



/TRENDY / UWARUNKOWANIA /



ANALIZY MIESZKANIOWE

OPRACOWANIE:

Adam Derc, Anna Bilska, Olga Karpińska, Agata Leraczyk, Agnieszka Krupka, Tomasz Rymarski

PREZENTUJE:

Adam Derc – kierownik Zespołu nr 1

Katarzyna Derda – z-ca dyrektora ds. analiz

POZNAŃ, 2 grudnia 2021 r.

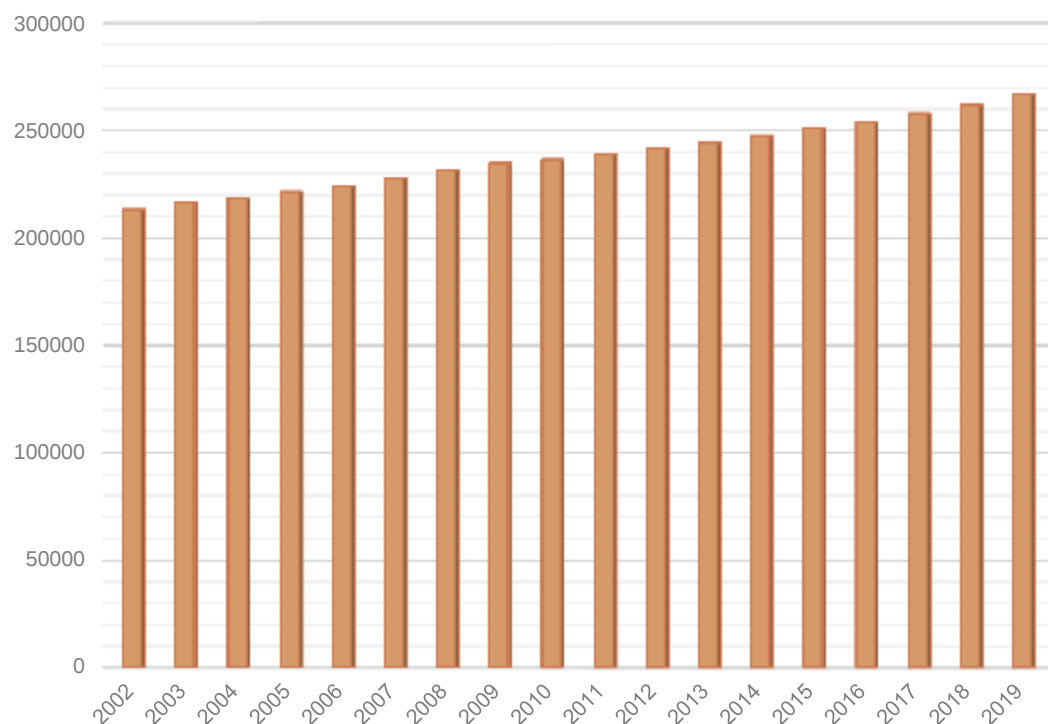
Analiza sporządzona w I półroczu 2021 r.



GŁÓWNE TRENDY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STATYSTYCE



JAK MIESZKAMY W POZNANIU?

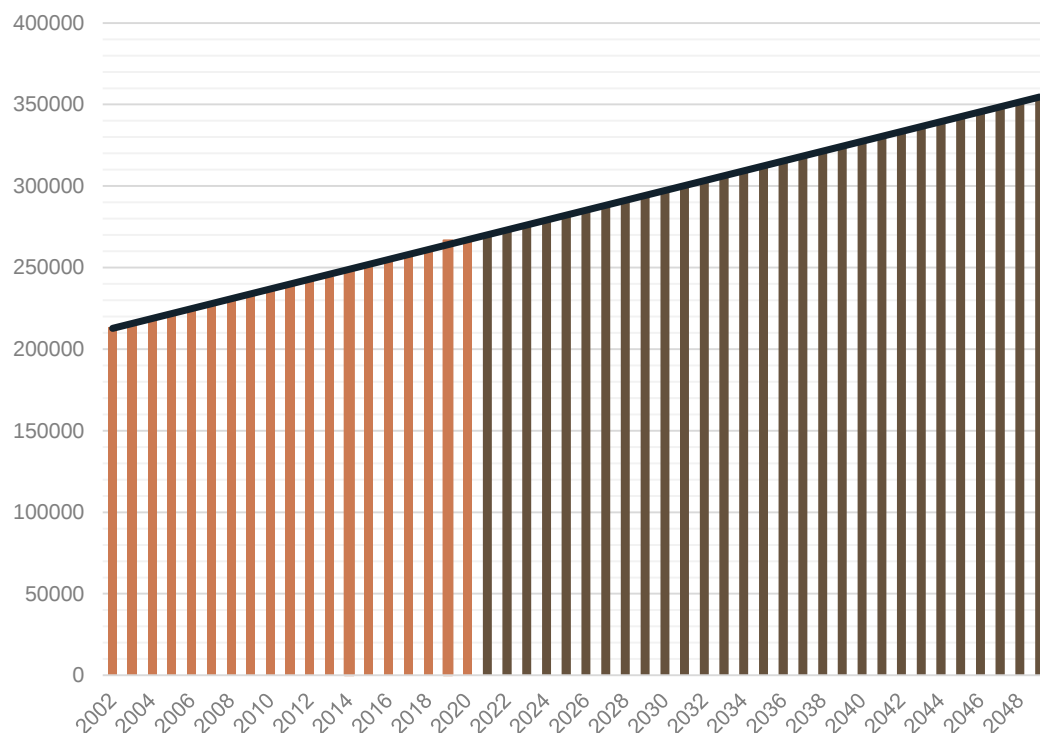


- Zasób istniejących i oddanych do użytku mieszkań w 2019 r. wynosił **267 tys.**

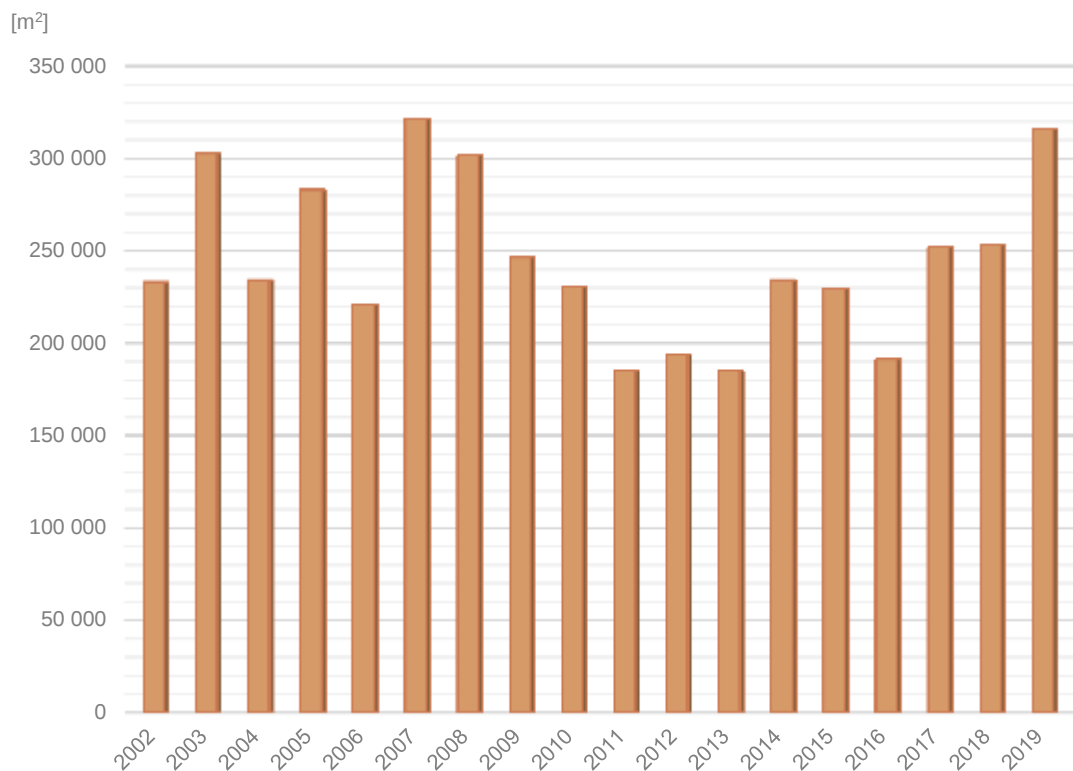
- **Stali**, sukcesywny wzrost liczby mieszkań na terenie miasta.

- W latach 2002 – 2016 widoczne były wahania w liczbie nowo oddanych mieszkań do użytkowania, jednakże od 2016 r. ich liczba stopniowo wzrasta.
- Wzrost liczby mieszkań w okresie dziesięciolecia o ok. 12%.
- Średnioroczny przyrost liczby mieszkań wynosi **3 138** mieszkań.

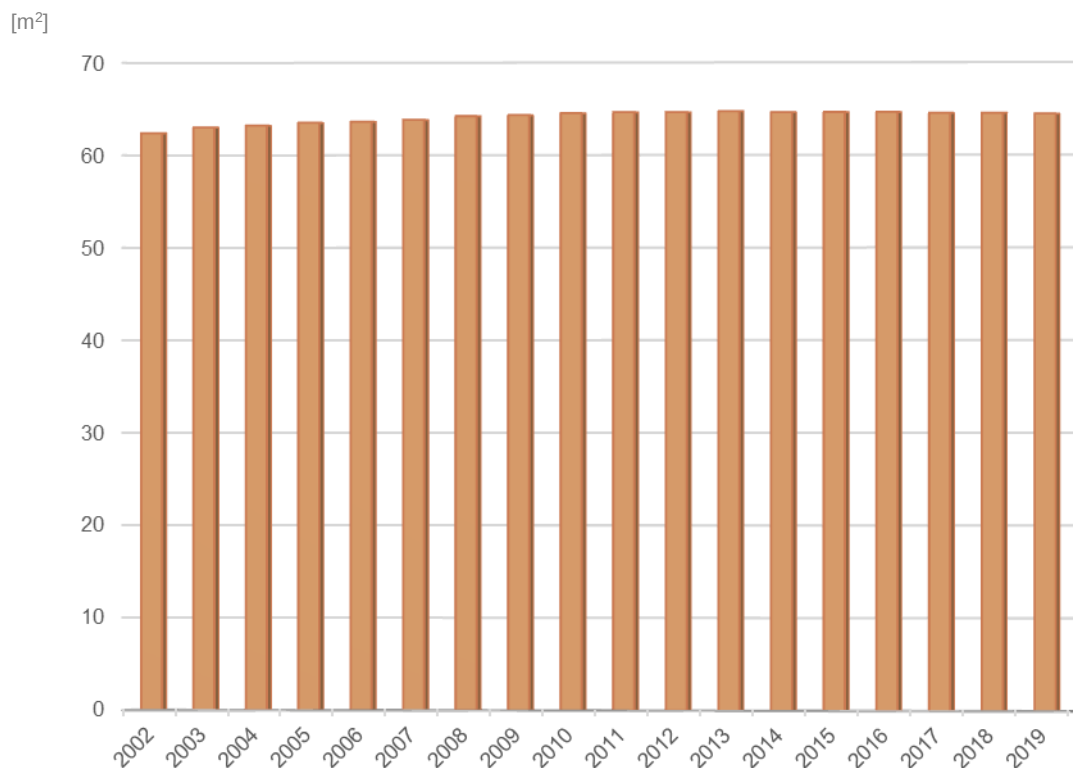
LICZBA MIESZKAŃ NA TERENIE POZNANIA W LATACH 2002-2019 Z TRENDEM NA KOLEJNE 30 LAT



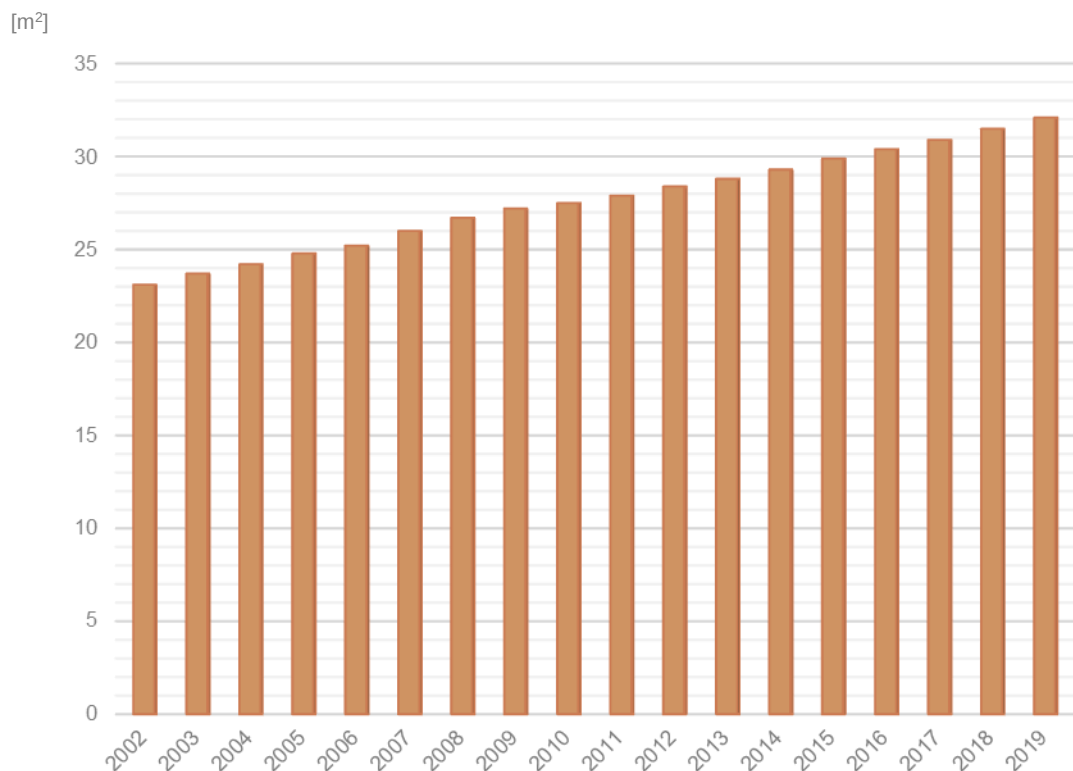
- Ze względu na stały, sukcesywny wzrost liczby mieszkań na terenie miasta zakłada się, że trend ten nie ulegnie zasadniczym zmianom przez kolejne **30 lat**.
- Na podstawie wyznaczonego trendu szacuje się, że liczba mieszkań na przestrzeni kolejnych 30 lat wzrośnie o ok. **25%**, tj. o ok. **88 tys. mieszkań**.
- Trend ten świadczy o stabilnym rozwoju Poznania, który wymagać będzie zabezpieczenia terenów dogodnych dla nowych obszarów zabudowy oraz wymaganej do tego infrastruktury społecznej, edukacyjnej, kulturalnej, komunikacyjnej i infrastrukturalnej.



- W badanym okresie widoczne są znaczące wahania powierzchni mieszkań oddanych do użytkowania.
 - W latach 2007 i 2019 wskaźnik ten osiągnął swoje maksimum.
- Wskaźnik ten jest powiązany z liczbą realizowanych mieszkań oraz trendami przeciętnej powierzchni mieszkań oczekiwanych na rynku nieruchomości.



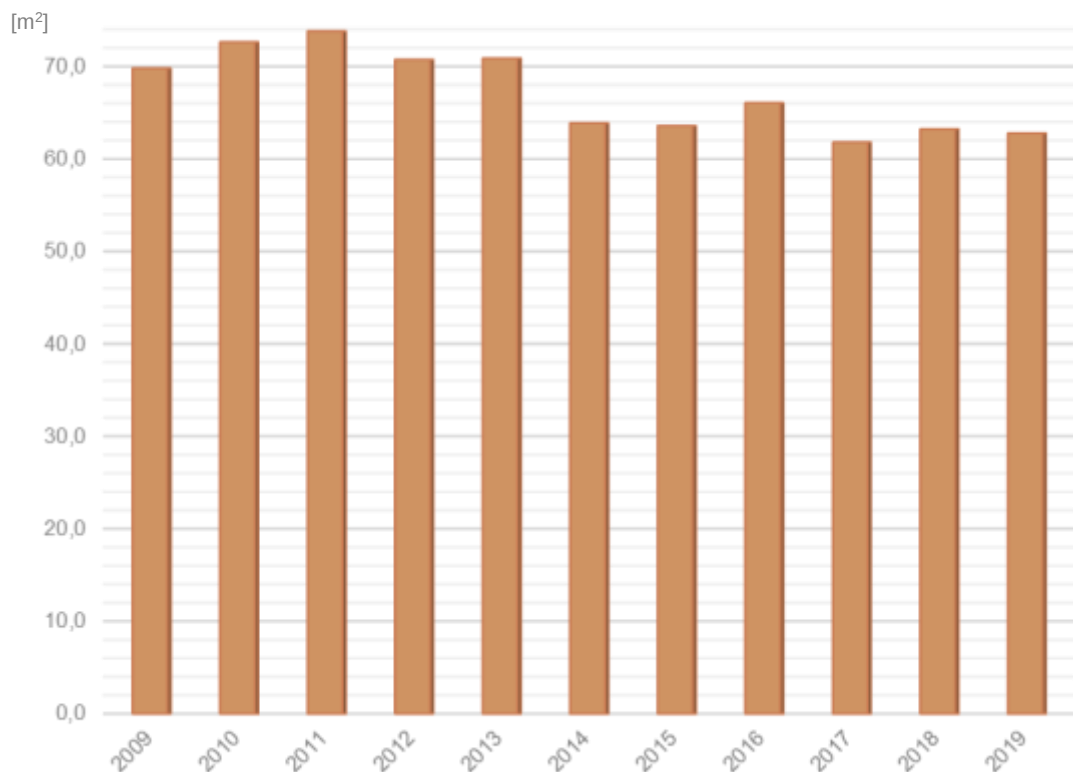
- Wartość wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania nie jest silnie zróżnicowana. Coroczne odchylenia w tym zakresie nie przekraczają 0,5 m².
 - Największy wzrost powierzchni odnotowany został na początku badanego okresu, tj. w latach 2002 – 2004. Jednakże i wtedy wzrósł on o zaledwie 0,6 m².
 - W roku 2019 wartość przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania wynosiła **64,4 m²**.
- Od 2014 roku obserwowany jest **stały spadek tego wskaźnika**.



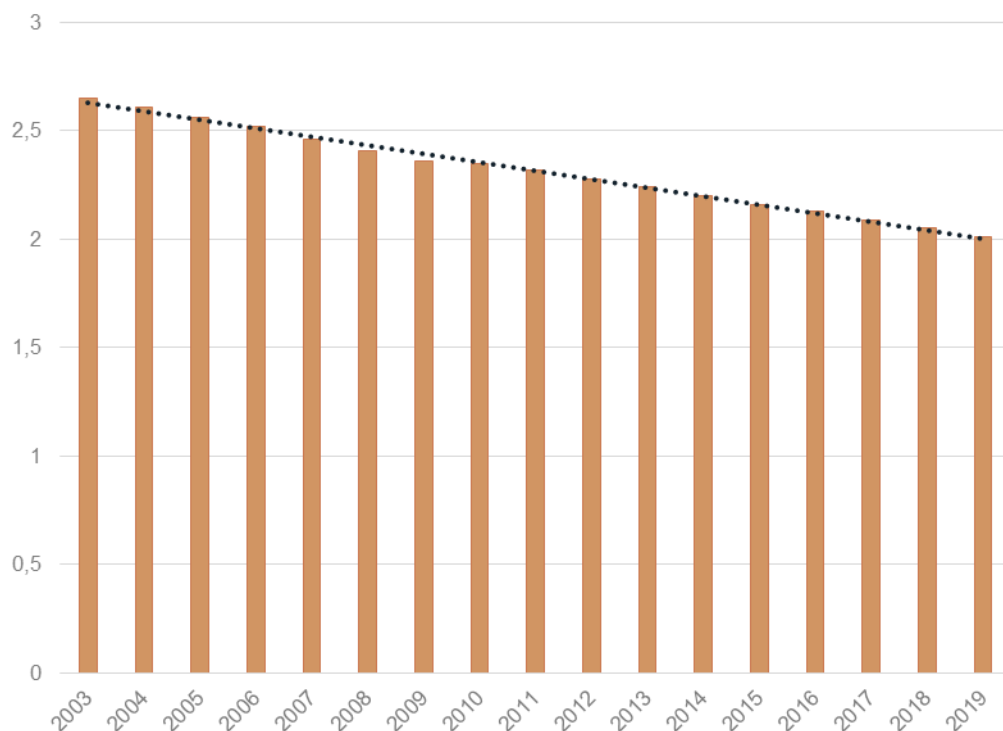
źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

- Na przestrzeni badanego okresu widoczny jest stały, sukcesywny wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę.
 - Obecnie wskaźnik ten osiąga wartość na poziomie 32,1 m², czyli prawie 5,0 m² na osobę więcej w stosunku do roku 2009.
 - Wartość wskaźnika na poziomie ok 32,0m² jest mniejsza od średniej wartości wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na osobę dla UE, który waha się w okolicach 40,0 m².
- **Wzrost wskaźnika przeciętnej powierzchni ma związek z realizacją nowej powierzchni mieszkalnej w Poznaniu, ale wynika też ze spadku liczby zameldowań w Poznaniu.**

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA ODDANEGO DO UŻYTKOWANIA W LATACH 2002-2019



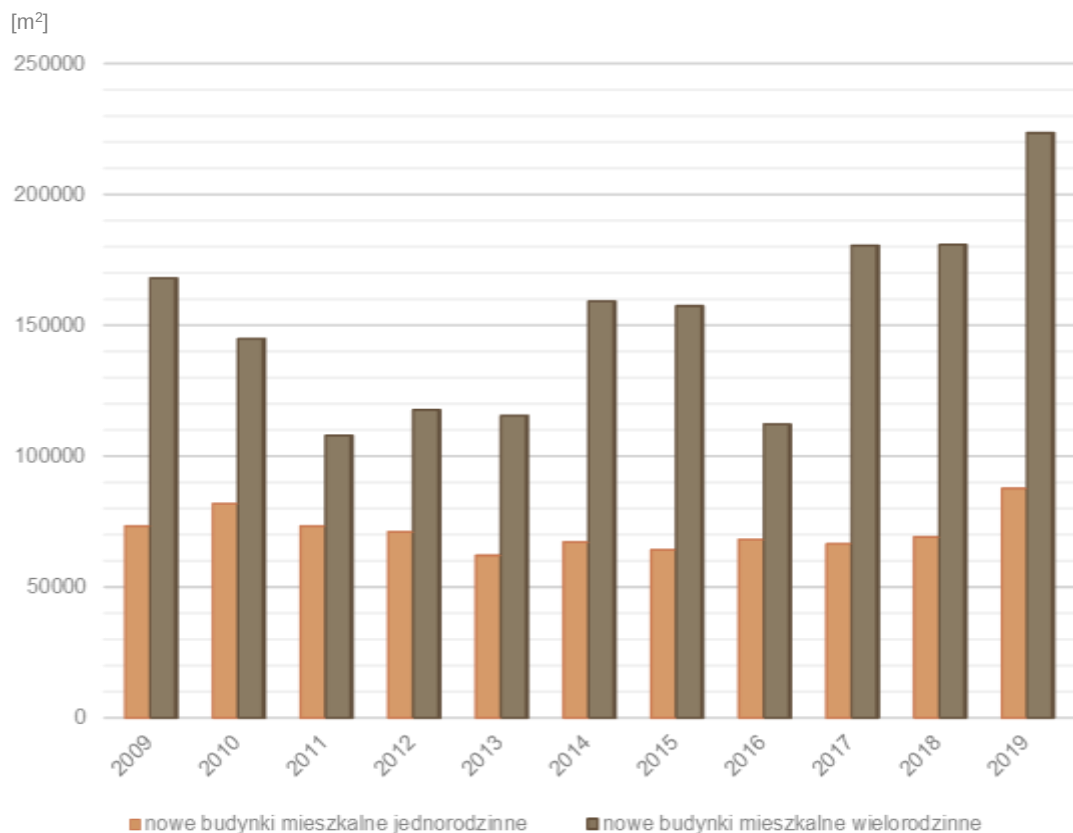
- Wartość wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oddanego do użytkowania w danym roku jest dość zróżnicowana. W latach 2009 – 2011 następował jego sukcesywny wzrost, aż do osiągnięcia wartości 73,8 m².
 - W ostatnich trzech latach badanego okresu odnotowano znaczący, bo ok. 17% spadek przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w stosunku do roku 2011.
- Obecnie wartość ta wynosi **62,8 m²**. Taki spadek wartości analizowanego wskaźnika świadczyć może o poszukiwaniu mniejszych mieszkań – bardziej atrakcyjnych dla usług wynajmu.



źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

- Na przestrzeni badanego okresu widoczny jest stały, sukcesywny **spadek liczby osób przypadających na mieszkanie**.
 - W roku 2019 wartość wskaźnika wynosiła 2,01 osoby/mieszkanie, czyli o ok. **17% mniej** w stosunku do 2009 r.
 - Sukcesywny spadek analizowanego wskaźnika może być związany ze zmianą modelu rodziny, spadkiem liczby mieszkańców miasta, czy też wzrostem liczby mieszkań na wynajem.
- Tendencja ta może być niepokojąca w kontekście dalszego rozwoju miasta i przyszłej liczby jego mieszkańców. Oznaczać może bowiem **spadek gęstości zaludnienia miasta i spadek efektywności działania układów infrastruktury sieciowej i transportowej**.

