

# PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

# RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

## **Gospodarka przestrzenna Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej**

Redaktorzy naukowi

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2014

Redakcja wydawnicza: Justyna Mroczkowska

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Agata Wiszniowska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej [www.dbc.wroc.pl](http://www.dbc.wroc.pl),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się

na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2014

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-474-5**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	11
<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – nowa forma i instytucja integracji europejskiej.....	13
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Dzienna mobilność mieszkańców małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.....	21
<b>Magdalena Belof:</b> Wyzwania planowania przestrzennego na poziomie regionalnym .....	30
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Efektywność ekonomiczna realizacji dróg dla zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	38
<b>Joanna Cymerman:</b> Uwarunkowania przekształceń struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym w latach 2000–2012.....	50
<b>Łukasz Damurski:</b> Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka.....	59
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Wielofunkcyjność czy jednofunkcyjność? Uzdrowiska w obliczu przemian przestrzennych .....	68
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> Fundusze unijne czynnikiem kształtującym funkcję turystyczną w wybranych gminach regionu jeleniogórskiego.....	76
<b>Piotr Hajduga:</b> Specjalne strefy ekonomiczne w Polsce a kształtowanie kapitału ludzkiego.....	90
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Ocena efektywności kosztowej rozwiązań kształtujących retencję zlewni rzecznej jako sposobu ograniczania zagrożenia powodziowego .....	102
<b>Marian Kachniarz:</b> Prymusi i maruderzy – aktywność inwestycyjna gmin dolnośląskich .....	112
<b>Anna Katola:</b> Znaczenie równości płci dla długookresowego wzrostu gospodarczego.....	119
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości.....	128
<b>Lidia Klos:</b> Zanieczyszczenia obszarowe na terenach wiejskich województwa zachodniopomorskiego .....	136
<b>Piotr Krajewski:</b> Problemy planistyczne na terenach parków krajobrazowych w sąsiedztwie Wrocławia na przykładzie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.....	147

<b>Natalia Krawczyszyn:</b> Kierunki polityki turystycznej w euroregionach polsko-czeskich – unifikacja czy dywersyfikacja produktu turystycznego po granicza? .....	155
<b>Barbara Kryk:</b> Projekt modelu wsparcia na rynku pracy młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym .....	163
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Jakość życia a jakość usług publicznych w praktyce badań na poziomie lokalnym .....	170
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Wpływ rodziny na kształtowanie postawy obywatelskiej społeczeństwa .....	178
<b>Jerzy Ładysz:</b> Kierunki rozwoju zielonej infrastruktury we wrocławskim obszarze funkcjonalnym .....	186
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Zastosowanie ekonomii eksperymentalnej do pomiaru kapitału społecznego .....	196
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Realizacja wybranych programów wspierających rolnictwo w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy” .....	204
<b>Piotr Mijał:</b> Aspekty prawne konkurencyjności specjalnych stref ekonomicznych .....	214
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi .....	223
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Polityka mieszkaniowa a współczesne przekształcenia obszarów śródmiejskich – przykład Łodzi .....	232
<b>Jan Polski:</b> Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne aspekty ładu przestrzennego w regionie .....	240
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu .....	248
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Rozwój zrównoważony jako koncepcja dynamiczna kształtowania przestrzeni gospodarczej .....	256
<b>Adam Przybyłowski:</b> Stan infrastruktury transportu drogowego w Polsce z uwzględnieniem aspektów bezpieczeństwa .....	261
<b>David Ramsey:</b> Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu .....	272
<b>Janusz Rosiek:</b> Wpływ implementacji pakietu klimatyczno-energetycznego (PKE) Unii Europejskiej na równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego krajów członkowskich ugrupowania .....	281
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Gospodarka odpadami jako element zarządzania strategicznego w jednostkach samorządu terytorialnego .....	292
<b>Beata Skubiak:</b> Polityka regionalna wobec zmian demograficznych .....	301
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Kapitał społeczny jako czynnik wspierający innowacyjność małych przedsiębiorstw na przykładzie województwa lubelskiego .....	310

<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Typologia funkcjonalna gmin Dolnego Śląska a Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020.....	322
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subiektywne i obiektywne mierniki ubóstwa energetycznego .....	332
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Podstawy ekonomiczne kształtowania i racjonalnego wykorzystania miejskiego systemu zielonej infrastruktury .....	340
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Analiza determinant rozwoju regionalnego w świetle ewolucyjnej geografii ekonomicznej .....	350
<b>Alina Walenia:</b> Polityka spójności Unii Europejskiej a zmiany systemowe w zarządzaniu finansami publicznymi.....	359
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> Strategie rozwoju gmin mających obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych a model zrównoważonego rozwoju .....	370
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania potrzeb mieszkaniowych w Polsce .....	378
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Ograniczenia i możliwości zwiększania lesistości w aglomeracji poznańskiej na przykładzie gminy Rokietnica.....	387
<b>Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Analiza zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 .....	394

