – maksymalnie ograniczono użycie samochodów.

Należy podkreślić, że Freiburg prowadził politykę w ramach opisanych kierunków stopniowo i przez wiele lat, stosując wieloaspektowe i przemyślane podejście do podnoszenia jakości życia. Główną ideą tych przekształceń było stworzenie kompaktowego, dostępnego i pięknego miasta. Freiburg przyjął również Freiburską Kartę Zrównoważonego Urbanizmu, która wytycza główne kierunki polityki miejskiej. Realizowana polityka pozwoliła nie tylko przyciągnąć mieszkańców w granice administracyjne miasta, ale także ograniczyć niekontrolowany rozwój przedmieść.

Doświadczenie Freiburga pokazuje, że zatrzymanie mieszkańców w mieście wymaga kompleksowej i spójnej polityki, która powinna powstać również w Poznaniu.

Przykładowe instrumenty możliwe do zastosowania w tym scenariuszu przedstawiono poniżej:

a. **Możliwe rozwiązanie: Rewitalizacja kamienic komunalnych w śródmieściu**

Ze względu na niewystarczające zasoby miasta w tym zakresie i ciągłe pogarszanie się stanu technicznego wielu budynków komunalnych można rozważyć następujący schemat postępowania:

- Opracowanie koncepcji współpracy z inwestorami prywatnymi – deweloperami w celu budowy lokali mieszkalnych w dobrych lokalizacjach poza centrum i dobrym standardzie dla dotychczasowych mieszkańców (na gruncie miasta).
- Kamienica zostaje wyremontowana i staje się zasobem rynkowym – mieszkania (lub biura czy na parterze powierzchnia handlowa) mogą być sprzedawane lub wynajmowane.
- Korzyści dla miasta:
  - powstaje nowy zasób komunalny budowany przez inwestora możliwy do wykorzystania dla celów polityki mieszkaniowej,
  - faktycznie zmienia się obraz centrum – poprawia się jakość substancji mieszkaniowej,

- poprzez częściową gentryfikację zmienia się struktura społeczna śródmieścia,
- problem kamienic będzie narastać i pewnie niektóre trzeba będzie wyburzać lub lokować w nich relatywnie duże środki pieniężne – lepiej mieć zasób, który przejmie ludzi tam zamieszkujących,
- z badań wynika, że młodzi chcą mieszkać poza centrum – budowanie w pobliżu osiedli i na peryferiach miasta (w jego granicach) wraz z zapewnieniem dojazdu może mieć dobry odbiór przez tą grupę wiekową, której możliwości finansowe są często niewielkie.

Zrewitalizowane kamienice mogą okazać się atrakcyjne dla osób o najwyższych dochodach decydujących się na przeprowadzkę do centrum lub Śródmieścia. Dodatkową zachętą mogłyby być dla nich zwolnienia z podatku od nieruchomości.

b. **Możliwe rozwiązanie: Systemy grantów remontowych i wspierania inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków, które zamieszkują, również w budownictwie komunalnym i socjalnym.**

Realizacja tego rozwiązania mogłaby być oparta na elementach opisanego powyżej programu *Live in Baltimore* zastosowanego do centrum i Śródmieścia

c. **Możliwe rozwiązanie: Uatrakcyjnienie zamieszkania w centrum dla osób młodych**

Grupą wiekową, dla której mieszkanie w centralnej części miasta mogłoby być atrakcyjne, są osoby w wieku studenckim, które jednak obecnie nie są zainteresowane tymi lokalizacjami. Również dla nich musiałaby się poprawić zarówno jakość substancji mieszkaniowej, jak i otoczenia budynków, z tym że cena kupna lub wynajmu musiałaby odpowiadać ich możliwościom finansowym. Jednocześnie, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najmłodszych grup docelowych należy przyjąć strategię budowy mieszkań do długoterminowego zamieszkania – docelowych oraz tymczasowych (np. pierwsze mieszkania dla absolwentów).

