



Radosław Cyran

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomiczny
Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych
cyran@ue.katowice.pl

PROCES SUBURBANIZACJI NA PRZYKŁADZIE MIASTA BIELSKO-BIAŁA I WYBRANYCH GMIN POWIATU BIELSKIEGO

Streszczenie: W artykule poddano analizie proces suburbanizacji na przykładzie miasta Bielska-Białej i gmin powiatu bielskiego. Coraz częstszym kierunkiem migracji są tereny gmin wiejskich, nie tylko jako przejaw preferencji opartej na modzie, ale również na racjonalności ekonomicznej i lepszej jakości przestrzeni. Przyczynia się do tego wzrost podaży gruntów w atrakcyjnych gminach podmiejskich, co związane jest z przekształcaniem terenów rolnych w budowlane poprzez uchwalanie planów miejscowych z przeznaczeniem gruntów rolnych pod zabudowę, bez określania koncepcji urbanistycznych dla nowych stref zabudowy. Jedną z przyczyn suburbanizacji jest więc sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych.

Słowa kluczowe: suburbanizacja, rynek nieruchomości, ceny gruntów.

Wprowadzenie

Jedną z idei w zakresie planowania rozwoju miast jest idea miasta zwarteego. Według Burgessa [2006] zasadą miasta zwarteego jest: „dążenie do zwiększania intensywności wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego i wyższej gęstości zaludnienia, intensyfikowanie życia społecznego, aktywności kulturalnej, gospodarczej”. Chcąc osiągnąć te cele, należy tak zdefiniować formę miasta w ramach programów miejskich, aby osiągnąć korzyści zrównoważonego rozwoju przyrodniczego, społecznego i globalnego. Niestety, w obecnych czasach – zdaniem Paszkowskiego [2014] – „coraz częściej zamiast o miastach mówimy o przestrzeni zurbanizowanej, gdyż rozmywają się granice między miastem a otaczającymi je obszarami – zurbanizowanymi, lecz pozbawionymi cech miejskości”.

Sposób użytkowania miejskich gruntów zależy od decyzji podjętych przez firmy, gospodarstwa domowe oraz lokalny samorząd [Harvey, 1992]. To gospodarstwa domowe decydują o tym, gdzie i jak żyć. Wzrost preferencji osiedlania się na terenach podmiejskich powoduje zainteresowanie tymi terenami deweloperów mieszkaniowych i wpływa na sposób wykorzystania terenów miejskich, na przedmieściach oraz podmiejskich. Władza lokalna

może wpłynąć na sposób zagospodarowania terenów poprzez właściwą politykę miejską, w szczególności politykę zagospodarowania przestrzennego.

W publikacji przedstawione zostały wyniki badań przeprowadzonych w gminach Bielsko-Biała, Czechowice-Dziedzice, Bestwina, Wilamowice, Wilkowice, Kozy, Jasienica i Jaworze. Prezentowane wyniki badań miały wskazać kierunek migracji ludności oraz powiązanie tych ruchów z rynkiem gruntów i budownictwem mieszkaniowym. Badaniem objęto procesy rozwojowe gmin w latach 2003-2014.

Głównym celem badań było określenie przyczyn i skutków wystąpienia suburbanizacji na terenie miasta Bielska-Białej i w gminach sąsiadujących, tj.: Czechowicach-Dziedzicach, Bestwinie, Wilamowicach, Wilkowicach, Kozach, Jasienicy i Jaworzu. Celami szczegółowymi badania było:

- określenie skali migracji z miasta Bielsko-Biała na tereny sąsiadujących gmin wiejskich i miejsko-wiejskich,
- określenie przyczyn suburbanizacji na badanym obszarze,
- określenie wpływu zmian liczby ludności w mieście Bielsko-Biała i gminach sąsiadujących na:
 - poziom obciążenia demograficznego,
 - skalę budownictwa mieszkaniowego i strukturę inwestorską.

W badaniach zastosowano następujące metody badawcze:

- analizę literatury w zakresie rozwoju miast i terenów wiejskich,
- analizę danych statystycznych z zakresu demografii, zasobów mieszkaniowych, budownictwa mieszkaniowego,
- analizy opisowe na podstawie studiów literatury, dokumentów, wywiadów.

