

*Paweł Brodowski, Roman Rudnicki**

METROPOLIA BYDGOSKO-TORUŃSKA JAKO OBSZAR WZROSTU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOJEWÓDZTWIE KUJAWSKO-POMORSKIM W ŚWIETLE DANYCH GUS W LATACH 1996–2011

Z a r y s t r e ś c i. W artykule zaprezentowano przestrzenne zróżnicowanie oraz kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim w latach 1996–2011. Szczególną uwagę zwrócono na rozwój budownictwa mieszkaniowego w obrębie planowanej metropolii bydgosko-toruńskiej. Zakres czasowy opracowania obejmuje lata 1996–2011 i został podzielony na okresy 1996–2003 oraz 2004–2011. Zakres przestrzenny obejmuje jednostki samorządu stopnia podstawowego oraz cztery strefy wyznaczone według kryterium oddalenia od Bydgoszczy i Torunia. Badaniu poddano szereg miar oraz wskaźników charakteryzujących budownictwo mieszkaniowe, m.in. liczbę oraz powierzchnię mieszkań oddanych do użytku oraz standard nowo powstałych mieszkań. Wyniki badań wskazują na względne ożywienie w sferze budownictwa mieszkaniowego w okresie 2004–2011. Na tym tle szczególnie wyróżniają się gminy zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy i Torunia. Należy jednak zaznaczyć, iż rozwój budownictwa mieszkaniowego jest silnie zróżnicowany nie tylko w przestrzeni całego województwa, ale również w granicach planowanego Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego. Pozwala to wysnuć wniosek, iż obowiązujący obecnie zasięg obszaru metropolitalnego, oparty o miasta Bydgoszcz i Toruń oraz powiaty bydgoski i toruński, nie do końca odpowiada faktycznym powiązaniom funkcjonalnym, co wskazuje na konieczność dalszych badań nad optymalnym kształtem Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego.

S ł o w a k l u c z o w e: budownictwo mieszkaniowe, mieszkania oddane do użytku, suburbanizacja, województwo kujawsko-pomorskie, Bydgosko-Toruński Obszar Metropolitalny.

K l a s y f i k a c j a J E L: R, R3, R31.

WPROWADZENIE

Przekształcenia przestrzeni związane ze zmianą charakteru relacji pomiędzy miastem centralnym i jego bezpośrednim zapleczem, określane mianem metro-

* Adres do korespondencji: Uniwersytet Mikołaja Kopernika, WNoZi, ul. Lwowska 1, 87-100 Toruń, e-mail: pawbrodo@umk.pl, rudnickir@umk.pl.

polizacji, obserwuje się z różnym natężeniem w większości państw świata. Powszechność tego zjawiska, jego wielowymiarowy charakter oraz różnorodność form i struktur utrudniają jednak sformułowanie jednolitej, powszechnie obowiązującej definicji. W literaturze przedmiotu za metropolie najczęściej uznaje się aglomeracje miejskie liczące co najmniej 500 tys. mieszkańców oraz charakteryzujące się odpowiednio wysokim poziomem usług, instytucji oraz wyposażenia, a także znacznym potencjałem innowacyjnym (Jałowiecki, Szczepański, 2006; Markowski, Marszał, 2006; Falkowski, 2009). Konsekwencją istnienia metropolii jest z kolei funkcjonowanie obszaru metropolitalnego, który należy rozumieć jako terytorialny układ osadniczy o wyraźnie zaznaczających się aspektach systemowych, w skład którego wchodzi: metropolia (ośrodek metropolitalny) oraz jednostki osadnicze silnie z nią powiązane przestrzennie i funkcjonalnie (Czyż, 2009).

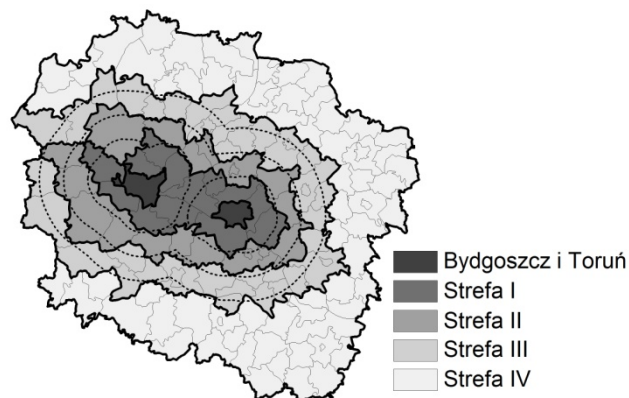
W Polsce pojęcia metropolii oraz obszaru metropolitalnego pojawiają się głównie w kontekście badań geograficzno-ekonomicznych oraz opracowań planistyczno-prognostycznych. Jednakże zagadnienia liczby obszarów metropolitalnych, ich granic i zasad funkcjonowania nie zostały dotąd jednoznacznie określone. O ile obowiązująca Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. wprowadziła obowiązek wyznaczenia obszarów metropolitalnych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju (art. 47, ust. 2, pkt 1), o tyle sama koncepcja ogranicza się jedynie do wskazania istniejących oraz potencjalnych obszarów metropolitalnych, kwestię ich delimitacji pozostawiając właściwym samorządom terytorialnym. W tym kontekście podstawowym problemem dotyczącym obszarów metropolitalnych w Polsce pozostaje zagadnienie ich granic oraz określenie ich miejsca w systemie terytorialnego podziału kraju. Za krok we właściwym kierunku można uznać zakończenie pod koniec 2012 r. przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego prac nad wyznaczeniem Miejskich Obszarów Funkcjonalnych.

O ile zjawisko metropolizacji występuje stosunkowo powszechnie w świecie doby globalizacji, o tyle tzw. problem mieszkaniowy, zwłaszcza postrzegany z perspektywy państw zachodnioeuropejskich, zdaje się zjawiskiem charakterystycznym dla krajów słabiej rozwiniętych gospodarczo. Znajduje to odzwierciedlenie w wartości wskaźnika określającego stopień nasycenia mieszkaniem, który w przypadku Polski należy do najniższych spośród wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej i oscyluje w okolicach 350 mieszkań na 1000 mieszkańców (dla porównania w większości krajów Europy Zachodniej przypada średnio od 450 do 500 mieszkań na 1000 osób) (Pittini, Laino, 2011).