Grupa docelowa do 24 roku życia może pozwolić sobie na mieszkanie w cenie około 108 000 zł (wskaźnik dostępności 3). Jako, że pierwsze mieszkanie może być niewielkie (założono 30 m^2), cena m^2 powinna kształtować się więc na poziomie 3600 zł. Mieszkania takie mogłyby być budowane przez inwestora zewnętrznego w programie współpracy lub rewitalizowane w Śródmieściu (np. na strychach kamienic).

W przypadku najmu z dojściem do własności, przy przekazaniu gruntu miejskiego za 1 zł i wielkości mieszkania 50 m^2, cena budowy m^2 nie powinna przekraczać 3999 zł, co przy okresie zwrotu 14 lat daje stawkę najmu na poziomie 23 zł za m^2 (rynkowa 35 zł). Oznacza to miesięczną stawkę najmu na poziomie 1167 zł, co mieści się w możliwościach finansowych tej grupy wiekowej (szacunek na podstawie obecnych wydatków mieszkaniowych i deklarowanych możliwych kosztów wynajmu nowego mieszkania). Mieszkania takie mogłyby być budowane we współpracy z deweloperami, gdzie deweloper pełni rolę generalnego wykonawcy, a najemca ponosi koszt jego udziału w procesie (na poziomie 100 000 zł) jako wkład własny. Deweloper przestaje być stroną w procesie po otrzymaniu wkładu własnego, dalej nieruchomością zarządza miasto. Inną możliwością jest budowa tego typu lokali jako komunalnych przez ZKZL lub PTBS, wówczas wkład własny nie byłby wymagany, a nieruchomości nie mogłyby być traktowane jako przynoszące zysk miastu.

W zakresie wynajmu potrzebne są raczej działania miękkie. Osoby wynajmujące potrzebują zapewnienia poczucia bezpieczeństwa co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania zajmowanego lokalu i dokonywania w nim zmian (np. malowania ścian itp.) Poczucie to mogą zapewnić mniejsze lokale na własność, wynajem z opcją dojścia do własności lub, szczególnie w przypadku studentów, wsparcie prawne w negocjacjach z właścicielami (w trakcie badań podkreślano bardzo niekorzystne umowy).

d. Możliwe rozwiązanie: Lepsze dostosowanie lokalizacji centralnych do potrzeb osób starszych

Stosunkowo wyższa atrakcyjność lokalizacji śródmiejskich i w centrum miasta dla osób starszych wymaga również uwzględnienia ich potrzeb w tworzeniu oferty mieszkaniowej. Seniorzy potrzebują często mieszkań mniejszych, o niskich kosztach utrzymania, lecz w dobrej jakości, z ułatwieniami związanymi z obniżoną sprawnością oraz bezpiecznym i wysokiej jakości otoczeniem budynków.

Przyciągnięcie lub zatrzymanie wymienionych grup mieszkańców do centrum i Śródmieścia można wesprzeć następującymi instrumentami:

- Granty remontowe dla wybranych grup docelowych, np. seniorów,
- Wsparcie wynajmu, w tym z dochodzeniem do własności dla studentów i absolwentów decydujących się na zamieszkanie w tej lokalizacji,

Scenariusz 3 – wariant mieszany

Założenia:

Aby stać się atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, centrum miasta, podobnie jak Śródmieście, wymaga bardzo dużych inwestycji, które wydają się przekraczać możliwości finansowe miasta. Ponadto, zmniejszanie się liczby mieszkańców centrum jest procesem historycznym (trwającym od początku XX w.) prowadzącym do poprawy warunków mieszkaniowych, (np. wyprowadzka z substandardowych oficyn i wnętrz kwartałów, przeludnionych mieszkań itd.). Priorytetem na tym obszarze powinna stać się poprawa jakości życia w śródmieściu, dywersyfikacja i wzbogacenie struktury społecznej oraz ochrona tożsamości miejskiej i dziedzictwa kulturowego. Funkcje mieszkaniowe powinny być traktowane jako uzupełniające w stosunku do innych funkcji.

