

**Iwona Foryś**  
**Ewa Putek-Szeląg**

## **EFEKTY DEMOGRAFICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W GMINIE DOBRA SZCZECIŃSKA**

### **Wprowadzenie**

W literaturze przedmiotu<sup>1</sup> nieruchomości mieszkaniowa (mieszkanie) jest traktowana w szerokim ujęciu jako obudowana przestrzeń zaspokajająca potrzeby mieszkańców. W takim ujęciu potrzeby te należy interpretować jako podstawowe i ponadpodstawowe. Ponieważ potrzeby mieszkaniowe mają charakter subiektywny, wynikają z indywidualnych preferencji, więc zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkaniową jest odmienne. Preferencje te zmieniają się wraz z upływem czasu, w wyniku postępu technologicznego oraz zmiany statusu i stylu życia.

Mieszkanie będzie zaspokajało oczekiwania gospodarstwa domowego, jeśli wszystkie zamieszkujące je osoby zaspokajają swoje subiektywne potrzeby bez wchodzenia w konflikt z pozostałymi domownikami<sup>2</sup>. Inne potrzeby generuje gospodarstwo domowe wielopokoleniowe, a inne „małe” gospodarstwo domowe, na przykład jedno- lub dwuosobowe. Nie należy również zapominać, że obiektywnie można szacować potrzeby mieszkaniowe na rynku według pewnych standardów zaspokajania przez mieszkania potrzeb bytowych, czyli tak zwanych potrzeb minimal-

---

<sup>1</sup> Zob. [1].

<sup>2</sup> Por. definicję według M. Bryxa, *ibidem*.

nych. Potrzeby ponadpodstawowe są natomiast trudniejsze do oszacowania, gdyż zmieniają się wraz z poziomem rozwoju kulturowego jednostki, wzrostem dochodów, charakterem wykonywanej pracy, elementami mody lub chęcią dostosowania się do pewnych kanonów obowiązujących w danym środowisku lokalnym.

Popyt na mieszkania w Szczecinie uwidaczniał się najsilniej w połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy cały rynek nieruchomości przeżywał dynamiczny rozwój. W tym czasie pojawił się również popyt na mieszkania w domach jednorodzinnych zlokalizowanych w gminach sąsiadujących z miastem Szczecin. Zainteresowanie gminami ościennymi wynikało przede wszystkim z niewłaściwej polityki gruntowej miasta, brakiem uzbrojonych terenów pod inwestycje mieszkaniowe w granicach miasta oraz wysoką ceną gruntów budowlanych. Nastąpiła zatem suburbanizacja, której efekty najintensywniej ujawniły się w największej sąsiadującej ze Szczecinem gminie – Dobrej Szczecińskiej.

Koniec lat dziewięćdziesiątych XX wieku to okres dekonjunktury gospodarczej, która niekorzystnie wpłynęła również na rozwój rynku nieruchomości, a tym samym na rozwój sektora mieszkaniowego. Dopiero 2002 rok przyniósł znaczne zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych, wywołane zmianami podatkowymi (zapowiedź kończącej się ulgi na budowę domów i remonty mieszkań), a także zapowiadane w związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej zmiany w podatku VAT na materiały budowlane (z 7% na 22%). Były to na tyle znaczące bodźce, że w połączeniu z ożywieniem gospodarczym wywołały ruch na rynku mieszkaniowym zarówno pierwotnym jak i wtórnym, w tym również na rynku mieszkaniowym, w gminie Dobra Szczecińska.

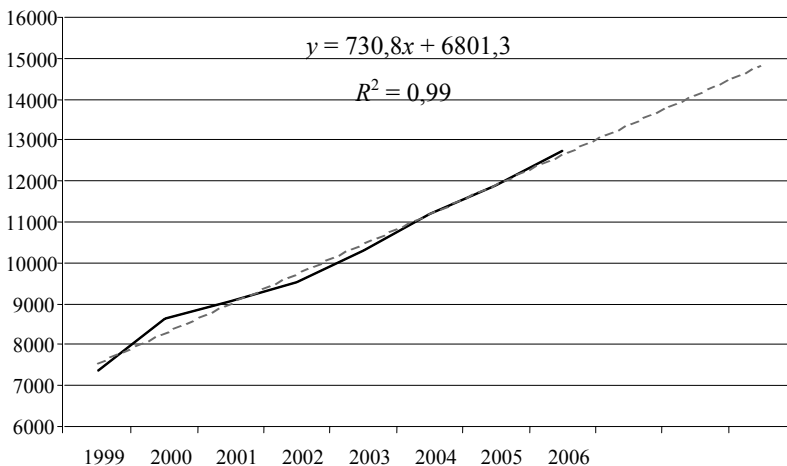
W artykule przeprowadzono analizę rynku mieszkaniowego w gminie Dobra Szczecińska z uwzględnieniem kilku aspektów demograficznych. Za takim podejściem przemawia przemieszczanie się ludności Szczecina właśnie do badanej gminy z powodu realizowanych w niej inwestycji mieszkaniowych.