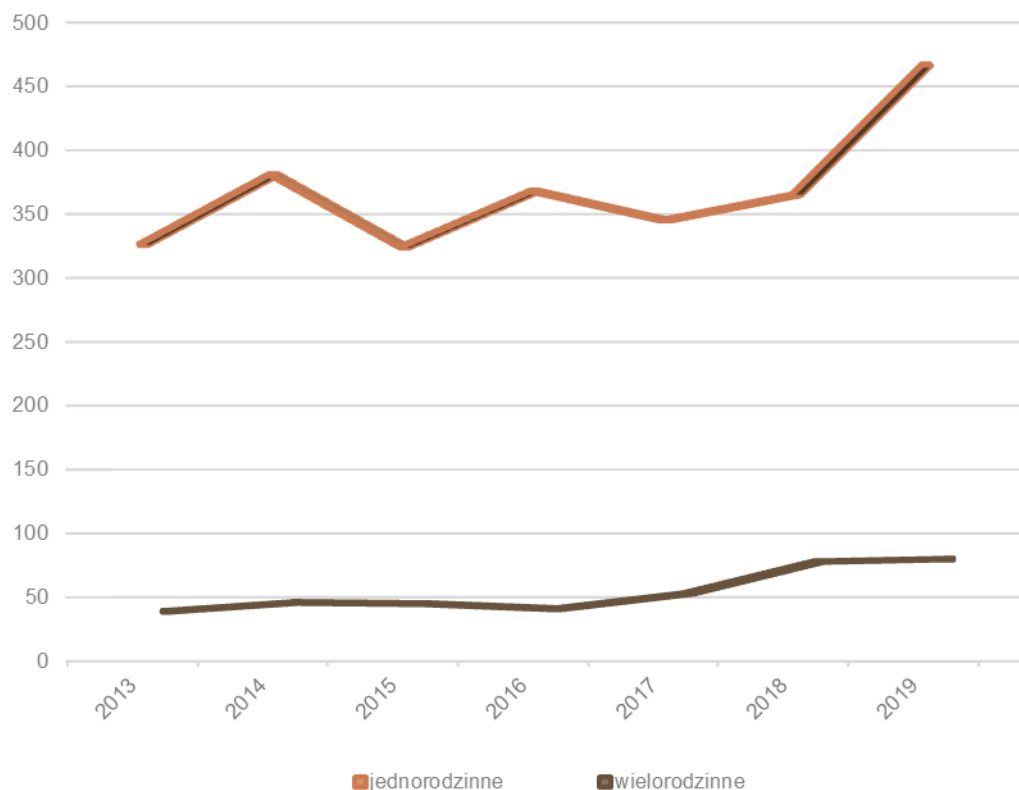
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W LATACH 2009-2019 W PODZIALE NA BUDYNKI JEDNORODZINNE I WIELORODZINNE – OGÓŁEM



- Wartość wskaźnika powierzchni budynków mieszkalnych jednorodzinnych utrzymuje się w ostatnim dziesięcioleciu na stałym poziomie, a widoczne wahania w poszczególnych latach nie są tak znaczące. W 2019 roku wskaźnik ten osiągnął wartość ok. 87 700 m².

- Znaczący wzrost powierzchni zabudowy wielorodzinnej**, widoczny jest w ostatnich trzech latach. W ostatnim roku wskaźnik ten osiągnął wartość 223 500 m².

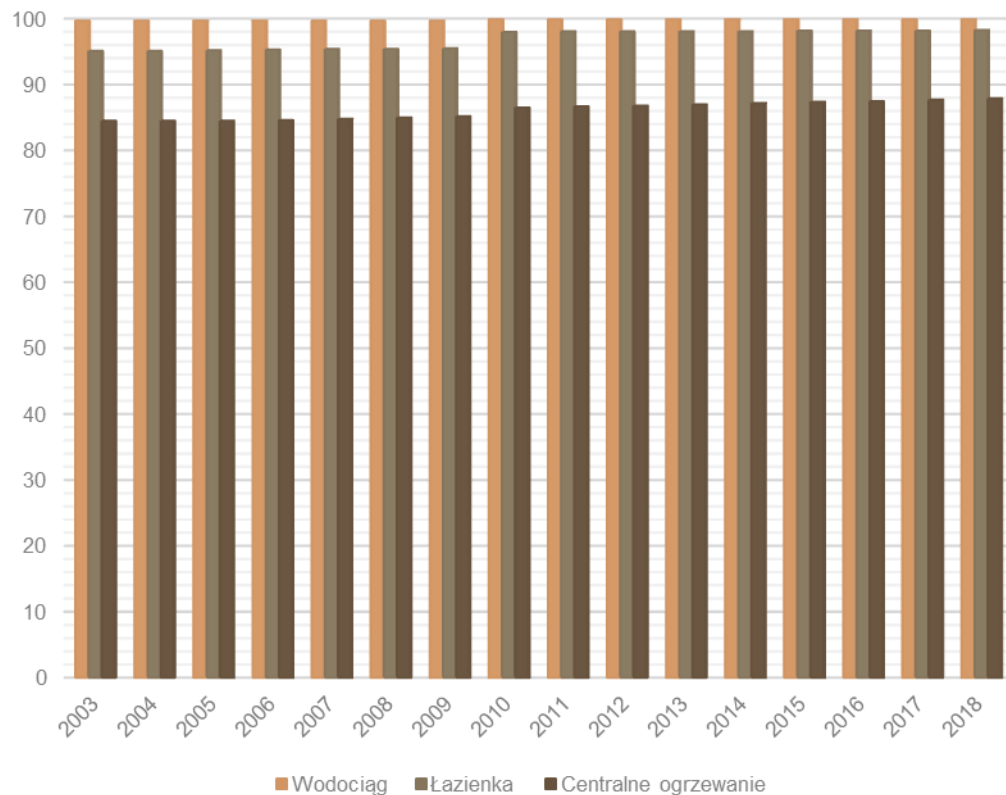
LICZBA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W PODZIALE NA BUDYNKI JEDNORODZINNE I WIELORODZINNE W LATACH 2013-2019



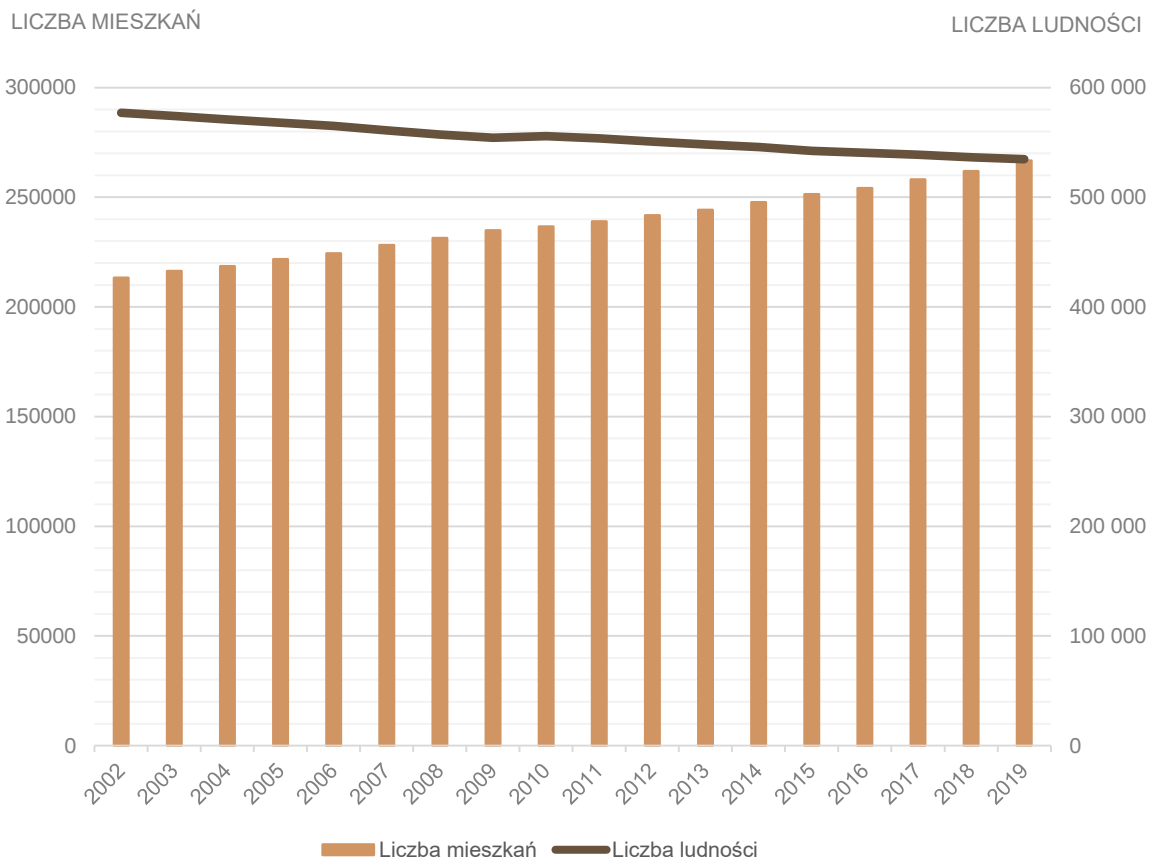
- Wzrost liczby budynków jednorodzinnych wskazywać może na większy rozwój **peryferyjnych** części miasta i istniejących tam osiedli mieszkaniowych. Widoczne są wahania w liczbie nowopowstałych budynków jednorodzinnych. Największy ich skok odnotowany został w 2019 r., wtedy też przybyło ok. 100 nowych zabudowań.
- W zakresie zabudowy wielorodzinnej widoczny jest ich stały, powolny wzrost. Największy skok w tym zakresie odnotowano w 2018 r., kiedy to w mieście przybyło 25 budynków wielorodzinnych.



Udział procentowy mieszkań wyposażonych w instalacje.



- Na terenie miasta notujemy **wysoki współczynnik mieszkań zaopatrzonych w instalacje**.
- W wodociągi, już od 2010 r., zaopatrzone jest 99,9% zasobów mieszkaniowych.
- W 2010 r. nastąpił również skok w zakresie wyposażenia mieszkań w łazienki. Współczynnik ten wynosi obecnie 98,3%.
- Stopniowy rozwój widoczny jest również w zakresie zaopatrzenia mieszkań w centralne ogrzewanie. Obecnie wskaźnik ten szacuje się na poziomie 87,9%.



- Porównanie liczby mieszkań i liczby ludności na przestrzeni badanego okresu wskazuje na **relację odwrotnie proporcjonalną**. Wyraźnie zarysowuje się systematyczny wzrost liczby mieszkań przy jednoczesnym spadku liczby ludności.
- Wzrost liczby mieszkań pomimo obecnej sytuacji demograficznej może wiązać się ze wzrostem liczby mieszkań przeznaczonych na lokatę kapitału.
- Utrzymanie się tego typu trendów powinno skutkować koniecznością zastanowienia się nad korektą polityki przestrzennej w zakresie rozwoju terenów mieszkaniowych w mieście.

GŁÓWNE TRENDY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STATYSTYCE



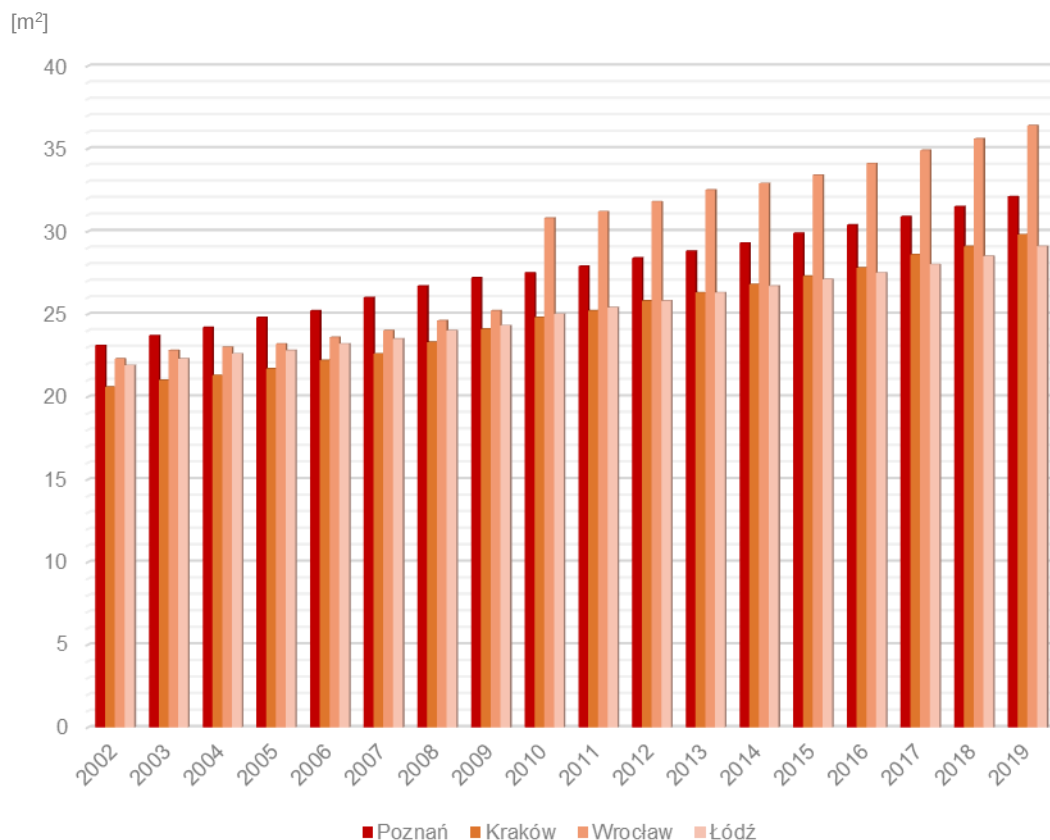
POZNAŃ – KRAKÓW – ŁÓDŹ – WROCŁAW



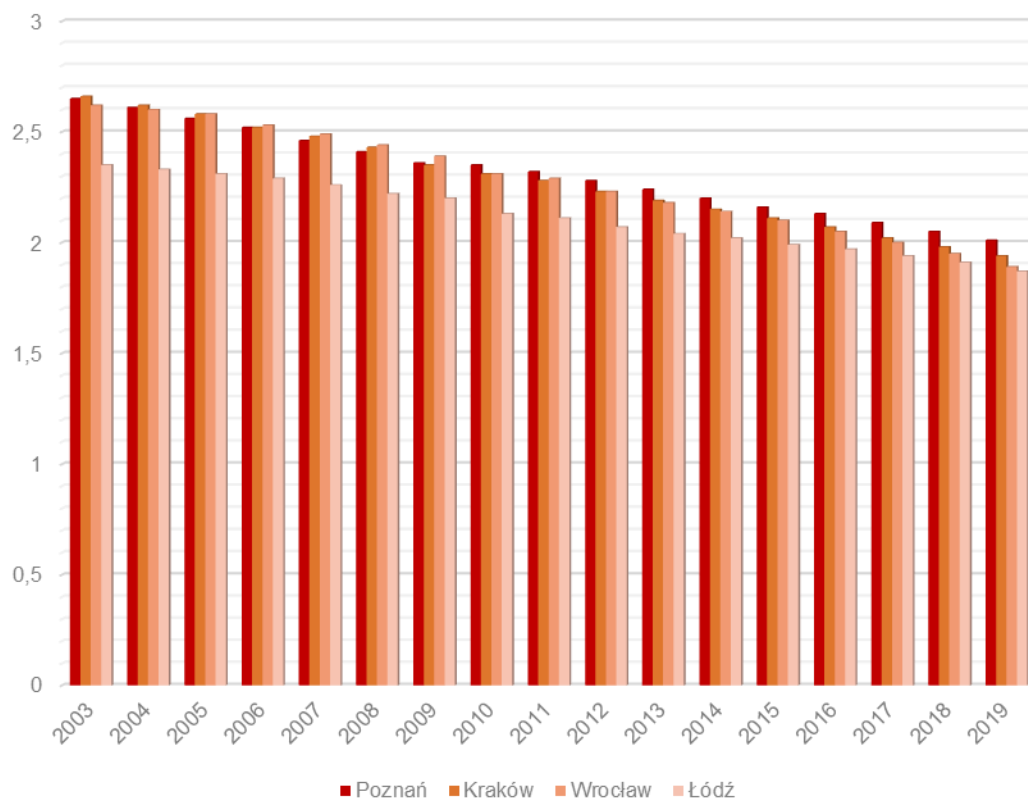
- W odniesieniu do miast powyżej 500 tys. mieszkańców zasób liczby mieszkań w Poznaniu należy do **najmniejszych**.
- We wszystkich miastach w badanym okresie odnotowano sukcesywny wzrost liczby zasobów mieszkaniowych. Najbardziej widoczny wzrost na przestrzeni lat zauważalny jest w Krakowie.
- Tempo rozwoju poszczególnych jednostek w zakresie liczby mieszkań jest zróżnicowane. W roku 2019 dysproporcje w tej strukturze między Poznaniem, a pozostałymi jednostkami uległy **powiększeniu**.



- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania we wszystkich analizowanych jednostkach utrzymuje się na stałym poziomie w całym analizowanym okresie. Jedyny wyjątek stanowi Wrocław, w którym w 2010 r. odnotowano skok badanego wskaźnika.
- W porównaniu do innych analizowanych miast Poznań pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej do 2010 r. zajmował 1 miejsce, by następnie ustąpić pod tym względem Wrocławowi.

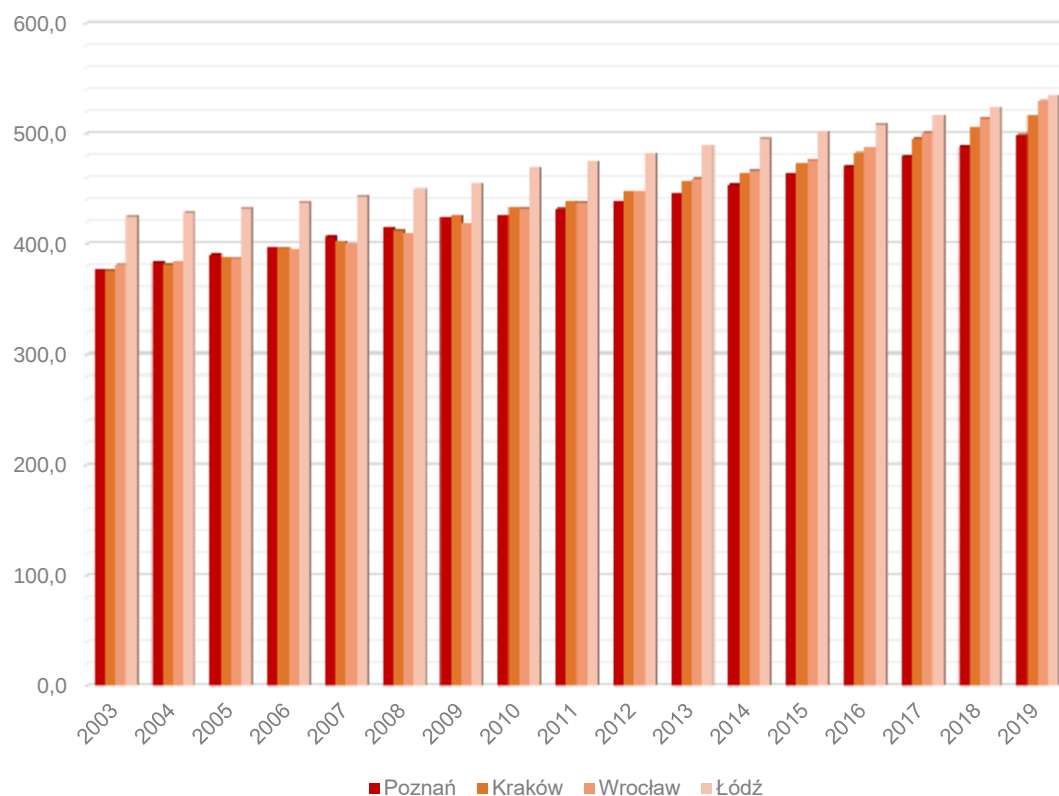


- Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę we wszystkich analizowanych miastach stale wzrasta.
- Rozpatrując powyższy wskaźnik można stwierdzić, że rozwój miast powyżej 500 tys. mieszkańców następuje w tym zakresie na podobnym poziomie, a co za tym idzie na podobnym poziomie jest też poziom życia mieszkańców tych miast.
- Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę świadczy również o **wyrównywaniu standardów mieszkaniowych z UE.**



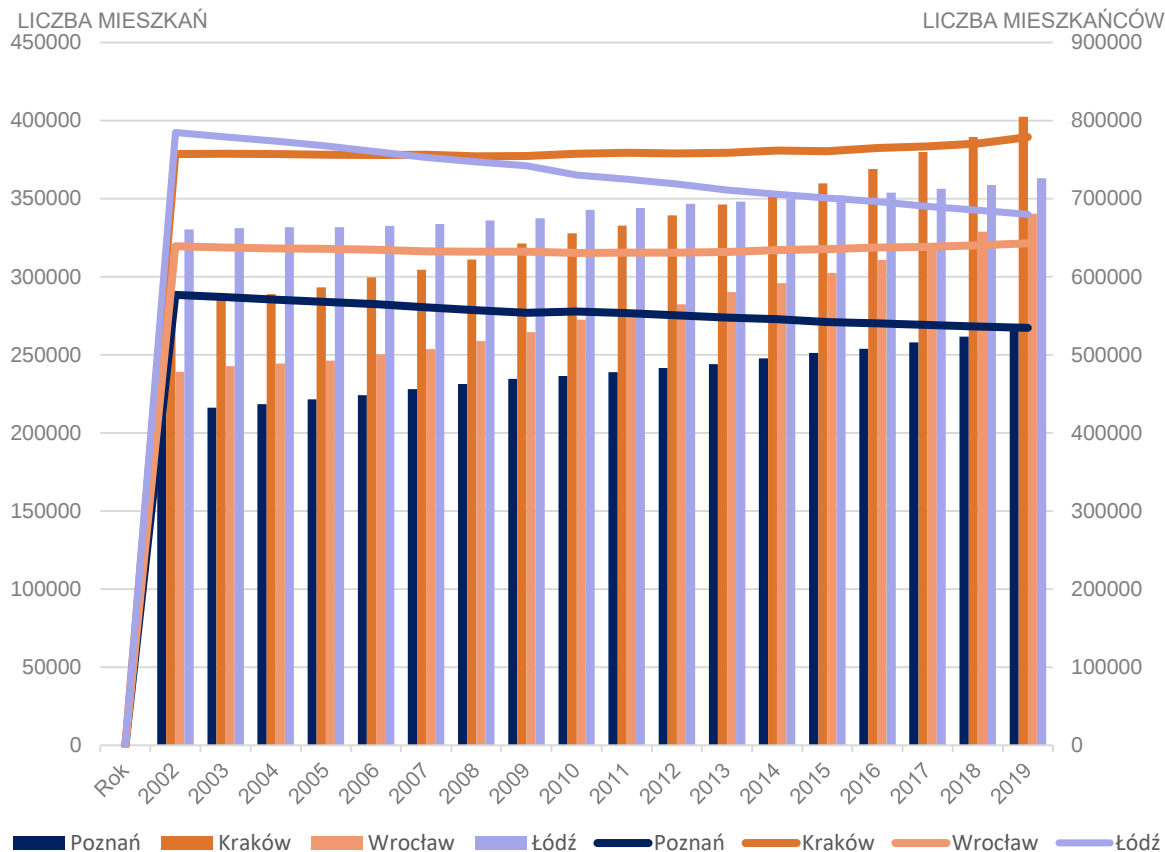
źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

- Na przestrzeni badanego okresu widoczny jest stały, sukcesywny **spadek liczby osób** przypadających na mieszkanie we wszystkich analizowanych jednostkach.
- W roku 2019 największą wartość wskaźnika, wynoszącą 2,01 osoby/mieszkanie, odnotowano w Poznaniu, a najmniejszą wynoszącą 1,87 osoby/mieszkanie w Łodzi.
- Sukcesywny spadek analizowanego wskaźnika może być związany ze zmianą modelu rodziny, spadkiem liczby mieszkańców miasta, czy też wzrostem liczby mieszkań na wynajem.
- Tendencja ta może w długiej perspektywie świadczyć o wzroście zapotrzebowania na nowe mieszkania. Rolą polityki przestrzennej będzie bilansowanie potrzeb mieszkaniowych z możliwościami rozwoju pozostałych usług publicznych.



- W odniesieniu do analizowanych jednostek zasób liczby mieszkań na 1 000 mieszkańców na przestrzeni badanego okresu kształtował się na dość wyrównanym poziomie. Niewielki wyjątek w tym zakresie stanowiła Łódź, w której w latach 2002 – 2013 wskaźnik ten był wyraźnie wyższy w porównaniu do pozostałych miast.
- We wszystkich miastach w badanym okresie odnotowano sukcesywny wzrost liczby zasobów mieszkaniowych na 1000 mieszkańców, co świadczyć może o stałym rozwoju tych jednostek.

PORÓWNANIE LICZBY MIESZKAŃ I LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2002-2019



- Porównanie liczby mieszkań i liczby ludności na przestrzeni badanego okresu w poszczególnych miastach jest dość zróżnicowana. Na terenie Poznania i Łodzi widoczny jest trend wzrostu liczby mieszkań przy jednoczesnym spadku liczby zameldowanych mieszkańców miast.
- Inaczej sytuacja ta przedstawia się w odniesieniu do Krakowa i Wrocławia, gdzie wzrost liczby mieszkań skorelowany jest dodatnio ze wzrostem liczby mieszkańców w tych miastach.