Dane meldunkowe wskazują, że 65% migrantów ze śródmieścia Poznania nie wyprowadza się poza granice administracyjne, a wśród całości migrantów z Poznania, mieszkańcy śródmieścia stanowią jedynie 27% ludności miasta. Nawet przy wzorcowo przeprowadzonym procesie rewitalizacji, ten obszar miasta nie wystarczy, żeby samodzielnie zmienić natężenie i kierunek procesów migracyjnych.

Możliwe kierunki polityki mieszkaniowej

Innym możliwym scenariuszem polityki mieszkaniowej jest więc połączenie dwóch wcześniejszych scenariuszy, zachodzi tu jednak realne ryzyko rozdrobnienia nakładów i w rezultacie wywołania stosunkowo niewielkich zmian. Przyjęcie takiego scenariusza wymagałoby stworzenia wizji długoletniej polityki mieszkaniowej miasta i jej konsekwentnej realizacji.

W scenariuszu tym rozwój funkcji mieszkaniowych w centrum nie powinien być priorytetem polityki mieszkaniowej, należy natomiast dążyć do modernizacji istniejącego zasobu i

uzupełnienia elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie centrum miasta jako miejsca zamieszkania (takich jak estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań). Centrum powinno ponadto spełniać funkcje najwyższej jakości przestrzeni w mieście oraz rozwijać elementy miastotwórcze, z których korzystają wszyscy mieszkańcy i które kreują ich tożsamość. Powinno też koncentrować usługi publiczne, ale także wysokiej jakości miejsca pracy oraz ofertę czasu wolnego, szczególnie o charakterze kulturalnym. Również w Śródmieściu należy dążyć raczej do utrzymania status quo pod względem liczby mieszkańców niż nadmiernego zagęszczania.

Podsumowanie: proponowane kierunki polityki mieszkaniowej

Poniższe tezy zostały sformułowane na podstawie wyników kilkuetapowego procesu badawczego (informacje o projekcie w załączeniu), sformułowanych scenariuszy oraz przy założeniu, że definicja polityki mieszkaniowej przyjęta w projekcie oznacza rozumienie tej polityki jako wyjście poza obowiązkowe zadania miasta w zakresie budownictwa komunalnego i socjalnego i budowanie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej, szczególnie dla grup docelowych takich jak osoby młode, rodziny czy osoby o wyższych dochodach. Przyjęto także założenie, że w celu zatrzymania ubytku mieszkańców należy raczej dążyć do zaspokojenia odczuwanych przez nich potrzeb mieszkaniowych niż zmieniania tych preferencji. Tezy sformułowano dla badań dotyczących analizy preferencji mieszkańców Poznania. Po zakończeniu obecnie trwającego etapu związanego z analizą preferencji mieszkaniowych na obszarze Metropolii Poznań zostaną one porównane z zaobserwowaną tam sytuacją.

Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych deklarujących potrzebę zmiany mieszkania (najczęściej w perspektywie 3-5 lat), w Poznaniu potrzeba około 20 000 mieszkań (częściowo z rynku wtórnego na którym rocznie odbywa się kilka tysięcy transakcji). Z tej grupy około 4220 gospodarstw domowych deklaruje możliwy koszt zakupu mieszkania na poziomie znacznie poniżej cen rynkowych. Są to osoby, które należy wesprzeć w ramach polityki mieszkaniowej. Wszelkie proponowane rozwiązania powinny być wprowadzane pilotażowo, testowane i doskonalone przed wprowadzeniem ich na szerszą skalę.

1. Priorytetem w zakresie polityki mieszkaniowej powinno być utrzymanie mieszkańców w granicach miasta, a nie w konkretnych dzielnicach – stąd warto koncentrować się na rozwoju najbardziej preferowanych lokalizacji takich jak osiedla (Rataje, Piątkowo) i peryferia miasta (np. Krzesiny czy Naramowice), a niekoniecznie mało popularnego centrum i Śródmieścia.