## Summaries

<b>Franciszek Adamczuk:</b> Tritia – a new form and institution of European integration .....	20
<b>Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak:</b> Daily mobility of small town's inhabitants in Łódź Metropolitan Area .....	29
<b>Magdalena Belof:</b> Challenges of regional spatial planning.....	37
<b>Piotr Chmiel, Leszek Stanek:</b> Economic efficiency of building the roads for the residential areas in the local spatial management plans .....	48
<b>Joanna Cymerman:</b> Conditions of changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012 .....	58
<b>Łukasz Damurski:</b> Stakeholders of the spatial decision-making process on a local level. Theory and practice .....	67
<b>Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Polyfunctionality or monofunctionality of spas in the face of spatial transformations? .....	75
<b>Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz:</b> EU funds as the tourist function raising factor in the selected tourist communes of Jelenia Góra region .....	88

<b>Piotr Hajduga:</b> Special economic zones in Poland and the formation of human capital.....	101
<b>Piotr Idczak, Karol Mrozik:</b> Cost-effectiveness evaluation of solutions shaping river basin retention as a method of flood risk reduction.....	111
<b>Marian Kachniarz:</b> Top leaders and stragglers – investment activity of Lower Silesia communities.....	118
<b>Anna Katola:</b> The importance of gender equality for long-term growth.....	127
<b>Olgierd Kempa, Jan Kazak:</b> Functional and spatial transformation and the real estate taxes.....	135
<b>Lidia Kłos:</b> Territorial pollution in rural areas of the West Pomeranian Voivodeship.....	146
<b>Piotr Krajewski:</b> Planning problems in the areas of landscape parks near Wrocław on the example of Ślęzański Landscape Park.....	154
<b>Natalia Krawczynszyn:</b> Trends of tourism policy in Polish-Czech euroregions – unification or diversification of border tourist product?.....	162
<b>Barbara Kryk:</b> Draft model of support in the labor market of young people at risk of social exclusion.....	169
<b>Marta Kusterka-Jefmańska:</b> Quality of life vs. quality of public services in practice of research at the local level.....	177
<b>Grażyna Leśniewska:</b> Family influence on the attitudes of citizens society..	185
<b>Jerzy Ładysz:</b> Directions of development of green infrastructure in the Wrocław functional area.....	195
<b>Urszula Markowska-Przybyła:</b> Application of experimental economics for measuring of social capital.....	203
<b>Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska:</b> Implementation of selected programs supporting agriculture in the Landscape Park “Barycz Valley”.....	213
<b>Piotr Mijał:</b> Legal aspects of competitiveness of Special Economic Zones ...	222
<b>Katarzyna Milewska-Osiecka:</b> New housing construction within the spatial policy for suburban zone of Łódź.....	231
<b>Agnieszka Ogrodowczyk:</b> Housing policy and contemporary changes of the inner city – example of Łódź.....	239
<b>Jan Polski:</b> Ecological, public and economic aspects of the spatial order in the region.....	247
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Level of social infrastructure development in Wrocław.....	255
<b>Zbigniew Przybyła:</b> Sustainable development as a dynamic idea of shaping the economic space.....	260
<b>Adam Przybyłowski:</b> Road transport infrastructure development in Poland with special emphasis on safety issues.....	271
<b>David Ramsey:</b> Assessment of districts attractiveness in Wrocław.....	280

<b>Janusz Rosiek:</b> Impact of the implementation of the EU Climate and Energy Package (EU CEP) on socio-economic development of selected EU countries .....	291
<b>Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko:</b> Waste management as a part of the strategic management in local self-government units .....	300
<b>Beata Skubiak:</b> Regional policy in the face of demographic changes .....	309
<b>Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka:</b> Social capital as a factor supporting innovative small businesses on the example of the Lublin Voivodeship .....	321
<b>Agnieszka Stacherzak:</b> Functional typology of Lower Silesia municipalities and “Development strategy of Lower Silesia Voivodeship 2020” .....	331
<b>Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran:</b> Subjective and objective measures of fuel poverty .....	339
<b>Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz:</b> Economic principles of development and rational use of urban green infrastructure system .....	349
<b>Katarzyna Tarnawska:</b> Theoretical analysis of regional development determinants in the light of evolutionary economic geography .....	358
<b>Alina Walenia:</b> EU cohesion policy vs. system changes in public finance management .....	369
<b>Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera:</b> The development strategies of communes, which are areas of special natural values with regard to the sustainable development model .....	377
<b>Marcelina Zapotoczna:</b> Taxonomic analysis of spatial differentiation of housing needs in Poland .....	386
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel:</b> Limitation and possibilities of forestation growth in the Poznań agglomeration on the example of the Rokietnica commune .....	393
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski:</b> Transaction prices changes analysis of undeveloped properties in the municipality of Września in the years 2002–2009 .....	400