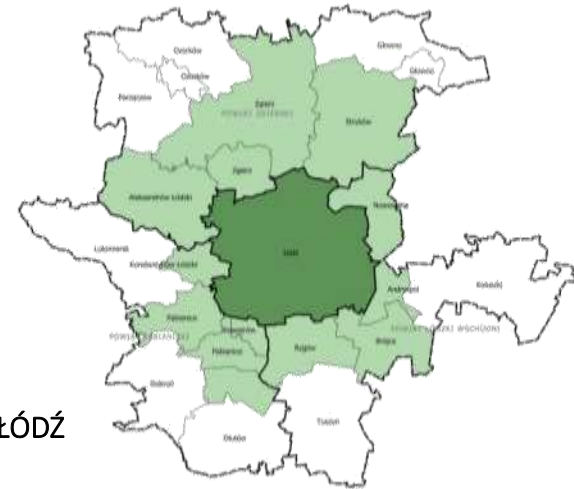
GŁÓWNE TRENDY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STATYSTYCE



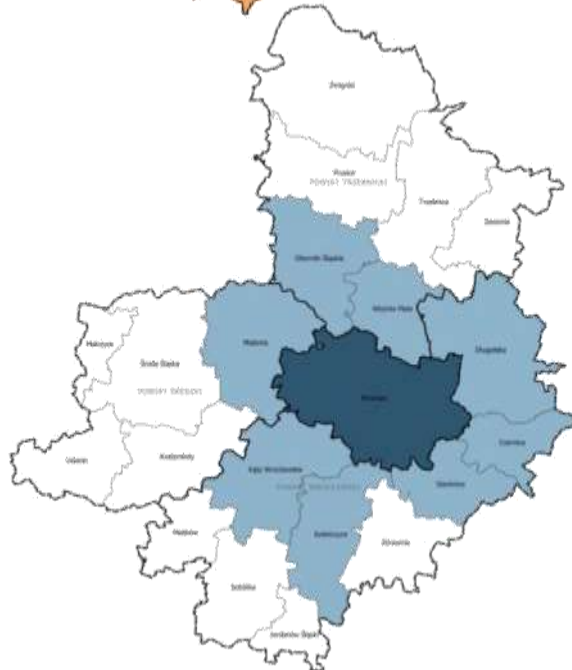
STREFY PODMIEJSKIE
POZNAŃ – KRAKÓW – ŁÓDŹ – WROCŁAW



POZNAŃ



ŁÓDŹ



WROCŁAW



KRAKÓW

POZNAŃ



ŁÓDŹ

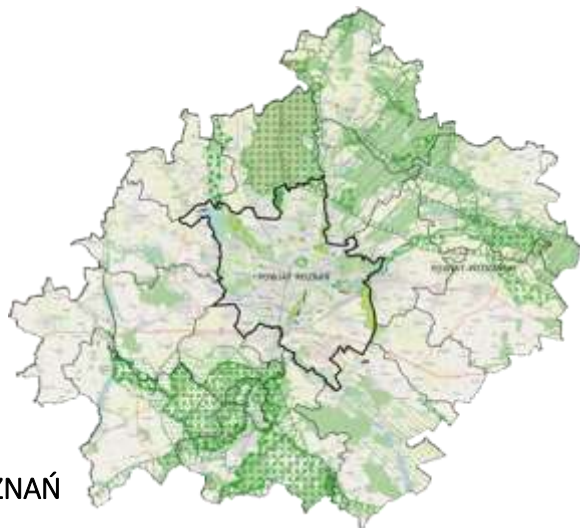


WROCŁAW



KRAKÓW





POZNAŃ



ŁÓDŹ

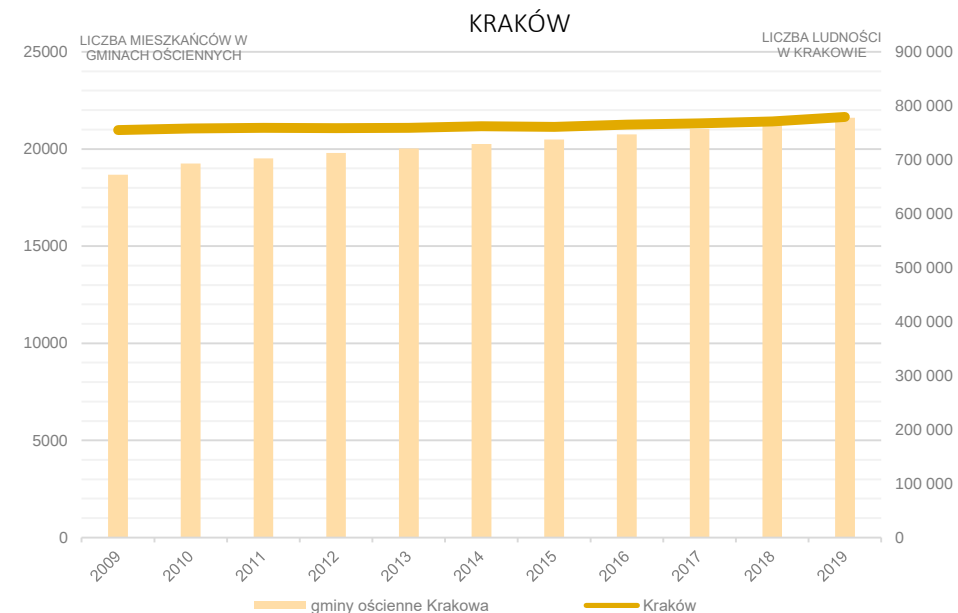
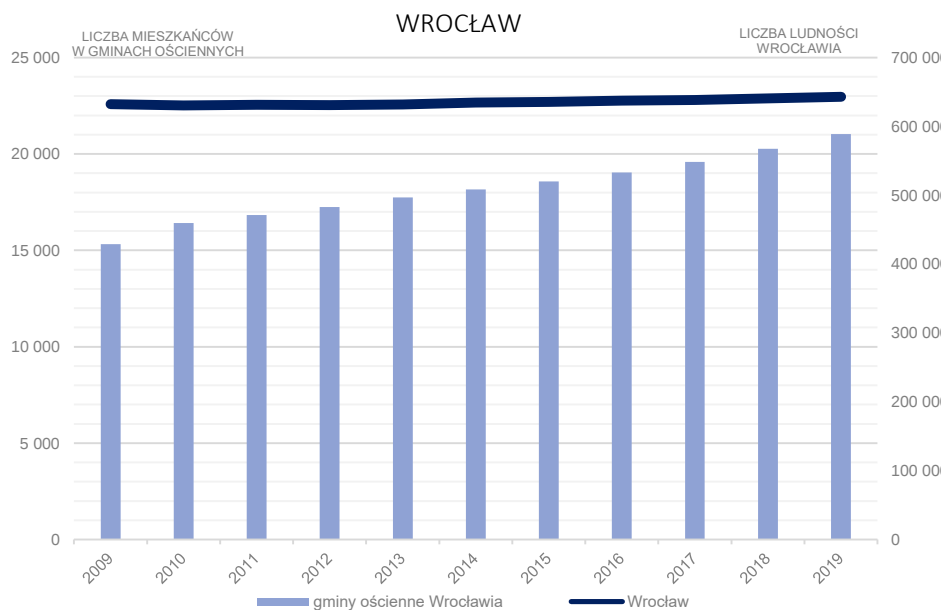
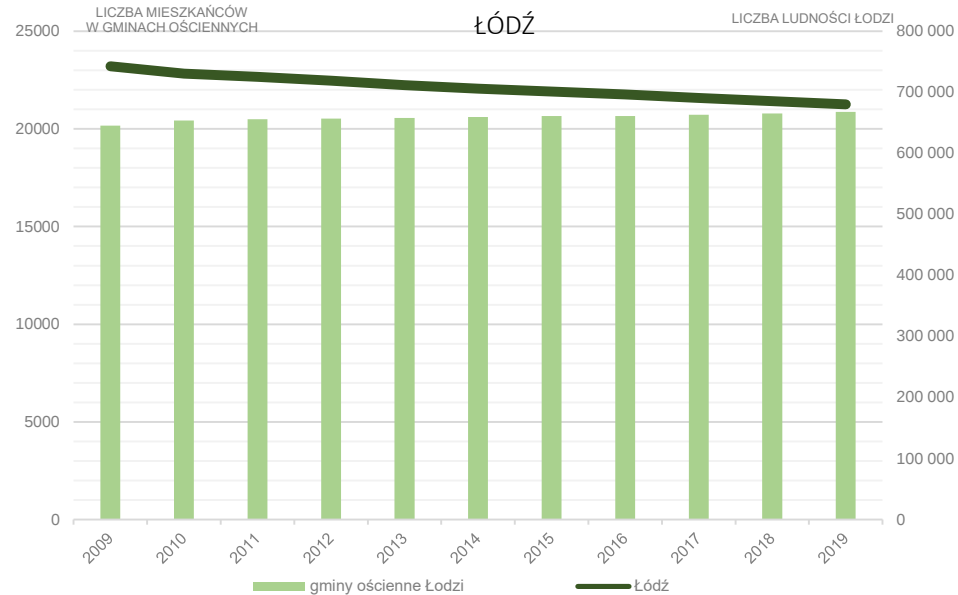
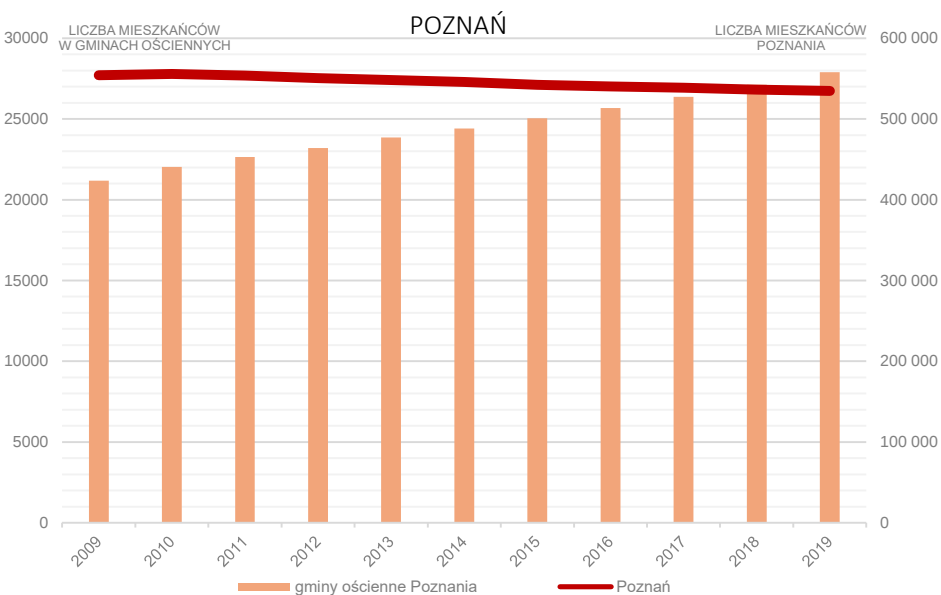


WROCLAW

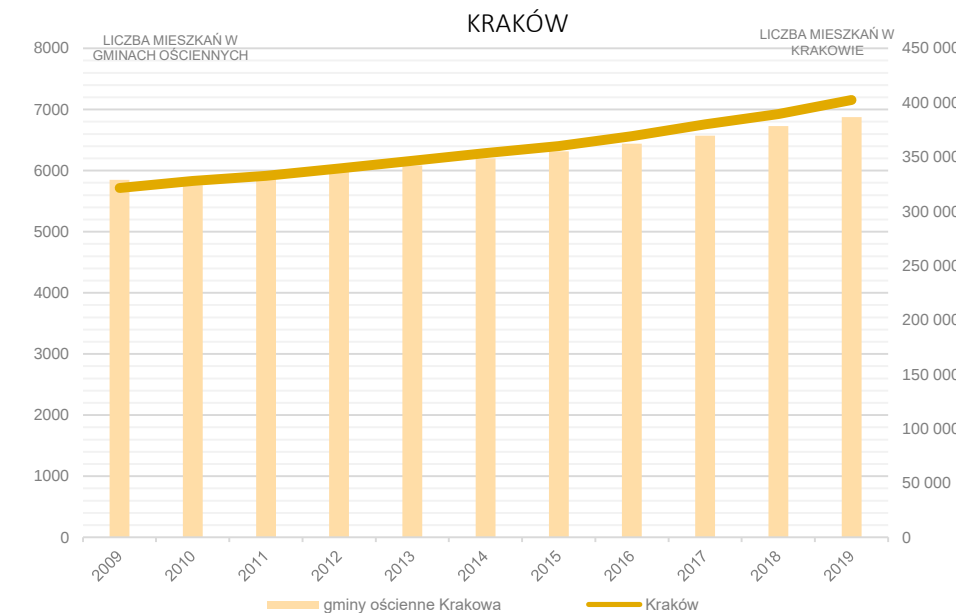
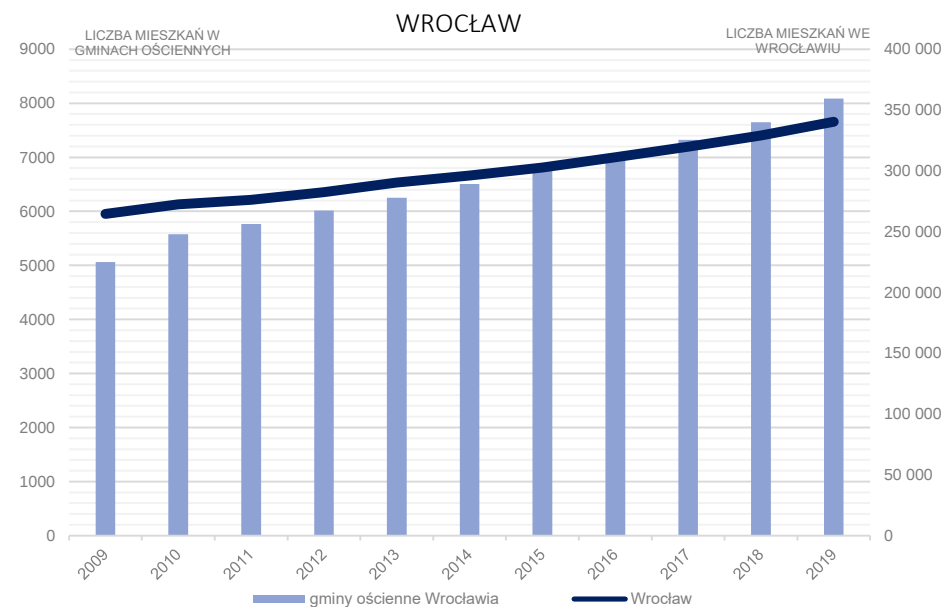
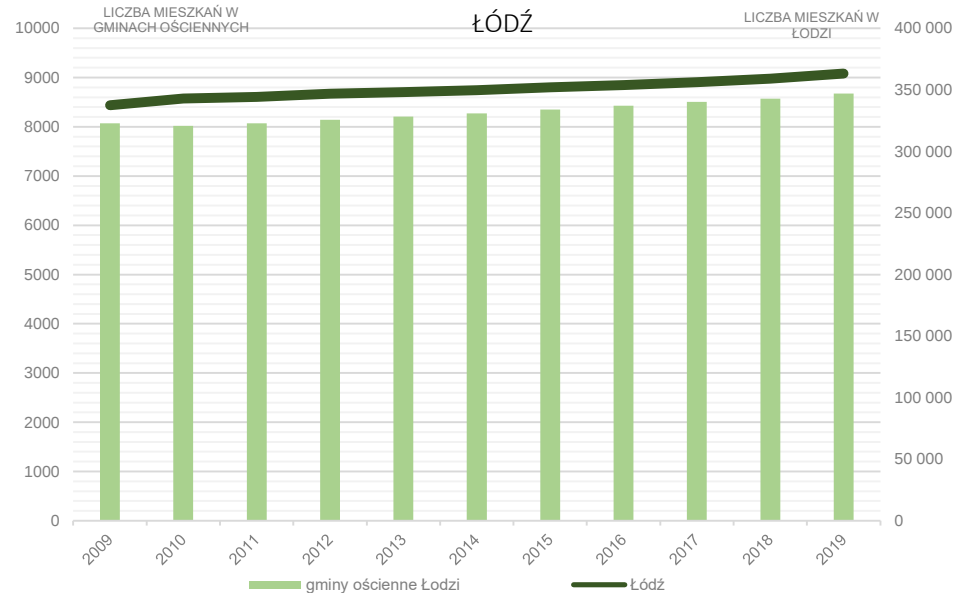
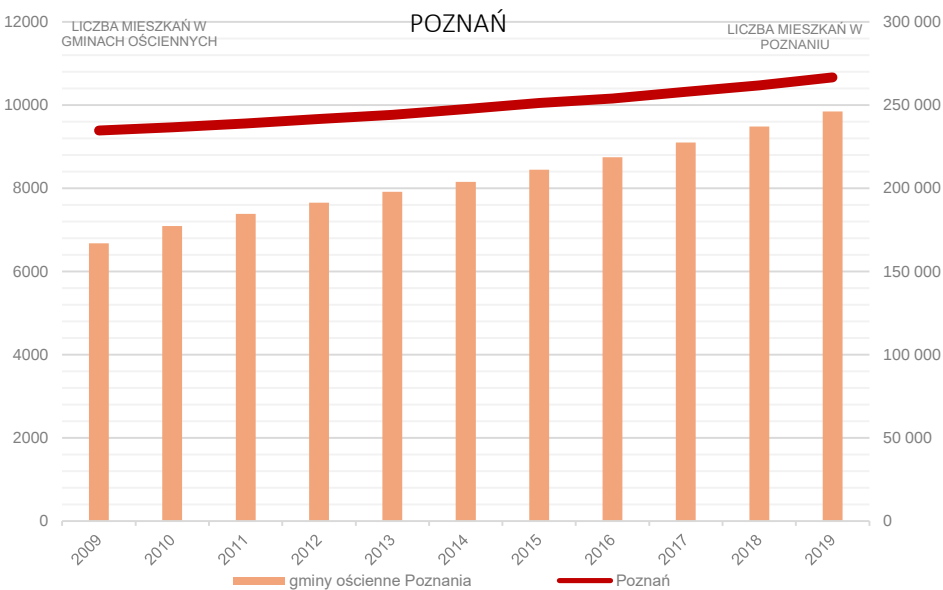


KRAKÓW

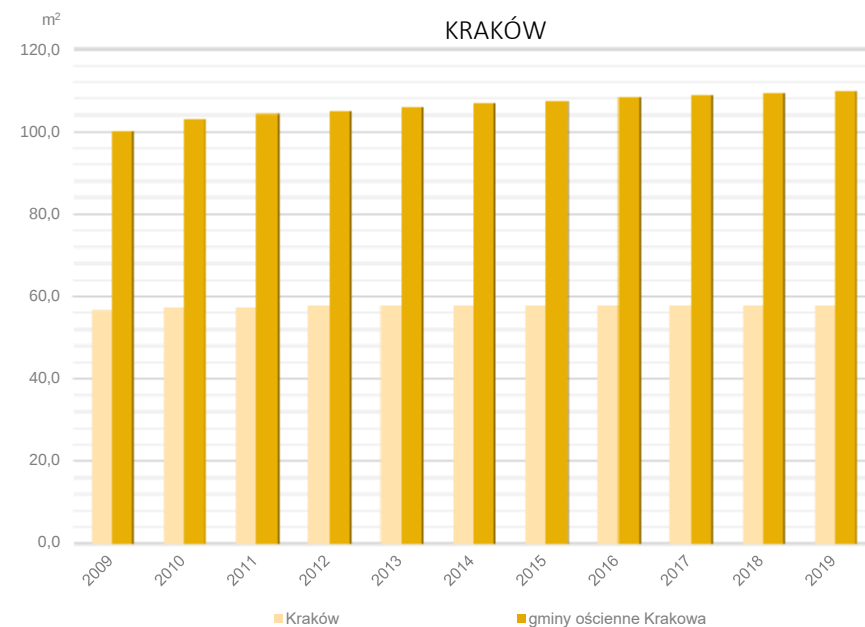
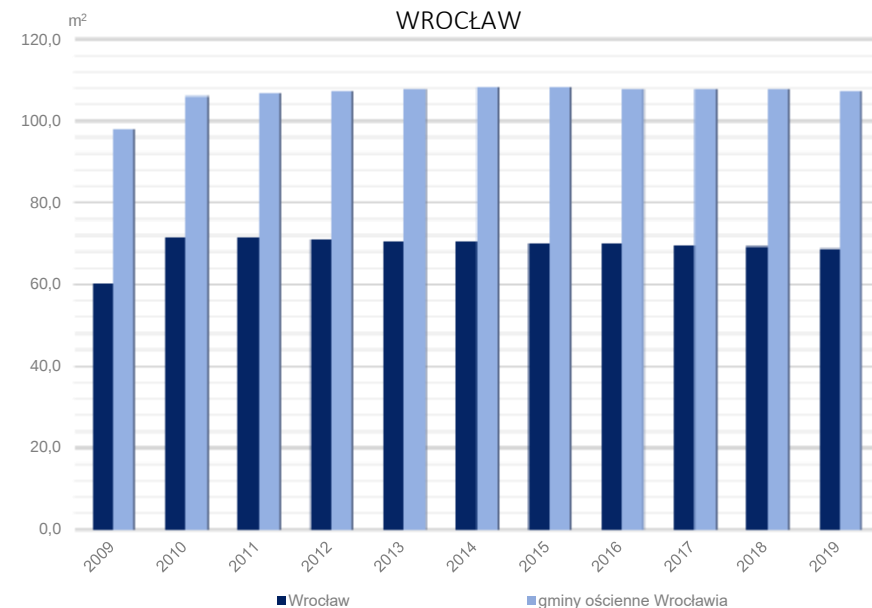
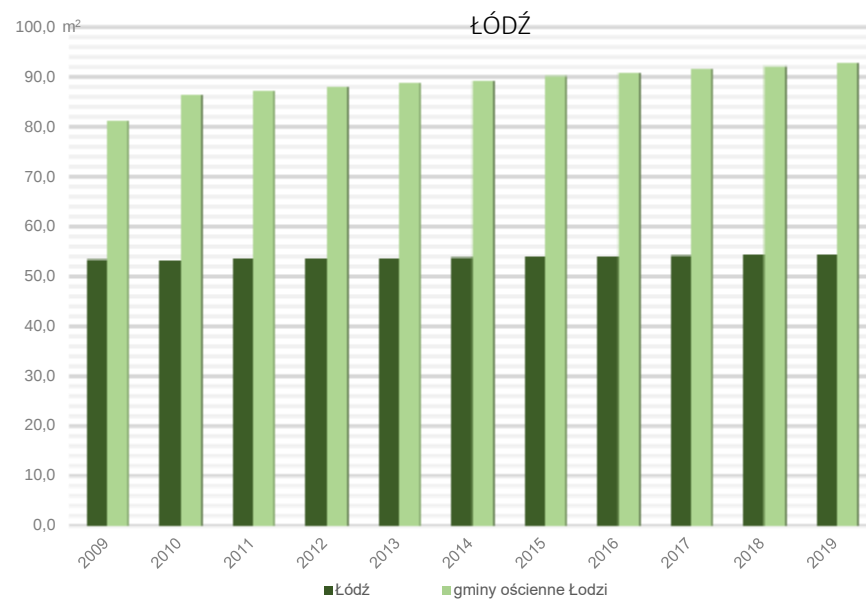
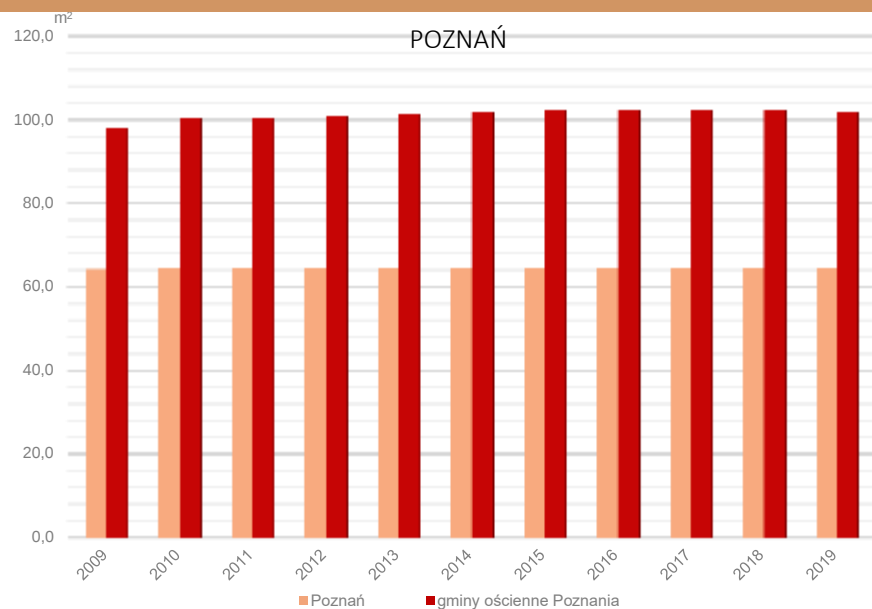
LICZBA LUDNOŚCI OGÓŁEM W LATACH 2009-2019



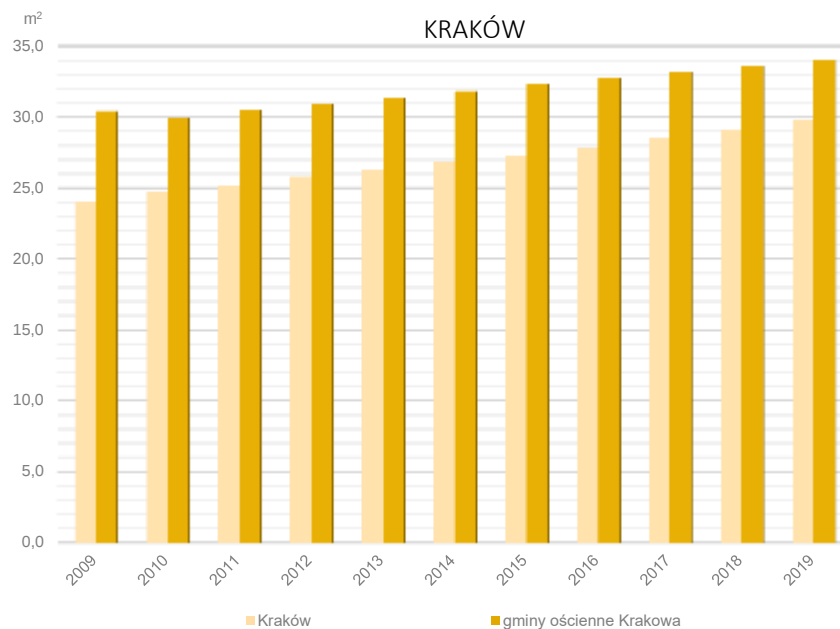
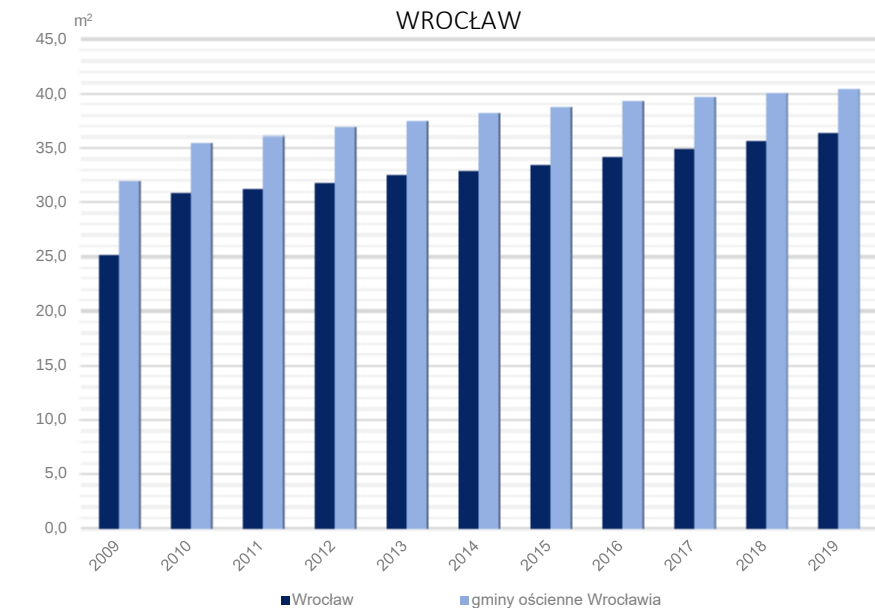
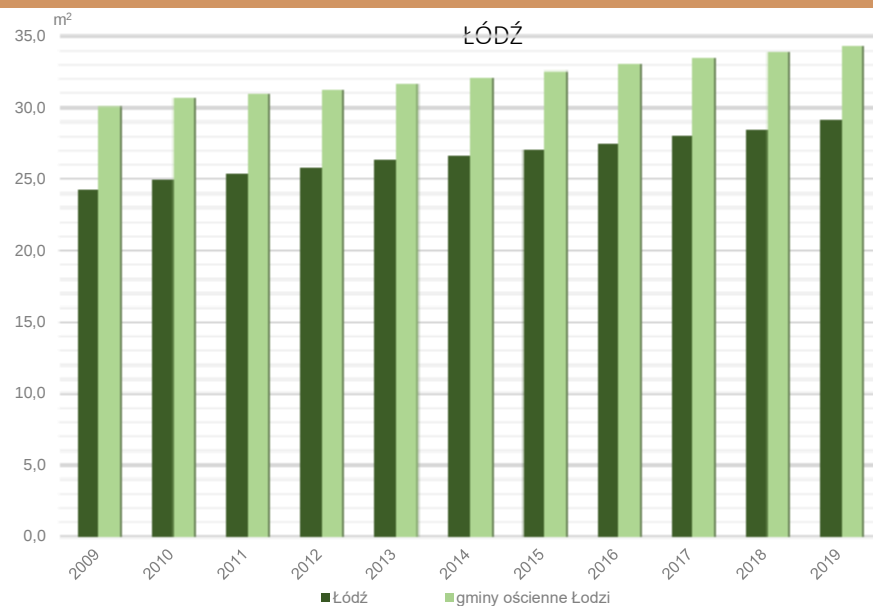
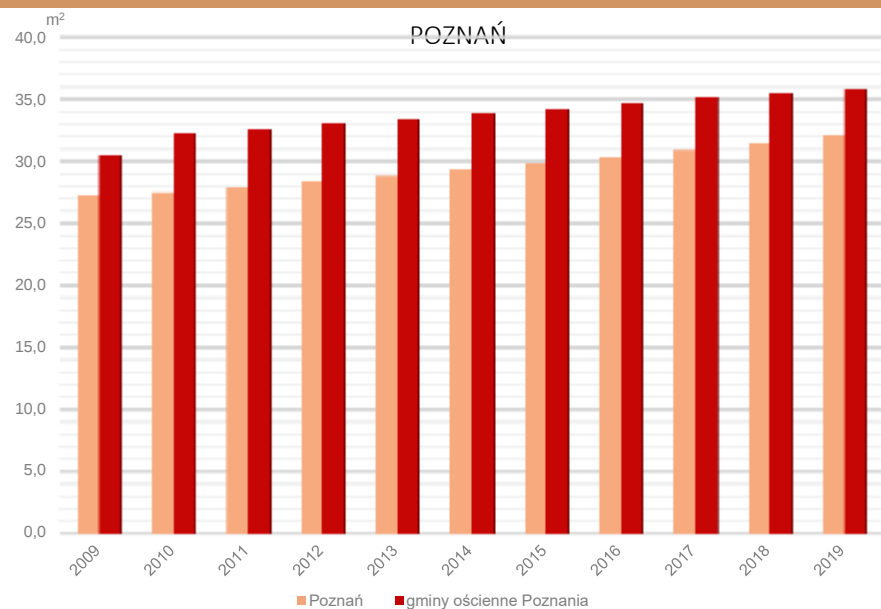
LICZBA MIESZKAŃ OGÓŁEM W LATACH 2009-2019