Tezy uzupełniające:

- Kluczowe kierunki interwencji ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności centrum miasta i Śródmieścia powinny dotyczyć poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji.
- Osiedli mieszkaniowych nie powinno się z zasady dogęszczać, tylko działać na istniejącym zasobie tak, aby zachować dobrze postrzegane cechy tych lokalizacji. Wprowadzanie nowych budynków może się sprawdzić jedynie w przypadku przestrzeni zdegradowanych i dysfunkcyjnych w osiedlach (np. bloki na os. Zwycięstwa – na terenie dawnego niedokończonego obiektu handlowego).
- Należy uaktywnić rady osiedli, tak, aby poprawiły cechy bezpośredniego otoczenia budynków mieszkaniowych wypadające słabiej w ocenie mieszkańców. Warto także wykorzystać wnioski dotyczące proponowanych zmian zgłaszane w ramach ankiety internetowej.
- Na peryferiach, gdzie występują największe rezerwy przestrzenne (np. Minikowo), należy wprowadzać niską zabudowę wielorodzinną, jednorodzinną i szeregową ukierunkowaną na preferencje grup wiekowych 30-44 i 60-69 lat oraz grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000 zł, za pomocą dostosowanych do ich możliwości finansowych instrumentów. Obszary te należy rozsądnie dogęszczać i dążyć do spełnienia czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe w sposób podobny jak na osiedlach.
- W najbardziej preferowanych lokalizacjach - osiedlach i peryferiach należy wzmacniać przestrzenną ciągłość zagospodarowania.

Uzasadnienie: W sytuacji wysokiego ujemnego salda migracji (Poznań stracił w latach 2010-2014 9934 mieszkańców) oferta mieszkaniowa miasta powinna być atrakcyjna i konkurencyjna w stosunku do gmin podpoznańskich. Większość badanych grup wiekowych i docelowych wskazuje jako najatrakcyjniejsze osiedla i peryferia, zamieszkanie w centrum miasta i w Śródmieściu nie jest natomiast preferowane przez żadną grupę docelową. Obecnie, centrum miasta i Śródmieście źle wypadają w zakresie większości czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe poznaniaków. W związku z tym wymagają czaso- i kosztochłonnych inwestycji, które przyniosą efekty w długim okresie nawet przy bardzo wysokich nakładach, których miasto nie jest obecnie w stanie wydatkować. Sytuacja demograficzna Poznania wymaga tymczasem działań przynoszących szybki efekt (bez rezygnacji z celów długoterminowych).

Nie rezygnując z poprawy oferty mieszkaniowej centralnych części miasta, powinno się więc rozwijać i uatrakcyjniać lokalizacje, które w największym stopniu spełniają pakiet preferencji mieszkańców tak, aby mogły one konkurować z ofertą gmin podpoznańskich. Jakość budynków, mieszkań i otoczenia różni się na poziomie poszczególnych rad osiedli i wymaga precyzyjnej interwencji publicznej.

2. Rozwój funkcji mieszkaniowych w centrum nie powinien być priorytetem polityki mieszkaniowej, należy natomiast dążyć do modernizacji istniejącego zasobu i uzupełnienia elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie centrum miasta jako miejsca zamieszkania (takich jak estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań).

   Tezy uzupełniające:

   - Centrum powinno ponadto spełniać funkcje najwyższej jakości przestrzeni w mieście oraz rozwijać elementy miastotwórcze, z których korzystają wszyscy mieszkańcy i które kreują ich tożsamość.
   - Centrum powinno koncentrować usługi publiczne, ale także wysokiej jakości miejsca pracy oraz ofertę czasu wolnego, szczególnie o charakterze kulturalnym.

- Również w Śródmieściu należy dążyć raczej do utrzymania status quo pod względem liczby mieszkańców niż nadmiernego zagęszczania.

