

ROZWÓJ LOKALNYCH RYNKÓW NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH W ŚWIETLE SUBURBANIZACJI

Katedra Inwestycji i Nieruchomości
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Promotor: prof. zw. dr hab. Henryk Gawron
Autor: mgr Justyna Tanaś (e-mail: justyna.tanas@ue.poznan.pl)



UZASADNIENIE WYBORU TEMATU

- 1) brak badań identyfikujących obszary oddziaływania suburbanizacji na lokalne rynki nieruchomości niezabudowanych,
- 2) niewielka liczba analiz samego procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej.

CELE ROZPRAWY

Celem głównym rozprawy jest rozpoznanie skutków przestępnych i ekonomicznych suburbanizacji dla przeobrażeń lokalnych rynków nieruchomości w aglomeracji poznańskiej:

- Cele szczegółowe:**
- > wyjaśnienie istoty i przyczyn suburbanizacji,
 - > przedstawienie suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej,
 - > identyfikacja obszarów konsekwencji (oddziaływania) suburbanizacji,
 - > opis i analiza zależności zjawisk zachodzących na lokalnych rynkach nieruchomości niezabudowanych,
 - > rozpoznanie podobieństw, przyczyn zróżnicowania lokalnych rynków nieruchomości,
 - > ocena korzyści i niekorzyści suburbanizacji z punktu widzenia różnych podmiotów.

ZAKRES ROZPRAWY

Zakres przedmiotowy: rozpoznanie oddziaływania suburbanizacji na rozwój lokalnych rynków nieruchomości w aglomeracji poznańskiej;
Zakres przestrzenny: aglomeracja poznańska rozumiana jako powiat poznański (17 gmin) i miasto Poznań;
Zakres czasowy: lata 1995-2009.

HIPOTEZY PRACY

Hipoteza główna: suburbanizacja jest impulsem przyspieszającym rozwój lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych, ale oddziaływanie tych impulsów jest przestrzennie zróżnicowane

Hipotezy poboczne

Hipoteza 1:
Oddziaływanie suburbanizacji na lokalne rynki nieruchomości wyraża się zmianami cen i skalą obrotu;

Hipoteza 2:
Siła oddziaływania suburbanizacji w omawianych segmentach rynku zmniejsza się w miarę oddalania się od granic miasta;

Hipoteza 3:
Największe zmiany w zakresie lokalnych rynków nieruchomości niezabudowanych wystąpiły w gminach bezpośrednio sąsiadujących z Poznaniem;

Hipoteza 4:
Suburbanizacja stanowi źródło większych „korzyści” dla gmin;

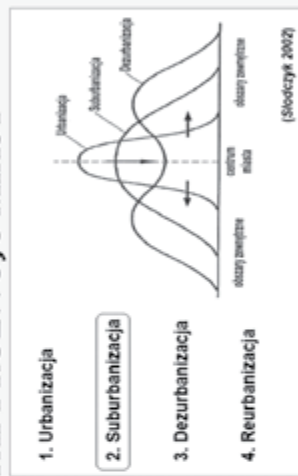
PROCEDURA BADAWCZA

- > studia literaturowe,
- > charakterystyka gmin powiatu poznańskiego przez pryzmat zjawisk opisujących suburbanizację,
- > zebranie danych dotyczących rynku nieruchomości,
- > analiza (obliczenia),
- > identyfikacja podobieństw i różnic w rozwoju poszczególnych lokalnych rynków,
- > wyjaśnienie przyczyn zróżnicowania, ocena efektów suburbanizacji z punktu widzenia Poznania (mieszkańców, inwestorów),

SUBURBANIZACJA JAKO JEDEN Z ETAPÓW ROZWOJU AGLOMERACJI

Suburbanizacja od „suburbium” - peryferii w stosunku do zainwestowanych terenów w mieście lub przylegający do granic administracyjnych miasta (bliisko położony) obszar o funkcjach mieszkaniowych

ETAPY ROZWOJU MIAST



PRZYCZYNY SUBURBANIZACJI

- Mieszkowski i Mills (1993):**
- > problemy finansowe i społeczne centralnego miasta,
 - > tzw. teorie naturalnej ewolucji miast.
- Majer (1997) i Węglński:**
- > poprawa koniunktury gospodarczej po II wojnie światowej oraz wzrost zamożności społeczeństwa,
- (Sant i Simon 1993):**
- > w ujęciu makrospołecznym, podażowym, ekonomicznym - wynik zmian w obiegu kapitału instytucji i firm,
 - > w ujęciu mikrospołecznym, popytowym, konsumpcyjnym - wynik zmian w indywidualnych decyzjach osób poszukujących określonych walorów środowiskowych miejsca zamieszkania.

PRZYCZYNY SUBURBANIZACJI W POLSCE

- Lorens (2005):**
- > możliwości swobodnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przy dominujących preferencjach dla „domu z ogrodem”;
 - > brak koordynacji polityki przestrzennej w obrębie wielkich miast i w obszarach metropolitalnych;
 - > dążenie deweloperów i inwestorów do zagospodarowania terenów łatwiej dostępnych (jakość i cena).
- Chojnicki, Czyż (1999), Parysek (2005):**
- > usunięcie barier izolacjonizmu państwa,
 - > przywrócenie własności prywatnej,
 - > odrodzenie się struktur społeczeństwa obywatelskiego i powstanie samorządów terytorialnych,
 - > prywatna przedsiębiorczość budowlana,
 - > znaczne podniesienie się poziomu życia pewnej części społeczeństwa polskiego,

SPECYFIKA SUBURBANIZACJI W POLSCE

- > chaotyczność procesu i irracjonalność układów przestrzennych;
- > dysproporcje między rozwojem zabudowy a infrastruktura techniczna;
- > niedorozwój usług lokalnych;
- > dewastacja krajobrazu, brzydota zabudowy ; (Zuziak 2005).

OBSZARY ODDZIAŁYWANIA SUBURBANIZACJI

- > wymiar przestrzenny;
- > wymiar gospodarczy;
- > wymiar społeczny.