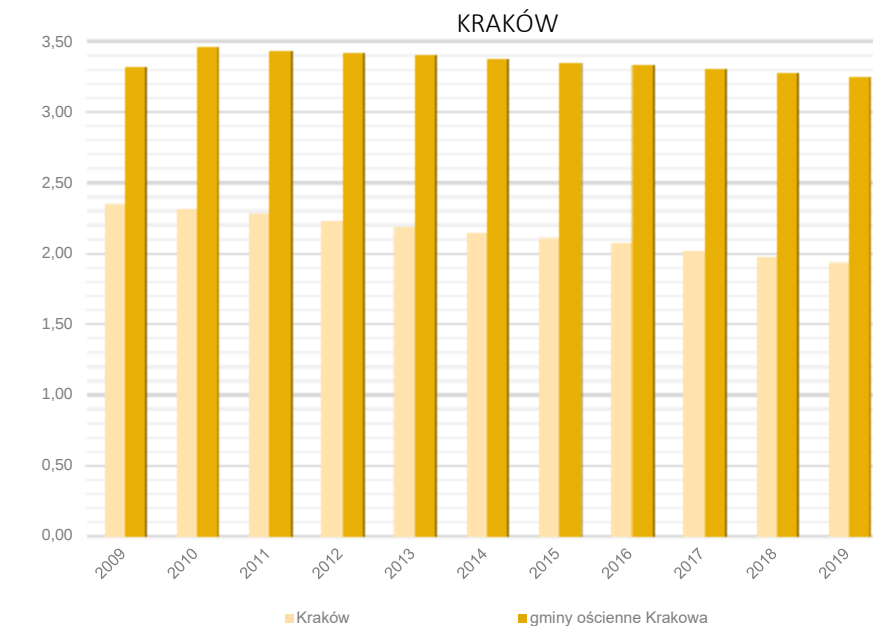
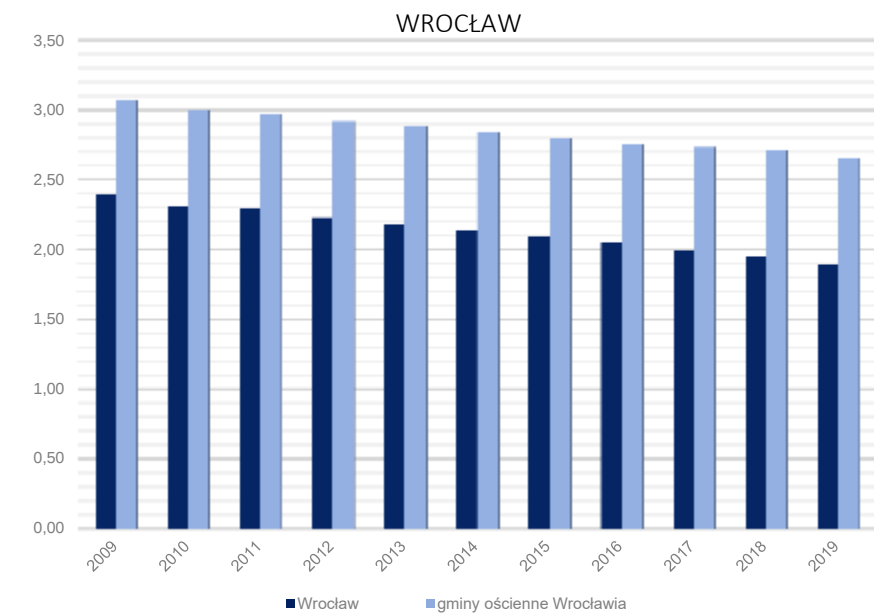
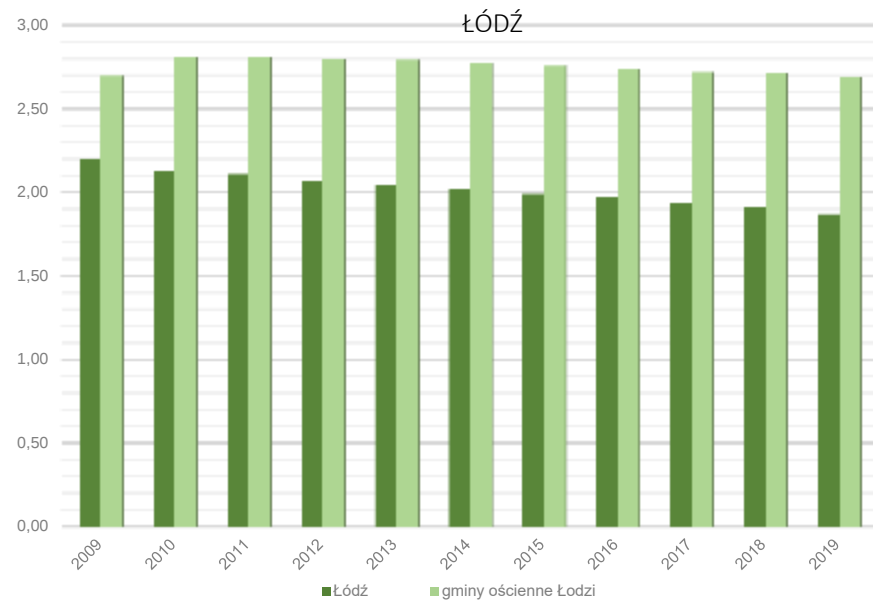
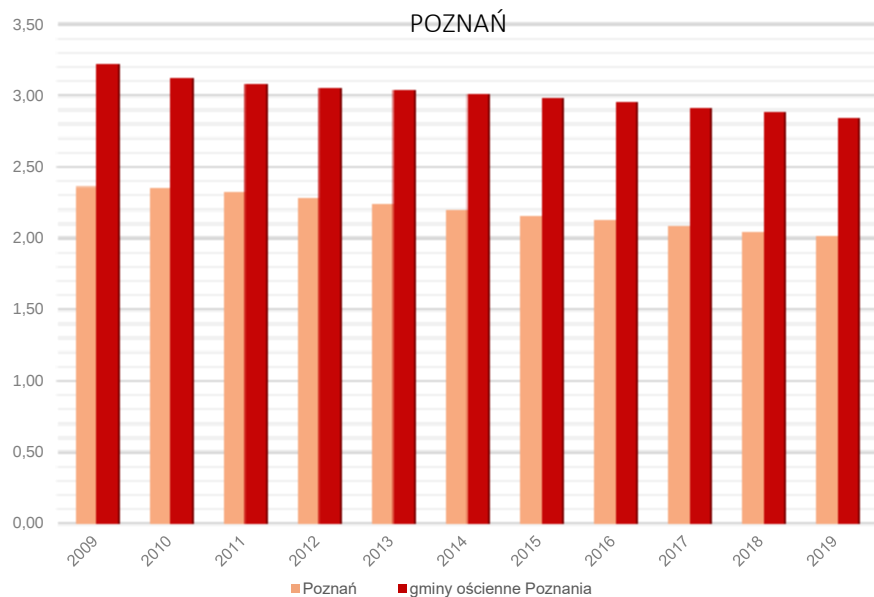
PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA W LATACH 2009-2019



PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA NA OSOBĘ W LATACH 2009 - 2019



PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB NA MIESZKANIE W LATACH 2009-2019



GŁÓWNE TRENDY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STATYSTYCE



OCENA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W OKRESIE PANDEMII
DLA WYBRANYCH MIAST

Porównanie liczby ogłoszeń wynajmu i sprzedaży

Miasto	Zmiana liczby ogłoszeń wynajmu [sty. 20 do sty. 21 w proc]	Zmiana liczby ogłoszeń sprzedaży [sty. 20 do sty. 21 w proc]
Gdańsk	34,0%	25,7%
Gdynia	32,0%	-7,0%
Kraków	73,9%	-3,9%
Łódź	19,6%	33,0%
Poznań	31,1%	23,3%
Warszawa	13,7%	10,4%
Wrocław	38,3%	-2,5%

- Rynek nieruchomości największych miast w Polsce jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników zewnętrznych.
- Przyrost liczby ofert wynajmu w ciągu roku 2020, uwzględniając specyfikę okresu pandemii, wykazuje duże zróżnicowanie między miastami.
- **Poznań** lokuje się w wartościach średnich, co oznacza, że krótkotrwałe destabilizacje rynku nieruchomości nie powodują znacznych zmian w ofercie. Wynikać to może ze stosunkowo dobrze zrównoważonej struktury własnościowej i użytkowej mieszkań.

Porównanie ceny wynajmu i sprzedaży

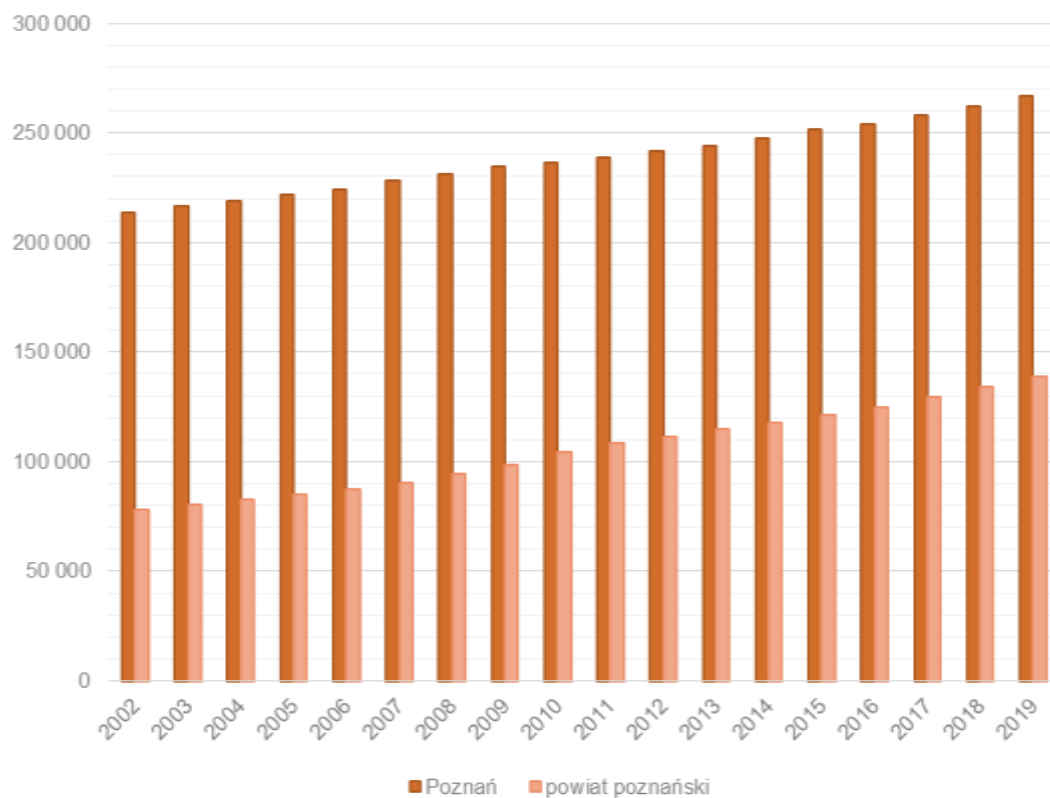
Miasto	Stawka ofertowa wynajmu m ² mieszkania [sty.20 do sty.21 zmiana w proc.]	Cena ofertowa m ² mieszkania [sty. 20 do sty. 21 zmiana w proc]
Gdańsk	-8,9%	6,1%
Gdynia	-13,0%	9,0%
Kraków	-10,5%	14,4%
Łódź	-4,5%	8,9%
Poznań	-5,4%	5,1%
Warszawa	-4,8%	5,9%
Wrocław	-3,1%	6,2%

- W roku 2020 spadła cena wynajmu mieszkań w największych miastach.
- Dla Poznania wartość spadku ceny jest stosunkowo niska.
- Jednocześnie wzrosła cena sprzedaży mieszkań, jednak dla Poznania jest ona, w porównaniu do innych miast najniższa.
- Obie sytuacje w długiej perspektywie wskazywać mogą na **zrównoważony rynek mieszkaniowy w Poznaniu**, którego reakcje na problemy globalne lub sytuację gospodarczą kraju są ograniczone.

GŁÓWNE TRENDY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W STATYSTYCE



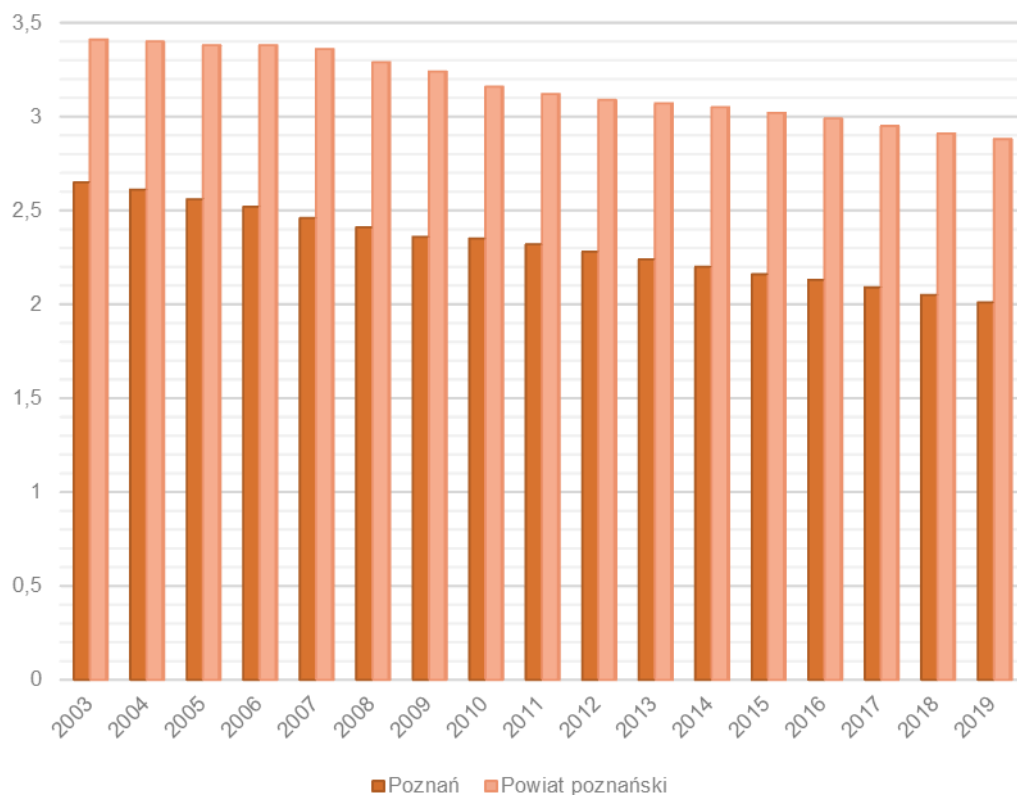
POZNAŃ A POWIAT POZNAŃSKI



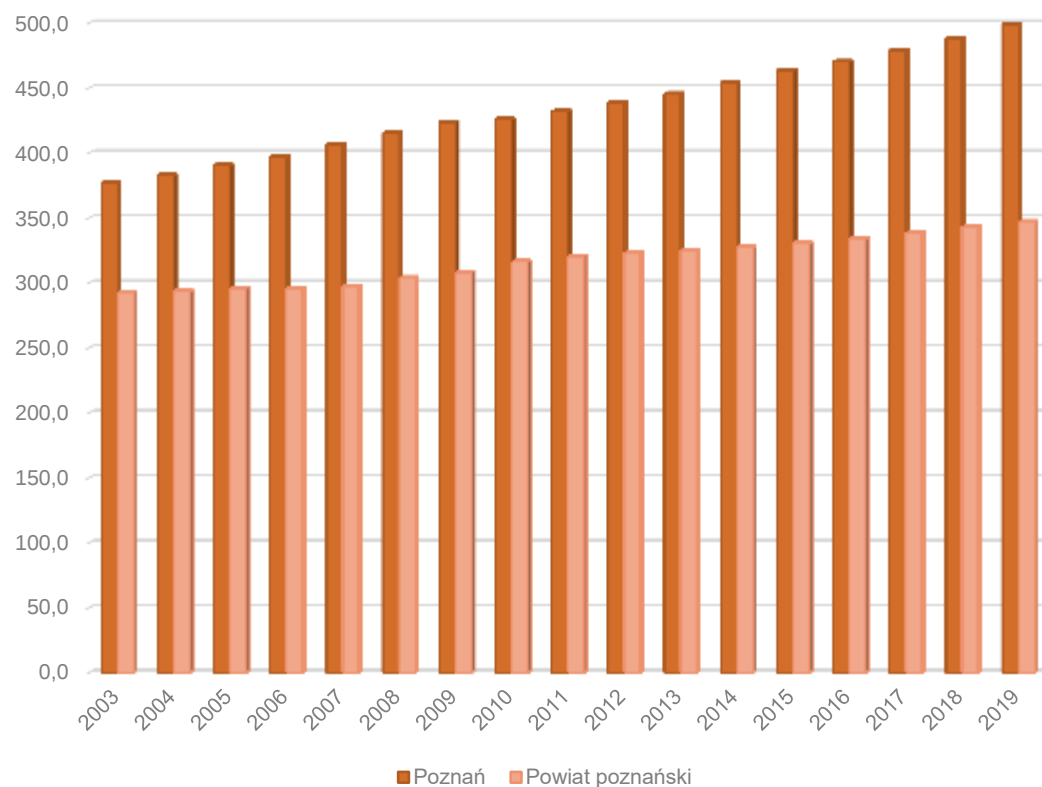
- W badanym okresie liczba mieszkań w Poznaniu, jak i w powiecie poznańskim **sukcesywnie rosła**, bez znaczących zmian trendu w obu analizowanych jednostkach.
- Stały wzrost liczby mieszkań w powiecie poznańskim związany jest głównie z **migracją** mieszkańców Poznania na tereny podmiejskie, a także migracjami zarobkowymi ludności spoza Poznania i Wielkopolski.



- Wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania dla Poznania i powiatu poznańskiego jest zróżnicowany ze względu na **typ dominującej na tych terenach zabudowy**.
- W mieście dominuje zabudowa wielorodzinna, których to powierzchnia użytkowa przekłada się na niższą wartość analizowanego wskaźnika. Dominującą zabudowę na obszarze powiatu poznańskiego stanowią natomiast domy jednorodzinne ze znacznie mniejszym odsetkiem zabudowań wielorodzinnych, co znacząco wpływa na przedstawione wartości wskaźnika.

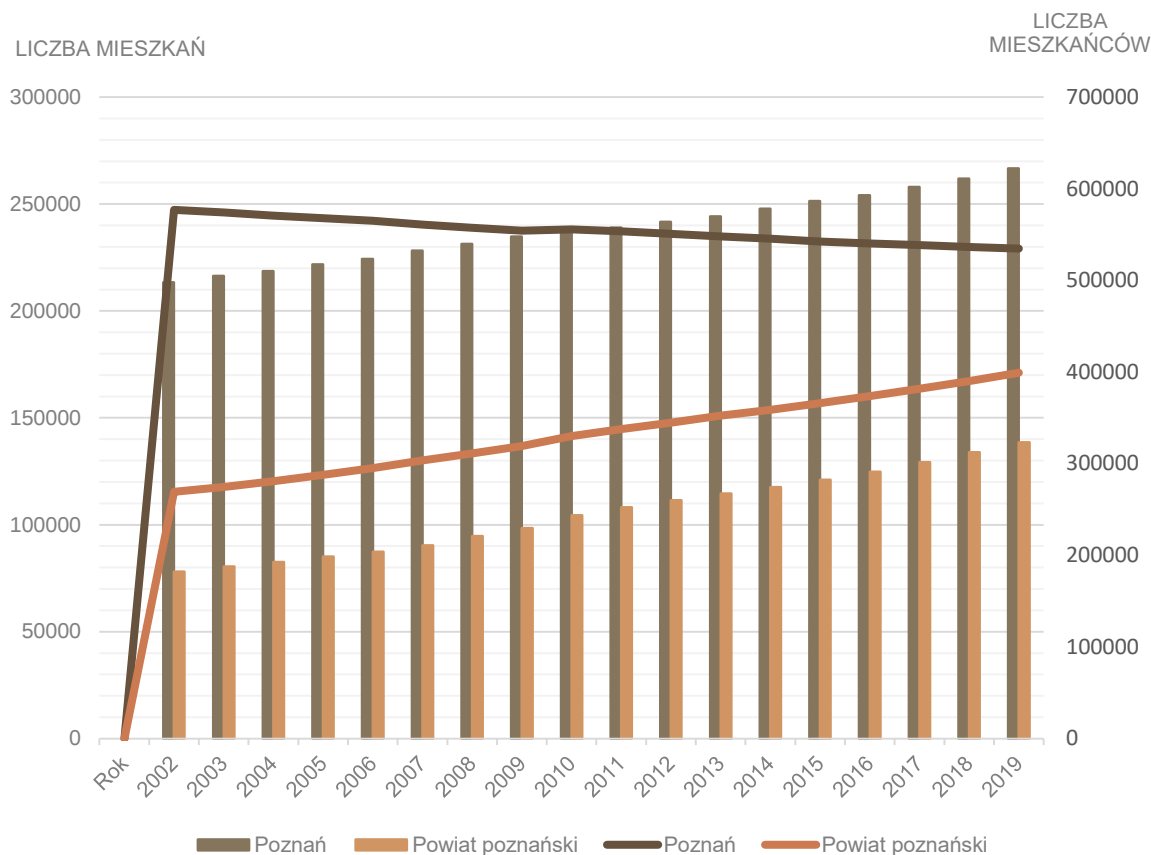


- Wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie dla Poznania i powiatu poznańskiego jest zróżnicowany ze względu na typ dominującej na tych terenach zabudowy, jednakże dla obu tych jednostek widoczna jest pozytywna **tendencja spadkowa**.
- W mieście dominuje zabudowa wielorodzinna, zamieszkiwana zazwyczaj przez mniej liczne rodziny. Dominującą zabudowę na obszarze powiatu poznańskiego stanowią natomiast domy jednorodzinne.



- Na przestrzeni badanego okresu liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców w Poznaniu, jak i w powiecie poznańskim sukcesywnie rosła.
- Wyraźne jest **wyższe tempo przyrostu wskaźnika dla Poznania** niż dla powiatu poznańskiego. Wynika to z dominujących typów zabudowy oraz relacji cen nieruchomości do ich powierzchni.
- Sytuację tę może wzmacniać rynek mieszkań na wynajem i lokali kupowanych jako lokata kapitału.

PORÓWNANIE LICZBY MIESZKAŃ I LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 2002-2019



- Porównanie liczby mieszkań i liczby ludności na przestrzeni badanego okresu we wskazanych jednostkach jest zróżnicowana. W Poznaniu widoczny jest trend wzrostu liczby mieszkań przy jednoczesnym spadku liczby zameldowanych osób. Powiat poznański cechuje natomiast jednoczesny wzrost liczby mieszkań i mieszkańców.
- Sytuacja w powiecie poznańskim może być natomiast odwzorowaniem napływu ludności z terenu Poznania na obszary z nim sąsiadujące, co za tym idzie powodować jednoczesny wzrost liczby mieszkańców i popytu na mieszkania.

RYNEK MIESZKANIOWY



ZJAWISKA KSZTAŁTUJĄCE RYNEK NIERUCHOMOŚCI
MIESZKANIOWYCH

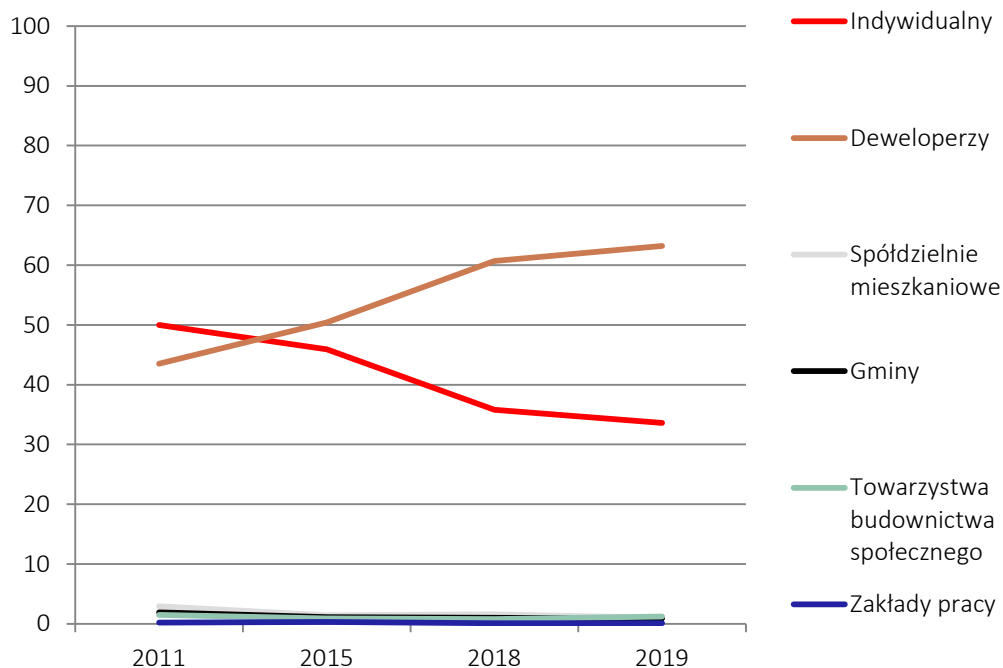
W Polsce rośnie nadwyżka zasobów mieszkaniowych nad liczbą gospodarstw domowych.



- Na koniec 2019 roku o **424 tys.** mieszkań więcej niż gospodarstw domowych w Polsce.
- **3,5-krotny** wzrost wskaźnika nadwyżki zasobów mieszkaniowych nad liczbą gospodarstw domowych między 2015 a 2019 rokiem w Polsce.
- Nabywanie nieruchomości w celach **inwestycyjnych**.
- Nabywanie domów **wakacyjnych** (dodatkowo jako inwestycja).

Rośnie udział mieszkań budowanych przez deweloperów.

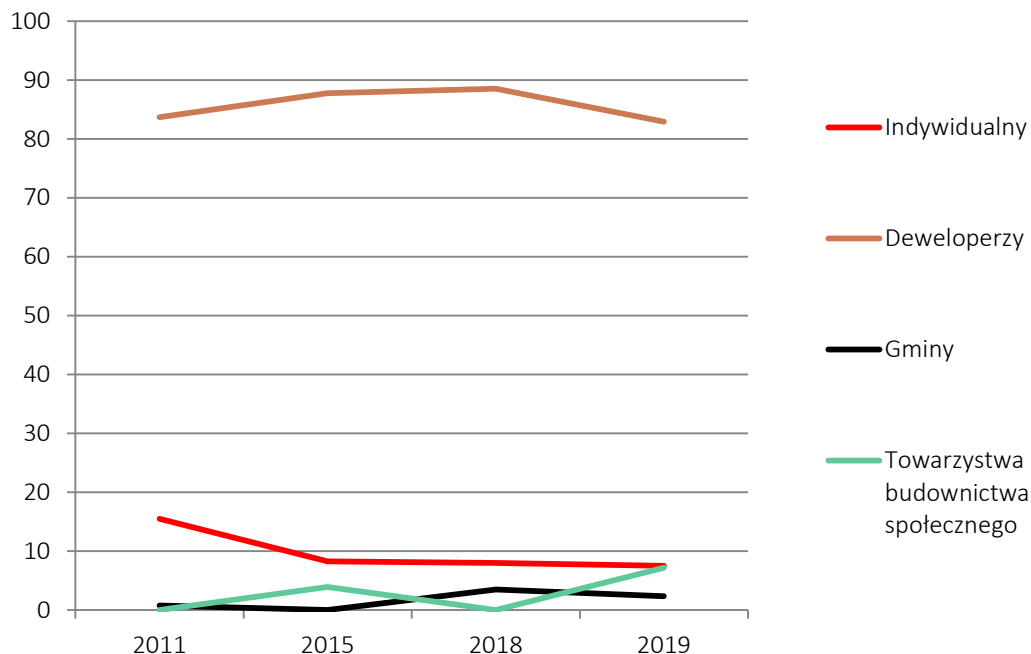
Procentowy udział nowych mieszkań według kategorii inwestora w Polsce
ogółem w latach 2011-2019



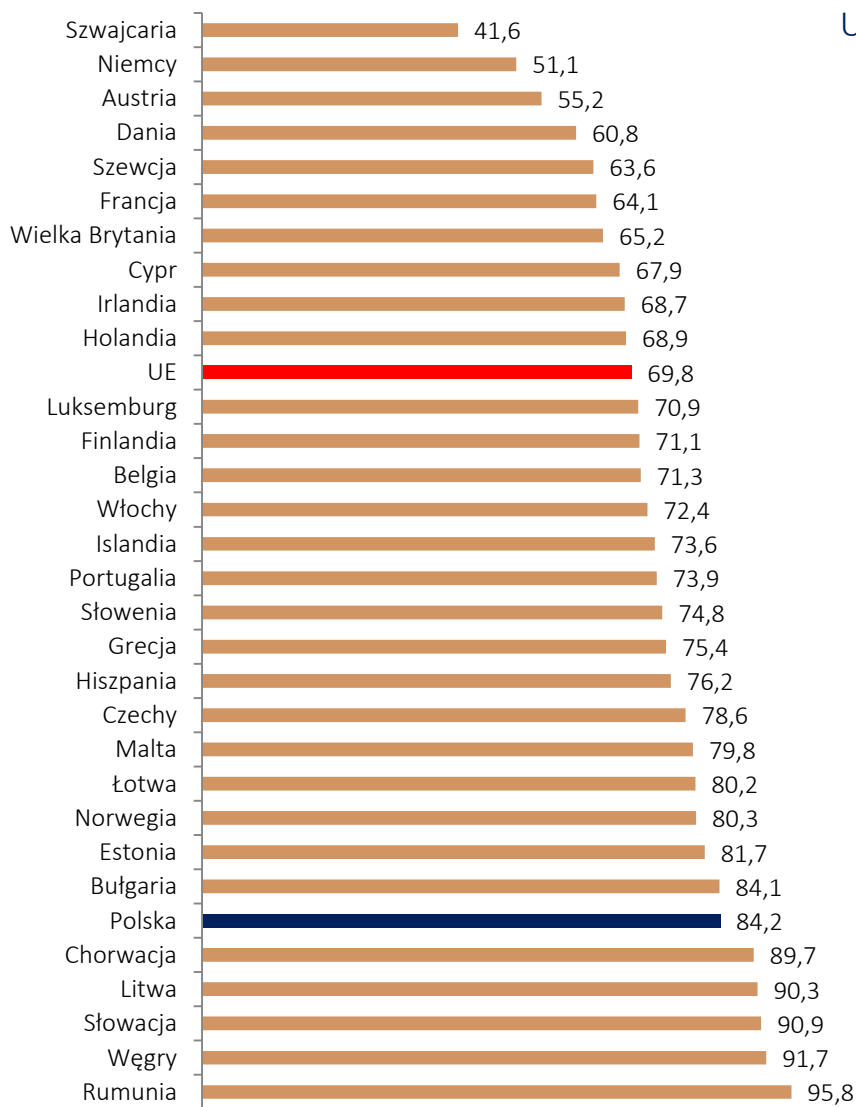
- W strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek stanowiło budownictwo deweloperskie oraz inwestycje realizowane przez osoby fizyczne (97,8%).
- Coraz mniej mieszkań przeznaczonych dla osób o niskich dochodach.
- **Umacnia się pozycja deweloperów wobec budownictwa indywidualnego.**
- W miastach w 2018 roku ok. 80% mieszkań wybudowali deweloperzy.

Rośnie udział mieszkań budowanych przez deweloperów.

Procentowy udział nowych mieszkań według kategorii inwestora w Poznaniu
ogółem w latach 2011-2019



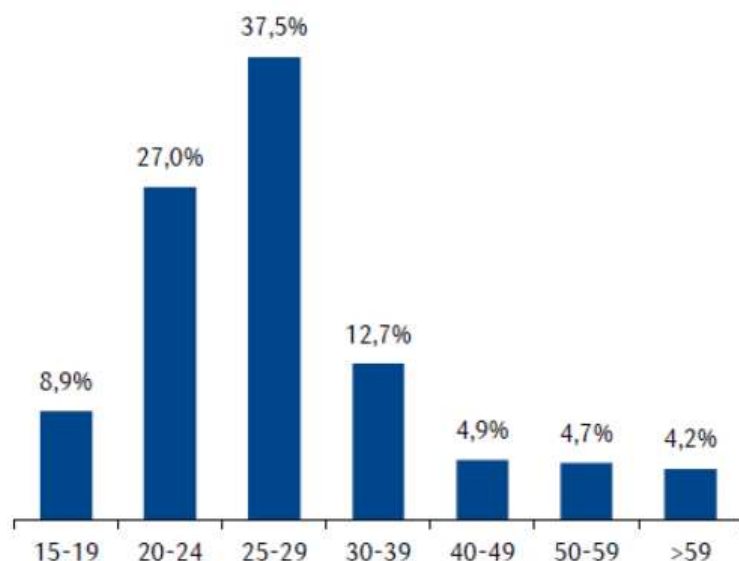
- W strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek stanowiło budownictwo deweloperskie (83%).
- W analizowanych latach spółdzielnie mieszkaniowe i zakłady pracy nie miały udziału w budowie nowych mieszkań w Poznaniu.
- **Pozycja deweloperów wobec innych inwestorów jest bardzo silna.**
- Trend mocnej pozycji deweloperskiej w Poznaniu jest tożsamy dla średniej miast w Polsce.



Udział mieszkań własnościowych w ogólnej liczbie mieszkań

- W Polsce pożądanym jest posiadanie mieszkania na własność.
- Procent mieszkań własnościowych w Polsce wzrósł o 2,9% w latach 2010-2019 (największy przyrost wśród krajów UE).
- Procent mieszkań własnościowych w UE zmalał o 0,9% w latach 2010-2019
- W krajach Europy Środkowo-Wschodniej rynek jest zdominowany przez mieszkania własnościowe.
- W krajach Europy Zachodniej rośnie popularność wynajmu mieszkań.
- Największy udział wynajmujących jest w Szwajcarii, Niemczech i Austrii, krajach które jednocześnie mają największy dochód rozporządzalny gospodarstwa domowego (z uwzględnieniem siły nabywczej).

Udział najemców według grup wiekowych*



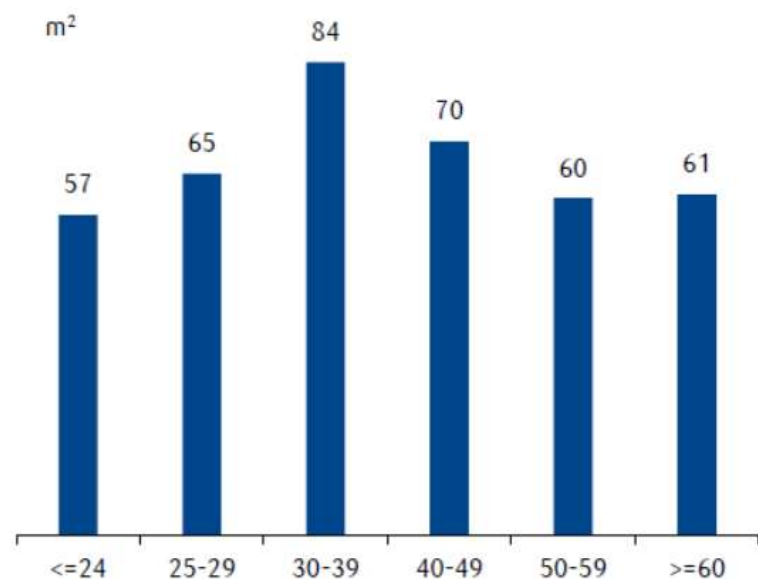
Powody najmu lokalu**

nie stać mnie na własne mieszkanie	41%
uczę się i studiuję, nie wiem gdzie będę pracować za kilka lat	16%
jestem elastyczny, nie wiem gdzie będę za kilka lat	13%
to wygodne rozwiązanie, nie martwię się o naprawy czy inne problemy	10%
nie lubię rozwiązań długoterminowych, takich jak kredyt	6%
moja praca wymaga częstych zmian miejsca zamieszkania	6%
nie chce przywiązywać się do miejsca	5%
inne	3%

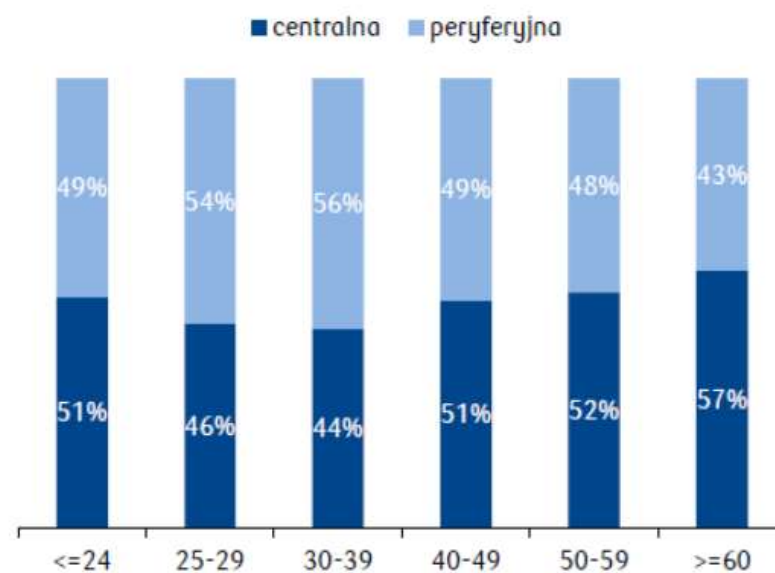
Źródło: * - M. Rubaszek, Kupić czy wynająć? Ankieta na temat preferencji Polaków dotyczących formy własnościowej nieruchomości, Warszawa 2016

** - badanie wykonane dla Vantage Development w lutym 2020 przez firmę BEELINE Research&Consulting, metodą CAWI, na próbie n=917 mieszkańców Warszawy, Wrocławia, Łodzi, Poznania i Szczecina

Średnia powierzchnia użytkowa nieruchomości

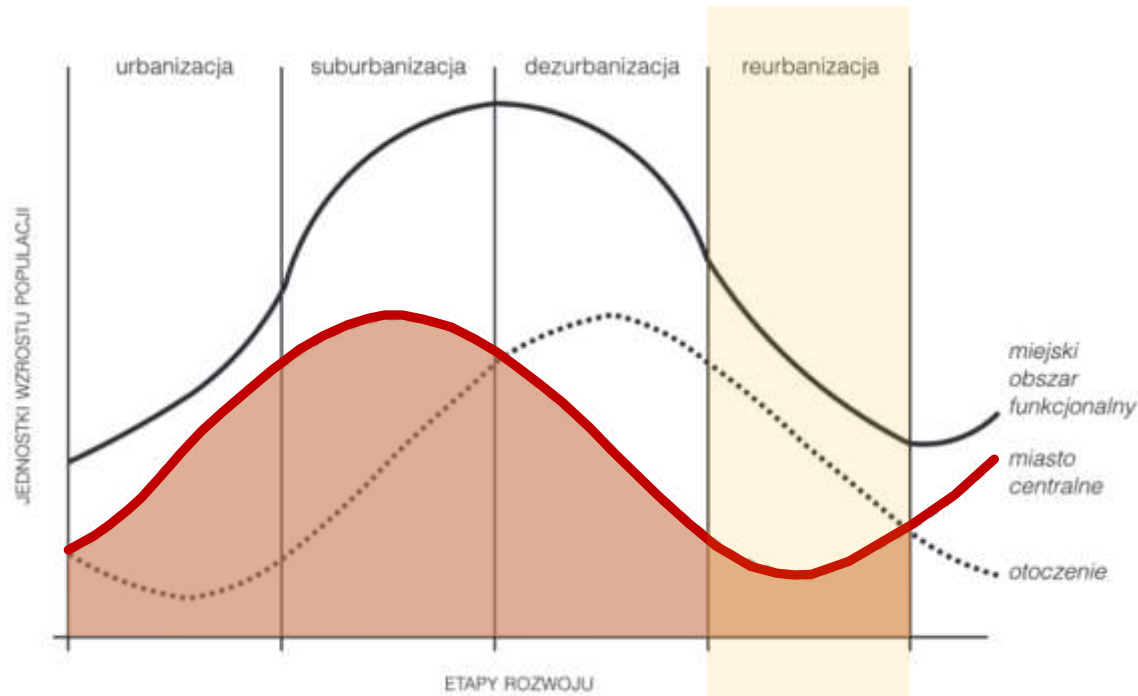


Lokalizacja



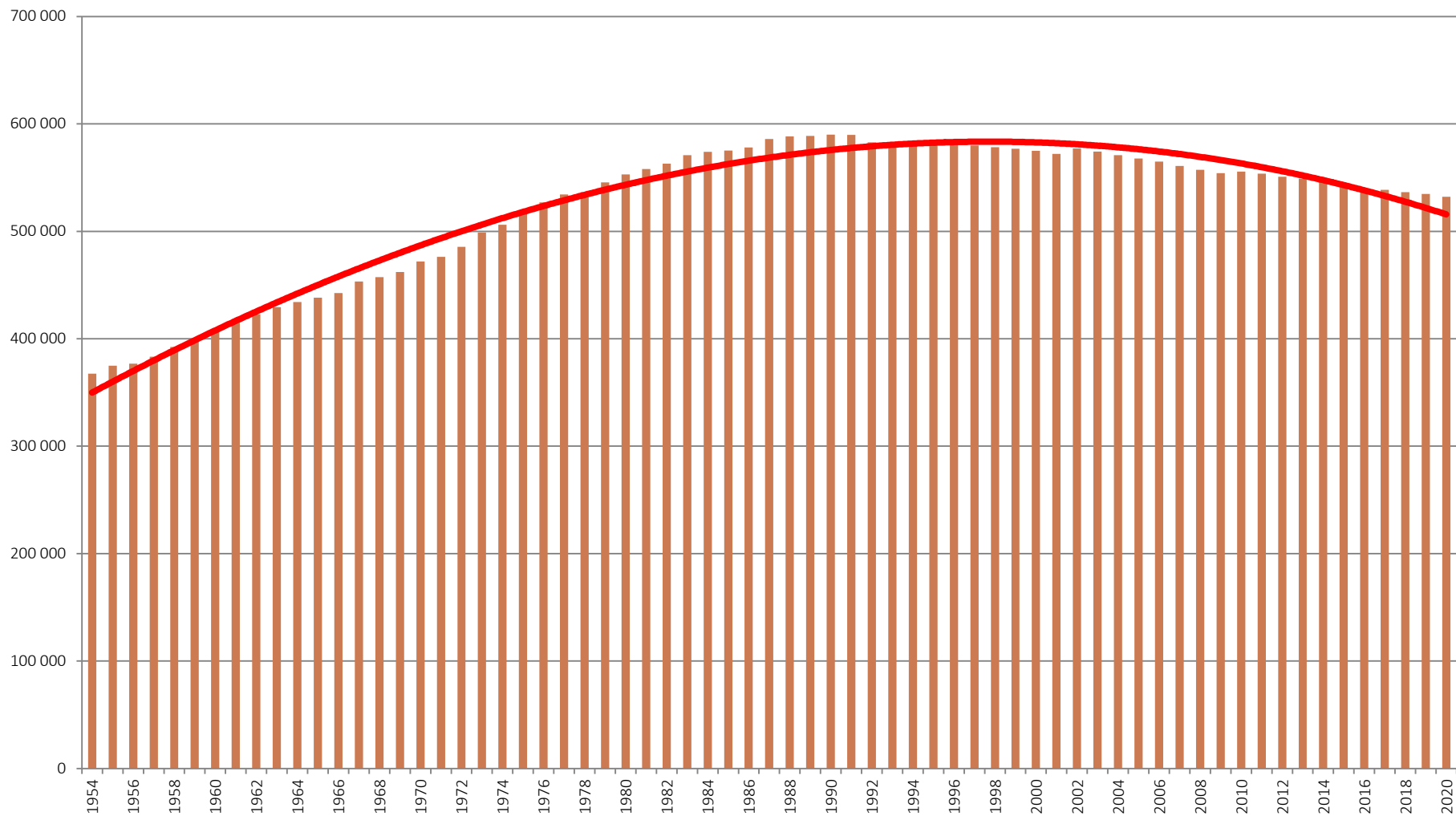
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Polityka przestrzenna przygotowana na kolejny etap rozwoju – REURBANIZACJĘ.



- Po intensywnej suburbanizacji oraz odpływie ludności z miast następuje reurbanizacja
- Reurbanizacja to zmiany wewnątrz miasta – mieszkańcy przenoszą się bliżej centrum
- Centrum miasta ponownie staje się atrakcyjne do zamieszkania – odżywają usługi w centrum, doceniana jest lokalizacja 15-minutowa
- Zamieszkiwanie centrum przez różne grupy społeczne – element reurbanizacji
- Niezbędne jest wsparcie procesów centrotwórczych przez samorząd – rewitalizacja, remonty, przebudowy

Liczba ludności Poznania w latach 1954 - 2020



ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



PODSTAWY ANALIZY PRZESTRZENNEJ

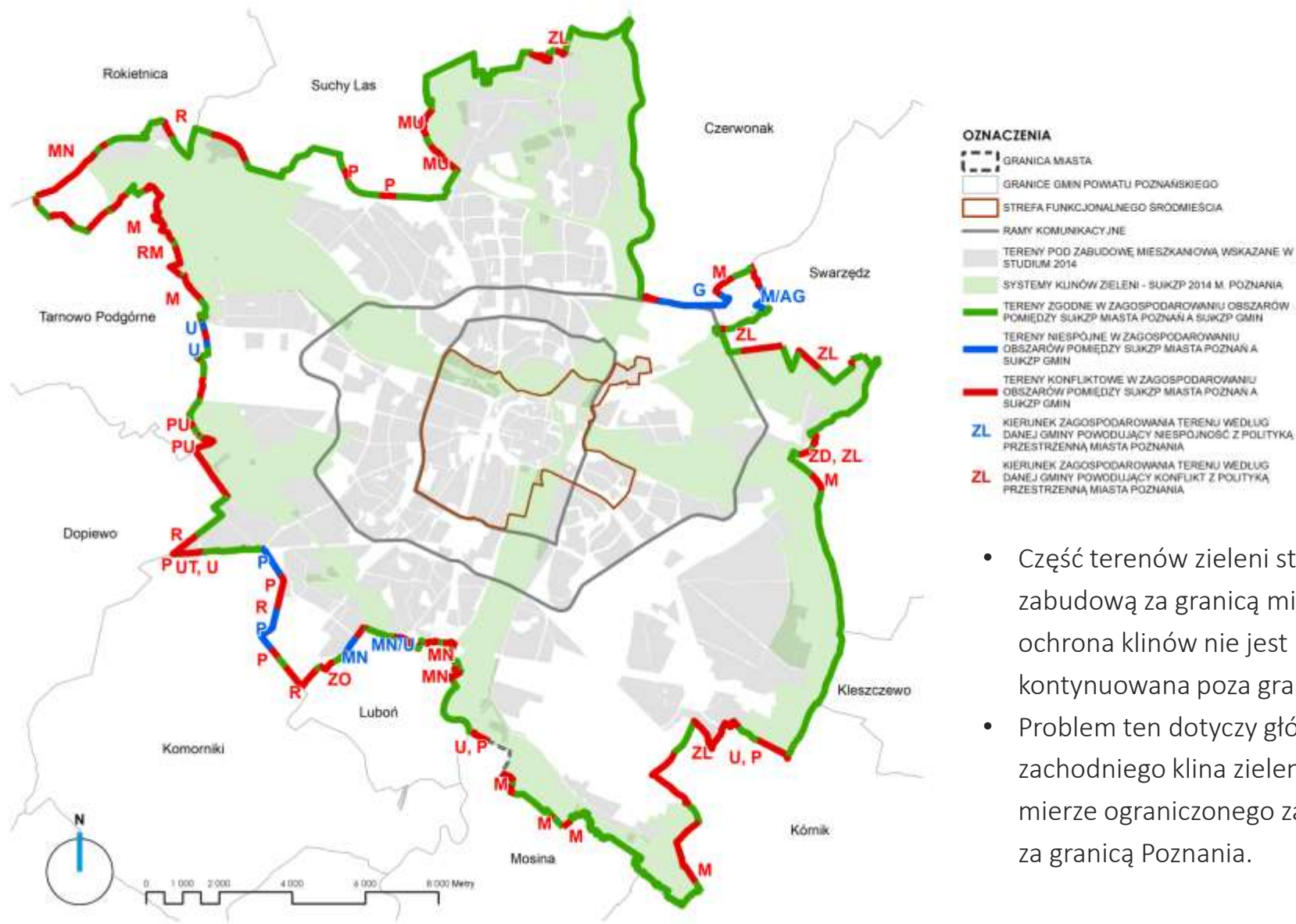
1. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSKIEGO OBSZARU FUNKcjONALNEGO POZNANIA
2. STATYSTYCZNA I RZECZYWISTA LICZBA MIESZKAŃCÓW MIASTA
3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA
4. STUDIUM Z 2014 – TERENY MIESZKANIOWE
5. MIEJSCOWE PLANY – OBOWIĄZUJĄCE I SPORZĄDZANE
6. RUCH BUDOWLANY – POZWOLENIA NA BUDOWĘ I DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY
7. KLASYFIKACJA TYPÓW ZABUDOWY

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



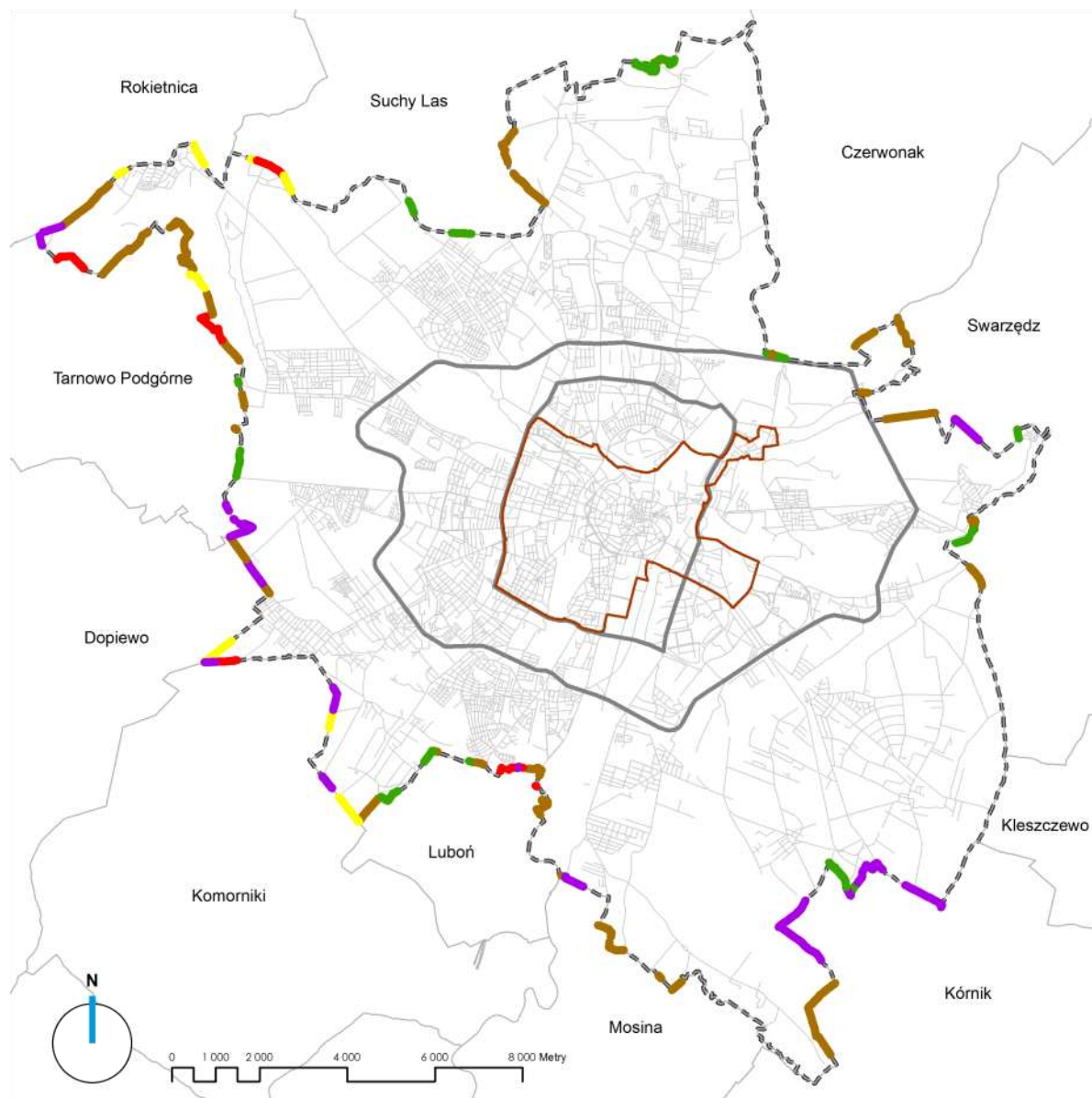
OTOCZENIE POZNANIA – PERYFERIA I SĄSIEDZI

Spójność w zagospodarowaniu terenów między SUIKZP Miasta Poznania a gminami ościennymi



- Część terenów zieleni styka się z zabudową za granicą miasta – ochrona klinów nie jest kontynuowana poza granicą.
- Problem ten dotyczy głównie zachodniego klina zieleni, w dużej mierze ograniczonego zabudową za granicą Poznania.

Różnice w przeznaczeniu terenów występujące w SUIKZP gmin ościennych i SUIKZP Miasta Poznania



- Zagęszczenie funkcji mieszkaniowych w gminach ościennych zmienia podejście do transportochłonności. Wspólny system transportu zbiorowego obejmuje Poznań i tereny gmin sąsiednich.

WSPÓLNA KOMUNIKACJA ZBIOROWA Z GMINAMI OŚCIENNYMI PROBLEM TRANSPORTOCHŁONNOŚCI

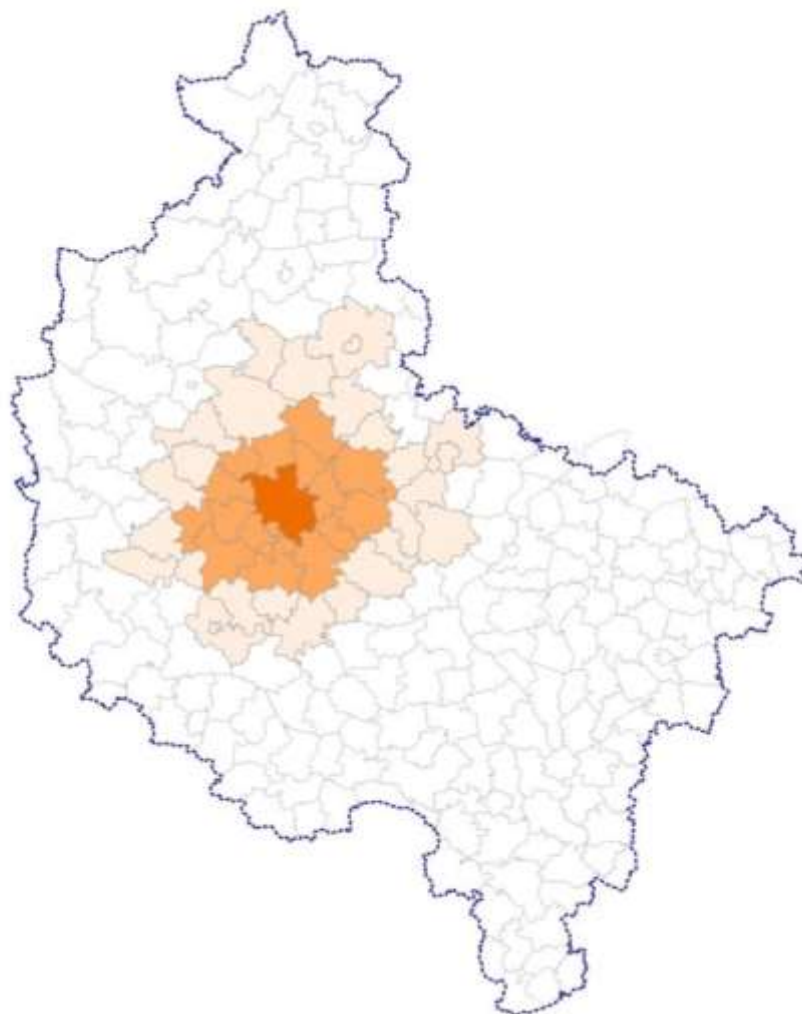


ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



POZNAŃ – CENTRUM OBSZARU METROPOLITALNEGO

Poznański Obszar Metropolitalny na tle województwa wielkopolskiego



- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Poznania jako część planu zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi narzędzie kształtowania zagospodarowania przestrzennego w ramach **Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego**.
- Kierunki działań określone w **PZPMOFP** mają na celu zrównoważony rozwój struktur osadniczych, wzrost konkurencyjności i rozwój funkcji metropolitalnych.
- Wśród celów polityki przestrzennej Poznania jako ośrodka metropolitalnego wskazuje się m. in.:
 - ✓ kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego,
 - ✓ rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego,
 - ✓ zapewnienie bezpieczeństwa publicznego,
 - ✓ rozwój efektywnych struktur osadniczych.

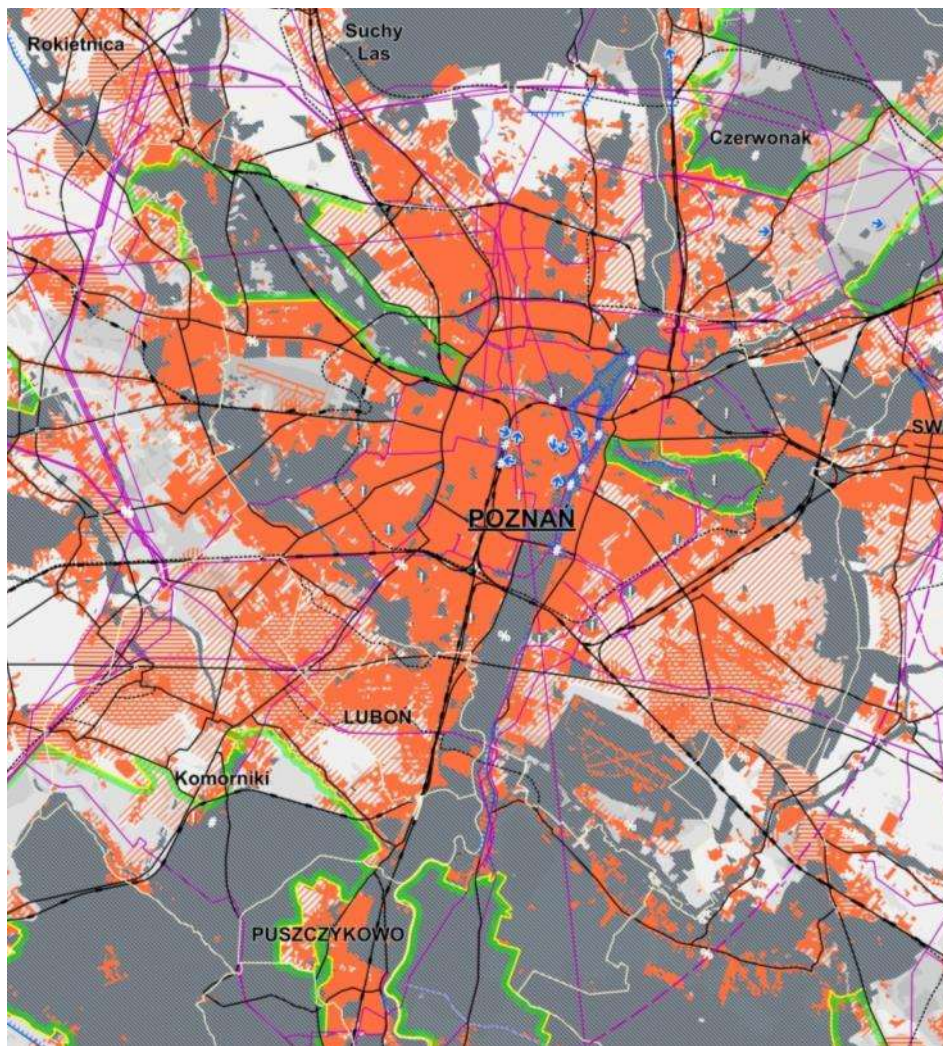
- ✓ obszary chronionego krajobrazu
- ✓ obszary Natura 2000
- ✓ strukturalne kliny zieleni
- ✓ strefy ujęć wody
- ✓ strefy powodziowe
- ✓ obszary ograniczonego użytkowania
- ✓ obszary ograniczeń wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych
- ✓ strefa ograniczonego zainwestowania od radaru meteorologicznego w Wysogotowie



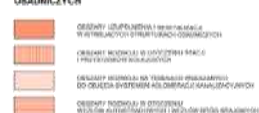
Poznański Obszar Metropolitalny – rozwój efektywnych struktur osadniczych

- Predyspozycje do rozwój struktur:

- ✓ miejsca ekspozycji krajobrazu
- ✓ obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych



OBZARY PREDYSPOZYCJI DLA ROZWOJU STRUKTUR OSADNICZYCH



OBZARY I MIEJSCA DLA ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANEGO Z TURYSTYKĄ I REKREACJĄ



OBZARY OGRANICZEŃ DLA ROZWOJU STRUKTUR OSADNICZYCH



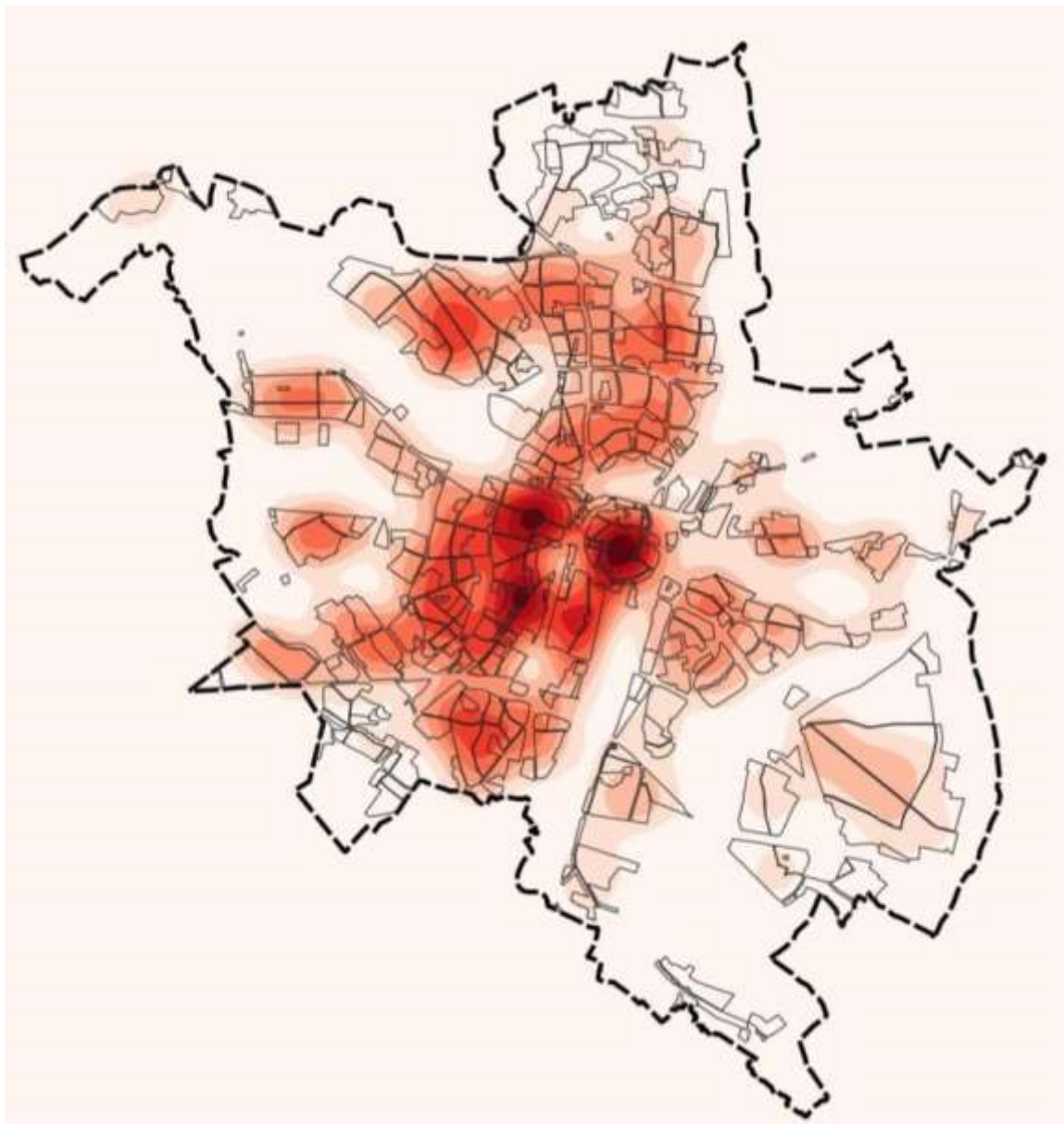
OBZARY WYŁĄCZONE Z ROZWOJU STRUKTUR OSADNICZYCH



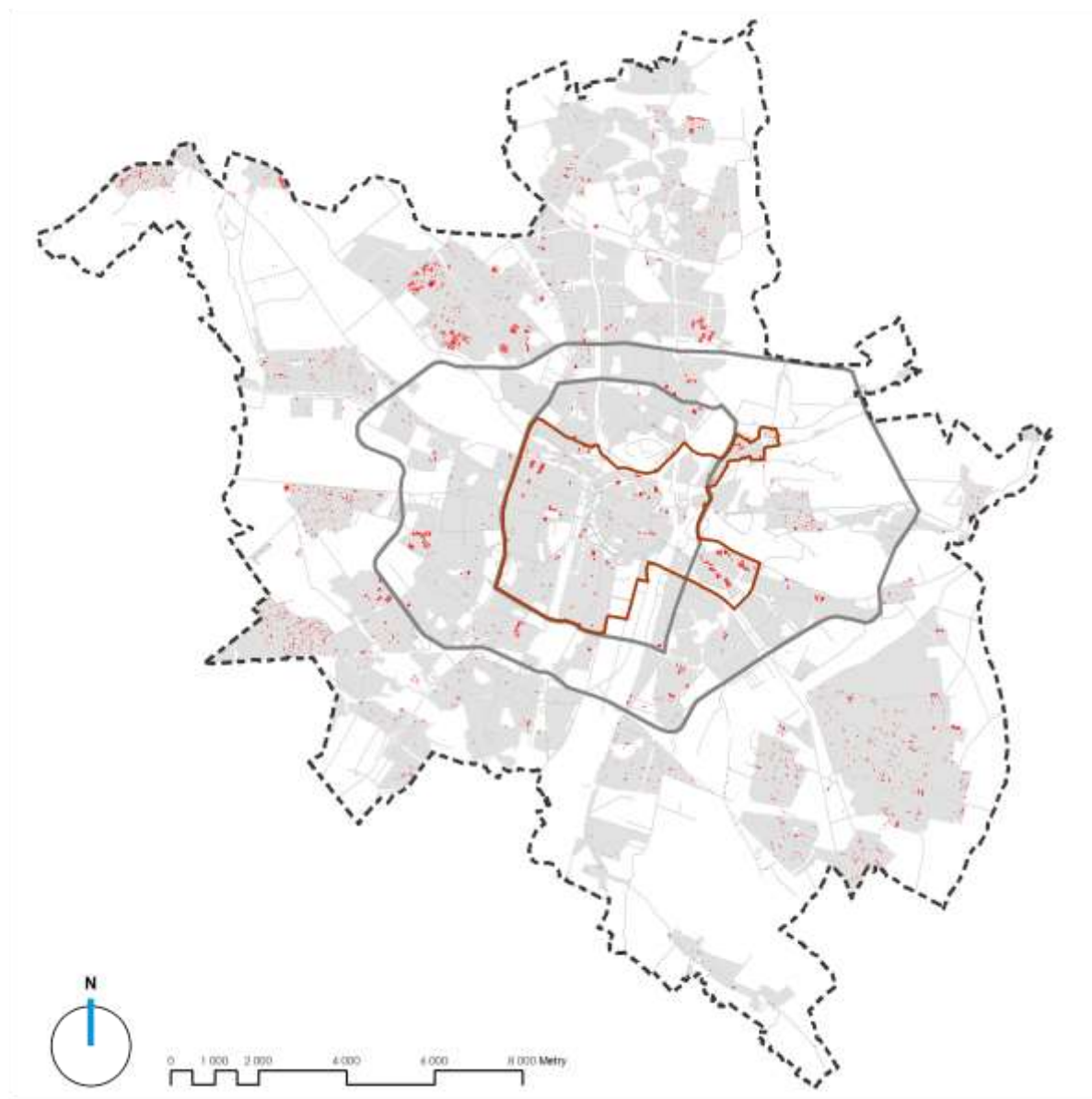
ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



ROZWÓJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
A USTALENIA STUDIUM 2014



BUDYNKI WYBUDOWANE LUB ROZBUDOWANE W OKRESIE MIĘDZY STYCZNIEM 2018 A LISTOPADEM 2020

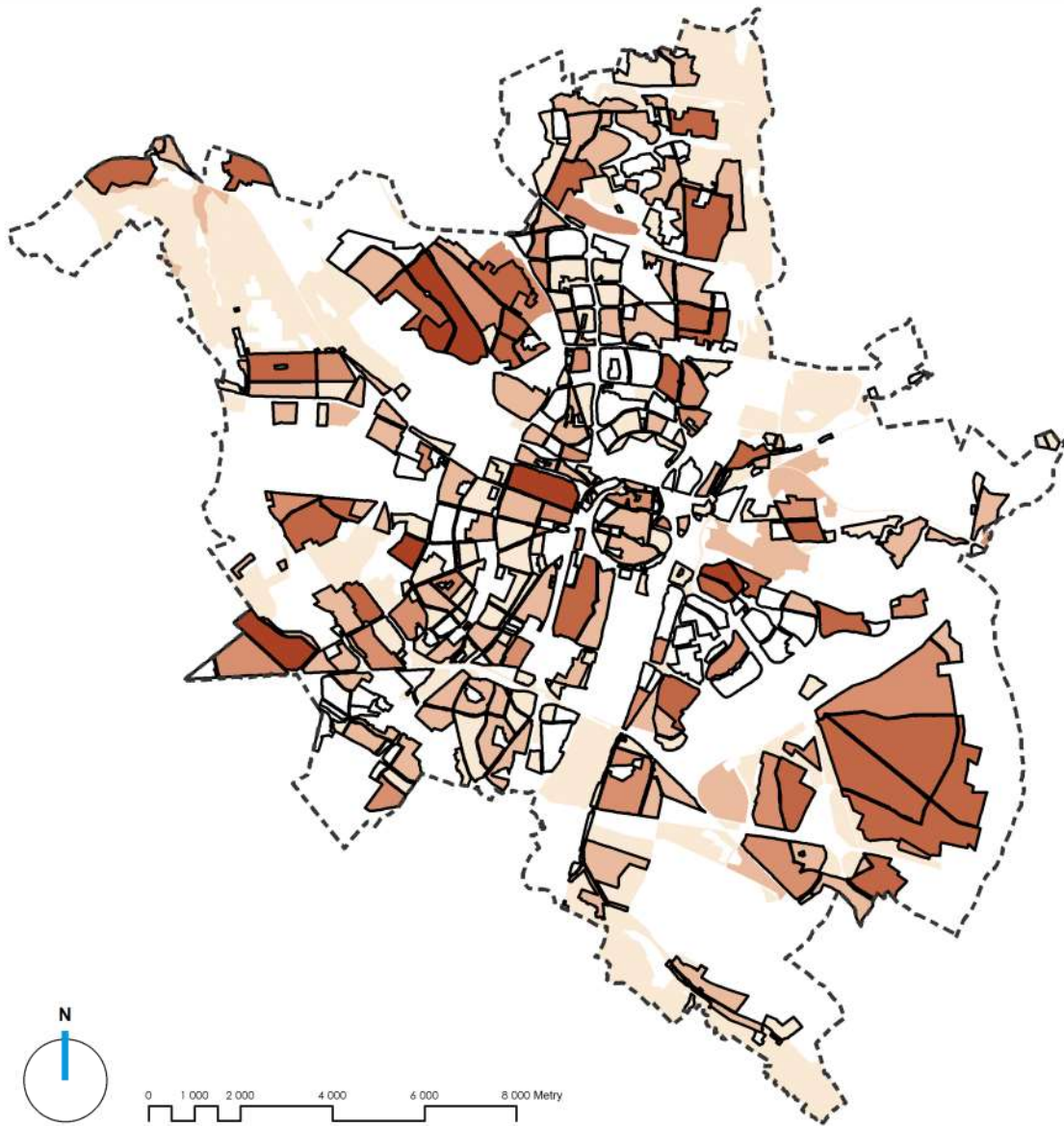


OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- BUDYNKI MIESZKALNE WYBUDOWANE LUB ROZBUDOWANE MIĘDZY STYCZNIEM 2018 R. A LISTOPADEM 2020 R.
- TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDIUM 2014
- ULICE

źródło: MPU, dane z EGiB

NOWA POWIERZCHNIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OKRESIE MIĘDZY STYCZNIEM 2018 A LISTOPADEM 2020 WG TERENÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM



OZNACZENIA

--- GRANICA MIASTA

□ TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDIUM 2014

NOWA POWIERZCHNIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W M2

≤ 500,0

500,1 - 2000,0

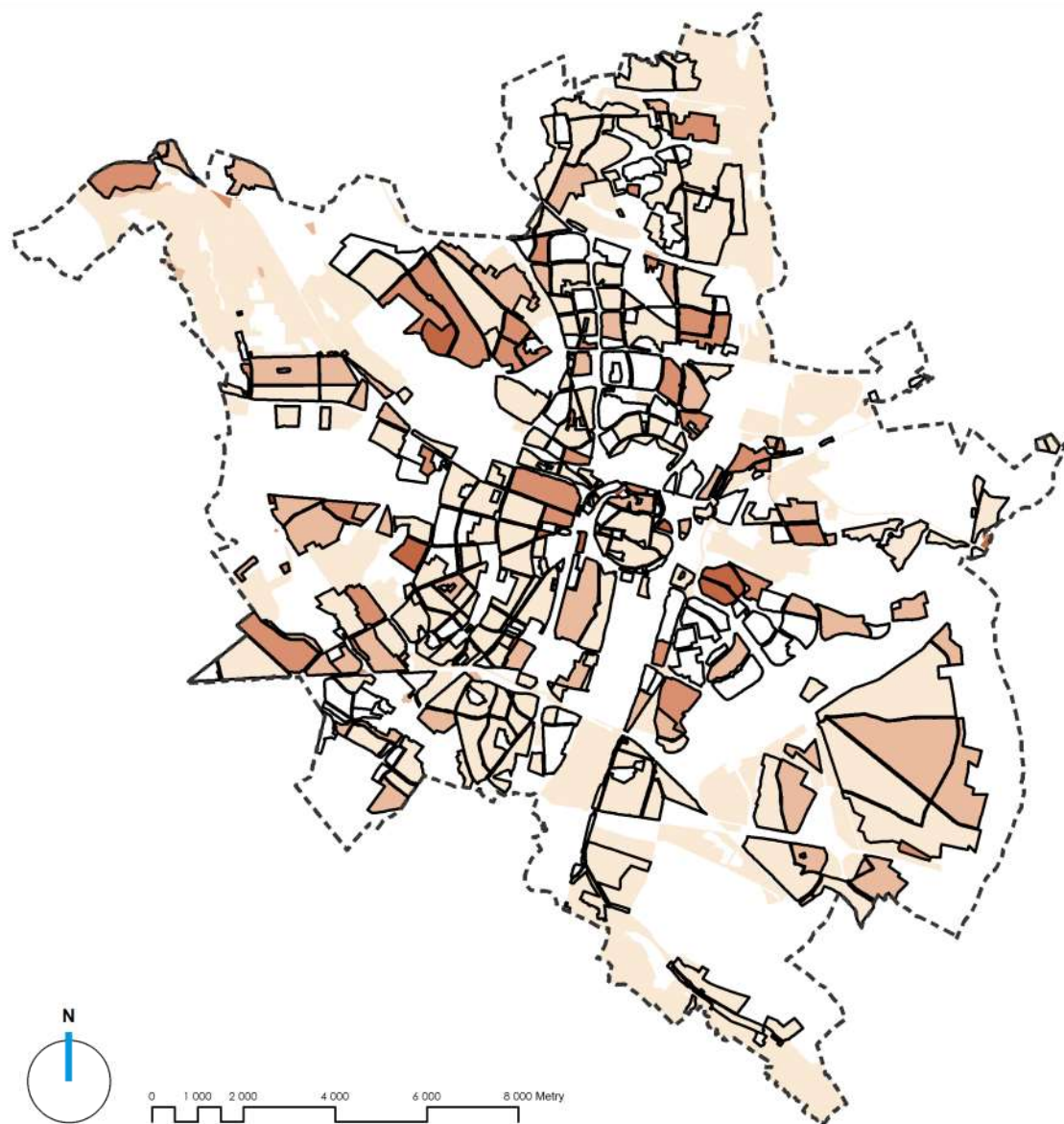
2000,1 - 5000,0

5000,1 - 15000,0

> 15000

źródło: MPU, dane z EGiB

PROCENT NOWEJ POWIERZCHNI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OKRESIE MIĘDZY STYCZNIEM 2018 A LISTOPADEM 2020 WG TERENÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM



OZNACZENIA

--- GRANICA MIASTA

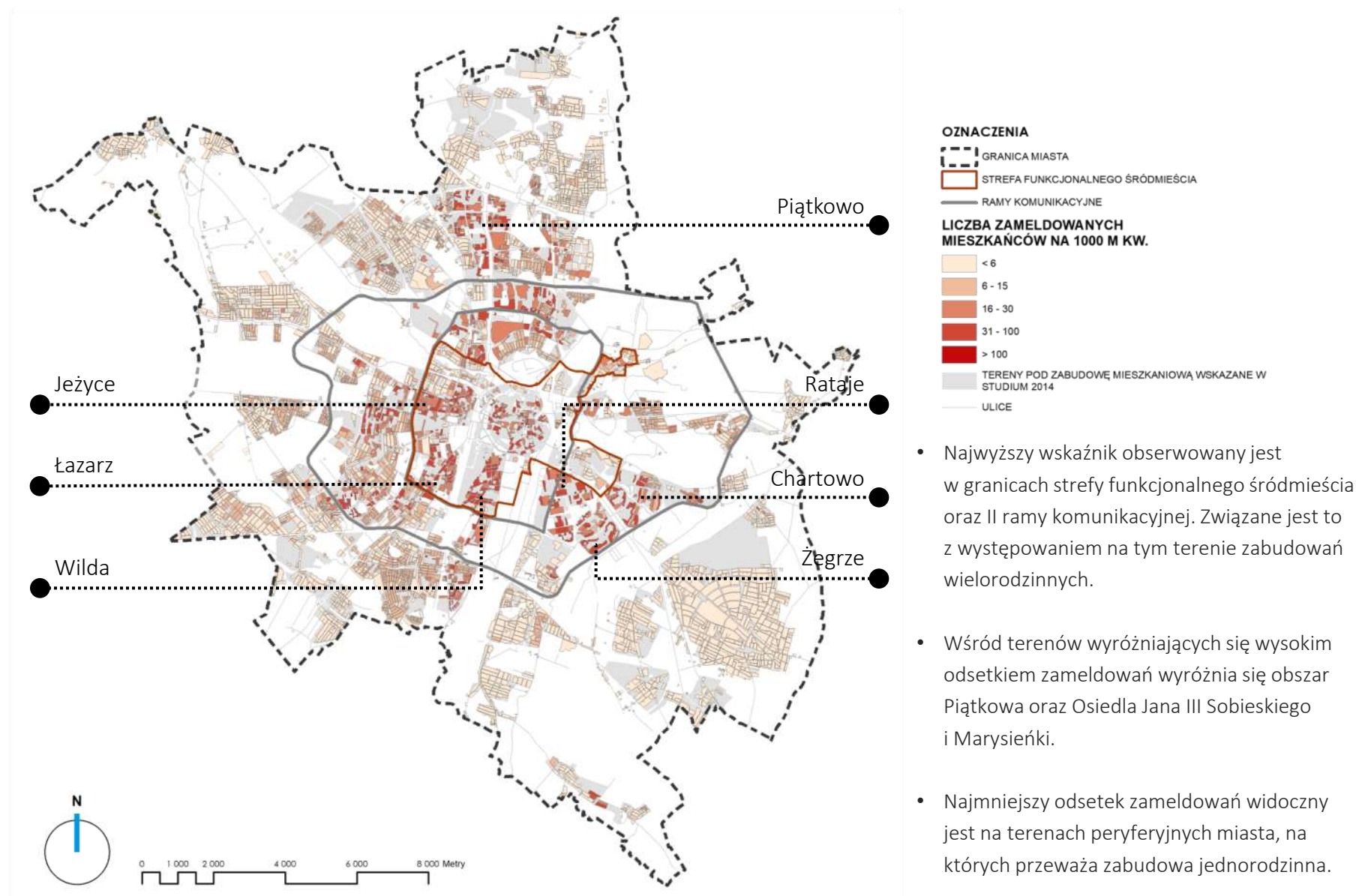
TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDIUM 2014

PROCENT NOWEJ POWIERZCHNI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- ≤ 0,5
- 0,51 - 1,5
- 1,51 - 4,0
- 4,1 - 10,0
- > 10,0

źródło: MPU, dane z EGiB

Liczba zameldowanych mieszkańców na 1000 m² kwartałów zabudowy mieszkaniowej w 2021 r.



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2045	2050
GUS	545 680	542 348	540 372	538 633	536 438	534 813					
szacunki WRMiWM	95 140	100 978	121 037	132 600	100 000	100 000					
GUS+ szacunki	640 820	643 326	661 409	671 233	636 438	634 813					
meldunki						494 355	486 128				
badanie T-mobile					635 000						
prognoza prof. Paradysza		526 800	524 380	521 960	519 540	517 120	514 700	514 700	493 600	461 300	428 200

↓
różnica:
+15 548

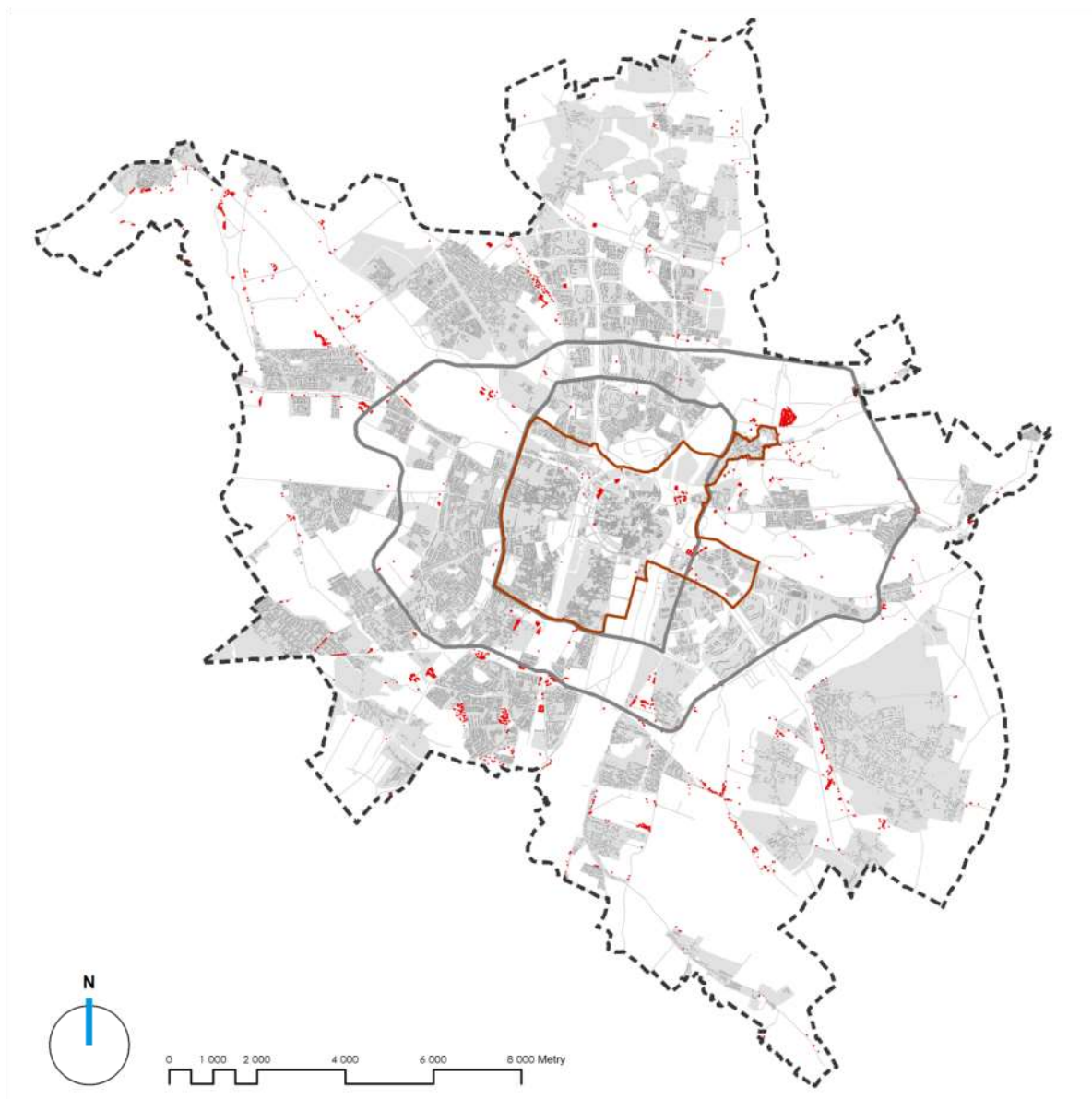
↓
różnica:
+17 693

↓
wartość
zaniżona
?

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



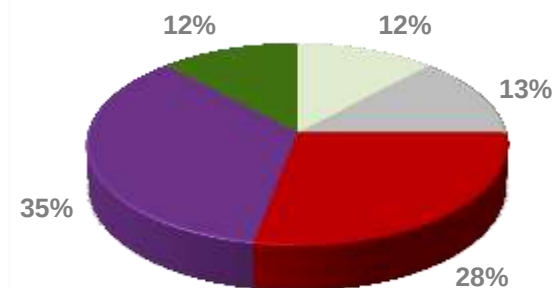
BUDYNKI MIESZKALNE NA TERENACH O INNYM
KIERUNKU ZAGOSPODAROWANIA W STUDIUM 2014



OZNACZENIA

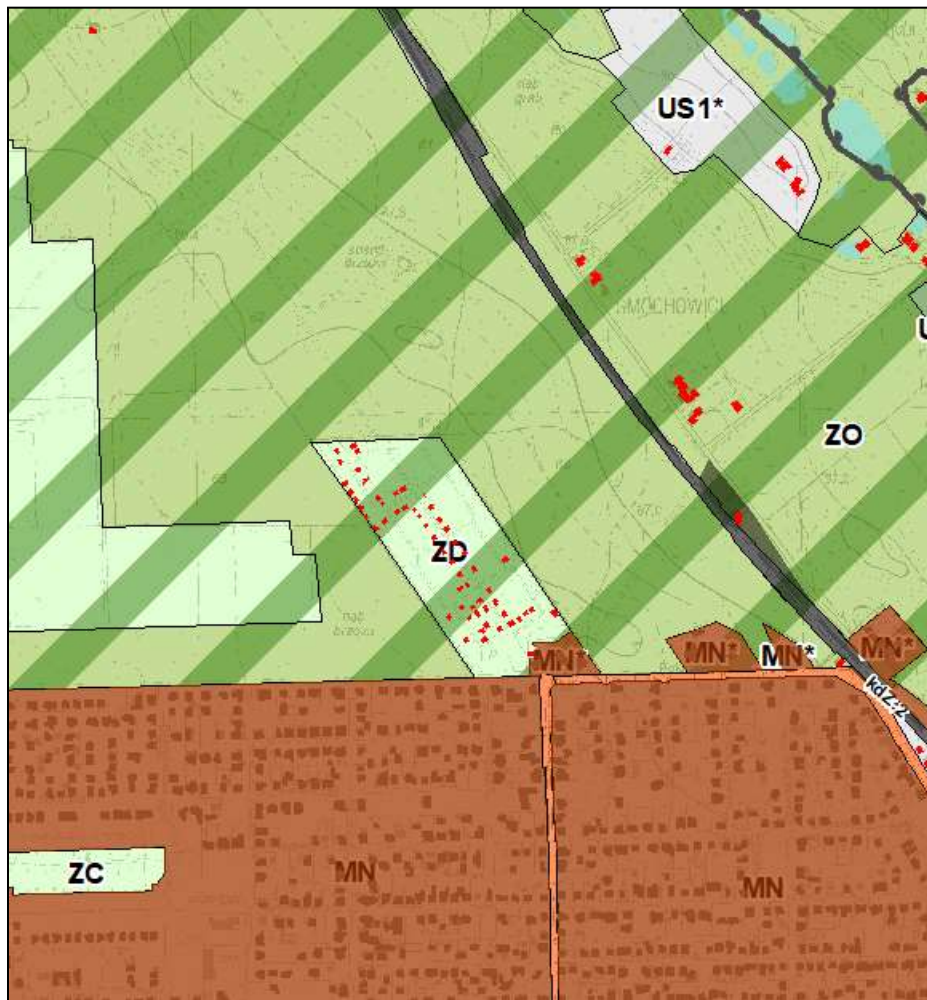
- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- BUDYNKI MIESZKALNE POZA TERENAMI MIESZKANIOWYMI W STUDYUM 2014
- POZOSTAŁE BUDYNKI MIESZKALNE
- TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDYUM 2014
- ULICE

1813 budynków mieszkalnych jest położonych w całości na terenach o innym przeznaczeniu niż funkcja mieszkaniowa



- tereny ogrodów działkowych
- tereny transportu
- tereny usługowe
- tereny usługowo przemysłowe
- tereny zieleni

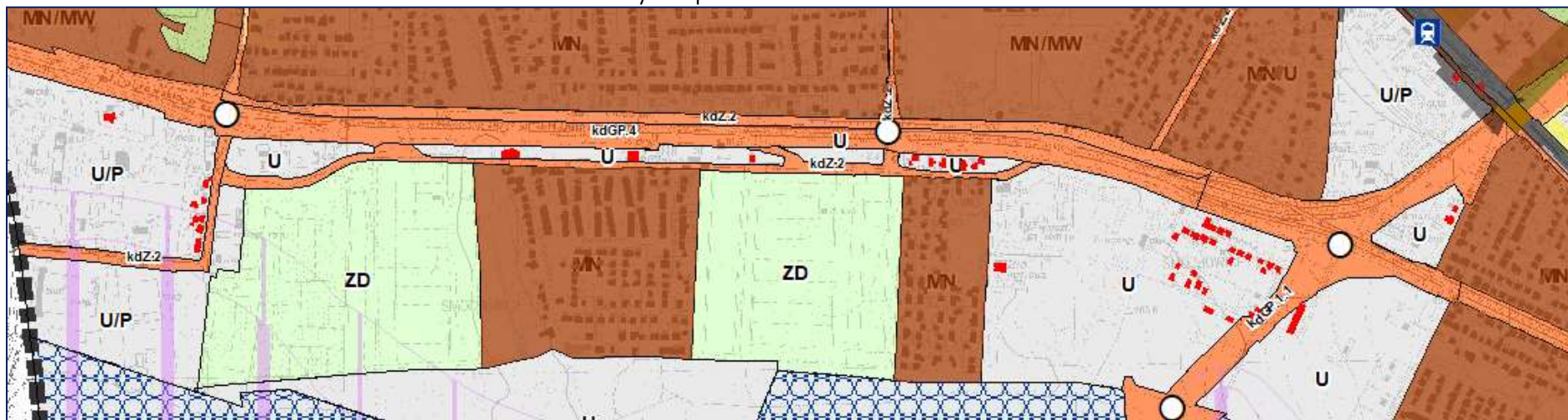
Krzyżownki-Smochowice



Świerczewo



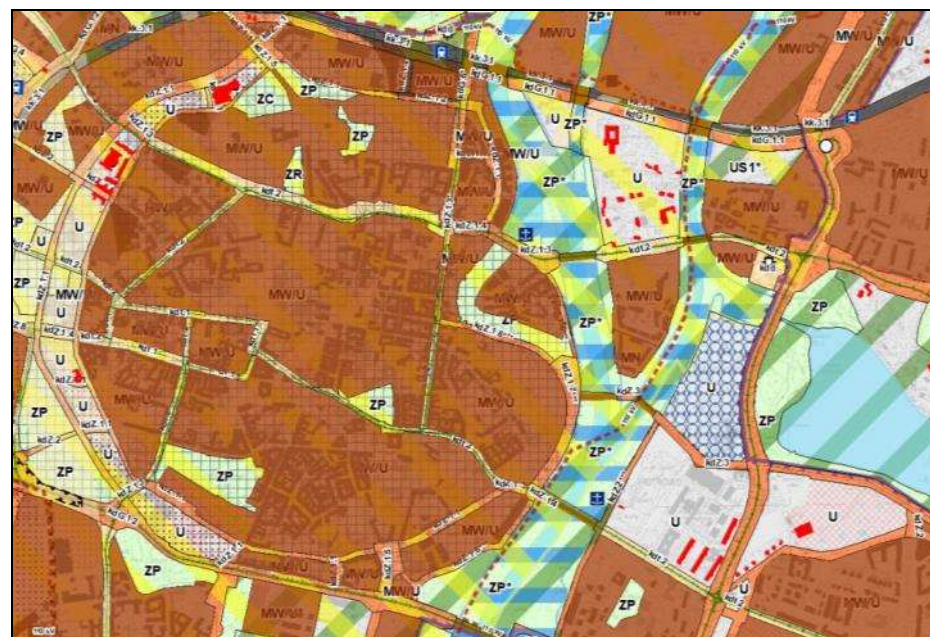
Tereny na północ od lotniska Ławica



Okolice Sławia



Śródmieście



Przy ul. Obornickiej



Przy ul. Bałtyckiej

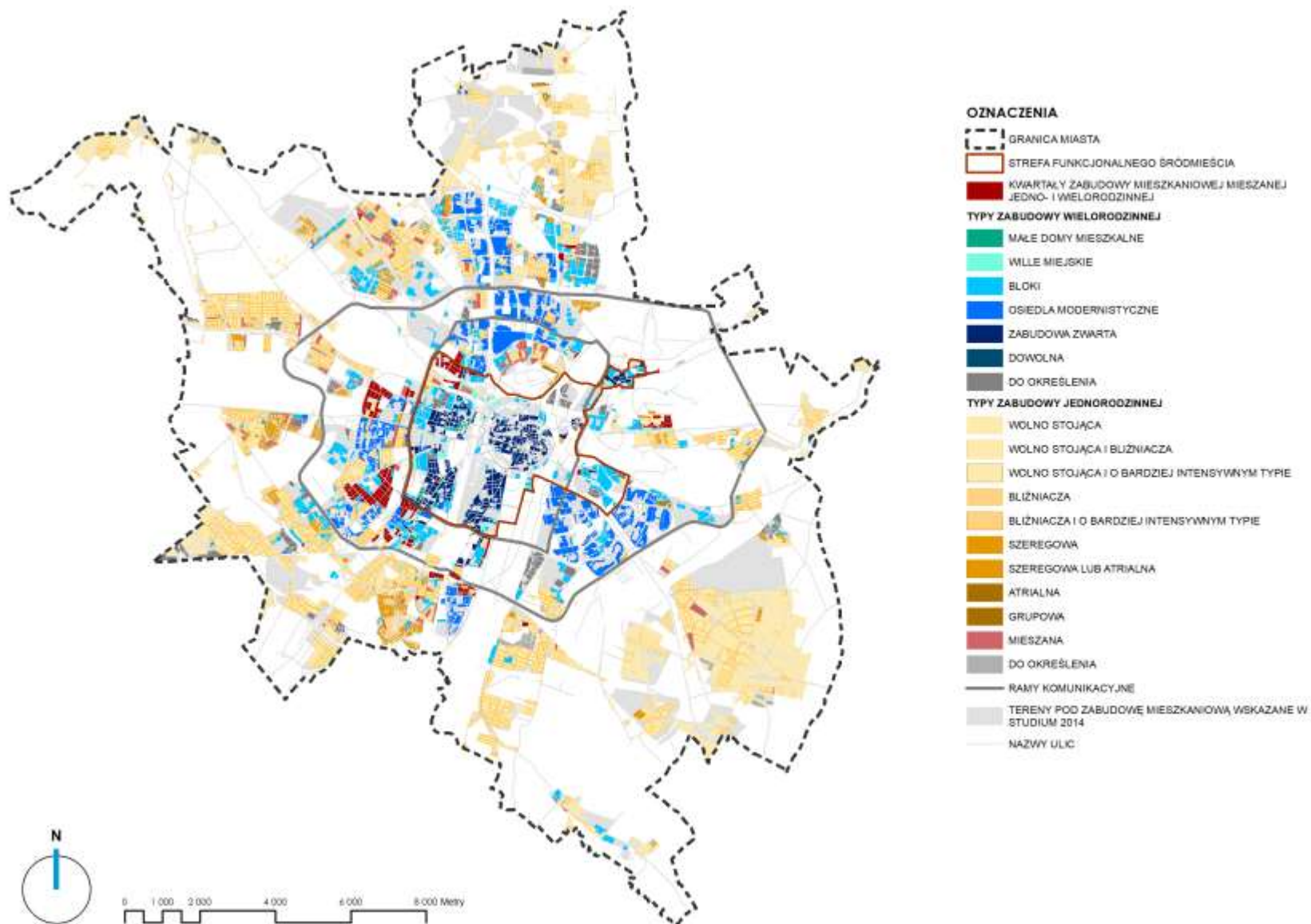


ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

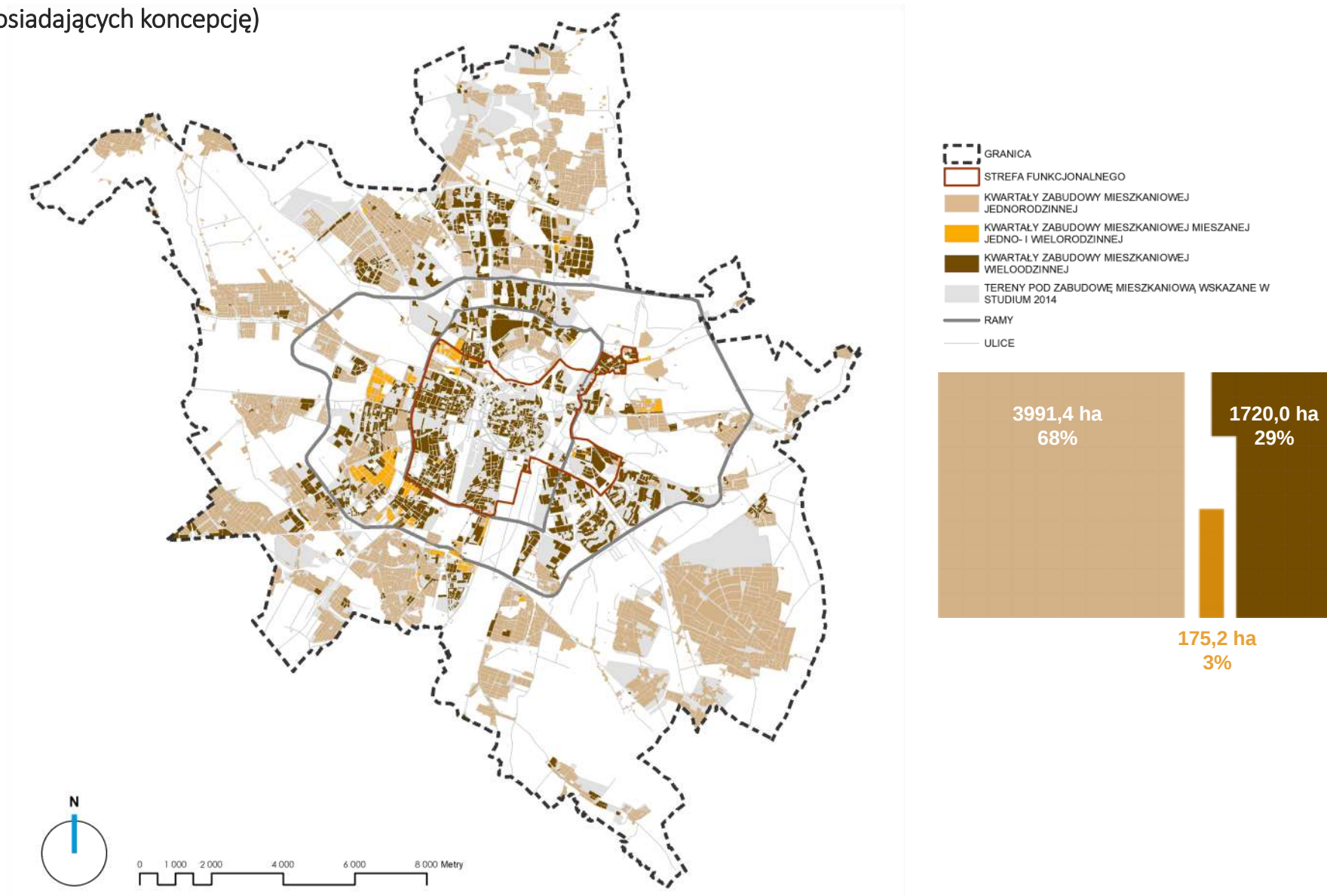


TYPOLOGIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

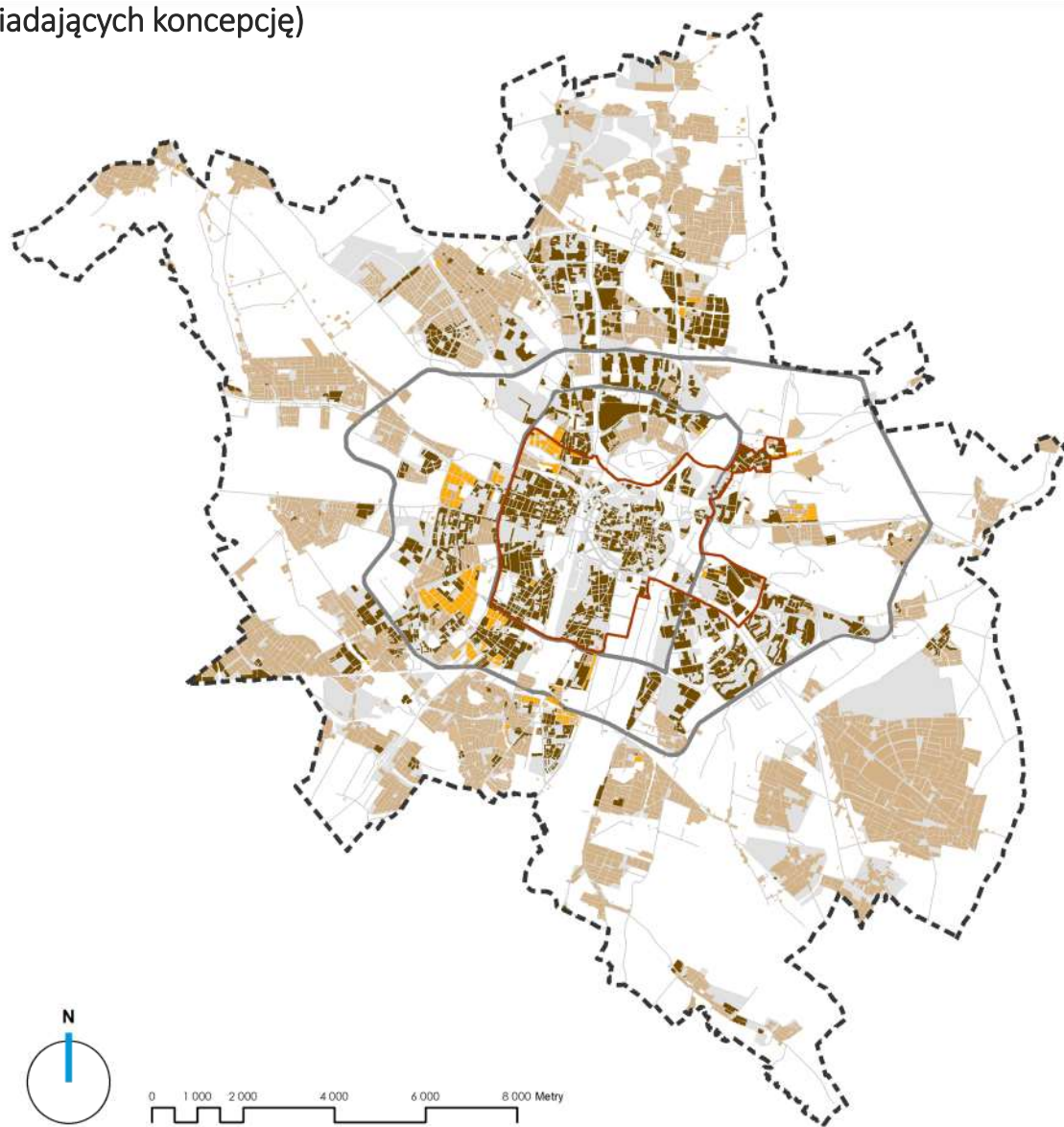
Typologia zabudowy mieszkaniowej – charakterystyka form i funkcji zabudowy (19 typów)