Uzasadnienie: Aby stać się atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, centrum miasta, podobnie jak Śródmieście, wymaga bardzo dużych inwestycji, które wydają się przekraczać możliwości finansowe miasta. Ponadto, zmniejszanie się liczby mieszkańców centrum jest procesem historycznym (trwającym od początku XX w.) prowadzącym do poprawy warunków mieszkaniowych, (np. wyprowadzka z substandardowych oficyn i wnętrz kwartałów, przeludnionych mieszkań itd.). Priorytetem na tym obszarze powinna stać się poprawa jakości życia w śródmieściu, dywersyfikacja i wzbogacenie struktury społecznej oraz ochrona tożsamości miejskiej i dziedzictwa kulturowego. Funkcje mieszkaniowe powinny być traktowane jako uzupełniające w stosunku do innych funkcji.

Dane meldunkowe wskazują, że 65% migrantów ze śródmieścia Poznania nie wyprowadza się poza granice administracyjne, a wśród całości migrantów z Poznania, mieszkańcy śródmieścia stanowią jedynie 27% ludności miasta. Nawet przy wzorcowo przeprowadzonym procesie rewitalizacji, ten obszar miasta nie wystarczy, żeby samodzielnie zmienić natężenie i kierunek procesów migracyjnych.

3. Podstawowym czynnikiem wypychającym mieszkańców poza granice miasta jest luka finansowa między kosztem nieruchomości o parametrach spełniających ich preferencje, a możliwościami finansowymi. Rozwiązaniem tego problemu mogą być:
   a. Obniżenie kosztów budowy nieruchomości mieszkaniowych poprzez rozwój kooperatyw mieszkaniowych,
   b. Zmiana kierunku polityki miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami – nie powinny one jedynie przynosić dochodu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową za symboliczną złotówkę,
   c. Programy mieszkaniowe realizowane wspólnie z dużymi pracodawcami i uczelniami wyższymi,

d. Systemy grantów remontowych i wspierania inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków, które zamieszkują, również w budownictwie komunalnym i socjalnym.

Uzasadnienie: wyniki badań pokazują, że pierwszym wyborem dla większości badanych jest zamieszkanie w Poznaniu, a nie poza jego granicami. Tymczasem Poznań wciąż traci mieszkańców, którzy w dużej mierze przeprowadzają się na teren aglomeracji poznańskiej. Może to być spowodowane brakiem możliwości finansowych zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na pożądanym poziomie na terenie miasta. Badania wykazują, że najbardziej pożądane mieszkania mają powierzchnię 51-75 m^2 i 76-100 m^2. Rynkowe cen tych nieruchomości w Poznaniu przekraczają maksymalne deklarowane kwoty, które mieszkańcy są w stanie przeznaczyć na ich uzyskanie (21% do 100 000 zł, 19,6% 201 000 – 300 000 zł). Na terenie aglomeracji poznańskiej, deklarowane środki pozwoliłyby łatwiej pozyskać nieruchomość w dużej mierze zbliżoną do pożądanej.

4. Ponieważ pożądane są mieszkania i domy w dobrym standardzie (z balkonem, piwnicą i garażem) oraz większe powierzchnie, należy dążyć do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach, które byłyby rekompensowane później podwyższonym czynszem z opcją dojścia do własności lub obniżone dzięki kooperatywom mieszkaniowym na gruntach miejskich z „darowaniem" gruntów.

Tezy uzupełniające:

- Ze względu na niezwykle silną chęć własności i mieszkania w domu oraz samodzielnej jego budowy (chęć pełnej własności deklaruje 84% badanych, a posiadania domu jednorodzinnego 68%, 62,5% deklaracji „budowałbym sam"), włączenie mieszkańców w proces budowlany może być atrakcyjną opcją.
- Wsparcie kooperatyw budowlanych o niewielkim doświadczeniu inwestycyjnym powinien gwarantować miejski koordynator inwestycji.