**David Ramsey**

Politechnika Wrocławska

---

## OCENA ATRAKCYJNOŚCI OSIEDLI WE WROCŁAWIU

---

**Streszczenie:** Celem pracy jest porównanie aktualnego rankingu atrakcyjności osiedli wrocławskich z rankingiem z roku 2006. Porównania dokonano zgodnie z ankietą przeprowadzoną w roku 2007. Zanalizowano 1170 ogłoszeń o sprzedaży mieszkania ze strony <http://www.adresowo.pl/mieszkania/wroclaw/>. Opisano zmiany w blokowisku, które awansowało w rankingach, i rozważono problemy zaniedbanych starych osiedli w Śródmieściu, które są bardzo nisko wyceniane, biorąc pod uwagę ich położenie blisko centrum Wrocławia.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, waloryzacja osiedli, regresja statystyczna, Wrocław.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.30

### 1. Wstęp

W roku 2006 K. Ramsey<sup>1</sup> sporządziła ranking osiedli Wrocławia oparty na cenach mieszkań. Następnie Bagiński i Damurski<sup>2</sup> zbadali opinie jego mieszkańców o wizerunku miasta. Wyniki tych badań są podobne. Najwyżej wyceniane są Krzyki, Stare Miasto oraz Biskupin. Krzyki i Biskupin cechują się dobrym dojazdem do centrum, zielenią i spokojem, a Stare Miasto cieszy się dobrym dostępem do zabytków i rozrywki. Czynniki te są składowymi atrakcyjności osiedla (zob. Szmytkowska 2005<sup>3</sup>). Najniżej oceniane były blokowiska (np. Kozanów, Psie Pole), a następnie zaniedbane osiedla w Śródmieściu (Przedmieście Oławskie, Kleczków, Nadodrże), które cechowały się brakiem zieleni, hałasem i poczuciem niebezpieczeństwa (zob. Damur-

---

<sup>1</sup> K. Ramsey, *Ekonomiczna waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Wrocławia w ogłoszeniach biur obrotu nieruchomości*, Uniwersytet Wrocławski, Wrocław 2006.

<sup>2</sup> E. Bagiński, Ł. Damurski, *Wizerunek Wrocławia*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2009.

<sup>3</sup> M. Szmytkowska, *Warunki mieszkaniowe jako istotny wyznacznik społeczno-przestrzennej polaryzacji miast: przypadek Gdyni*, [w:] *XIV Konwersatorium wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, red. I. Jażdżewska, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.



ski<sup>4</sup>, Kłopot i Skiba<sup>5</sup>). Zdaniem badanych samorząd najpilniej powinien zajmować się stanem dróg i budową obwodnicy oraz remontem starych osiedli. Obwodnica (poza częścią wschodnią) została już oddana do użytku. Remonty w Śródmieściu zostały rozpoczęte (np. program inwestycji na Nadodrze<sup>6</sup>).



**Rys. 1.** Mapa wrocławskich osiedli

Źródło: <http://rada-osiedla.pl/img/mapa.jpg> (dostęp: 19.05.2014).

Infrastruktura miasta rozwijała się (zob. Przybyła i Gonda-Soroczyńska<sup>7</sup>), ale czy jedno osiedla się rozwijały kosztem drugich? Nie należy kierować się wyłącznie rankingiem, a wyniki ankiety raczej skupiają się na znanych, centralnych osiedlach.

<sup>4</sup> L. Damurski, *Wrocław: image of the city in the years 1997–2007. Places liked and disliked*, "Bulletin of Geography" (Socio-Economic Series) 2007, 8, s. 5–14.

<sup>5</sup> S.W. Kłopot, W. Skiba, *Atlas problemów społecznych Wrocławia*, Silesia, Wrocław 2006.

<sup>6</sup> <http://www.mmwroclaw.pl/332670/2010/8/25/wroclaw--mln-na-remont-nadodrze-i-olbina?category=news>.

<sup>7</sup> K. Przybyła, E. Gonda-Soroczyńska, *Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu*, Aktualne Aspekty Polityki Społeczno-Gospodarczej i Przestrzennej 2013.

Blokowiska nigdy nie znajdują się na czele rankingu, ale zaspokajają potrzeby młodych (zob. Janiszewska i in.<sup>8</sup>). Natomiast zmiana pozycji wskazuje na zmianę atrakcyjności.

## 2. Dane i ich analiza

Dane dotyczą 1170 ogłoszeń o sprzedaży mieszkania na rynku wtórnym umieszczonych na stronie <http://www.adresowo.pl/mieszkania/wroclaw/> we wrześniu 2013 r. Odnotowano następujące zmienne: a) adres (ulica), b) metraż, c) liczba pokoi, d) piętro. Na podstawie adresu obliczono odległość od rynku w kilometrach za pomocą Google Maps i przypisano ofertę odpowiedniemu osiedlu z 48 istniejących (zob. rys. 1). W przypadku braku dokładnego adresu odległość od centrum jest podana w przybliżeniu. W kilku przypadkach (np. mieszkania przy długich ulicach) trudno było ustalić osiedle z całą pewnością, ale nie ma to istotnego wpływu na wyniki. Niekiedy, z powodu braku wystarczającej liczby obserwacji, sąsiednie osiedla (o podobnym zabudowaniu) zostały połączone z sobą. W wyniku takiej agregacji otrzymano finalnie 37 osiedli (zob. tab. 1).

Oczekujemy, że cena za metr kwadratowy maleje względem odległości od centrum,  $X_1$ , (zob. Alonso<sup>9</sup>) oraz metrażu,  $X_2$  (zob. Gładysz i Mercik)<sup>10</sup>. Opracowano następujący liniowy model regresyjny przedstawiający cenę za metr kwadratowy ( $Y$ ):

$$Y = 7\,974,424 - 96,152 X_1 - 22,62 X_2 + \varepsilon, \quad (1)$$

gdzie  $\varepsilon$  jest błędem estymacji o rozkładzie normalnym i średniej równej zero.

Oba parametry (współczynniki metrażu i odległości od centrum) są istotnie różne od zera. W dodatku, mieszkania powyżej czwartego piętra mają niższe ceny za metr kwadratowy niż pozostałe (na podstawie analizy wariancji, z istotnością  $p < 0,001$ ). Wskazuje to, że wrocławianie wciąż nisko oceniają mieszkania w blokach.

## 3. Ranking osiedli

Im większa cena jednego metra kwadratowego mieszkania, tym jest ono bardziej atrakcyjne. A zatem porównując cenę metra kwadratowego danego mieszkania z ceną metra kwadratowego tego mieszkania wynikającą z modelu regresji (wartości te nazywane są wartościami rezydualnymi), otrzymujemy względną miarę jego atrakcyjności. Możemy więc traktować średnią z rezydów dla danego osiedla jako

<sup>8</sup> A. Janiszewska, E. Klima, A. Rochmińska, *Jakość życia na łódzkich osiedlach*, [http://repozytorium.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/1827/janiszewska\\_JAKOSC\\_ZYCIA\\_NA\\_LODZKICH%20OSIEDLACH.pdf?sequence=1](http://repozytorium.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/1827/janiszewska_JAKOSC_ZYCIA_NA_LODZKICH%20OSIEDLACH.pdf?sequence=1).

<sup>9</sup> W. Alonso, *Location and land use. Toward a general theory of land rent*, Harvard University Press 1964.

<sup>10</sup> B. Gładysz, J. Mercik, *Modelowanie ekonometryczne. Studium przypadku*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.

miarę jego atrakcyjności. Ponieważ z założenia średnia ze wszystkich rezyduów danego modelu ekonometrycznego wynosi zero, to jeśli wartość średnia rezyduów dla danego osiedla jest dodatnia, możemy mówić, że jest to osiedle atrakcyjne. Ranking przedstawiono w tab. 1.

**Tabela 1.** Ranking osiedli według modelu regresji

Ranga	Osiedle	Liczba obserwacji	Średni błąd obserwacji	Ranga	Osiedle	Liczba obserwacji	Średni z błąd obserwacji
1	Stare Miasto	32	2430	20	Szczepin	46	-95
2	Osobowice	6	902	21	Grabiszyn	26	-108
3	Krzyki/Partynice	59	877	22	Psie Pole	69	-135
4	Ołtaszyn/Wojczyce	24	851	23	Powstańców Śląskich	42	-207
5	Przedmieście Świdnickie	23	709	24	Gądów	81	-228
6	Maślice	21	608	25	Żerniki	6	-232
7	Klecina	19	507	26	Huby	65	-310
8	Księżę	11	478	27	Karłowice/Różanka	61	-333
9	Biskupin/Sępólno	28	399	28	Gajowice	77	-338
10	Jagodno	9	284	29	Muchobór Mały	12	-462
11	Gaj	51	240	30	Kozanów/Pilczyce	58	-465
12	Sołtysowice	7	210	31	Kuźniki	12	-498
13	Muchobór Wielki	44	201	32	Oporów	8	-499
14	Ołbin	35	89	33	Nowy Dwór	38	-525
15	Leśnica	34	66	34	Przedmieście Oławskie	34	-672
16	Poświętne	8	56	35	Nadodrże	29	-692
17	Borek	22	29	36	Kleczków	11	-851
18	Strachocin/Wojnów	10	26	37	Brochów	9	-1166
19	Plac Grunwaldzki	43	-75				

Źródło: obliczenia własne.

K. Ramsey<sup>11</sup> przeanalizowała 3343 ogłoszenia sprzedaży mieszkań i domów we Wrocławiu, które pojawiły się w „Gazecie Wyborczej” w roku 2006. Zbiór ten różni

<sup>11</sup> K. Ramsey, *Ekonomiczna waloryzacja przestrzeni...*

się od zbioru obecnie badanego na dwa sposoby. Po pierwsze, najnowsze dane pochodzą z Internetu. Strona [www.adresowo.pl](http://www.adresowo.pl) służy osobom, które nie chcą korzystać z pośredników. Mogą więc pojawić się w zbiorze mieszkania o niższym standardzie w porównaniu z próbą wziętą ze zbioru wszystkich mieszkań na sprzedaż (choć Internet w istotnym stopniu przejął rynek drobnych ogłoszeń od gazet). Po drugie, dane z roku 2013 dotyczą tylko mieszkań, więc próba jest pomniejszona o ogłoszenia o sprzedaży domów, ale nie występują problemy związane z waloryzacją ogrodów. Należy zanotować, że gdy jest mało obserwacji dla danego osiedla, miejsce w rankingu może nie odzwierciedlać jego wizerunku, chociaż nie istnieje istotna korelacja między liczbą obserwacji dla danego osiedla a jego miejscem w rankingu (test Spearmana).

Skoro cena za metr kwadratowy maleje wraz z metrażem, K. Ramsey stwierdziła, że osiedle jest atrakcyjne wtedy, gdy i średnia cena mieszkania, i średnia cena za metr kwadratowy są wysokie. Miara atrakcyjności osiedla,  $A$ , jest zdefiniowana wzorem  $A = R_1 + R_2$ , gdzie  $R_1$  jest rangą osiedla względem średniej ceny za metr kwadratowy, a  $R_2$  jest rangą osiedla względem ceny mieszkania (ranga 1 oznacza najniższą cenę). Pierwsze i ostatnie miejsca w tym rankingu przedstawione są w tab. 2. Ranking ten nie uwzględnia odległości od centrum, więc centralne osiedla ogólnie znajdują się wyżej w tym rankingu niż w rankingu przedstawionym w tab. 1.

Osiedla przy głównej drodze wylotowej na południe oraz Biskupin są wciąż wysoko oceniane. Ścisłe Centrum jest natomiast wyżej waloryzowane. Jest to wynikiem inwestycji w infrastrukturę i renowację. Skutkiem tego, Centrum jest bardzo atrakcyjne dla biznesu i dużo jest mieszkań reklamowanych jako luksusowych.

**Tabela 2.** Ranking osiedli według ceny mieszkania oraz ceny za metr kwadratowy

Ranga	Osiedle	Miara atrakcyjności (A)	Ranga	Osiedle	Miara atrakcyjności (A)
1	Stare Miasto	74	33	Kozanów	13
2	Krzyki	70	33	Psie Pole	13
3	Przedmieście Świdnickie	67	35	Kleczków	12
3	Ołtaszyn	67	36	Żerniki	10
5	Biskupin/Sępólno	63	37	Brochów	2

Źródło: na podstawie miary atrakcyjności K. Ramsey, *Ekonomiczna waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Wrocławia w ogłoszeniach biur obrotu nieruchomości*, Uniwersytet Wrocławski, Wrocław 2006.

Ostatnie pozycje w drugim rankingu wciąż zajmują blokowiska. Jedyne różnica polega na tym, że Brochów znalazł się na ostatnim miejscu, gdy w rankingu sprzed 7 lat zajął 35 pozycję na 59. Brochów cechuje się mieszaną zabudową z wieloma małymi mieszkaniami socjalnymi oraz dużą liczbą wielkich domów, więc gdy bierzemy pod uwagę i mieszkania, i domy, średnia cena jest dosyć wysoka. Natomiast gdy uwzględnia się tylko mieszkania, zarówno średnia cena mieszkań, jak i średnia cena

za metr kwadratowy są niskie. W nowym rankingu Brochów zajmuje zatem znacznie niższe miejsce, choć to prawdopodobnie odzwierciedla waloryzację Brochowa, który ma bardzo złą reputację.

Charakterystyka osiedli zajmujących ostatnie miejsca w rankingu z tab. 1 jest nieco inna. Choć blokowiska także zajmują niskie pozycje, tuż powyżej Brochowa znajdują się trzy zaniedbane osiedla otaczające ściśle centrum miasta: Przedmieście Oławskie, Nadodrże i Kleczków. Na tych osiedlach liczne są mieszkania socjalne w starych kamienicach, które wymagają remontu. Osiedla te również mają złą reputację.

Ocena Psiego Pola jest ciekawym przypadkiem. Osiedle to zajęło bardzo niską pozycję w rankingu z roku 2006. W rankingu z tab. 2 Psie Pole wciąż zajmuje niską pozycję (choć widać nieznaczną poprawę), natomiast w pierwszym rankingu zajmuje pozycję trochę poniżej średniej. Prawdopodobnie wynika to z faktu, że zyskało dobry dojazd i do centrum, i na przeciwną stronę miasta z powodu otwarcia obwodnicy. W dodatku wybudowano tutaj dużo nowych mieszkań. Historyczne centrum osiedla było bardzo zaniedbane, ale obecnie trwają tam prace remontowe. Powoduje to co prawda korki podczas szczytów, ale oznacza, że w przyszłości Psie Pole może stać się osiedlem bardziej atrakcyjnym.

#### 4. Komentarze i wnioski

Wyniki badań wskazują, że samorząd powinien pilnie zajmować się problemami zaniedbanych osiedli w Śródmieściu. Ilnicki<sup>12</sup> oraz Kowalski i Śleszyński<sup>13</sup> notują, że po upadku komunizmu centra polskich miast przejęły rolę komercyjną. W największych miastach rejonu zmiany takie zachodziły szybciej i już się rozprzestrzeniły poza ścisłym centrum (np. Kraków – Murzyn<sup>14</sup>, Praga – Temelová i Dvořáková<sup>15</sup>, Budapeszt – Kovács i in.<sup>16</sup>). Zathej<sup>17</sup> wskazuje, że wrocławskie Śród-

---

<sup>12</sup> D. Ilnicki, *Inwestycje mieszkaniowe w przestrzeni Wrocławia*, [w:] *XIV Konwersatorium wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, red. I. Jażdżewska, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001, s. 221–235

<sup>13</sup> M. Kowalski, P. Śleszyński, *Problems of socio-spatial development in central districts of Warsaw*, [w:] *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, red. G. Enyedi, Z. Kovács, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences 2006, s. 107–126.

<sup>14</sup> M.A. Murzyn, *Winners and losers in the game: The social dimension of urban regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow*, [w:] *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, red. G. Enyedi, Z. Kovács, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences 2006, s. 81–106.

<sup>15</sup> J. Temelová, N. Dvořáková, *Residential satisfaction of elderly in the city centre: The case of revitalizing neighbourhoods in Prague*, "Cities" 2012, 29(5), s. 310–317.

<sup>16</sup> Z. Kovács, R. Wiessner, R. Zischner, *Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective*, "Urban Studies" 2013, 50(1), s. 22–38.

<sup>17</sup> M. Zathej, *Zmiany demograficzno-przestrzenne a zrównoważony rozwój Wrocławia*, [w:] *Problemy społeczne w przestrzeni Wrocławia*, red. S.W. Kłopot, M. Błaszczyk, J. Pluta, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2010.

mieście wymaga wielu inwestycji, choć w ostatnich 3 latach samorząd rozpoczął remonty, szczególnie na Nadodrze. Promuje się je jako dzielnicę artystów, inwestuje w remont placów i kamienic oraz zachęca artystów i galerie do osiedlenia się tam ([www.mmwroclaw.pl](http://www.mmwroclaw.pl)<sup>18</sup>). Artykuł *Artystyczne Nadodrze zamiast wycieczki do Dreżna*. *Warto było* w „Gazecie Wyborczej”<sup>19</sup> ilustruje pozytywne zmiany, choć stereotypy są wciąż aktualne i wiele pozostaje do zrobienia, zwłaszcza na Przedmieściu Oławskim i Kleczkowie.

Gaczek<sup>20</sup> uważa, że należy przyciągać zamożnych mieszkańców, co wymaga albo budowy luksusowych mieszkań, albo remontu kamienic. Pierwsze rozwiązanie tworzy „wyspy przywileju”, które powodują konflikty (zob. Rekilä<sup>21</sup>). Remont kamienic jest utrudniony, skoro część mieszkań jest prywatna, a część socjalna. Murzyn<sup>22</sup> opisuje sytuację krakowskiego Kazimierza. Przed wojną było to osiedle żydowskie, a później robotnicze. Z powodu swej historii i położenia Kazimierz stał się atrakcją turystyczną. Nocne życie dzielnicy zakłóca jednak spokój mieszkańców, których duża część jest już w zaawansowanym wieku.

Polanska<sup>23</sup> analizuje sytuację Dolnego Miasta, osiedla leżącego blisko centrum Gdańska, ale źle skomunikowanego z nim. Było ono tylko częściowo zniszczone podczas wojny, więc nie zostało wyremontowane. Osiedle obecnie wymaga pilnego remontu. Duża część mieszkań ma charakter socjalny, co wraz z piętrem „złej dzielnicy” (ocenianej tak nawet przez samych mieszkańców) oraz ograniczonymi funduszami utrudnia jej odrestaurowanie.

Inwestycje w rewitalizację wrocławskiego Śródmieścia muszą brać pod uwagę wszystkich mieszkańców. Długoletni mieszkańcy są często starsi lub biedni i mieszkają w mieszkaniach socjalnych. Wielu nowych mieszkańców jest studentami lub młodymi absolwentami, ceniących dostęp do uczelni i centrum (zob. Grabkowska<sup>24</sup>,

<sup>18</sup> <http://www.mmwroclaw.pl/332782/2010/9/3/na-wroclawskim-nadodrze-robi-sie-kulturalnie?category=news>.

<sup>19</sup> [http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,13650594,Artystyczne\\_Nadodrze\\_zamiast\\_wycieczki\\_do\\_Dreżna\\_.html](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,13650594,Artystyczne_Nadodrze_zamiast_wycieczki_do_Dreżna_.html).

<sup>20</sup> W.M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz 2003.

<sup>21</sup> S. Rekilä, *Exclusive housing and neighborhood change: Central Park Praha*, <http://www.student.oulu.fi/~samulire/humgeo.pdf>.

<sup>22</sup> M.A. Murzyn, *Winners and losers in the game: The social dimension of urban regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow*, [w:] *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, red. G. Enyedi, Z. Kovács, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences 2006.

<sup>23</sup> D. Polanska, *Decline and revitalization in post-communist urban context: A case of the Polish city – Gdansk*, “Communist and post-communist studies” 2008, 41(3), s. 359–374.

<sup>24</sup> M. Grabkowska, *Inner-City Transformations after Socialism. Findings from Interviews with New Residents of Pre-War Tenement Houses in Gdańsk*, “Bulletin of Geography” (Socio-economic Series) 2011, 15(15), s. 117–129.

Haase i in.<sup>25</sup>). Pierwsza grupa boi się o swoje domy i spokój, druga często aspiruje do osiedlenia się w osiedlach domów jednorodzinnych. Mieszanka ta może prowadzić do konfliktu. Glatter<sup>26</sup> oraz Kovács i in.<sup>27</sup> uważają, że należy przyciągać nowych mieszkańców z całego przekroju społecznego, stawiając zwłaszcza na rodziny. Jest to „miękką gentryfikacją” opisana przez Glattera. Śródmieście jest jednak nieprzystosowane ani dla rodzin, ani do osób starszych (np. chodniki są nierówne, brakuje wind). Udaną politykę w podobnej sytuacji prowadzono we wschodnich Niemczech po unifikacji – z pomocą centralnego rządu. Korzystając z tego doświadczenia i funduszy UE, samorząd wrocławski ma szansę odrestaurować Śródmieście. Zmiany są w toku, ale wymagają wiele czasu i nakładów.