Niezależnie od tego, czy głównym podmiotem w polskiej polityce mieszkaniowej i budownictwie mieszkaniowym było państwo (lata 1945–1956), spółdzielnie mieszkaniowe (lata 1957–1993) czy – jak ma to miejsce obecnie – inwestorzy prywatni, nowych mieszkań w Polsce buduje się wciąż za mało w stosunku do wykazywanego zapotrzebowania.

1. ZAŁOŻENIA BADAWCZE

Celem niniejszego opracowania jest charakterystyka przestrzennego zróżnicowania oraz wydzielenie kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim ze szczególnym uwzględnieniem sub-urbanizacyjnego oddziaływania metropolii bydgosko-toruńskiej. Przesłanki uzasadniające podjęcie powyższego tematu wiążą się z dwoma zagadnieniami. Pierwsze z nich dotyczy analizy ogólnych tendencji związanych z budownictwem mieszkaniowym w województwie kujawsko-pomorskim, drugie z kolei jest ściśle związane z problematyką obszarów metropolitalnych i dotyczy zagadnienia wpływu metropolii bydgosko-toruńskiej na rozwój budownictwa mieszkaniowego w regionie.



Rysunek 1. Delimitacja przestrzeni województwa kujawsko-pomorskiego z punktu widzenia oddziaływania metropolii bydgosko-toruńskiej na budownictwo mieszkaniowe

Źródło: opracowanie własne.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje jednostki stopnia podstawowego województwa kujawsko-pomorskiego (gminy miejskie, wiejskie, wiejsko-miejskie), ze szczególnym uwzględnieniem metropolii bydgosko-toruńskiej. Wobec wątpliwości związanych z zagadnieniem delimitacji, a nawet zasadności wydzielenia Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego (BTOM) (Sokolowski, 2009), w przestrzeni województwa wydzielono cztery strefy, wyznaczone w oparciu o kryterium oddalenia od granic administracyjnych Bydgoszczy i Torunia (rysunek 1):

- strefa I – gminy położone w promieniu 10 km od miast rdzeniowych,
- strefa II – gminy położone w promieniu 20 km od miast rdzeniowych,
- strefa III – gminy położone w promieniu 30 km od miast rdzeniowych,
- strefa IV – pozostałe gminy województwa kujawsko-pomorskiego.

Powyższe postępowanie znajduje uzasadnienie w ekspansji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, związanej głównie

ze zjawiskami dezurbanizacji oraz suburbanizacji, która z reguły ma miejsce w promieniu do 30 km od ośrodka miejskiego (w przypadku Warszawy do 50 km), przy czym zasięg ten jest uzależniony od wielkości miasta (Falkowski, 2009; Jaroszevska-Brudnicka, 2009). W przypadku analizowanego obszaru powyższe spostrzeżenia znalazły odzwierciedlenie m.in. w badaniach nad zasięgiem codziennych dojazdów do pracy do Torunia (Hołowiecka, 2004), strukturą użytkowania ziemi w powiecie toruńskim (Biczkowski, Brodowski, 2008; Brodowski, 2011) oraz w województwie kujawsko-pomorskim (Falkowski, Kluba, 2012), a także w badaniach nad wpływem peryferyjności położenia geograficzno-komunikacyjnego na wskaźniki rozwoju jednostek samorządu terytorialnego (Rudnicki, 2011). Z kolei BTOM w granicach zaproponowanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, obejmujący miasta Bydgoszcz i Toruń oraz powiaty ziemskie: bydgoski i toruński, w obliczu braku jednoznacznych ustaleń związanych z jego ostatecznym kształtem, stanowi jedynie punkt odniesienia dla niniejszej analizy. W tym kontekście poniższe opracowanie wpisuje się w dyskusję na temat delimitacji Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego.

Zakres czasowy analizy obejmuje lata 1996–2011, które podzielono na dwa podokresy: 1996–2003 oraz 2004–2011. Uzasadnieniem powyższego postępowania były odmienne, w przypadku wspomnianych podokresów, uwarunkowania budownictwa mieszkaniowego. Lata 1996–2003, pomimo stałej tendencji wzrostowej, nosiły wyraźne piętno pierwszej połowy lat 90. XX w., która charakteryzowała się wyraźnym pogorszeniem sytuacji w budownictwie mieszkaniowym (m.in. Marszał, 1999; Zapart, 1999). Z kolei lata 2004–2011 to okres dalszej systematycznej poprawy, a następnie stagnacji w sferze budownictwa mieszkaniowego. W tym kontekście rok wstąpienia Polski do Unii Europejskiej należy traktować raczej symbolicznie, jako zamknięcie pewnego rozdziału w historii gospodarczej Polski, tym bardziej, że zagadnienia związane z polityką mieszkaniową nie znajdują się formalnie w kręgu zainteresowania unijnych instytucji. Jednakże wobec wyraźnego zróżnicowania materialnych warunków życia ludności, w poszerzonej Unii Europejskiej zagadnieniom związanym z polityką mieszkaniową poświęca się coraz więcej uwagi (Cesarski, 2007). Ponadto nie bez znaczenia jest fakt, iż dopływ środków finansowych w formie różnego typu dopłat do produkcji rolnej wpłynął stymulująco na rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich.

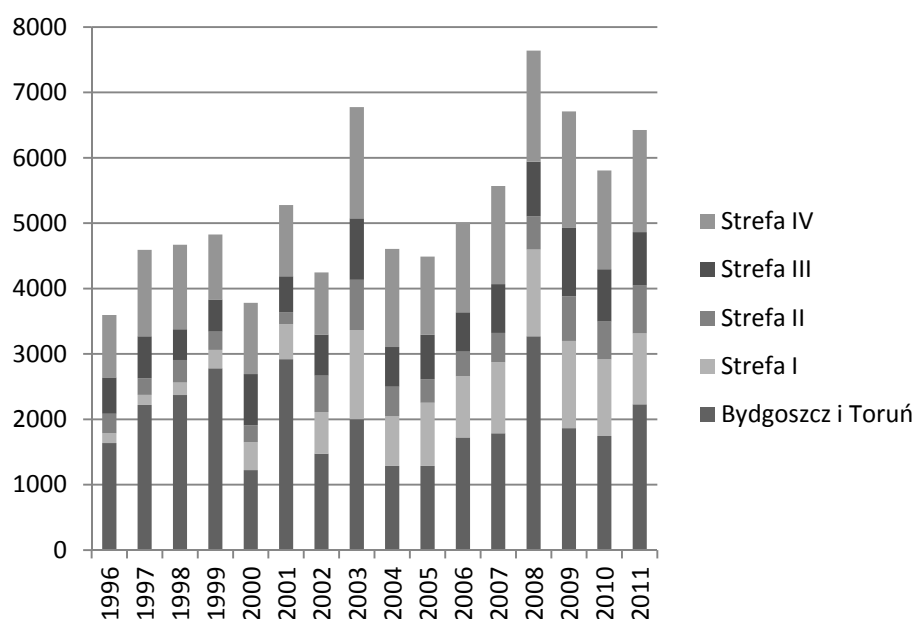
Zakres merytoryczny pracy obejmuje, oprócz prezentacji założeń badawczych, wszystkie podstawowe segmenty analizy budownictwa mieszkaniowego, tj. stan zasobów mieszkaniowych, standard mieszkań oddanych do użytku, ruch budowlany na tle potrzeb mieszkaniowych ludności, zamknięte propozycją syntetycznego wskaźnika dotyczącego opisywanej problematyki, skonstruowanego w oparciu o metodę Perkala (Racine, Reymond, 1977; Runge, 2007).

W trakcie badań wykorzystano materiał statystyczny pozyskany z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Należy również zaznaczyć, że przedmiotem zainteresowania autorów były mieszkania, do których

według nomenklatury Głównego Urzędu Statystycznego zalicza się zarówno lokale mieszkalne w budownictwie wielorodzinnym, jak i wolnostojące domy jednorodzinne. Wpłynęło to na niektóre płaszczyzny analizy, choćby te dotyczące powierzchni użytkowej oraz średniej liczby izb w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych, zwłaszcza z uwzględnieniem podziału na miasta i obszary wiejskie.

2. STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Stan liczbowy zasobów mieszkaniowych w województwie kujawsko-pomorskim wyraźnie wskazuje na przeważającą pod tym względem rolę miast, w granicach których w 2011 r. było zlokalizowanych 476,0 tys. spośród 704,8 tys. mieszkań (tabela 1). Sytuacja ta znajduje potwierdzenie w analogicznych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych w Polsce, w przypadku których również można było dostrzec wyraźną dysproporcję pomiędzy miastami (9,1 mln mieszkań) i obszarami wiejskim (4,4 mln mieszkań).



Rysunek 2. Mieszkania oddane do użytku w województwie kujawsko-pomorskim w latach 1996–2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL.

W przypadku województwa kujawsko-pomorskiego szczególną uwagę należy zwrócić na dominującą rolę Bydgoszczy i Torunia, gdzie było zlokalizowanych 228,8 tys. mieszkań. Dla porównania w strefie czwartej, w granicach której znalazło się 69 gmin, liczba mieszkań wyniosła 237,5 tys. Dostrzegaliśmy

jest zatem silny związek pomiędzy liczbą gmin zlokalizowanych w danej strefie oraz stanem liczbowym zasobów mieszkaniowych.

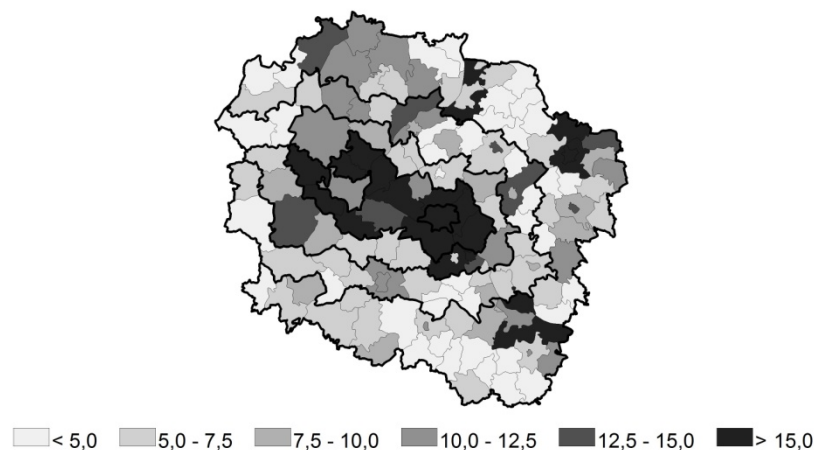
Tabela 1. Zmiany zasobów mieszkaniowych w latach 1996–2011

Obszar	Zasoby ogółem w tys. (stan w 2011)	w tym mieszkania oddane do użytku w latach 1996–2011				
		liczba w tys.	% zasobów ogółem	w tym % oddanych do użytku w latach		
				1996–2003	2004–2011	relacja (2004–2011/ /1996–2003)
Polska	13 552,9	185,7	13,	41,	586	1,41
Polska – miasto	9 121,3	1254,1	13,7	43,7	56,3	1,29
Polska – wieś	4 431,6	561,6	12,7	36,3	63,7	1,75
Woj. kujawsko-pomorskie	704,8	84,0	11,9	45,0	55,0	1,22
Woj. kujawsko-pomorskie – miasto	476,0	56,9	12,0	50,9	49,1	0,97
Woj. kujawsko-pomorskie – wieś	228,8	27,1	11,8	32,5	67,5	2,07
Powiaty bydgoski i toruński – razem	59,3	13,8	23,3	30,8	69,2	2,24
Miasta Bydgoszcz i Toruń – razem	225,2	31,8	14,1	52,3	47,7	0,91
Strefa 1	42,1	12,4	29,4	30,1	69,9	2,32
Strefa 2	71,9	7,1	9,8	41,6	58,4	1,40
Strefa 3	128,1	11,2	8,7	45,2	54,8	1,21
Strefa 4	237,5	21,5	9,1	43,7	56,3	1,29

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL.

W latach 1996–2011 w województwie kujawsko-pomorskim wybudowano łącznie 84,0 tys. mieszkań (rysunek 2), co stanowiło niewielką część spośród 1,8 mln mieszkań oddanych do użytku w Polsce (tabela 1). Przy czym, podobnie jak miało to miejsce w przypadku całego kraju, większość mieszkań w regionie oddano do użytku w miastach (56,9 tys. mieszkań). Należy jednak zaznaczyć, że dystans dzielący miasta oraz obszary wiejskie województwa kujawsko-pomorskiego, w porównaniu ze średnimi dla Polski, okazał się stosunkowo niewielki. Świadczy to zarówno o relatywnie dużej aktywności w sferze budownictwa mieszkaniowego na wsi, jak i stosunkowo złej kondycji budownictwa mieszkaniowego w miastach regionu.

Spośród wszystkich mieszkań wybudowanych w analizowanym okresie w miastach województwa kujawsko-pomorskiego 31,8 tys. było zlokalizowanych w Bydgoszczy i Toruniu. Wskazuje to na wyraźną dominację dwóch największych miast w sferze budownictwa mieszkaniowego. Na uwagę zasługuje ponadto 13 gmin zlokalizowanych w obrębie pierwszej strefy, w których oddano do użytku w sumie 12,4 tys. mieszkań.



Rysunek 3. Udział procentowy mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w zasobach mieszkaniowych gmin w 2011 r.

Źródło: opracowanie własne.

Należy również zauważyć, iż pomimo zasygnalizowanego już we wstępie, wyraźnego spowolnienia w sektorze budownictwa mieszkaniowego w pierwszej połowie lat 90. XX w. oraz pod koniec pierwszej dekady XXI w., udział mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w zasobach mieszkaniowych województwa okazał się stosunkowo wysoki i wyniósł 11,9%, był jednak niższy od udziału dla Polski, który wyniósł 13,4%. Z jednej strony świadczy to o stopniowej poprawie sytuacji materialnej ludności, którą było stać na podjęcie wysiłku finansowego związanego z budową lub zakupem nowego mieszkania. Z drugiej strony wskazuje na wyraźnie niższe tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim w porównaniu do całego kraju.

Najwyższym udziałem mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w zasobach ogółem charakteryzowały się Bydgoszcz i Toruń (14,1%) oraz gminy zlokalizowane w pierwszej strefie (29,4%) (rysunek 3). Z kolei w przypadku gmin zlokalizowanych w pozostałych strefach udział ten był zdecydowanie niższy i oscylował w granicach 8,7–9,8%. Wskazuje to na wyraźną koncentrację budownictwa mieszkaniowego w strefie bezpośredniego oddziaływania Bydgoszczy i Torunia.

Porównując lata 1996–2003 oraz 2004–2011, można dostrzec wyraźny wzrost liczby mieszkań oddanych do użytku w okresie 2004–2011. W województwie kujawsko-pomorskim wzrost ten wyniósł 22,0%, jednakże jego poziom różnił się na obszarach wiejskich i w miastach. O ile obszary wiejskie charakteryzowały się ponad dwukrotnym zwiększeniem liczby mieszkań oddanych do użytku, o tyle w miastach zanotowano nieznaczny spadek. Powyższa sytuacja odbiega wyraźnie od sytuacji zaobserwowanej w tym samym okresie na

pozostałym terytorium kraju, gdzie zarówno w przypadku miast, jak i obszarów wiejskich zanotowano zwiększenie liczby mieszkań oddanych do użytku. Ponadto należy zaznaczyć, iż średni wzrost na obszarach wiejskich w Polsce był mniejszy niż zaobserwowany w województwie.

Stagnacja w sferze budownictwa mieszkaniowego obserwowana w miastach województwa kujawsko-pomorskiego najsilniej zaznaczyła się w przypadku Bydgoszczy i Torunia, gdzie zanotowano spadek liczby mieszkań oddanych do użytku o 9,0%. Z kolei największą dynamiką przyrostu nowych mieszkań charakteryzowała się strefa pierwsza, w granicach której w okresie 2004–2011 oddano do użytku ponad dwukrotnie więcej mieszkań niż w okresie 1996–2003. Świadczy to o wyraźnym nasileniu zjawiska suburbanizacji oraz wynika z odmiennej struktury podmiotów aktywnych w sferze budownictwa mieszkaniowego w miastach i na obszarach wiejskich. W przypadku miast znaczny odsetek mieszkań stanowią mieszkania budowane na sprzedaż lub wynajem, czyli inwestycje budowlane nastawione na osiągnięcie zysku, których rentowność w dużym stopniu jest uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości. Z kolei na obszarach wiejskich dominuje indywidualne budownictwo jednorodzinne, które jest mniej wrażliwe na wahania koniunktury na rynku nieruchomości. W związku z powyższym recesja na rynku nieruchomości obserwowana od końca 2008 r. odcisnęła swoje piętno głównie na budownictwie mieszkaniowym w miastach, zwłaszcza tych największych. Natomiast odbiła się właściwie bez echa na obszarach wiejskich. Ponadto należy zaznaczyć, iż w obrębie pozostałych stref opisywany stosunek był znacznie niższy i malał wraz ze wzrostem odległości od Bydgoszczy i Torunia.