Uzasadnienie: wg badań, najbardziej pożądane są mieszkania 3-4 pokojowe (58,2% odpowiedzi) o powierzchniach wymienionych powyżej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Poznaniu wynosi obecnie 61,3 m^2.

Analiza dochodów i preferencji grup docelowych wskazuje, że:

- Osoby w grupie wiekowej 25-44 lata najczęściej wykazują potrzebę zmiany mieszkania (1/5 grupy osób w wieku 25-29 lat oraz 15% grupy 30-44 lata - najwyższe wyniki uzyskane w badaniu).
- Średnia dopuszczalna dla obydwóch tych grup docelowych cena mieszkania wynosi około 275 000 zł (dla dalszych wyliczeń przyjęto kwotę 260 000).
- Przy średniej pożądanej wielkości mieszkania na poziomie 79 m^2, koszt budowy metra kwadratowego powinien kształtować się na poziomie 3300 zł – w wyliczeniach założono koszt budowy na poziomie 2800, a wykończenia 500 zł. Wartość rynkowa (cena transakcyjna) wynosi około 6000 zł.
- Taki lub niższy koszt budowy osiągają działające już w Polsce kooperatywy mieszkaniowe (np. Wrocław, Gdańsk).
- Działania wspierające miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu za 1 zł oraz wyznaczeniu koordynatora inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów.

5. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najmłodszych grup docelowych należy przyjąć strategię budowy mieszkań do długoterminowego zamieszkania – docelowych oraz tymczasowych (np. pierwsze mieszkania dla absolwentów). W zakresie wynajmu potrzebne są raczej działania miękkie.

Tezy uzupełniające:

- Osoby wynajmujące potrzebują zapewnienia poczucia bezpieczeństwa co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania zajmowanego lokalu i dokonywania w nim zmian (np. malowania ścian itp.) Poczucie to mogą zapewnić mniejsze lokale na własność, wynajem z opcją dojścia do własności lub, szczególnie w przypadku

studentów, wsparcie prawne w negocjacjach z właścicielami (w trakcie badań podkreślano bardzo niekorzystne umowy).

Uzasadnienie: grupa docelowa do 24 roku życia może pozwolić sobie na mieszkanie w cenie około 108 000 zł (wskaźnik dostępności 3). Jako, że pierwsze mieszkanie może być niewielkie (założono 30 m^2), cena m^2 powinna kształtować się więc na poziomie 3600 zł. Mieszkania takie mogłyby być budowane przez inwestora zewnętrznego w programie współpracy lub rewitalizowane w Śródmieściu (np. na strychach kamienic).

W przypadku najmu z dojściem do własności, przy przekazaniu gruntu miejskiego za 1 zł i wielkości mieszkania 50 m^2, cena budowy m^2 nie powinna przekraczać 3999 zł, co przy okresie zwrotu 14 lat daje stawkę najmu na poziomie 23 zł za m^2 (rynkowa 35 zł). Oznacza to miesięczną stawkę najmu na poziomie 1167 zł, co mieści się w możliwościach finansowych tej grupy wiekowej (szacunek na podstawie obecnych wydatków mieszkaniowych i deklarowanych możliwych kosztów wynajmu nowego mieszkania). Mieszkania takie mogłyby być budowane we współpracy z deweloperami, gdzie deweloper pełni rolę generalnego wykonawcy, a najemca ponosi koszt jego udziału w procesie (na poziomie 100 000 zł) jako wkład własny. Deweloper przestaje być stroną w procesie po otrzymaniu wkładu własnego, dalej nieruchomością zarządza miasto. Inną możliwością jest budowa tego typu lokali jako komunalnych przez ZKZL lub PTBS, wówczas wkład własny nie byłby wymagany, a nieruchomości nie mogłyby być traktowane jako przynoszące zysk miastu.

6. Należy dążyć do zapewnienia stabilności zasobu komunalnego tak, aby można było sprawować nad nim bardziej kontrolę w długim okresie (w zakresie wielkości zasobu i sposobu jego wykorzystania).