## Literatura

- Alonso W., *Location and land use. Toward a general theory of land rent*, Harvard University Press 1964.
- Artystyczne Nadodrze zamiast wycieczki do Drezna. Warto było*, „Gazeta Wyborcza”, [http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,13650594,Artystyczne\\_Nadodrze\\_zamiast\\_wycieczki\\_do\\_Drezna\\_.html](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,35771,13650594,Artystyczne_Nadodrze_zamiast_wycieczki_do_Drezna_.html).
- Bagiński E., Damurski Ł., *Wizerunek Wrocławia*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2009.
- Damurski Ł., *Wrocław: image of the city in the years 1997–2007. Places liked and disliked*, “Bulletin of Geography” (Socio-Economic Series) 2007, 8.
- Gaczek W.M., *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz 2003.
- Glatter J., *Gentrification in Ostdeutschland: untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt*, „Dresdner Geographische Beiträge” 2007, No. 11.
- Gładysz B., Mercik J., *Modelowanie ekonometryczne. Studium przypadku*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.
- Grabkowska M., *Inner-City Transformations after Socialism. Findings from Interviews with New Residents of Pre-War Tenement Houses in Gdańsk*, “Bulletin of Geography” (Socio-economic Series) 2011, 15(15).
- Haase A., Grossmann K., Steinführer A., *Transitory urbanites: new actors of residential change in Polish and Czech inner cities*, “Cities” 2012, 29(5).
- Ilnicki D., *Inwestycje mieszkaniowe w przestrzeni Wrocławia*, [w:] *XIV Konwersatorium wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, red. I. Jażdżewska, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Janiszewska A., Klima E., Rochmińska A., *Jakość życia na łódzkich osiedlach*, [http://repozytorium.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/1827/janiszewska\\_JAKOSC\\_ZYCIA\\_NA\\_LODZ-KICH%20OSIEDLACH.pdf?sequence=1](http://repozytorium.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/1827/janiszewska_JAKOSC_ZYCIA_NA_LODZ-KICH%20OSIEDLACH.pdf?sequence=1).
- Kłopot S.W., Skiba W., *Atlas problemów społecznych Wrocławia*, Silesia, Wrocław 2006.

---

<sup>25</sup> A. Haase, K. Grossman, A. Steinführer, *Transitory urbanites: new actors of residential change in Polish and Czech inner cities*, “Cities” 2012, 29(5), s. 318–326.

<sup>26</sup> J. Glatter, *Gentrification in Ostdeutschland: untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt*, „Dresdner Geographische Beiträge” 2007, No. 11.

<sup>27</sup> Z. Kovács, R. Wiessner, R. Zischner, wyd. cyt.

- Kovács Z., Wiessner R., Zischner R., *Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective*, "Urban Studies" 2013, 50(1).
- Kowalski M., Śleszyński P., *Problems of socio-spatial development in central districts of Warsaw*, [w:] *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, red. G. Enyedi, Z. Kovács, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences 2006.
- Murzyn M.A., *Winners and losers in the game: The social dimension of urban regeneration in the Kazimierz quarter in Krakow*, [w:] *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres: The Case of Central Europe*, red. G. Enyedi, Z. Kovács, Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences 2006.
- Na wrocławskim Nadodrzu robi się kulturalnie*, Moje miasto Wrocław, <http://www.mmwroclaw.pl/332782/2010/9/3/na-wroclawskim-nadodrzu-robi-sie-kulturalnie?category=news>.
- Polanska D., *Decline and revitalization in post-communist urban context: A case of the Polish city – Gdansk*, "Communist and post-communist studies" 2008, 41(3).
- Przybyła K., Gonda-Soroczyńska E., *Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu*, Aktualne Aspekty Polityki Społeczno-Gospodarczej i Przestrzennej 2013.
- Ramsey K., *Ekonomiczna waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Wrocławia w ogłoszeniach biur obrotu nieruchomości*, Uniwersytet Wrocławski, Wrocław 2006.
- Rekilä S., *Exclusive housing and neighborhood change: Central Park Praha*, <http://www.student.oulu.fi/~samulire/humgeo.pdf>.
- Szmytkowska M., *Warunki mieszkaniowe jako istotny wyznacznik społeczno-przestrzennej polaryzacji miast: przypadek Gdyni*, [w:] *XIV Konwersatorium wiedzy o Mieście. Miasto postsocjalistyczne, organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, red. I. Jażdżewska, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Temelová J., Dvořáková N., *Residential satisfaction of elderly in the city centre: The case of revitalizing neighbourhoods in Prague*, "Cities" 2012, 29(5).
- Wrocław: 57 mln na remont Nadodrza i Olbina*, Moje miasto Wrocław, <http://www.mmwroclaw.pl/332670/2010/8/25/wroclaw--mln-na-remont-nadodrza-i-olbina?category=news>.
- Zathay M., *Zmiany demograficzno-przestrzenne a zrównoważony rozwój Wrocławia*, [w:] *Problemy społeczne w przestrzeni Wrocławia*, red. S.W. Kłopot, M. Błaszczuk, J. Pluta, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2010.

## ASSESSMENT OF DISTRICTS ATTRACTIVENESS IN WROCLAW

**Summary:** The goal of this article is to compare a current ranking of the attractiveness of districts in Wrocław with one made 7 years ago. This is carried out in the light of results from a questionnaire carried out in 2007. 1170 home offers from the internet page <http://www.adresowo.pl/mieszkania/wroclaw/> were analyzed. Changes in a chosen district with a large number of high rise blocks which advanced in the ranking are described. Also, the problems of some neglected central districts are described.

**Keywords:** real estate market, valorization of districts, statistical regression.