## **1. Charakterystyka geograficzna i demograficzna badanego obszaru**

Gmina Dobra (gmina wiejska) o powierzchni 110,27 km<sup>2</sup> jest położona w środkowej części powiatu polickiego, sąsiaduje z gminami Szczecin (powiat grodzki), Kołbaskowo i Police (powiat policki). Gmina graniczy także z Republiką Federalną Niemiec, z powiatem Uecker-Randow (kraj związkowy Meklemburgia-Pomo-

rze Przednie). Walory przyrodnicze (gmina leży na Wzniesieniach Szczecińskich i w Puszczy Wkrzańskiej) skłaniają wielu mieszkańców Szczecina do budowy domów właśnie w tej okolicy. Dodatkowo przy północno-wschodniej granicy gminy znajduje się rezerwat Świdwie, do którego prowadzi z Dobrej czarny szlak rowerowy. Tereny leśne zajmują 22% powierzchni gminy, a użytki rolne – 63%. Gmina jest bardzo dobrze skomunikowana, prowadzi przez nią droga krajowa nr 10, łącząca przejście graniczne w Lubieszynie ze Szczecinem (14 km). Na obszarze gminy znajdują się przejścia graniczne do Niemiec: drogowe Lubieszyn–Linken, małego ruchu granicznego Buk–Blankensee. Gminę obejmuje miejscowość Dobra (wieś gminna), 12 sołectw (np. Bezrzecze, Buk, Dołuje, Grzepnica, Łęgi, Mierzyn, Rzędziny, Skarbimierzyce, Stolec, Wąwelnica i Wołczkowo) i 17 miejscowości. Jest gminą uważaną za najatrakcyjniejszą pod względem lokalizacji. Badanie potwierdza tę tezę, gdyż właśnie ta gmina charakteryzuje się liniowym trendem przyrostu liczby ludności w ostatnich latach (zob. rysunek 1).

Rys. 1. Dynamika liczby ludności w gminie Dobra Szczecińska w latach 1999–2006 wraz z prognozą



Źródło: obliczenia własne na podstawie zasobów Banku Danych Regionalnych GUS.

Jest wiele przyczyn migracji ludności z miasta na wieś. Po pierwsze, coraz większy kłopot ze znalezieniem odpowiedniej lokalizacji. Kurczące się zasoby

wolnej przestrzeni budowlanej powodują, że nieliczne pozostałe atrakcyjne działki w Szczecinie są bardzo drogie. Po drugie, dla wielu osób życie w mieście stało się bardzo uciążliwe. Nadmierny ruch samochodowy, nieprzyjazne sąsiedztwo, coraz skromniejsze tereny zielone, a czasami wręcz ich brak, wysoka przestępczość, to wszystko z pewnością nie sprzyja budowaniu przyjaznej atmosfery wokół domu.

Tendencje ruchu ludności potwierdza relacja współczynnika napływu i odpływu ludności w gminie przedstawiona na rysunkach 2 i 3. Liniowy przyrost liczby ludności (rysunek 1) wynika przede wszystkim z wysokiego wskaźnika napływu ludności na pobyt stały i faktycznie zamieszkałej. Pierwszy trend wzrostowy obejmował lata dziewięćdziesiąte ubiegłego wieku, drugi, mniej dynamiczny, rozpoczął się w 2001 roku.

Tabela 1. Stan ludności oraz saldo migracji w gminie Dobra Szczecińska w latach 1999–2006 (stan na 31 XII)

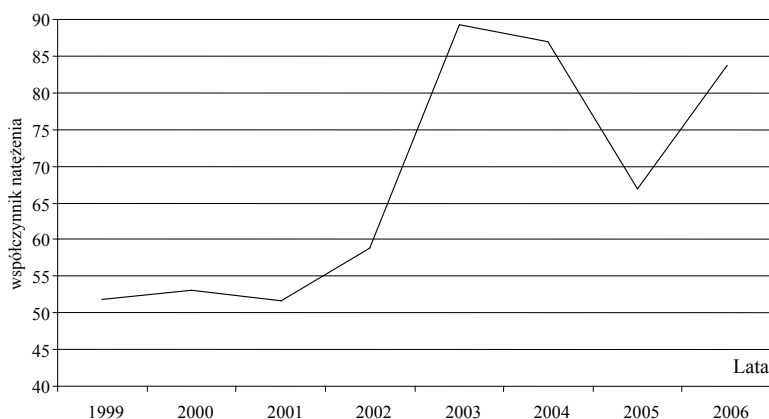
Lata	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ludność								
Ogółem	7353	8620	9060	9522	10320	11196	11892	12756
Napływ ludności								
Ogółem	381	457	468	560	922	973	795	1069
Mężczyźni	185	218	225	269	434	478	400	502
Kobiety	196	239	243	291	488	495	395	567
Odpływ ludności								
Ogółem	98	101	117	109	152	140	200	259
Mężczyźni	48	46	56	47	75	58	95	121
Kobiety	50	55	61	62	77	82	105	138
Saldo migracji ogółem								
Ogółem	283	356	351	451	770	833	595	810
Mężczyźni	137	172	169	222	359	420	305	381
Kobiety	146	184	182	229	411	413	290	429

Źródło: obliczenia własne na podstawie zasobów Banku Danych Regionalnych GUS.

W latach 1999–2006 nastąpił 73-procentowy przyrost ludności w gminie, w wyniku dodatniego salda migracji. Z wyjątkiem 2005 roku utrzymuje się rosnąca tendencja salda migracji wywołana przede wszystkim zasiedlaniem nowych inwestycji mieszkaniowych na tym terenie. Warto dodać, że dla Dobrej Szczecińskiej

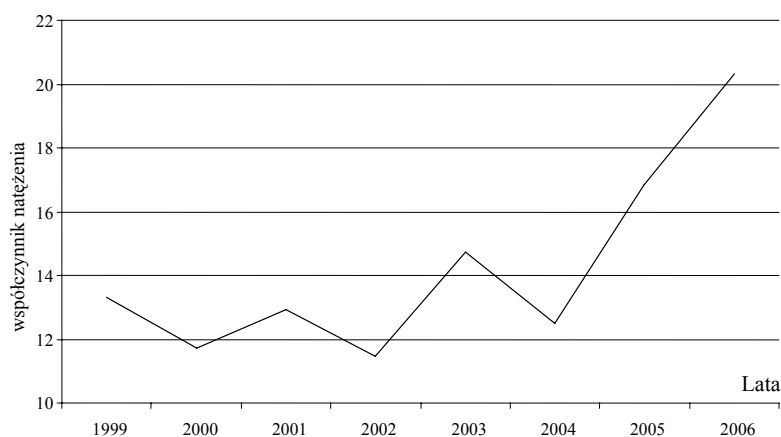
2003 rok był wyjątkowy. Współczynnik natężenia migracji z miast na 1000 ludności wyniósł blisko 88. Oznacza to, że 8,8% ludności gminy to były osoby, które tylko w tym jednym roku napłynęły do niej z miasta (Szczecina).

Rys. 2. Współczynnik natężenia napływu ludności do gminy Dobra Szczecińska w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców w latach 1999–2006



Źródło: obliczenia własne na podstawie zasobów Banku Danych Regionalnych GUS.

Rys. 3. Współczynnik natężenia odpływu ludności z gminy Dobra Szczecińska w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców w latach 1999–2006



Źródło: obliczenia własne na podstawie zasobów Banku Danych Regionalnych GUS.

Analizując kierunki osiedlania się mieszkańców Szczecina, można zauważyć, że większym zainteresowaniem cieszą się gminy graniczące z lewobrzeżnym Szczecinem, w tym właśnie Dobra Szczecińska. Wynika to z bliższej odległości od centrum oraz tego, że na Prawobrzeżu nie ma jeszcze, tak jak w części miasta położonej po zachodniej stronie Odry, problemu ze znalezieniem terenów budowlanych.

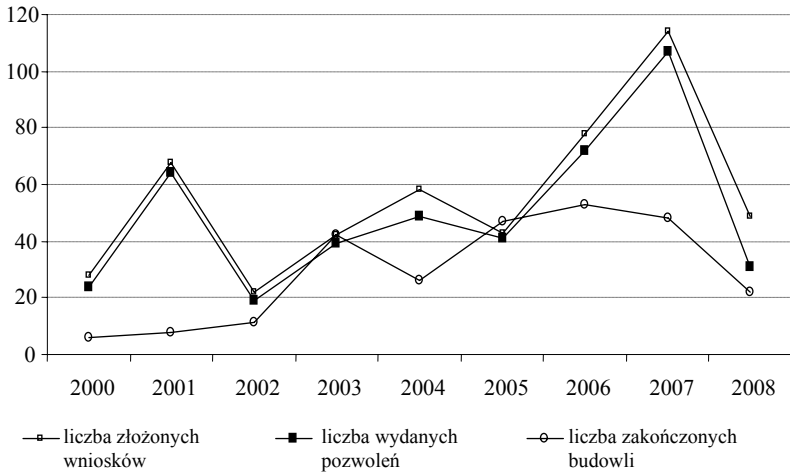
## 2. Inwestycje mieszkaniowe na terenie gminy Dobra Szczecińska

Jak wspomniano, efekty demograficzne są wynikiem inwestycji mieszkaniowych. Na rysunku 4 przedstawiono strukturę liczby złożonych wniosków, wydanych pozwoleń oraz zakończonych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym na terenie Dobrej Szczecińskiej. Największą dynamikę wykazywały inwestycje w latach 2005–2007. Oddawane wówczas do użytkowania budynki to zazwyczaj efekty złożonych wniosków i wydanych dwa lata wcześniej pozwoleń na budowę. Gmina Dobra Szczecińska jest bardzo dobrze przygotowana na nowe inwestycje mieszkaniowe. Częste i szybkie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego pozwalają na przekształcanie terenów rolnych na działki siedliskowe i budowlane. Dodatkowym atutem gminy są duże inwestycje w infrastrukturę umożliwiające szybkie uzbrojenie działek.

Dwukrotny w stosunku do 2001 roku przyrost złożonych wniosków i uzyskanych pozwoleń na budowę w Dobrej Szczecińskiej jest efektem wcześniejszych zakupów działek (lata 90. XX w.) oraz rozpoczęciem inwestycji w wyniku poprawy koniunktury gospodarczej w regionie w ostatnich latach.

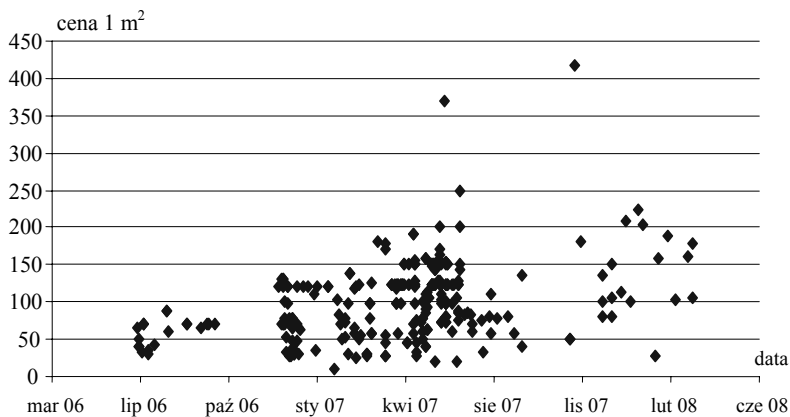
Na decyzje przyszłych inwestorów wpływają ceny działek budowlanych na terenie gminy Dobra Szczecińska. Od połowy lat dziewięćdziesiątych XX wieku lokalizacja w Dobrej Szczecińskiej jest dobrze postrzegana przez szczecińskich inwestorów przede wszystkim z uwagi na sąsiedztwo miasta i dogodny dojazd. Ceny gruntów, które do końca 2006 roku nie przekraczały 100 zł/m<sup>2</sup>, wzrosły w dobrze zlokalizowanych działkach o 100%, osiągając pod koniec 2007 roku 200 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2008 ceny ustabilizowały się w przedziale 100–200 zł/m<sup>2</sup>, przy czym niższą cenę miały najczęściej grunty nieuzbrojone lub nieodrolnione, natomiast 200 zł/m<sup>2</sup> przekroczyły działki uzbrojone, na już zagospodarowanych osiedlach. Można sądzić, że 250 zł/m<sup>2</sup> to granica opłacalności budowy domu jednorodzinnego wolno stojącego, którego koszty inwestorskie należy szacować na blisko 700 tys. zł, a koszty całej inwestycji zbliżą się do miliona złotych.

Rys. 4. Struktura liczby złożonych wniosków, wydanych pozwoleń oraz zakończonych inwestycji w budownictwie mieszkaniowym w gminie Dobra Szczecińska w latach 2000–pierwsze półrocze 2008 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Policach.

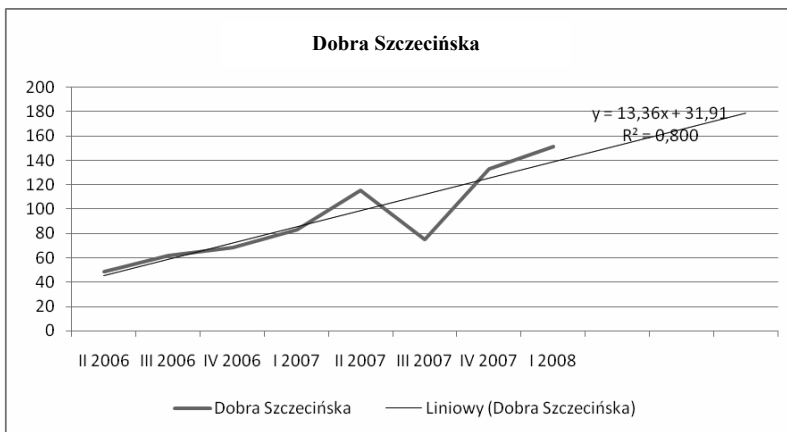
Rys. 5. Ceny transakcyjne 1 m<sup>2</sup> gruntu budowlanego w obrocie wtórnym w Dobrej Szczecińskiej w okresie marzec 2006–czerwiec 2008



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

Większe zróżnicowanie cen widoczne jest w innych ościennych gminach, na przykład w Wołoczkwie, gdzie w 2006 roku ceny mieściły się w przedziale 50–150 zł/m<sup>2</sup> i oczywiście najwyższe dotyczyły najlepszych lokalizacji na terenach uzbrojonych i zagospodarowanych. W roku 2007 ceny zamykały się w przedziale 100–250 zł/m<sup>2</sup>. Wydaje się, że podobnie jak w przypadku Dobrej Szczecińskiej 250 zł/m<sup>2</sup> jest górną granicą akceptowaną przez indywidualnych nabywców działek pod budowę domów jednorodzinnych. Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu w analizowanych miejscowościach charakteryzują się dużą zmiennością w czasie. Ceny nieruchomości w Dobrej Szczecińskiej z kwartału na kwartał rosną średnio w analizowanym okresie o około 13 zł za m<sup>2</sup>.

Rys. 6. Przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> gruntu budowlanego w obrocie wtórnym w Dobrej Szczecińskiej w okresie marzec 2006–czerwiec 2008



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych.

## Wnioski

Obecna sytuacja na rynku lokalnym jest efektem osłabienia dynamiki gospodarczej, ale przyczyn należy również poszukiwać na rynku nieruchomości. Na fali wzrostu cen materiałów budowlanych oraz deficytu siły roboczej w budownictwie w krótkim czasie wzrosły ceny mieszkań (również domów w budownictwie jedno-



rodzinnym), a dynamika ta nie była skorelowana z proporcjonalnym wzrostem dochodów gospodarstw domowych. Prawie o połowę spadła w ostatnich dziesięciu latach siła nabywcza gospodarstw domowych, liczona jako relacja dochodów gospodarstw domowych do ceny 1 m<sup>2</sup> mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Ucieczką od wysokich cen mieszkań w mieście stały się inwestycje w sąsiednich gminach (przede wszystkim powiatu polickiego). Tendencja do suburbanizacji wywołała wzrost ludności w gminach sąsiadujących ze Szczecinem i jednoczesny ubytek ludności miasta. O ile inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne w odległości 20–30 km od centrum miasta wydają się uzasadnione z uwagi na popyt generowany przez rodziny szukające innego otoczenia, przygotowane do zamieszkiwania „bliżej natury” i nastawionych na niedogodności związane z lokalizacją (brak komunikacji miejskiej, placówek handlowych, oświatowych), o tyle gospodarstwa domowe kupujące mieszkania w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych poza obszarem zurbanizowanym i dodatkowo na granicy zdolności kredytowej coraz częściej podkreślają owe niedogodności i związane z nimi wzrastające koszty utrzymania stałej więzi z miastem.

## Literatura

1. Bryx M., *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*, Poltext, Warszawa 2001.

## DER DEMOGRAPHISCHE EFEKT IN DER WOHNUNGSANLAGE IN DER GEMEINDE DOBRA SZCZECIŃSKA

### Zusammenfassung

Im Artikel wurden Transaktionen analysiert, die in den Jahren 2006–2008 auf dem Gebiet Szczecin und in der Nähe. Diese Transaktionen wurden unter Berücksichtigung der Dynamik der Faktoren untersucht. Es wurden Städten, sowie im einzelnen vergleichbare Stadtteile in Betracht gezogen.

Übersetzt von Ewa Putek-Szeląg