Tezy uzupełniające:

- Zasób komunalny oraz mieszkania PTBS powinny być przeznaczone dla osób faktycznie tego potrzebujących. Jako że obecnie wiele tych mieszkań jest zamieszkiwane przez osoby o wyższych dochodach lub nawet

wynajmujące posiadane mieszkanie i zamieszkujących w większych lokalach, w tym poza Poznaniem; należy ściślej kontrolować poziom dochodów i tożsamość osób faktycznie zamieszkujących mieszkanie. Obecny stan prowadzi do sytuacji, gdzie przy dużej grupie oczekujących na lokal komunalny, część obecnych użytkowników mieszkań nie stanowi grupy potrzebującej wsparcia ze środków publicznych.

- Ze względu na zły stan techniczny wielu budynków i lokali komunalnych nie należy karać mieszkańców za inicjatywy poprawiające jakość tego zasobu. W szczególności należy wesprzeć inicjatywy remontowe zarówno mieszkań, jak i np. klatek schodowych poprzez odpowiednie zmniejszanie stawek czynszu (obecnie są w takiej sytuacji powiększane) oraz małe granty remontowe.

Uzasadnienie: Wykup lokali komunalnych systematycznie zmniejsza wciąż niewystarczający zasób lokalowy miasta i wymusza kolejne inwestycje. Część zasobu komunalnego powinna być stałą podstawą realizacji zobowiązań miasta do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poznaniaków o niższych dochodach.

7. Niezbędny jest program współpracy z deweloperami – w dialogu z miastem mogą oni podjąć się realizacji zadań takich jak włączenie pojedynczych mieszkań komunalnych do realizowanej zabudowy mieszkaniowej (np. w zamian za rezygnację z nadmiernej liczby miejsc parkingowych) czy rewitalizacja kamienic komunalnych w zamian za wybudowanie mieszkań dla zainteresowanych mieszkańców. Należy uzgodnić priorytety takiej współpracy i wspólnie je realizować.

Uzasadnienie: Poznań postrzegany jest jako jedno z najgorszych miast do realizacji inwestycji mieszkaniowych, głównie ze względu na styl obsługi deweloperów i utrudnienia w realizacji inwestycji. Także niektóre wymagania stawiane deweloperom mogłyby być zmienione – np. stała liczba miejsc parkingowych niezależnie od wielkości mieszkania lub wymagania dotyczące zieleni. Ze względu na dużą wartość przywiązywaną przez mieszkańców do terenów zielonych, nie

powinno się zastępować zieleni dostępnej dla mieszkańców terenami biologicznie czynnymi takimi jak płyty parkingowe z otworami lub zieleń na dachach budynków.

8. Należy dążyć do możliwie silnej dywersyfikacji społecznej w poszczególnych dzielnicach i unikać koncentracji przestrzennej mieszkań komunalnych i socjalnych w celu unikania nasilania problemów społecznych i stygmatyzacji.

Tezy uzupełniające:

- Należy dążyć do wprowadzenia części zabudowy komunalnej do budynków deweloperskich (na podstawie programu współpracy).
- W centralnym obszarze miasta należy dążyć do częściowej gentryfikacji poprzez rewitalizację niektórych kamienic komunalnych we współpracy z deweloperami zapewniającymi w zamian mieszkania komunalne w dobrych lokalizacjach poza centrum.
- Mieszkania komunalne i socjalne powinny być „mieszane" z innymi typami zabudowy.
- Również mieszkania ukierunkowane na konkretne grupy grupy wiekowe (np. młode rodziny, absolwenci i osoby starsze) powinny być realizowane w wariantach mieszanych.

Uzasadnienie: Koncentracja uboższych mieszkańców w wybranych lokalizacjach często prowadzi do stygmatyzacji i pogłębiania problemów społecznych, a co za tym idzie degradacji całych osiedli lub części dzielnic. Tymczasem udane przykłady rewitalizacji (np. Barcelona) to programy, które skupiały się na dywersyfikacji struktury społecznej.