1. Stan badań nad procesem suburbanizacji

Wpływ na rozwój urbanistyczny ma w coraz większym stopniu postępujący proces suburbanizacji, czyli lokowanie części funkcji komplementarnie związanych z miastem poza jego granicami, ale w strefie aglomeracyjnego oddziaływania [Nowakowski i Bańkowska, 2013]. Procesy suburbanizacji są tendencją ogólnoświatową, trwającą już co najmniej 100 lat [Mills i Hamilton, 1989].

Według O'Sullivan [2003] decentralizacja ludności może wynikać z faktu, iż wraz ze wzrostem dochodów ludności, zwiększa się względna atrakcyjność podmiejskich lokalizacji, potęgowana niższymi cenami gruntów i domów. Wzrost dochodów powoduje zatem wzrost popytu na podmiejskie tereny. Podkreślają to również inni badacze, stwierdzając, że wzrost dochodów może być czynnikiem wzmacniającym proces suburbanizacji [Anas, Arnott i Small, 1998]. Z kolei wg Millsa i Hamiltona [1989] wpływ na proces suburbanizacji w dużej mierze ma koncentracja starej zabudowy mieszkaniowej w centrach dużych miast, która odznacza się niską jakością techniczną i funkcjonalną. Dlatego też część społeczeństwa o niskich dochodach jest w stanie „przelicytować” osoby o wyższych dochodach dla centralnych położeń, powodując tym samym poszukiwanie przez tę część społeczeństwa miejsca do zamieszkania na terenach podmiejskich [Mills i Hamilton, 1989]. Podobne przyczyny zjawiska suburbanizacji wskazują Wurtzbach i Miles [1991], którzy, obok znaczenia jakości zabudowy śródmiejskiej, podkreśla-

ją również wpływ chaosu architektonicznego i poziomu przestępczości. Sprzyjającym czynnikiem dla procesu suburbanizacji będzie występowanie w pierścieniu podmiejskim dużej liczby małych miast oraz niższe podatki lokalne na terenach podmiejskich przy podobnej lub wyższej jakości szkolnictwa [Mills i Hamilton, 1989]. Badania empiryczne prowadzą więc do wniosku, że to problemy, z jakimi borykają się duże miasta, wzmacniają w rzeczywistości skalę procesu suburbanizacji [O'Sullivan, 2003].

Wzrost zainteresowania terenami podmiejskimi jest również ściśle związany z rozwojem sieci drogowej oraz wzrostem liczby samochodów osobowych w gospodarstwach domowych [Harvey, 1992]. Według Wurtzebacha i Milesa [1991] rozwój rynku samochodowego generuje dla rynku nieruchomości pozytywne i negatywne efekty. Do pozytywnych efektów zaliczyć można: większą dostępność terenów pod budownictwo, co umożliwia stosowanie niskiej, a więc i taniej zabudowy, podążanie zabudowy komercyjnej na tereny podmiejskie jako komplementarnej dla funkcji mieszkaniowej, wzrost alternatywnej lokalizacji gruntów możliwych do rozwoju, decentralizacja ośrodków pracy. Do negatywnych skutków należy zaliczyć: wzrost zanieczyszczenia powietrza, efekt *urban sprawl*, niepowiązane zagospodarowanie terenów, wzrost kosztów zapewnienia usług publicznych bardziej oddalonym obszarom.

Wyróżnić można suburbanizację opartą na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w wyniku której powstają podmiejskie zespoły zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oraz suburbanizację chaotyczną, impulsywną opartą na decyzjach o warunkach zabudowy. Na terenach podmiejskich, często gmin wiejskich lub miejsko-wiejskich, dominuje zjawisko suburbanizacji żywiołowej, która charakteryzuje się sukcesywnym, niekontrolowanym anektowaniem nowych terenów, najczęściej rolnych, pod zabudowę jednorodziną [Paszkowski, 2014]. Obszar miejski jest tym bardziej objęty procesem suburbanizacyjnym, im bardziej rozproszone są lokalizacje domów i miejsca pracy wokół centrum aglomeracji [Mills i Hamilton, 1989].

Preferencje gospodarstw domowych w zakresie osiedlania się na terenach podmiejskich zależą w głównej mierze od:

- czasu dojazdu do pracy, sklepów specjalistycznych, szkoły, miejsc rozrywki, kultury, rekreacji,
- aspektów niefinansowych, tj.: jakości przestrzeni, świeżego powietrza, spokoju, ciszy, prestiżu lokalizacyjnego, sąsiedztwa [Harvey, 1992].

Te dwa aspekty decydują o użyteczności i wygodzie zamieszkania i determinują decyzje lokalizacyjne gospodarstw domowych, ciągnąc je na przedmieścia i tereny podmiejskie. Tereny podmiejskie mają przewagę nad terenami dużych miast zarówno w zakresie dostępności przestrzeni, ich ceny, jak i w zakresie środowiskowym. Jedynym negatywnym skutkiem zamieszkiwania na terenach podmiejskich jest dłuższy czas i koszt dojazdu do miejsca pracy czy niedostatek placówek oświatowych (przedszkola, szkoły).

2. Przemiany demograficzne w Bielsku-Białej i gminach sąsiadujących

Wyróżnić można następujące typy dynamiki ludności w obszarach metropolitalnych z uwzględnieniem miast średnich i małych w zestawieniu z ośrodkami centralnymi:

- faza koncentracji ludzi w rdzeniu i ubytku w miastach małych i średnich w strefie podmiejskiej,
- faza koncentracji ludności obejmująca zarówno miasto centralne, jak i ośrodki podmiejskie,
- faza dekoncentracji ludności w rdzeniu i wzrostu liczby ludności w strefie podmiejskiej,
- faza dekoncentracji ludności w rdzeniu i w miastach strefy podmiejskiej [Korzeniak (red.), 2014].

W analizowanym obszarze występuje typowa faza dekoncentracji ludności w rdzeniu, tj. w mieście Bielsko-Biała, i wzrost ludności w strefie podmiejskiej. W latach 2004-2013 ubytek ludności zamieszkującej miasto Bielsko-Biała wyniósł 3288 osób, w tym samym czasie liczba ludności w strefie podmiejskiej wzrosła o 9731 osób (por. tabela 1). Największy przyrost ludności w okresie analizowanych 10 lat wystąpił w gminie Jasienica – o 14,2% oraz w gminie Wilamowice – o 12%.

Tabela 1. Zmiany ludności analizowanych gmin wg faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2004-2013

Gminy	Ludność		Zmiana ludności 2004-2013	
	2004	2013	Liczbowo	Procentowo
Jasienica	20 031	22 870	+2839	+14,2%
Wilamowice gmina	14 888	16 670	+1782	+12%
miasto	2794	3015	+221	+7,9%
wieś	12 094	13 655	+1561	+12,9%
Kozy	11 373	12 529	+1156	+10,2%
Bestwina	10 315	11 187	+872	+8,5%
Jaworze	6453	6980	+527	+8,2%
Wilkowice	12 174	13 145	+971	+7,9%
Czechowice-Dziedzice gmina	43 195	44 779	+1584	+3,7%
miast	34 867	3 5684	+817	+2,3%
wieś	8328	9095	+767	+9,2%
Bielsko-Biała	176 987	173 699	-3288	-1,9%

Źródło: Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Spadek liczby ludności odnotowany w mieście Bielsko-Biała wynika z ujemnego salda migracji. W okresie 2004-2013 w mieście zameldowało się łącznie 15 110 osób, a wymeldowało 19 283 osób, z czego aż 11 531 na wieś. W pozostałych gminach zanotowano dodatnie saldo migracji, które wynikało głównie z napływu ludności z miast. W siedmiu analizowanych gminach na ogólną liczbę 19 405 zameldowanych w tym okresie osób zameldowania z miast stanowiły 14 351 osób (74%). Zarówno w Bielsku-Białej, jak i w sześciu na siedem analizowanych gminach ościennych zanotowano w tym okresie dodatni przyrost naturalny (poza gminą Wilkowice). Najwyższy średnioroczny przyrost naturalny w okresie 2004-2013 (na 1000 ludności) zanotowano w gminie Jasienica 4,04 osoby, a także w gminie Wilamowice i Kozy – odpowiednio 2,79 i 2,12 osoby.

Tabela 2. Saldo migracji i przyrost naturalny w analizowanych gminach w latach 2004-2013

Gminy	Zameldowania				Wymeldowania				Saldo migracji w okresie 2004-2013 ogółem	Przyrost naturalny w okresie 2004-2013 ogółem	Średni roczny przyrost naturalny na 1000 ludności w okresie 2003-2014
	Ogółem	Z miast	Ze wsi	Z zagranicy	Ogółem	Do miast	Na wieś	Za granicę			
Jasienica	3881	3055	774	52	1824	1066	624	134	+2057	+859	4,04
Wilamowice	2534	1750	766	18	1042	547	475	20	+1492	+437	2,79
Kozy	1950	1598	308	44	988	594	351	43	+962	+255	2,12
Bestwina	1744	1375	342	27	902	560	299	43	+842	+149	1,37
Jaworze	1512	1217	239	56	721	341	281	99	+791	+21	0,34
Wilkowice	2515	2066	407	42	1168	753	368	47	+1347	-179	-1,43
Czechowice-Dziedzice	5269	3290	1876	103	4732	2042	2555	135	+537	+810	1,85
Bielsko-Biała	15 110	7974	5538	1598	19 283	5977	11531	1775	-4173	+603	0,36

Źródło: Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

W Polsce w ostatnich piętnastu latach znacząco obniżyła się liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, natomiast wzrosła populacja osób w wieku produkcyjnym, a w szczególności w wieku poprodukcyjnym. Na koniec 2013 r. w wieku przedprodukcyjnym było 18,2% populacji, w wieku produkcyjnym 63,4%, a w poprodukcyjnym 18,4%. Obserwując w analizowanych gminach na przestrzeni lat 2004-2013 zmiany udziału ludności według ekonomicznych grup wiekowych, należy zauważyć, że we wszystkich gminach nastąpił spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i wzrost odsetka ludności w wieku poprodukcyjnym. Największy odsetek dzieci i młodzieży do 17 lat występuje w gminach Jasienica i Wilamowice – odpowiednio 21,2% i 20,4% ogółu ludności. W tych gminach jest też najmniejszy odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – odpowiednio 15,1% i 16,0%. W Bielsku-Białej występuje najmniejszy odsetek dzieci i młodzieży do 17 lat – 16,9% oraz największy odsetek osób w wieku poprodukcyjnym – 21,2% (nastąpił tu też najwyższy przyrost osób w wieku poprodukcyjnym z 16% w 2004 r.). Na przestrzeni lat 2004-2013 zmniejszył się odsetek osób w wieku produkcyjnym w Bielsku-Białej, Czechowicach-Dziedzicach oraz Jaworzcu, wzrósł natomiast w Jasienicy, Wilamowicach, Kozach, Bestwinie, Wilkowicach.

Tabela 3. Udział ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem

Gminy	Ludność w wieku przedprodukcyjnym		Ludność w wieku produkcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013
Jasienica	23,9	21,2	62,9	63,7	13,2	15,1
Wilamowice	24,2	20,4	60,4	63,6	15,4	16,0
Kozy	22,0	18,8	62,5	64,0	15,5	17,3
Bestwina	23,1	19,1	61,9	64,1	15,0	16,8
Jaworze	21,7	18,6	63,1	62,8	15,2	18,6
Wilkowice	20,9	17,2	62,1	63,4	17,0	19,3
Czechowice -Dziedzice	21,4	19,0	64,9	63,5	13,7	17,5
Bielsko-Biała	18,5	16,9	65,5	62,0	16,0	21,2

Źródło: Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Analizując w gminach wskaźniki obciążenia demograficznego, należy zauważyć, że w mieście Bielsko-Biała oraz w gminach Czechowice-Dziedzice i Jaworze wzrósł wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. W pozostałych gminach wskaźnik ten uległ na przestrzeni lat 2004-2013 obniżeniu. W Bielsku-Białej, Wilkowicach oraz gminie Jaworze występują również najwyższe wskaźniki ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym, z czego najwyższy 125,5 osoby w Bielsku-Białej. Najniższe wskaźniki występują w gminach Jasienica i Wilamowice. Miasto Bielsko-Biała ma również najmniej korzystny wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym. Najlepszy wskaźnik występuje w gminach Jasienica i Wilamowice.

Tabela 4. Wskaźnik obciążenia demograficznego analizowanych gmin w latach 2004-2013

Gminy	Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym		Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	
	2004	2013	2004	2013	2004	2013
Jasienica	59,0	56,9	55,0	71,4	20,9	23,7
Wilamowice	65,6	57,1	63,4	78,7	25,4	25,2
Kozy	59,9	56,4	70,6	92,1	24,8	27,0
Bestwina	61,6	56,0	65,2	87,7	24,3	26,2
Jaworze	58,5	59,2	69,2	100,2	24,0	29,6
Wilkowice	61,0	57,6	81,1	112,2	27,3	30,5
Czechowice -Dziedzice	54,1	57,4	63,9	91,9	21,1	27,5
Bielsko-Biała	52,7	61,4	86,3	125,5	24,4	34,2

Źródło: Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Na podstawie przytoczonych danych można zdiagnozować tendencje w procesach demograficznych zachodzących w ośrodku centralnym – mieście Bielsko-Biała i gminach sąsiadujących. Suburbanizacja, jaka dokonała się na analizowanym obszarze, znacząco pogorszyła sytuację demograficzną miasta centralnego, jednocześnie powodując odmłodzenie populacji w gminach Jasienica i Wilamowice (największy średni przyrost naturalny), gdzie napłynęło najwięcej ludzi młodych, w wieku produkcyjnym, właśnie z obszaru miasta Bielsko-Biała. W tych dwóch gminach występuje najwyższy odsetek dzieci i młodzieży do 17. roku życia i najniższy odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym. Z kolei w Bielsku-Białej na skutek odpływu ludności w wieku produkcyjnym na tereny sąsiadujących gmin wiejskich i miejsko-wiejskich znacząco zmniejszył się odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym (niski średni przyrost naturalny), produkcyjnym, jednocześnie wzrósł odsetek ludności w wieku poprodukcyjnym. Pogorszyły się również wskaźniki obciążenia demograficznego i na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypada 125,5 osoby w wieku poprodukcyjnym. Świadczy to o dużym wpływie procesu suburbanizacji na ościennne gminy Jasienica i Wilamowice. Wysoki poziom migracji na tereny tych gmin z miasta Bielsko-Biała wpłynął nie tylko na wzrost liczby mieszkańców, ale i pozytywnie na całą strukturę demograficzną. Z kolei w Bielsku-Białej

proces suburbanizacji powoduje wzrost procesu starzenia się mieszkańców miasta. O ile w 2004 r. ludność Bielska-Białej zakwalifikować można było do typu struktury ludności wg wieku jako przedpole starzenia się demograficznego¹, to w 2013 r. był to już typ starzenia się demograficznego [Korzeniak (red.), 2014]. W 2004 r. ludność Jasienicy kwalifikowała się jako typ równowagi demograficznej, by w 2013 r. wejść w typ przedpola starzenia się demograficznego. Z kolei w gminie Wilamowice struktura ludności wg wieku na przestrzeni lat 2004-2013 utrzymała się, dzięki napływowi ludności w wieku produkcyjnym i wysokiemu przyrostowi naturalnemu, w typie przedpola starzenia się demograficznego.

3. Rozwój budownictwa mieszkaniowego i ceny gruntów mieszkaniowych

Pomimo procesu suburbanizacji w Bielsku-Białej w ostatnich latach osiągnięto znaczące efekty rzeczowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego. W okresie dziesięciu lat oddano do użytkowania 6920 mieszkań, które były budowane zarówno przez firmy deweloperskie, jak i inwestorów indywidualnych. Średnie tempo budownictwa na 1000 ludności było zbliżone do średniej dla Polski i wynosiło 4 mieszkania na 1000 ludności. Liczba oddanych do użytkowania mieszkań stanowiła 68% zawartych małżeństw². Nieco intensywniej rozwijało się budownictwo mieszkaniowe w gminach: Jaworze, Jasienica, Wilkowice, Wilamowice i Kozy. W Jasienicy w ostatnich dziesięciu latach wybudowano ogółem 16,9% zasobów, w Wilamowicach 14,6%. W tym samym czasie zasoby zrealizowane w Bielsku-Białej stanowią 10% udziału zasobów mieszkaniowych ogółem. We wszystkich analizowanych gminach, poza miastem Bielsko-Białą, przeważają inwestycje budowy domów jednorodzinnych, ewentualnie zabudowa bliźniacza lub szeregowa.

Jedną z przyczyn suburbanizacji jest sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wzrost popytu na lokale mieszkalne i domy w latach 2004-2008 spowodował wzrost popytu deweloperów i inwestorów indywidualnych na grunty mieszkaniowe. Sytuacja ta wywołała w dużych miastach, w tym w Bielsku-Białej, skokowy wzrost cen gruntów, co skłoniło wielu inwestorów do poszukiwania tańszych gruntów poza miastem lub na jego obrzeżach. Według O'Sullivana [2003] wysoka cena gruntów jest rezultatem, a nie przyczyną, wysokich cen domów.

1 Typ równowagi demograficznej występuje w przypadku udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym równym lub wyższym od 19,8% ogółu ludności, w wieku produkcyjnym powyżej lub poniżej 65,2% oraz w wieku poprodukcyjnym poniżej 15%. Typ przedpola starzenia się demograficznego występuje w przypadku udziału wieku przedprodukcyjnego poniżej 19,8%, a wieku poprodukcyjnego równego lub powyżej 15%.

2 W wielu krajach uznaje się, że tempo budownictwa mieszkaniowego powinno odpowiadać co najmniej 70% zawartych małżeństw, tj. zasób mieszkaniowy powinien powiększać się wraz z tworzeniem się nowych komórek społecznych.

Tabela 5. Budownictwo mieszkaniowe w analizowanych gminach w latach 2004-2013

Wyszczególnienie	Budownictwo mieszkaniowe w latach 2004-2013 ogółem		Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w procentach	Średnie tempo budownictwa na 1000 ludności	Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego jako % zawartych małżeństw
	Liczbowo	Jako % zasobu na koniec 2013 r.			
Jasienica	1136	16,9%	100% indywidualni*	5,0	88%
Wilamowice	691	14,6%	100% indywidualni*	4,1	70%
Kozy	509	16,4%	100% indywidualni*	4,1	73%
Bestwina	415	14,8%	100% indywidualni*	3,7	67%
Jaworze	368	16,6%	100% indywidualni*	5,3	111%
Wilkowice	553	12,0%	100% indywidualni*	4,2	89%
Czechowice-Dziedzice	1067	7,2%	100% indywidualni*	2,4	40%
Bielsko-Biała	6920	10,0%	56,3% indywidualni* 41,0% deweloper 2,6% gmina 0,1% spółdzielnie mieszkaniowe i zakłady pracy	4,0	68%

* Budownictwo indywidualne – realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące działalność gospodarczą i jej nieprowadzące), z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników bądź na sprzedaż lub wynajem (w celu osiągnięcia zysku).

Źródło: Na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Ceny gruntów mieszkaniowych i domów maleją wraz z odległością od centrum miasta, a inwestorzy na podmiejskich terenach mogą nabyć nawet dwukrotnie większą powierzchnię gruntów za tę samą cenę, co można uznać za swoisty efekt substytucyjny [O'Sullivan, 2003]. W Bielsku-Białej w najlepszych lokalizacjach, np. w dzielnicy Kamienica, ceny 1 m² gruntu na cele mieszkaniowe kształtują się od 150 zł do 300 zł, przy najczęściej występujących transakcjach w przedziale 180-220 zł/m². W dzielnicach peryferyjnych miasta, o niższych walorach widokowych, ceny nieruchomości gruntowych oscylują w granicach 100-120 zł/m². Duża podaż terenów na terenach podmiejskich, o niższych cenach, powoduje atrakcyjność tych terenów, a w konsekwencji przyrost inwestycji mieszkaniowych realizowanych zarówno przez inwestorów indywidualnych, jak i deweloperów. Na terenie gminy Jasienica istnieje duża oferta terenów budowlanych, zarówno działek do 1000 m², jak i powyżej 2000 m². Ceny działek budowlanych, w zależności od lokalizacji na terenie gminy i walorów widokowych, kształtują się w przedziale 60-120 zł/m². Z kolei w drugiej gminie, która przyciąga dotychczasowych mieszkańców Bielska-Białej, tj. w gminie Wilamowice, szczególne zainteresowanie wzbudzają tereny budowlane zlokalizowane w sołectwie Pisarzowice, gdzie ceny 1 m² gruntu kształtują się w przedziale 60-80 zł/m², przy dużej podaży nieruchomości gruntowych zarówno o powierzchni ok. 1000 m², jak i większych. Można zatem uznać, że osoby podejmując decyzje o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach podmiejskich osiągają z tego tytułu rentę mieszkaniową. Gospodarstwa domowe z wyższymi dochodami często wybierają tereny podmiejskie jako miejsce zamieszkania, a dochody ludności rosną wraz z odległością od centrum miasta [Hohenberg i Lees, 1986]. Jednocześnie rosną koszty dojazdów oraz sam czas dojazdu do miasta. W przypadku analizowanych gmin dzięki dobrym połączeniom drogowym czas dojazdu do centrum Bielska-Białej wynosi 15-20 minut przy odległości 12-20 km.

Na podstawie przeprowadzonych wywiadów z 50 inwestorami, którzy wybudowali dom jednorodzinny lub też nabyli dom od przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie budowy domów na sprzedaż wynika, że na decyzję o wyprowadzeniu się z Bielska-Białej największy wpływ miały takie czynniki jak:

- niższa cena działki budowlanej na cele mieszkaniowe,
- możliwość nabycia większej powierzchni działki za niższą cenę niż mniejszej działki za wyższą cenę w Bielsku-Białej,
- niższa cena zakupu domu na większej działce,
- chęć zamieszkania na wsi,
- cisza, spokój,
- mniej zwarta zabudowa,
- krótki czas dojazdu do pracy do ośrodka centralnego,
- dostępna i na wysokim poziomie infrastruktura społeczna, handlowa i usługowa.

Reasumując, z przeprowadzonych wywiadów wynika, że u inwestorów przeważała możliwość bardziej przestronnego, tańszego i spokojniejszego zamieszkiwania na terenach podmiejskich. Czynnikiem sprzyjającym suburbanizacji Bielska-Białej jest również niezadowolający stan przestrzeni zurbanizowanej, w szczególności wielkich zespołów blokowisk.

Podsumowanie

Bez odpowiedniej polityki miejskiej Bielsko-Biała w najbliższych latach może jeszcze mocniej odczuć proces suburbanizacji. Może temu również sprzyjać malejąca liczba atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w przeciwieństwie do dużej podaży w gminach Jasienica i Wilamowice. Nie można również zapominać, że zmiana elementów składowych miasta i jego dzisiejszej organizacji przestrzennej wymaga zmian naszych przyzwyczajeń, preferencji, dążeń i wartości [Kowalewski, 2006]. Dziś coraz częstszym kierunkiem migracji są tereny gmin wiejskich, nie tylko jako przejaw preferencji opartej na modzie, ale również na racjonalności ekonomicznej i lepszej jakości przestrzeni.

Wzrost podaży gruntów w atrakcyjnych gminach podmiejskich, takich jak Jasienica i Wilamowice, związany jest z przekształcaniem terenów rolnych w budowlane poprzez uchwalanie planów miejscowych z przeznaczeniem gruntów rolnych pod zabudowę, bez określania koncepcji urbanistycznych dla nowych stref zabudowy. Dla właścicieli gruntów rolnych pojawiła się możliwość szybkiego wzbogacenia się na sprzedaży dotychczasowych gruntów rolnych na cele urbanizacyjne, co generuje dużą presję na decydentów lokalnych (burmistrza, radę gminy). Jak pisze Kowalewski [2006]: „Plany miejscowe na terenach wiejskich stały się nie tyle dokumentami służącymi do racjonalnego inwestowania zgodnie z ładem przestrzennym, co narzędziami do tworzenia gigantycznych nowych rezerw terenowych na miarę oczekiwań ich właścicieli”. Z tego też powodu obecny proces suburbanizacji na terenach analizowanych gmin charakteryzuje się ekstensywnością i przypadkowością. Na analizowanych terenach często nowe inwestycje realizowane są pomimo braku infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji, gdyż gminy nie mają odpowiednich środków na budowę infrastruktury w tak roz-

proszonym układzie urbanistycznym. Tereny rolne w gminach Jasienica i Wilamowice w coraz większym stopniu tracą swą funkcjonalność, gdyż bardziej opłacalne staje się ich przekwalifikowanie na tereny budowlane. Istniejące wcześniej wsie zmieniają się powoli w rozproszone, chaotyczne zespoły zabudowy mieszkalnej.

Należy również mieć na uwadze, co będzie przedmiotem dalszych badań autora, iż wyludnianie się miasta Bielska-Białej będzie wpływać także na budżet miasta, gdyż prowadzą się osoby o najwyższych dochodach, przedsiębiorcze, które przenosząc się na tereny wiejskie, tam płacą podatki, jednak dalej korzystają z infrastruktury technicznej, usługowej, społecznej miasta centralnego, jednocześnie obniżając jego dochody z PIT i CIT. Wydaje się, że głównym problemem opisywanego zjawiska suburbanizacji nie jest to, że ono występuje, ale sposób, w jaki jest prowadzone przez gminy wiejskie, które nie dostrzegają negatywnych skutków ekonomicznych i społecznych tego procesu w horyzoncie kilku, kilkunastu najbliższych lat.

Literatura

- Anas A., Amot R., Small K.A. (1998), *Urban Spatial Structure*, „Journal of Economic Literature”, Vol. 34.
- Burgess E.W. (2006), *Location and Land Use*, Chicago.
- Harvey J. (1992), *Urban Land Economics*, Macmillan, London.
- Hohenberg P.M., Lees L.H. (1986), *The Making of Urban Europe 1000-1950*, Harvard University Press, Cambridge, MA.
- Korzeniak G. (red.) (2014), *Małe i średnie miasta w policentrycznym rozwoju Polski*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Kowalewski A.T. (2006), *Spoleczne, ekonomiczne i przestrzenne bariery rozwoju zrównoważonego*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Mills E.S., Hamilton B.W. (1989), *Urban Economics*, Scott, Foresman and Company, Glenview, Illinois.
- Nowakowski M., Bańkowska B. (2013), *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910-2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa.
- O'Sullivan A. (2003), *Urban Economics*, McGraw-Hill, New York.
- Paszkowski Z. (2014), *Tendencje w rozwoju polskiej urbanizacji*, Raport Przestrzeń życia Polaków, Warszawa.
- Wurtzebach C.H., Miles M.E. (1991), *Modern Real Estate*, John Wiley & Sons, INC.

PROCESS OF SUBURBANIZATION ON AN EXAMPLE BIELSKO-BIAŁA AND SELECTED MUNICIPALITIES DISTRICT BIELSKO

Summary: The article analyzes the process of suburbanization on the example of the city of Bielsko-Biała and Bielsko District. Areas of rural boroughs are frequent direction of the migration, not only as an expression of preference based on fashionable, but also on economic rationality and better quality space. Contributes to the increase in the supply of land in attractive suburban communities, which is related to the transformation of agricultural land in the building by adopting local plans for use of agricultural land for development, without specifying the concept of urban areas for new development. One of the reasons it is so suburbanization situation in the real estate market.

Keywords: suburbanization, real estate, land prices.