3. STANDARD MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU

Zróznicowanie standardu mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w województwie kujawsko-pomorskim wyraźnie uwidacznia zależność związaną z lokalizacją inwestycji budowlanej w mieście lub na wsi. Obszary wiejskie charakteryzowały się znacznie lepszymi wskaźnikami, zarówno pod względem średniej liczby izb przypadających na jedno mieszkanie, jak i średniej powierzchni użytkowej (tabela 2). Podobnie sytuacja wyglądała z perspektywy całego kraju, przy czym warto zaznaczyć, że wskaźniki dla Polski osiągały w analizowanym okresie wyższe wartości. Powyższa sytuacja uwidacznia się najwyraźniej w przypadku porównania miast województwa kujawsko-pomorskiego oraz Polski. Z kolei najmniejsze różnice można było dostrzec w przypadku obszarów wiejskich.

Dwa największe miasta regionu charakteryzowały się relatywnie najgorszymi wskaźnikami dotyczącymi standardu nowo oddanych mieszkań, co było efektem dominującej roli budownictwa wielorodzinnego. Z kolei najwyższym standardem nowych mieszkań charakteryzowały się gminy pierwszej strefy, w których wartości średniej powierzchni użytkowej oraz liczby izb przypadającej na jedno mieszkanie przewyższały nie tylko wskaźniki dla pozostałych stref,

ale również dla obszarów wiejskich Polski oraz województwa kujawsko-pomorskiego.

Tabela 2. Standard mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 (średnie wieloletnie)

Obszar	Ogółem lata 1996–2011		w tym				Relacja (2004–2011/1996–2003)	
	powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba izb mieszkalnych	powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba izb mieszkalnych	powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba izb mieszkalnych	powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	liczba izb mieszkalnych
Polska	101,2	4,3	96,8	4,3	104,4	4,3	1,08	1,00
Polska – miasto	86,3	3,8	85,2	3,9	87,2	3,7	1,02	0,94
Polska – wieś	134,7	5,5	127,9	5,4	138,5	5,5	1,08	1,01
Woj. kujawsko-pomorskie	94,2	4,2	85,5	4,0	101,3	4,4	1,18	1,09
Woj. kujawsko-pomorskie – miasto	75,8	3,7	72,9	3,6	78,7	3,7	1,08	1,01
Woj. kujawsko-pomorskie – wieś	133,0	5,4	127,0	5,3	135,9	5,5	1,07	1,03
Powiaty bydgoski i toruński – razem	136,5	5,4	131,0	5,3	138,9	5,5	1,06	1,04
Miasta Bydgoszcz i Toruń – razem	67,2	3,4	66,1	3,4	68,4	3,4	1,04	1,01
Strefa 1	137,3	5,5	131,8	5,3	139,6	5,5	1,06	1,04
Strefa 2	110,7	4,8	103,0	4,7	116,3	5,0	1,13	1,05
Strefa 3	96,2	4,4	87,2	4,2	103,5	4,6	1,19	1,10
Strefa 4	102,9	4,6	95,2	4,5	108,8	4,7	1,14	1,04

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL.

Względne zmiany wskaźników dotyczących standardu mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011, zarówno w przypadku województwa, jak i kraju, okazały się niewielkie. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt zmniejszania się dystansu dzielącego pod tym względem województwo kujawsko-pomorskie od średnich dla Polski.

Poprawa standardu nowo wybudowanych mieszkań dotyczyła wszystkich stref regionu, przy czym wyraźnie zauważalny był niższy wzrost w ośrodkach stołecznych województwa. Z kolei stosunkowo wysoki wzrost średniej powierzchni użytkowej mieszkania, który w przypadku stref: drugiej, trzeciej oraz czwartej przekroczył 10% związany był głównie ze wzrostem udziału budownictwa jednorodzinnego, charakteryzującego się wyższym standardem, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby mieszkań wprowadzanych do zasobu przez budownictwo wielorodzinne. Znajduje to odzwierciedlenie we wskaźnikach charakteryzujących zmiany standardu nowo oddanych mieszkań w miastach oraz na obszarach wiejskich, które osiągnęły zbliżone wartości. Można zatem stwierdzić, że wyraźna poprawa wyżej wymienionych wskaźników świadczy nie tyle o podniesieniu standardu zamieszkania, ile o zapaści w sferze budownictwa wielorodzinnego, zwłaszcza w położonych peryferyjnie małych ośrodkach miejskich.

4. RUCH BUDOWLANY A MOŻLIWOŚĆ ZASPOKOJENIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH LUDNOŚCI

Biorąc pod uwagę wskaźniki charakteryzujące możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności przez budownictwo mieszkaniowe, jest dostrzegalny nie tylko ich zdecydowanie niższy poziom, ale również wyraźnie niższe tempo wzrostu w województwie kujawsko-pomorskim w porównaniu z analogicznymi wskaźnikami dla Polski (tabela 3).

Z perspektywy województwa, zarówno w przypadku powierzchni użytkowej przypadającej na 100 mieszkańców, jak i liczby mieszkań oddanych do użytku na 100 zawartych małżeństw, jest dostrzegalna wyraźna dominacja strefy pierwszej (rysunek 4). Wysokie wartości wskaźników świadczą nie tylko o intensywnym rozwoju budownictwa mieszkaniowego w gminach sąsiadujących z Bydgoszczą i Toruniem, ale informują również o postawach oraz statusie migrantów, co znajduje odzwierciedlenie zwłaszcza we wskaźniku liczby mieszkań na 100 zawartych małżeństw. Sytuacja, w której liczba mieszkań oddanych do użytku przewyższa liczbę zawieranych małżeństw, świadczy o tym, że decyzję o osiedleniu oraz budowie domu podejmują w większości osoby, które zawarły małżeństwo wcześniej. Nie bez znaczenia jest tu również coraz większa liczba związków kohabitacyjnych. W przypadku Bydgoszczy i Torunia uwidacznia się znacznie niższy wskaźnik powierzchni użytkowej przypadającej na 100 osób (23,1 m²) oraz liczby mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 100 zawartych małżeństw (62,6 mieszkania). Jednakże, o ile powierzchnia użytkowa w przeliczeniu na liczbę osób była niższa od średniej dla miast Polski, co wiązało się ze specyfiką budownictwa mieszkaniowego w dużych miastach, o tyle liczba mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 100 zawartych małżeństw świadczy o relatywnie lepszej sytuacji budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy i Toruniu niż w większości miast Polski. Pozostałe strefy charakteryzowały się wskaźnikami daleko odbiegającymi od śred-

nych, zarówno dla kraju, jak i województwa. Potwierdza to fakt wyraźnej koncentracji budownictwa mieszkaniowego w Bydgoszczy i Toruniu oraz w sąsiednich gminach.