9. Dla nowych lub przemeldowujących się mieszkańców Poznania istotna jest jakość obsługi przez Urząd Miasta, która powinna być poprawiona. Zamieszkiwanie w Poznaniu (w powiązaniu z zameldowaniem i odprowadzaniem podatków) powinno być postrzegane jako korzystne dzięki ułatwieniom w korzystaniu z usług publicznych (np. w ramach polityki transportowej, parkingowej czy edukacyjnej).

Uzasadnienie: W porównaniu z urzędami gmin podpoznańskich, zameldowanie się w Poznaniu i zmiana dokumentów, czy regulacje dotyczące np. rodzin wielodzietnych są skomplikowane i nieprzyjazne. Wymiana dokumentów (np. prawo jazdy, dowód osobisty) następuje w różnych punktach miasta, niektóre instytucje poznańskie nie akceptują też ogólnopolskich kart rodziny dużej. Również polityki transportowa lub parkingowa nie faworyzują poznaniaków. Elementy te są negatywnie postrzegane przez osoby przenoszące się do Poznania lub rozważające taką zmianę. Tymczasem w wielu mniejszych gminach każdy nowy mieszkaniec otrzymuje pakiet powitalny (np. list, najważniejsze informacje o życiu w gminie, atrakcjach, czasie wolnym itp.)

10. Decyzje mieszkaniowe są silnie powiązane z zatrudnieniem, należy więc dążyć do kreowania w Poznaniu dużej ilości miejsc pracy o wysokiej wartości dodanej, w tym w branżach innowacyjnych i kreatywnych. Powinny one umożliwić osiąganie dochodów pozwalających na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Uzasadnienie: Poznań, w porównaniu do innych dużych miast oferuje wynagrodzenia brutto na średnim poziomie, jest też postrzegany przez młode osoby jako mało atrakcyjny rynek pracy. Tymczasem ceny nieruchomości są dość wysokie, niższe jedynie niż w Warszawie i Krakowie. Miejsca pracy generujące wyższe dochody ułatwiłyby pokonanie luki finansowej utrudniającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Literatura

1. D-Sight, 2012, Podręcznik Podejmowanie decyzji w systemie D-Sight Desktop, Treeffect, Wrocław
2. Jasiczak J. (red.), 2015, Opracowanie wyników badania ankietowego studentów trybu stacjonarnego uczelni miasta Poznania, SCUEP, Poznań
3. Jasiczak J., Matusiak M., 2015, Raport z serii wywiadów pogłębionych realizowanych w ramach projektu badawczego pt. Badanie potrzeb mieszkaniowych i społecznych obecnych i potencjalnych mieszkańców miasta Poznania oraz możliwości realizacji polityki mieszkaniowej i społecznej, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych..."
4. Kaczmarek T., (red.), 2015, Stan, struktura przestrzenna i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych..."
5. Kobryń A., 2014, Wielokryterialne wspomaganie decyzji w gospodarowaniu przestrzenią, Diffin, Warszawa
6. Matusiak M., 2013, Analiza trendów w ramach monitoringu Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, ekspertyza na zlecenie Urzędu Miasta Poznania
7. Matusiak M. (red.), Nowak M., Palicki S., Stachowiak K., 2016 Mierzenie wartości przestrzeni publicznych. Ujęcie modelowe i zastosowanie w wybranych miastach. – książka oddana do druku w Wydawnictwie UEP.
8. Matusiak M (red.), Palicki S., Strączkowski Ł., Jasiczak J., 2015, Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych..."
9. Palicki S., 2013, Metody prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich, Texter, Warszawa
10. Palicki S, Strączkowski Ł., 2015, Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i Gminach podpoznańskich, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych..."
11. Stachowiak K., 2002, Wielokryterialna analiza decyzyjna w badaniach przestrzenno-ekonomicznych, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań