

Audyty terenów dla rozwoju mieszkalnictwa

na przykładzie miasta Stalowej Woli

ZWIĘKSZENIE LICZBY I DOSTĘPNOŚCI MIESZKAŃ

Audyty terenów mieszkaniowych

Dokument o charakterze diagnostyczno-analitycznym stanowiący pogłębioną diagnozę sytuacji demograficznej, mieszkaniowej oraz planistycznej gminy, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych, w celu ustalenia możliwych kierunków rozwoju mieszkalnictwa.

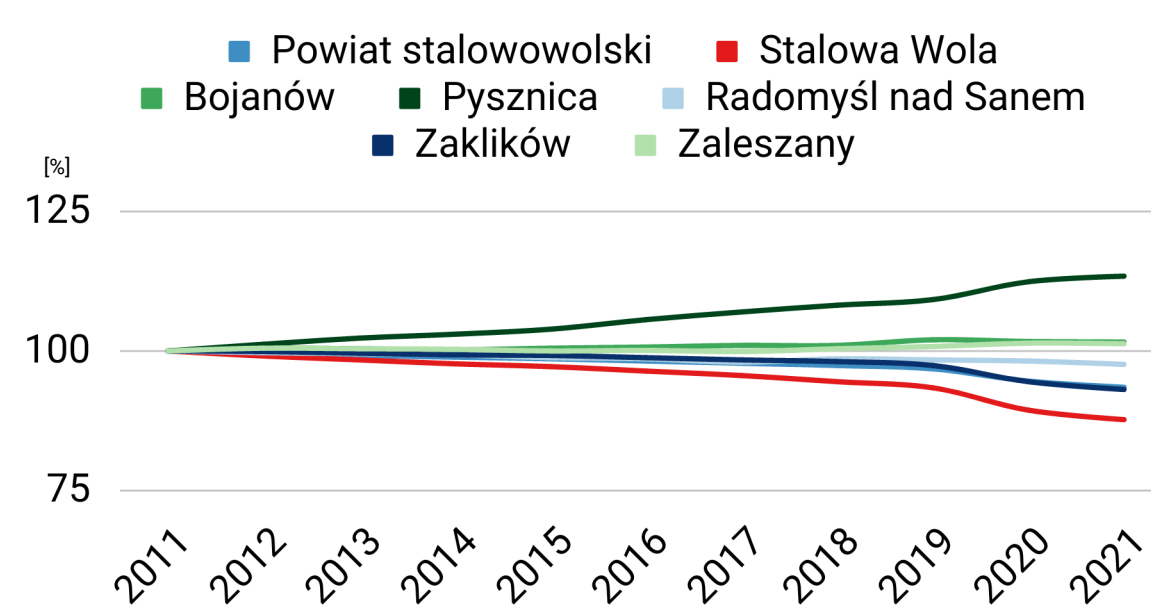
Metody

- kwerenda dokumentów strategicznych i planistycznych;
- inwentaryzacja terenowa i prace kameralne;
- analizy statystyczne na podstawie danych GUS;
- analizy przestrzenne GIS.

Główne źródła danych

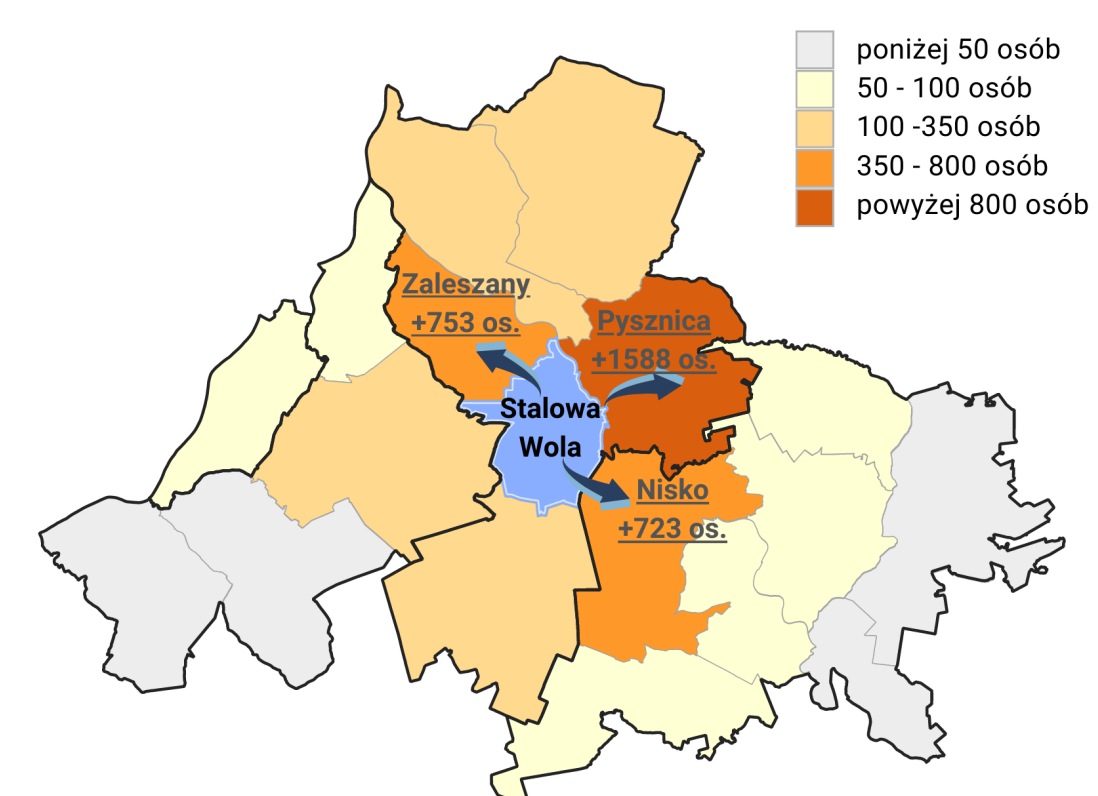
- Dokumenty kierunkowe gminy (m.in. strategia rozwoju miasta, strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego);
- Opracowania planistyczne (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego);
- Zasób geodezyjny i kartograficzny (BDOT10k, ewidencja gruntów i budynków, struktura własności gruntów, sieć uzbrojenia terenu – GESUT, numeryczny model terenu – NMT, numeryczny model pokrycia terenu – NMPT, ortofotomapa);
- Dane ludnościowe (BDL GUS, Baza Demografia GUS, dane statystyczne pochodzące z rejestru bazy PESEL);
- Ewidencja zasobu mieszkaniowego gminy.

Spadek liczby ludności



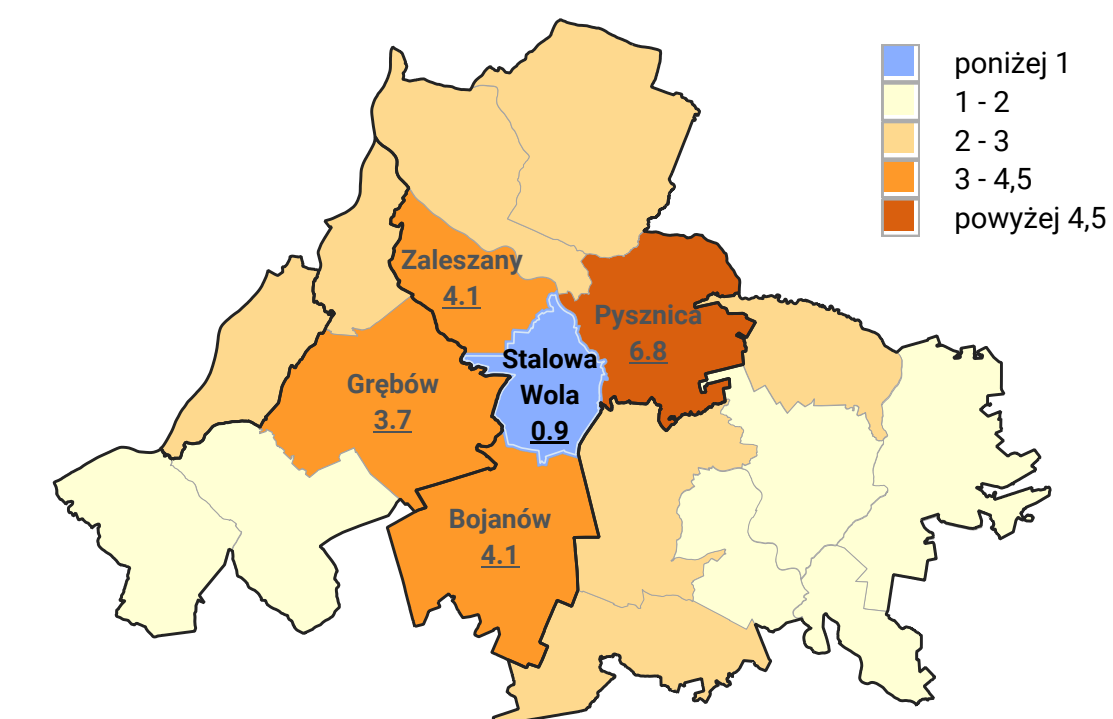
Liczba mieszkańców Stalowej Woli wyniosła 64,8 tys. w 2011 r., 56,8 tys. w 2021 r., co oznacza spadek liczby mieszkańców o ok. 8 tys. osób (12%) wg danych BDL GUS.

Główne kierunki migracji ze Stalowej Woli



Z miasta Stalowej Woli wyemigrowało blisko 10 tys. osób, z czego blisko 50% stanowił odpływ ludności do sąsiednich gmin z powiatów Stalowowolskiego (33%) i Nizkiego (12%) wg danych GUS Demografia za lata 2010–2020.

Mieszkania oddane do użytkowania w Stalowej Woli



Średnioroczny wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w Stalowej Woli był najniższy w gronie 18 badanych gmin i wyniósł 0,9 mieszkania na 1000 osób wg danych GUS za lata 2010–2021.

Opracowanie

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
Antoni Matuszko, amatuszko@irmir.pl
Dariusz Mikołajczyk, dmikolajczyk@irmir.pl
Andrzej Bąk, abak@irmir.pl
Kamil Nowak, knowak@irmir.pl
Joanna Krajewska, jkrajewska@irmir.pl

PROINWESTYCYJNA POLITYKA PRZESTRZENNA

Tworzenie przyjaznych warunków do rozwoju mieszkalnictwa wiąże się z prowadzeniem racjonalnej gospodarki nieruchomościami. To instrumenty planistyczne oraz instrumenty realizacyjne. Brak atrakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową przyczynia się do odpływu mieszkańców.

Instrumenty planistyczne

- sporządzanie dokumentów planistycznych skorelowanych z potrzebami rozwoju mieszkalnictwa;
- tworzenie koncepcji zagospodarowywania fragmentów miasta i wskazywanie priorytetowych obszarów rozwoju funkcji mieszkaniowej;

Instrumenty realizacyjne

- wykup terenów pod cele publiczne (np. drogi) i mieszkaniowe;
- scalenia i podziały nieruchomości;
- wymiana gruntów;
- planowanie sprzedaży gruntów gminnych pod różne typy zabudowy mieszkaniowej;
- uzbrajanie terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- działania marketingowe związane z promowaniem terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe;
- tworzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie.

AKTYWNA POLITYKA MIESZKANIOWA

Gmina może dawać impuls do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez bezpośrednie realizacje. Nie musi ograniczać się do budownictwa komunalnego!

Z inicjatywy lokalnych władz mogą powstawać mieszkania przystępne cenowo, adresowane do średniozamożnej części społeczeństwa.

Mogą też wpłynąć na ożywienie sektora rynkowego, mając na uwadze potrzeby osób o lepszej sytuacji ekonomicznej, które jednak nie mogą zaspokoić swoich potrzeb w obecnej sytuacji (np. w wyniku braku zdolności kredytowej, braku podaży mieszkań realizowanych w sektorze deweloperskim).

Formy zaangażowania gminy w rozwój oferty mieszkaniowej

Mieszkania o charakterze rynkowym

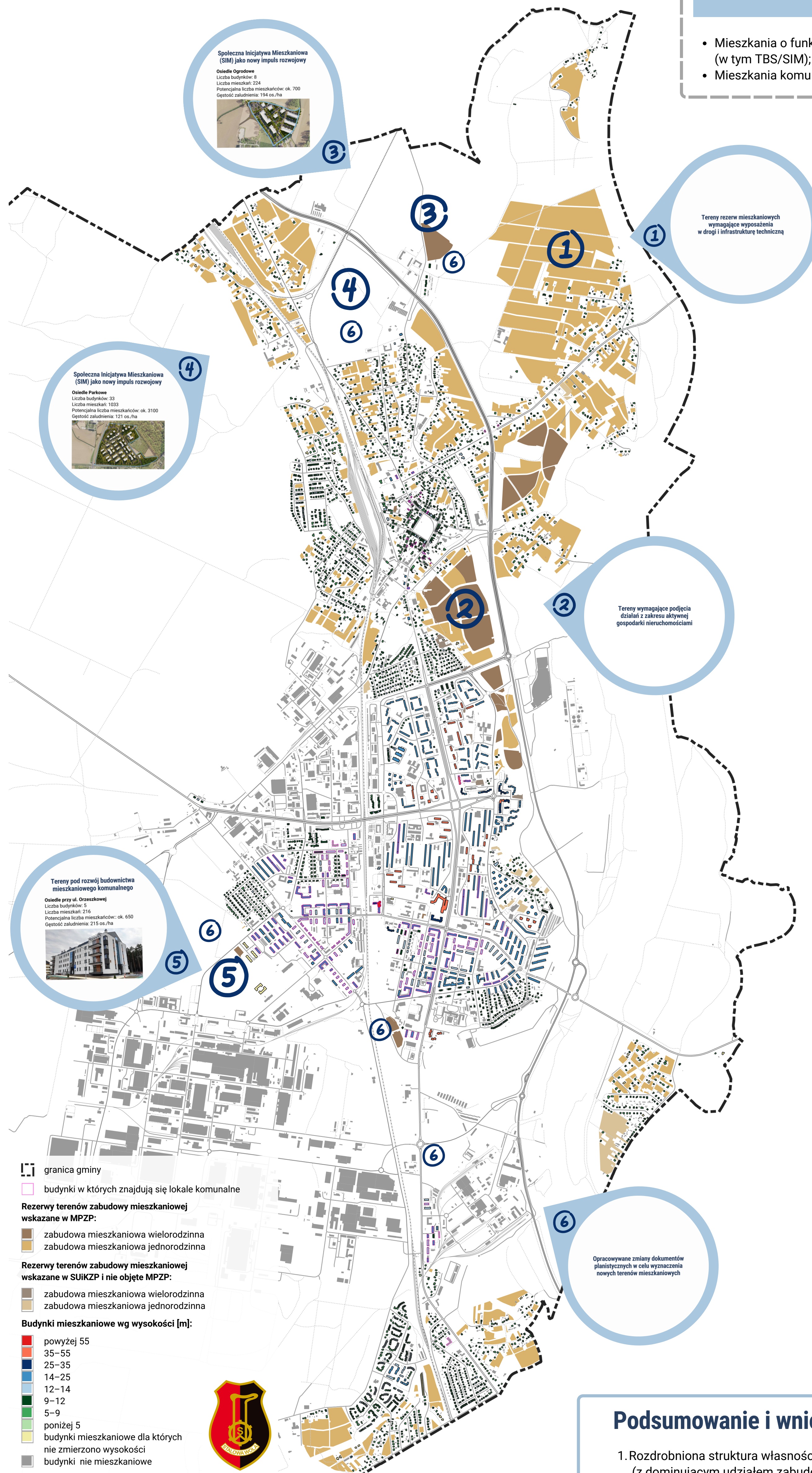
- TBS/SIM, PFR Nieruchomości, formy współpracy z deweloperami (np. w ramach „Lokalu za grunt”);

Mieszkania o przystępnym czynszu

- TBS/SIM (finansowane preferencyjnym kredytem);
- Spółki z udziałem gminy inne niż SIM (np. z zastosowaniem obligacji komunalnych).

Mieszkania o funkcji komunalnej

- Mieszkania o funkcji komunalnej realizowane przez podmioty inne niż gmina (w tym TBS/SIM);
- Mieszkania komunalne realizowane przez gminy.



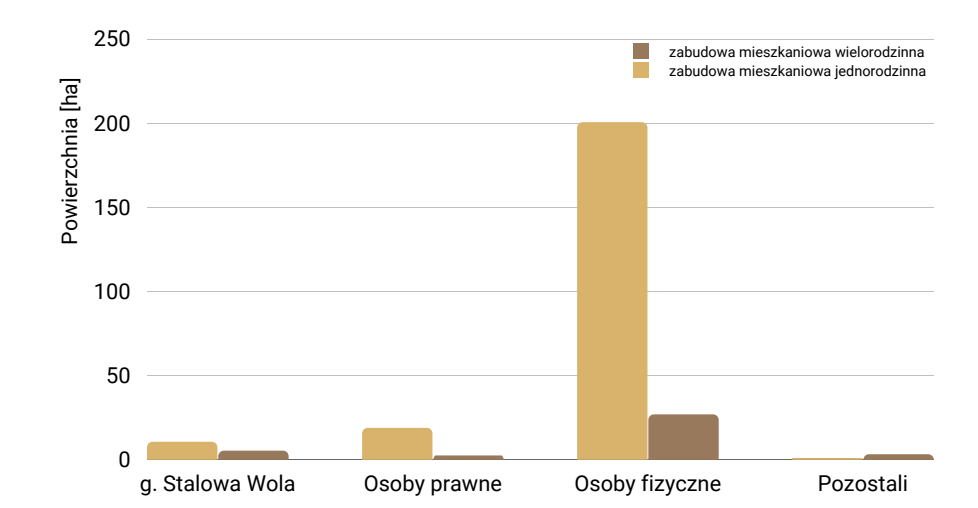
Tereny rezerw mieszkaniowych wg dokumentów planistycznych



ogółem ok. 270 ha rezerw terenów mieszkaniowych, w tym:

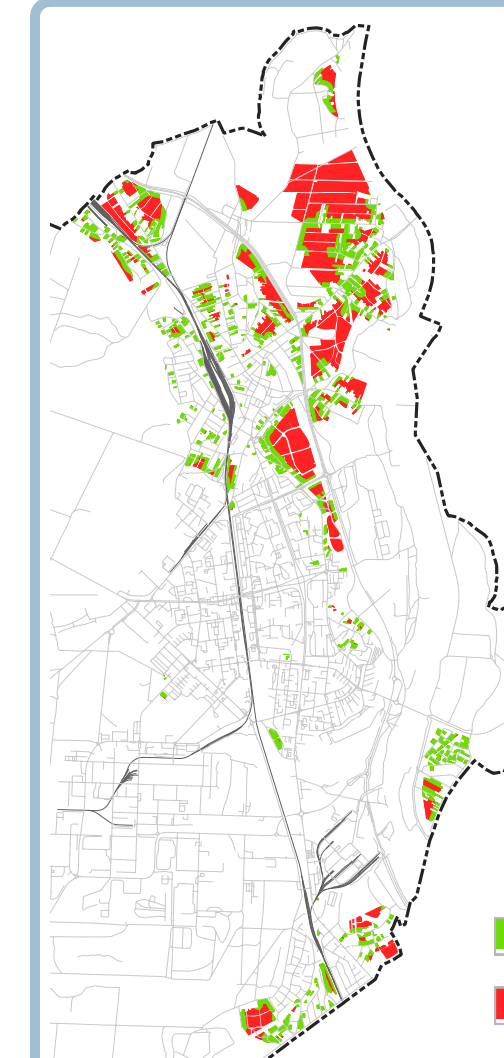
- ok. 230 ha pod budownictwo jednorodzinne
- ok. 40 ha pod budownictwo wielorodzinne

Tereny rezerw mieszkaniowych wg struktury własności gruntów



Udział gruntów miasta Stalowej Woli w strukturze rezerw terenów mieszkaniowych jest relatywnie niewielki (ogółem ok. 16 ha, tj. 5% rezerw), przy czym tylko 5 ha stanowią grunty przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną.

Wyposażenie terenów rezerw w drogi oraz infrastrukturę techniczną



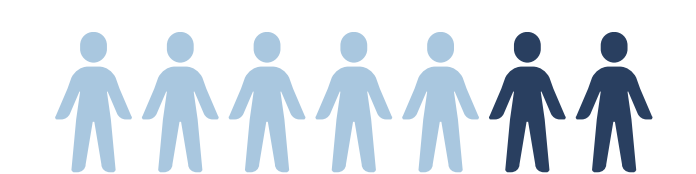
Blisko 20% rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i niespełna 40% rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną jest wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

tereny rezerw mieszkaniowych w zasięgu dostępu do dróg (50 m) i sieci wodociągowej (100 m)
tereny rezerw mieszkaniowych poza zasięgiem dostępu do dróg (50 m) i sieci wodociągowej (100 m)

Chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych

Liczba mieszkańców w terenach mieszkaniowych wg Studium na podstawie danych statystycznych pochodzących z rejestru bazy PESEL: 55 150 osób.
Chłonność demograficzna rezerw terenów mieszkaniowych wg Studium: 19 445 osób.
Potencjalna liczba mieszkańców może wynieść 74 931 osób.

+35% – potencjalny przyrost ludności



przy założeniu zagospodarowania rezerw terenów mieszkaniowych analogicznie do zainwestowanych terenów mieszkaniowych.

Podsumowanie i wnioski

1. Rozdrobniona struktura własnościowa gruntów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową (z dominującym udziałem zabudowy jednorodzinnej) w dokumentach planistycznych.
2. Niewielki udział gruntów miasta Stalowej Woli w strukturze rezerw terenów mieszkaniowych.
3. Niska podaż mieszkań w sektorze budownictwa deweloperskiego pomimo wciąż istniejących rezerw mieszkaniowych w obrębie Centrum.
4. Zwiększony popyt na budownictwo społeczne w świetle oferowanych rządowych programów mieszkaniowych.
5. Silny odpływ ludności do gmin sąsiadujących.
6. Potrzeba intensyfikacji działań w sektorze budownictwa społecznego i deweloperskiego.
7. Prognozowany wzrost znaczenia funkcji przemysłowej stwarza w najbliższych latach realne przesłanki do wzmocnienia wysiłków na rzecz powstania nowej zabudowy mieszkaniowej.
8. Istotnym kryterium przy ocenie kierunków rozwoju terenów mieszkaniowych powinien być obecny i planowany stopień uzbrojenia poszczególnych obszarów miasta w drogi i infrastrukturę techniczną.

Polecana literatura

Matuszko A., Mikołajczyk D., Nowak K., Bąk A., 2022, Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnego Śląska-Zagłębiowskiej Metropolii, Zeszyty Metropolitalne, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków – Warszawa.

Matuszko A., Mikołajczyk D., Bąk A., 2022, Sytuacja mieszkaniowa na obszarze Górnego Śląska-Zagłębiowskiej Metropolii, Zeszyty Metropolitalne, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków – Warszawa.

Nowak K., 2021, Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UG, Warszawa-Kraków – Gdańsk.