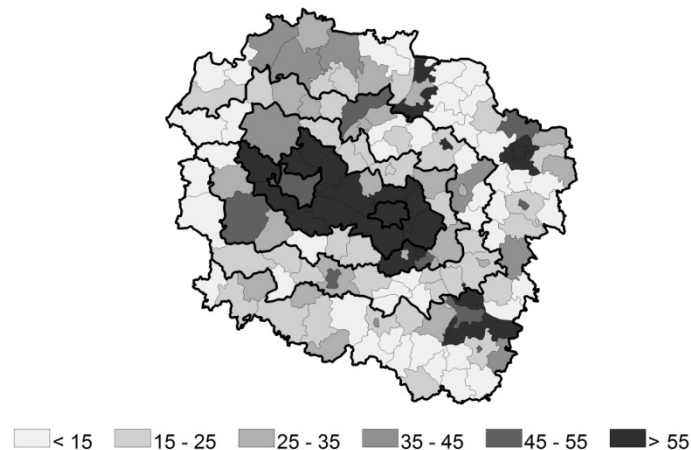
Tabela 3. Wybrane wskaźniki dotyczące budownictwa mieszkaniowego w latach 1996–2011 (średnie wieloletnie)

Obszar	Ogółem lata 1996–2011		w tym					
			1996–2003		2004–2011		relacja (2004–2011 / 1996–2003)	
	powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku /100 os.	liczba mieszkań oddanych do użytku /100 małżeństw	powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku /100 os.	liczba mieszkań oddanych do użytku /100 małżeństw	powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku /100 os.	liczba mieszkań oddanych do użytku /100 małżeństw	powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku /100 os.	liczba mieszkań oddanych do użytku /100 małżeństw
Polska	30,00	52,7	23,7	46,1	36,3	58,5	1,53	1,27
Polska – miasto	28,7	60,4	24,6	55,9	32,9	64,3	1,34	1,15
Polska – wieś	32,0	41,1	22,2	31,3	41,7	49,6	1,87	1,58
Woj. kujawsko-pomorskie	23,8	43,5	19,4	41,1	28,3	45,6	1,45	1,11
Woj. kujawsko-pomorskie – miasto	21,1	49,7	20,4	52,9	21,8	46,7	1,07	0,88
Woj. kujawsko-pomorskie – wieś	28,2	34,4	17,8	23,7	38,4	44,1	2,12	1,86
Powiaty bydgoski i toruński – razem	65,1	82,9	41,4	56,1	85,9	105,3	2,08	1,88
Miasta Bydgoszcz i Toruń – razem	23,1	62,6	23,4	68,7	22,8	57,1	0,97	0,83
Strefa 1	85,7	110,5	54,8	74,6	111,2	139,4	2,03	1,87
Strefa 2	21,0	32,0	16,4	28,4	25,6	35,0	1,57	1,23
Strefa 3	16,6	29,0	13,5	27,3	19,7	30,6	1,46	1,12
Strefa 4	18,8	30,5	15,1	27,8	22,6	33,0	1,50	1,19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL.

Względne zmiany wskaźników wskazują na niższe tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim w stosunku do reszty kraju. Szczególnie widoczne jest to w przypadku miast regionu, które charakteryzują się znacznie gorszymi wskaźnikami niż średnio w całej Polsce.

Dotyczy to zwłaszcza liczby mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 100 zawartych małżeństw.



Rysunek 4. Średnia liczba mieszkań oddanych do użytku na 100 zawartych małżeństw w gminach województwa kujawsko-pomorskiego w latach 1996–2011

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa sytuacja jeszcze bardziej uwidacznia się w dwóch największych miastach województwa. O ile w przypadku powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 100 osób można mówić o stagnacji, o tyle w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytku na 100 zawartych małżeństw zanotowano wyraźny spadek, który wyniósł 17,0%. Co w obliczu faktu, iż w dużych miastach coraz więcej osób decyduje się na funkcjonowanie w niesformalizowanych związkach, pozwala stwierdzić, że rzeczywiste spowolnienie w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego było jeszcze większe. Z kolei w przypadku strefy pierwszej w okresie 2004–2011 zanotowano wyraźny wzrost opisywanych wskaźników, który w przypadku powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na 100 osób wyniósł 103,0%, natomiast w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytku na 100 zawartych małżeństw osiągnął 87,0%. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż z wyjątkiem wspomnianych już wcześniej największych miast regionu, w obrębie wszystkich stref województwa kujawsko-pomorskiego zanotowano wyraźną poprawę wartości wskaźników w okresie 2004–2011. Przy czym w strefach trzeciej i czwartej wartości oscylowały w pobliżu średniej dla kraju.

5. SYNTETYCZNY WSKAŹNIK ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W celu podsumowania zmian w zakresie budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim w latach 1996–2011 skonstruowano

syntetyczny wskaźnik rozwoju budownictwa mieszkaniowego, do budowy którego wykorzystano następujące składowe, istotne z punktu widzenia oceny stanu budownictwa mieszkaniowego:

- udział mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w zasobach mieszkaniowych ogółem,
- średnia liczba oddanych mieszkań na rok w latach 1996–2011,
- stosunek liczby mieszkań oddanych do użytku w od 2011 r. do 1996 r.,
- średnia powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w latach 1996–2011,
- liczba mieszkań oddanych do użytku przypadająca na 100 zawartych małżeństw w latach 1996–2011,

które poddano procedurze standaryzacji zgodnie ze wzorem:

$$y_{ij} = \frac{x_{ij} - \bar{x}_j}{\sigma_j},$$

gdzie:

- y_{ij} – standaryzowana wartość j -tej cechy dla i -tego obiektu,
- x_{ij} – pierwotna wartość j -tej cechy dla i -tego obiektu,
- \bar{x}_j – średnia arytmetyczna j -tej zmiennej,
- σ_j – odchylenie standardowe j -tej zmiennej.

Następnie obliczono średnią arytmetyczną z wartości standaryzowanych wskaźników cząstkowych:

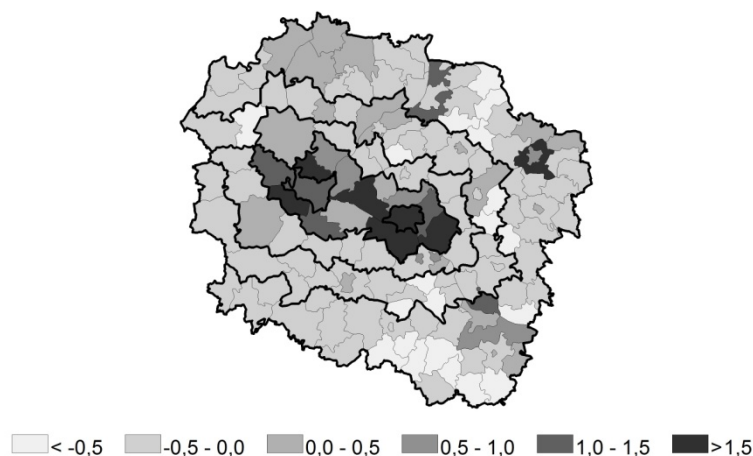
$$w_s = \frac{1}{p} \sum_{j=1}^p y_{ij},$$

gdzie:

- w_s – wskaźnik syntetyczny,
- y_{ij} – standaryzowana wartość j -tej cechy dla i -tego obiektu,
- p – liczba uwzględnionych cech.

Wartości syntetycznego wskaźnika rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla poszczególnych stref potwierdzają rolę Bydgoszczy i Torunia oraz strefy pierwszej w sferze budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim. Najwyższą wartością wskaźnika (1,29 przy σ wynoszącym 0,77) charakteryzowała się strefa pierwsza, poza którą wartość dodatnią zanotowano tylko w przypadku Bydgoszczy i Torunia (0,14). W pozostałych strefach wskaźnik osiągał wartości ujemne i oscylował w granicach od –0,57 w strefie trzeciej, do –0,35 w strefie drugiej.

Spośród wszystkich 144 gmin województwa tylko w przypadku 41 zaobserwowano dodatnią wartość wskaźnika, a 13 spośród czołowych 20 było zlokalizowanych w granicach pierwszej strefy. Świadczy to niewątpliwie o sile oddziaływania Bydgoszczy i Torunia na otaczające gminy, czego przejawem jest wyraźnie dostrzegalne zjawisko suburbanizacji, które przejawia się we wzroście aktywności w sferze budownictwa mieszkaniowego w gminach zlokalizowanych w strefie pierwszej.



Rysunek 5. Syntetyczny wskaźnik rozwoju budownictwa mieszkaniowego w województwie kujawsko-pomorskim w latach 1996–2011

Źródło: opracowanie własne.

PODSUMOWANIE

W świetle przedstawionej analizy większość wskaźników charakteryzujących budownictwo mieszkaniowe w województwie kujawsko-pomorskim osiągnęło wartości poniżej średniej dla Polski. Jest to widoczne zwłaszcza w przypadku udziału mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 oraz wskaźników charakteryzujących przyrost liczby mieszkań w odniesieniu do liczby ludności oraz zawieranych małżeństw. Zauważalne jest ponadto wyraźnie niższe tempo przyrostu liczby mieszkań w okresie 2004–2011 w stosunku do okresu 1996–2003. Z jednej strony pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku szczególnie niekorzystnie prezentuje się budownictwo mieszkaniowe w miastach regionu, w przypadku których zaznacza się dominująca pozycja Bydgoszczy i Torunia. Z drugiej strony wskaźniki dla obszarów wiejskich województwa w większości dorównują analogicznym wskaźnikom dla obszarów wiejskich kraju, a niekiedy nawet je przewyższają (np. względny przyrost liczby mieszkań w okresie 2004–2011). Świadczy to o wyraźnej stagnacji budownictwa mieszkaniowego w miastach regionu oraz jego dynamicznym rozwoju na obszarach wiejskich. Szczególne miejsce pod tym względem zajmuje strefa pierwsza, która charakteryzowała się wyraźnie najwyższym poziomem wskaźników charakteryzujących budownictwo mieszkaniowe. W przypadku pozostałych stref sytuacja ulegała wyraźnemu pogorszeniu wraz ze wzrostem odległości od Bydgoszczy i Torunia, a wartości minimalne większości wskaźników notowano w strefie trzeciej. Wynikało to nie tylko ze znacznego oddalenia od ośrodków rdzeniowych metropolii, ale również z braku ośrodków miejskich

o randze regionalnej, które generowałyby ruch budowlany w sąsiednich gminach wiejskich.

Na zakończenie należy raz jeszcze rozważyć kwestię zaproponowanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego granic Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego. Z przedstawionej powyżej analizy wynika, iż większość spośród mieszkań oddanych do użytku w latach 1996–2011 w powiatach bydgoskim oraz toruńskim było zlokalizowanych w gminach położonych w obrębie strefy pierwszej. Pozostałe cztery gminy położone w granicach powiatów bydgoskiego (gmina wiejsko-miejska Koronowo) oraz toruńskiego (gminy wiejskie Chełmża, Czernikowo, gmina miejska Chełmża) charakteryzowały się zdecydowanie gorszymi wskaźnikami dotyczącymi budownictwa mieszkaniowego (tylko w przypadku gminy Koronowo sumaryczny wskaźnik rozwoju budownictwa mieszkaniowego osiągnął wartość dodatnią (0,09). Może to świadczyć o braku istotnych powiązań funkcjonalnych wspomnianych gmin z ośrodkami rdzeniowymi BTOM. Z kolei dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego w gminach strefy pierwszej związany jest głównie z dużym natężeniem zjawiska suburbanizacji, stymulowanym silnym oddziaływaniem Bydgoszczy i Torunia. W tym kontekście niniejsza analiza potwierdza konieczność modyfikacji granic Bydgosko-Toruńskiego Obszaru Metropolitalnego zaproponowanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

LITERATURA

- Biczkowski M., Brodowski P. (2008), *Zmiany struktury użytkowania gruntów w powiecie toruńskim ze szczególnym uwzględnieniem gruntów zurbanizowanych*, [w:] Jezierska-Thöle A., Kozłowski L. (red.), *Gospodarka przestrzenna w strefie kontinuum miejsko-wiejskiego w Polsce*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń, 195–207
- Brodowski P. (2011), *Analiza i ocena zmian w strukturze użytkowania ziemi w powiecie toruńskim w latach 2003–2009*, [w:] Kacprzak E., Kołodziejczak A. (red.), *Regionalne zróżnicowanie rozwoju społeczno-gospodarczego na obszarach wiejskich*, „Biuletyn Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu”, Seria Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna, nr 14, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 75–90.
- Cesarski M. (2007), *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005 – dziedzictwo i przemiany*, OW Szkoły Głównej Handlowej, Warszawa.
- Czyż T. (2009), *Koncepcja aglomeracji miejskiej i obszaru metropolitalnego w polskiej geografii miast*, [w:] Maik W. (red.), *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń i funkcjonowania*, Wyd. Uczelniane WSG, Bydgoszcz, 15–30.
- Falkowski J. (2009), *Gospodarka przestrzenna obszarów metropolitalnych w Polsce (potencjał rozwojowy – relacje centrum-kontinuum)*, [w:] Maik W. (red.), *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń i funkcjonowania*, Wyd. Uczelniane WSG, Bydgoszcz, 85–128.
- Jałowicki B., Szczepański M. S. (2006), *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Jaroszewska-Brudnicka R. (2009), *Przemiany społeczno-przestrzenne obszarów wiejskich w przestrzeni metropolitalnej Bydgoszczy i Torunia*, [w:] Maik W. (red.), *Aglomeracje miejskie*

- w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń i funkcjonowania, Wyd. Uczelniane WSG, Bydgoszcz, 315–332.
- Falkowski J., Kluba M. (2012), *Rolnicze i pozarolnicze formy zagospodarowania obszarów wiejskich w województwie kujawsko-pomorskim*, „Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum”, 11(3), 43–61.
- Hołowiecka B. (2004), *Oddziaływanie społeczno-gospodarcze miasta*, Wyfawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń.
- Markowski T., Marszał T. (2006), *Metropolie, obszary metropolitalne, metropolizacja. Problemy i pojęcia podstawowe*, KPZK PAN, Warszawa.
- Marszał T. (1999), *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] Marszał T. (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w Polsce – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, Warszawa, 190, 7–28.
- Pittini A., Laino E. (2011), *2012 Housing Europe Review. The nuts and bolts of European social housing systems*, CECODHAS Housing Europe’s Observatory, Brussels.
- Racine J. B., Reymond H. (1977), *Analiza ilościowa w geografii*, PWN, Warszawa.
- Rudnicki R. (2011), *Peryferyjność położenia geograficzno-komunikacyjnego a wybrane wskaźniki rozwoju powiatów ziemskich*, [w:] Wesołowska M. (red.), *Wiejskie obszary peryferyjne – uwarunkowania i czynniki aktywizacji*, Studia Obszarów Wiejskich, t. 26, IGiPZ PAN, Warszawa, 35–56.
- Runge J. (2007), *Metody badań w geografii społeczno-ekonomicznej – elementy metodologii, wybrane narzędzia badawcze*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice.
- Sokołowski D. (2009), *Aglomeracja bydgosko-toruńska w strukturze osadniczej kraju i regionu*, [w:] Maik W. (red.), *Aglomeracje miejskie w Polsce na przełomie XX i XXI wieku. Problemy rozwoju, przekształceń i funkcjonowania*, Wyd. Uczelniane WSG, Bydgoszcz, 203–230.
- Zapart J. (1999), *Polityka mieszkaniowa w Polsce. Zarys przemian*, Wyd. Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, Wrocław.

BYDGOSZCZ-TORUŃ METROPOLITAN AREA AS THE AREA OF NEW RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN KUYAVIAN-POMERANIAN VOIVODESHIP WITHIN YEARS 1996–2011

A b s t r a c t. The paper deals with construction of dwellings and new residential buildings in Kuyavian-Pomeranian voivodeship and planned Bydgoszcz-Toruń Metropolitan Area. The time range of the research included years 1996–2011 and was divided into two periods: 1996–2003 and 2004–2011. The spatial range of the research included gminas of the Kuyavian-Pomeranian voivodeship divided into five zones (the first zone included the gminas surrounding Bydgoszcz and Toruń, the fourth zone included the gminas situated the farthest). The following indicators were analyzed: number of new dwellings completed, useful floor area of new residential buildings and dwellings, building standard and the participation of private, cooperative and commercial constructors in new residential construction. The results of the research showed consequent growth of new residential construction in period 2004–2011 in all of the gminas of Kuyavian-Pomeranian voivodeship. However, the largest growth is characteristic for the gminas situated nearest the cities of Bydgoszcz and Toruń.

K e y w o r d s: dwellings construction, suburbanization, Bydgoszcz-Toruń Metropolitan Area, Kuyavian-Pomeranian voivodeship.