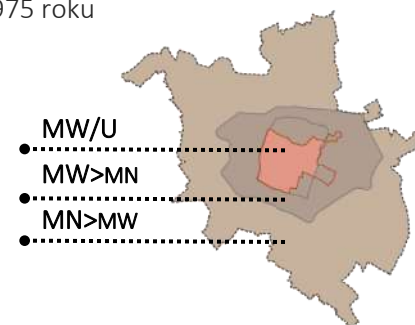
Podstawowe typy zabudowy na tle stanu istniejącego oraz terenów wskazanych w obowiązujących i opracowywanych mpzp (posiadających koncepcję)



Podstawowe typy zabudowy na tle stanu istniejącego oraz terenów wskazanych w obowiązujących i opracowywanych mpzp (posiadających koncepcję)

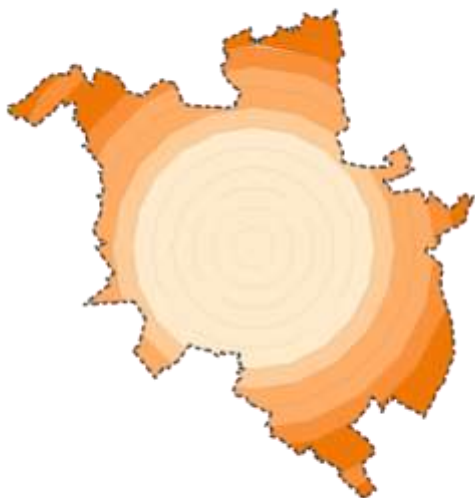


- Strefa funkcjonalnego śródmieścia – koncentracja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- Pomiędzy II a III ramą – przewaga zabudowy wielorodzinnej nad jednorodinną
- Poza III ramą - przewaga zabudowy jednorodzinnej nad wielorodzinną (MW w większości jako realizacja pasmowego modelu miasta z 1975 roku)



		ODLEGŁOŚĆ W KM OD CENTRUM													
TYPY ZABUDOWY		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
JEDNORODZINNA	wolno stojąca	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	wolno stojąca i bliźniacza	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	wolno stojąca o zwiększonej intensywności	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	bliźniacza	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	bliźniacza o zwiększonej intensywności	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	szeregowa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	szeregowa lub atrialna	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	atrialna	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	grupowa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	wille miejskie	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	mieszana	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
WIELORODZINNA	wille miejskie i małe domy mieszkalne	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	wille miejskie, małe domy mieszkalne i zabudowa wysoka	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	zabudowa blokowa	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	zabudowa zwarta	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	do określenia	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
MIESZANA	mieszana	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–





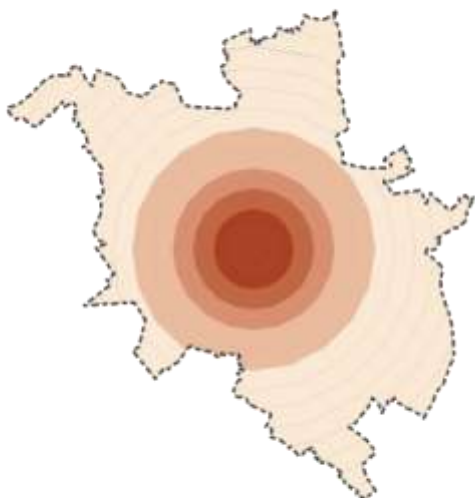
ZABUDOWA WOLNO STOJĄCA



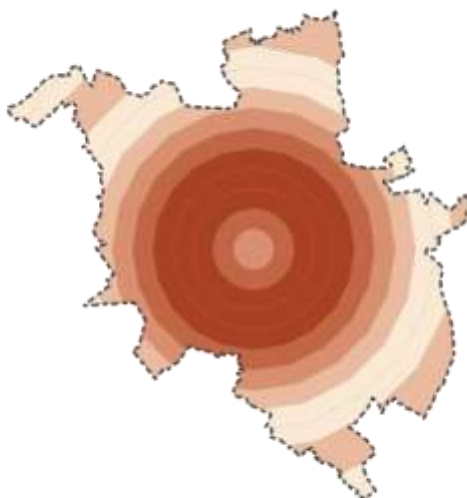
ZABUDOWA WOLNO STOJĄCA
O ZWIĘKSZONEJ INTENSYWNOŚCI



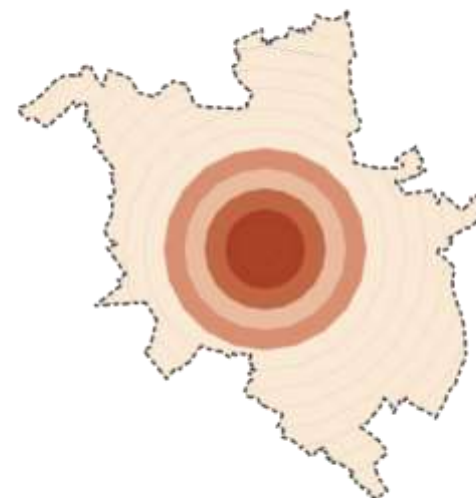
ZABUDOWA SZEREGOWA



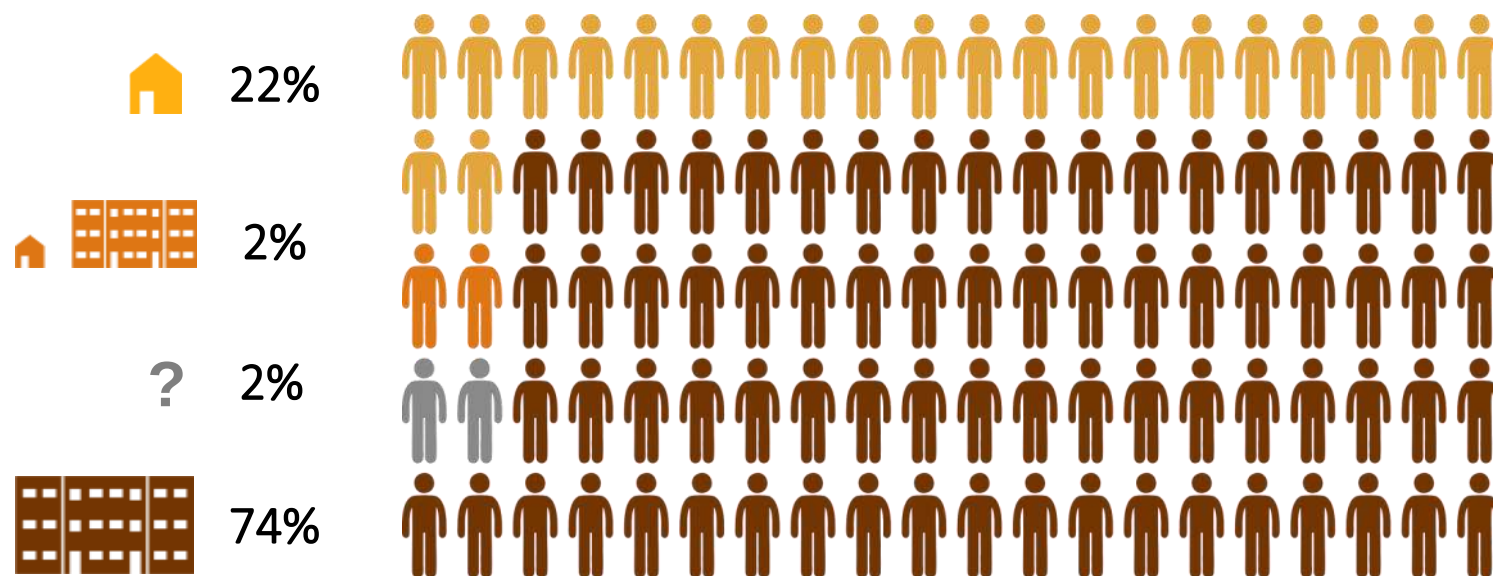
WILLE MIEJSKIE I MAŁE DOMY MIESZKALNE



ZABUDOWA BLOKOWA



ZABUDOWA ZWARTA





- Rozproszenie pojedynczych terenów z willami miejskimi lub małymi domami mieszkalnymi



willa miejska



mały dom mieszkalny

Proponowane zmiany w zapisie parametrów

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Funkcja	Powierzchnia zabudowy										
	do 15%	do 20%	do 25%	do 30%	do 35%	do 40%	do 45%	do 50%	do 55%	do 65%	100%
MN	13	19	10	19	8	8		1		1	
MNMW	17	17	17	11	3	3	3		1		
MNMW*	6	10	21	11	3	2					
MNU	1										
MW	6	9	3	7	1	6	1				
MWU	14	24	47	60	24	15	16	10	5	3	1
MWU*	1										
inne przeznaczenie	2	3	1	2							

POWIERZCHNIA DZIAŁKI

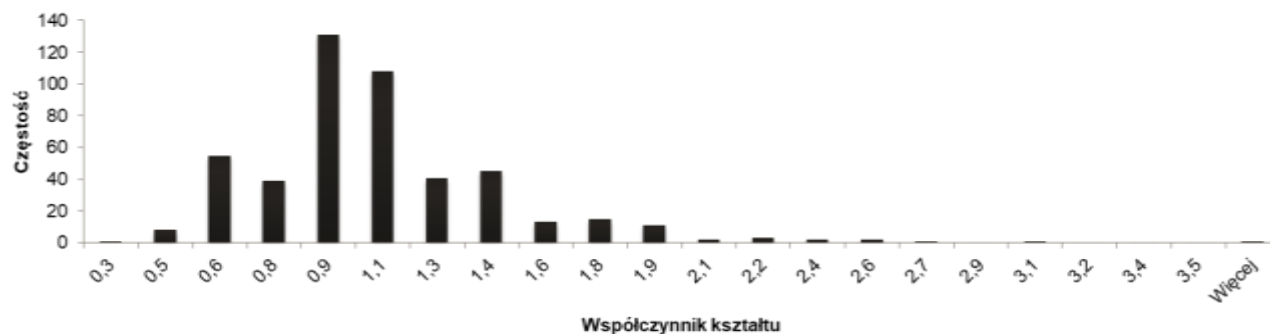
Funkcja	do 200	Powierzchnia działki										do 1400	do 1600	do 1800	do 2000	do 3000	pow. 3000
		do 400	do 500	do 600	do 800	do 1000	do 1200										
MN		1	23	32	5	9	5					1	1			1	1
MNMW		7	6	10	15	18	6	4	4							2	
MNMW*		2	3	8	13	15	8					1	1	1	1		
MNU																1	
MW	1	6	4		7	15											
MWU		26	17	41	59	45	14	10	2	1	1	1	1	1	1	1	1
MWU*																	1
inne przeznaczenie				2	1	1	2					1					1

LICZBA KONDYGNACJI A WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Liczba kondygnacji	Wysokość																																					
	3	4,5	5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,1	13,2	13,5	13,6	14	14,5	15	15,5	16	16,5	17	17,5	18	18,5	19	19,5	20,5	21,5	22	
1	1	1	1	2	2	1						1	1											1														
2		1				7	2	11	18	17	9	18	10	11	12	13	18	9	1		14		7	6	8	2	3	3	1	2	1							
3					1					2	3	18	8	12	22	18	16	16		1	10	1	20	14	8	17	5	2	4	2	1			1				
4															1		3	2			2		5	4	4	2	5	7	7		1	1			1			
5																							1			1	1	3	1				2			1		

LICZBA KONDYGNACJI

Funkcja	Liczba kondygnacji				
	1	2	3	4	5
MN	3	45	31	2	1
MNMW	2	23	42	8	
MNMW*		23	24	8	
MNU		1			
MW	1	15	15	3	
MWU	5	94	91	24	9
MWU*		1			
inne przeznaczenie		4	2	2	



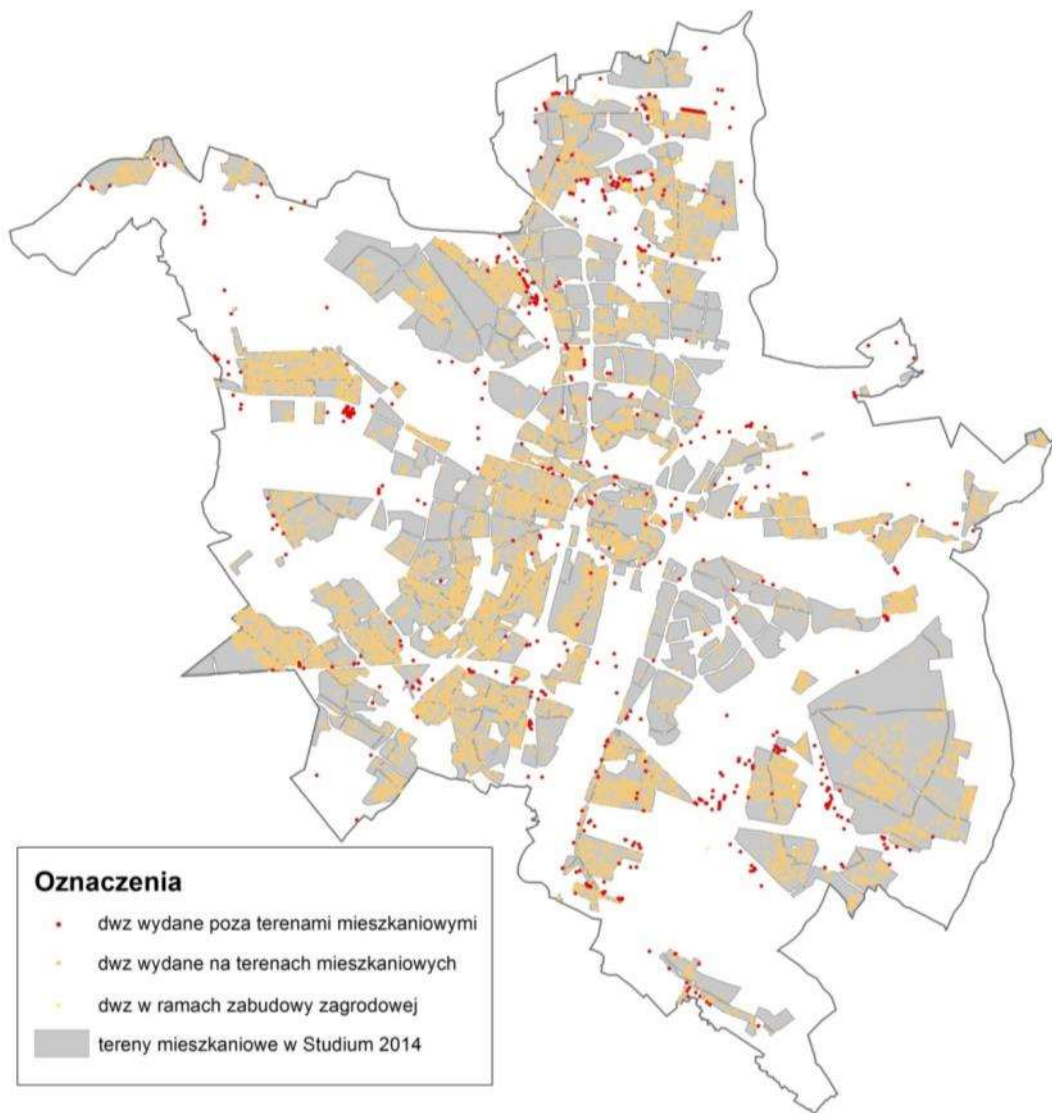
SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ

[illegible]

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

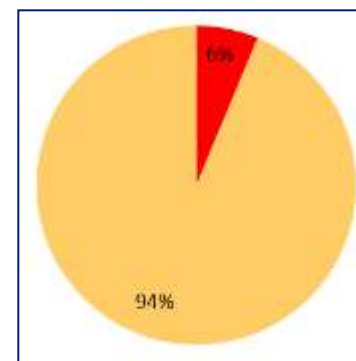


DECYZJE ADMINISTRACYJNE
LOKALIZUJĄCE ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

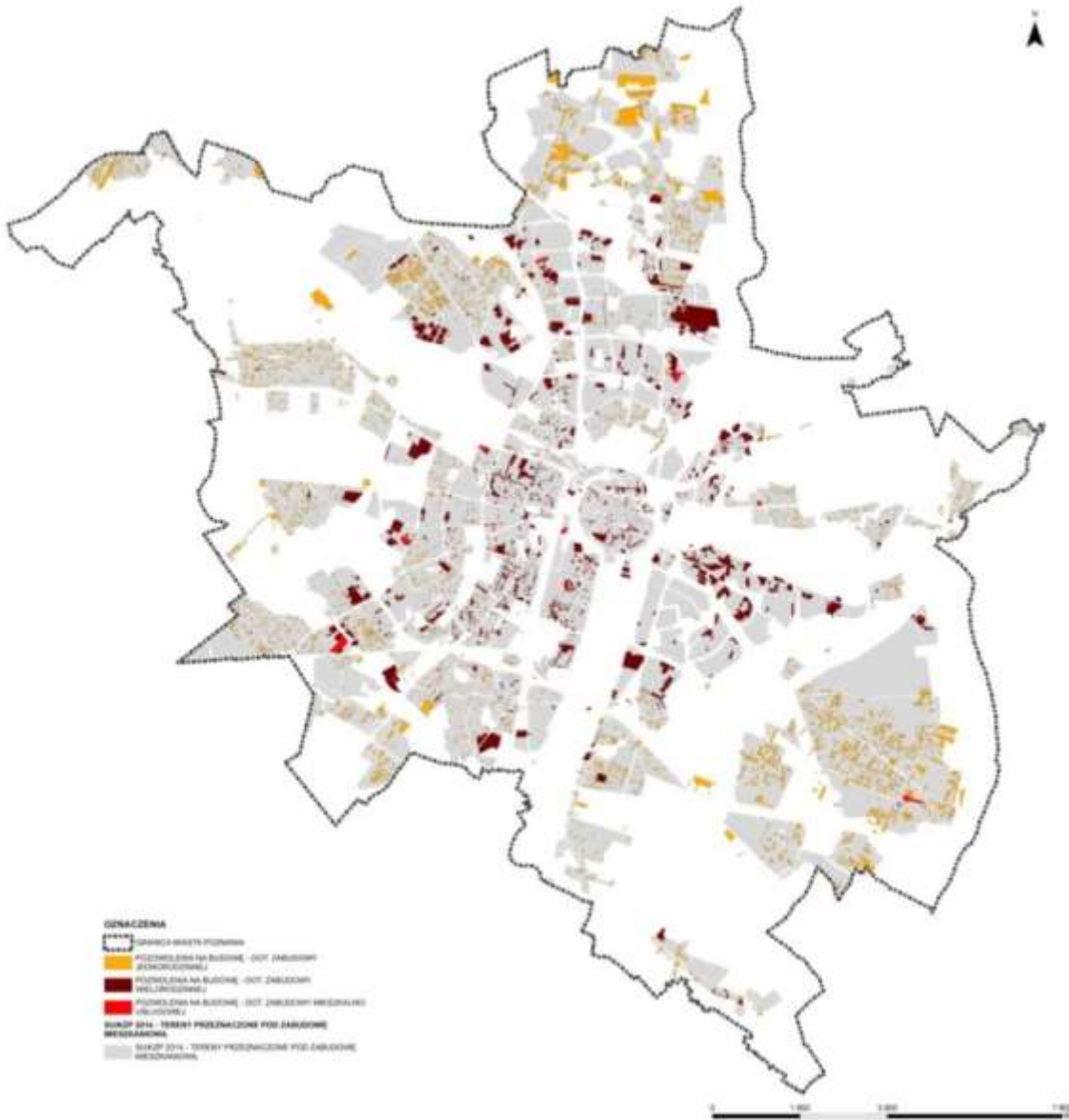


- ok. 14 tys. spraw administracyjnych dotyczących wydania DWZ dla funkcji mieszkaniowej na terenie całego miasta
- 877 spraw dot. DWZ poza terenami mieszkaniowymi w Studium 2014
- 12 decyzji dla zabudowy zagrodowej

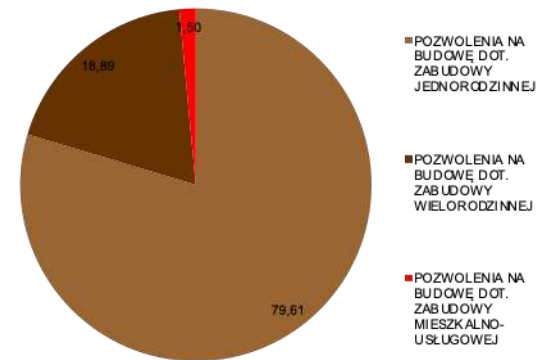
udział procentowy decyzji
wg lokalizacji



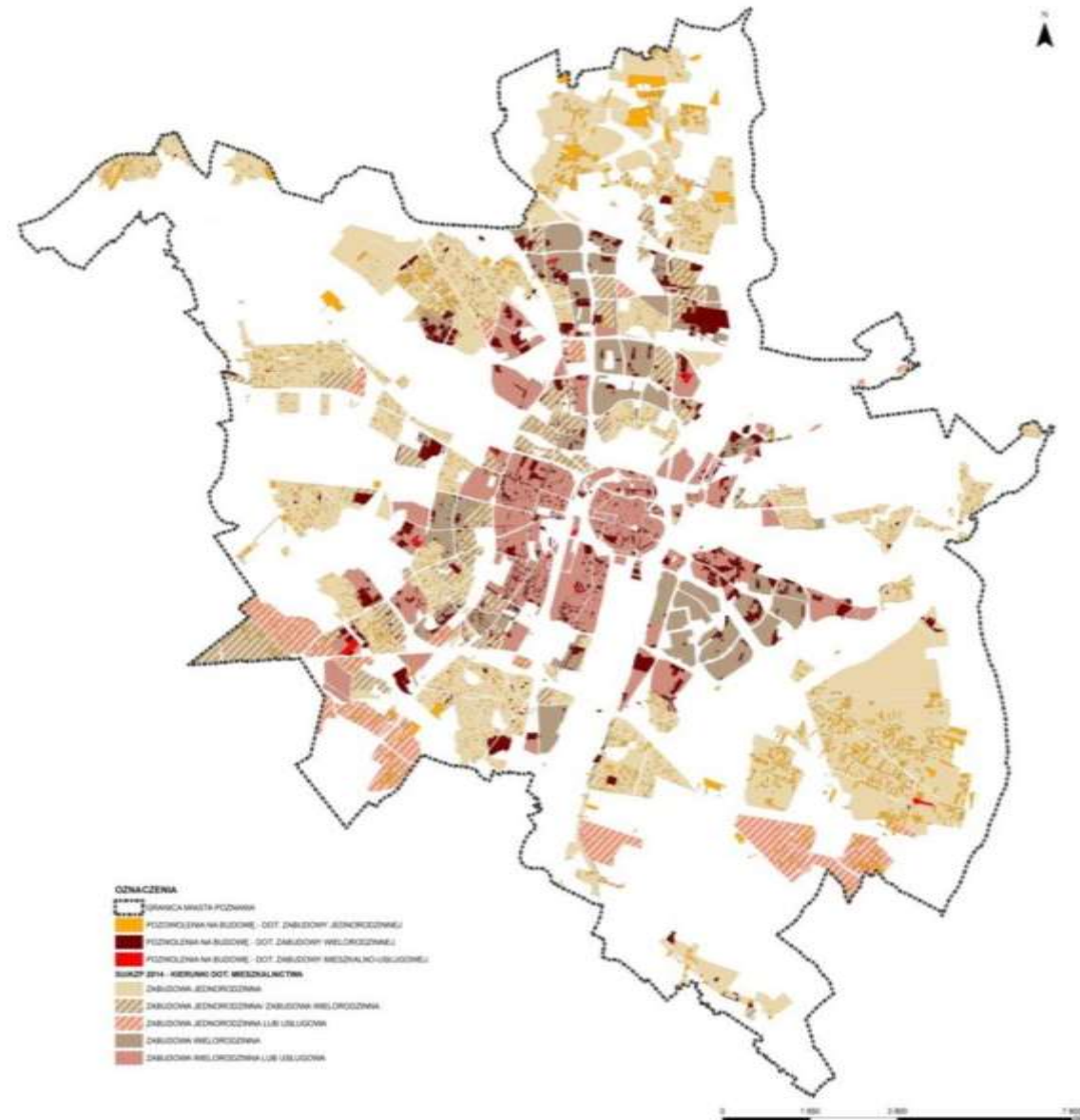
POZWOLENIA NA BUDOWĘ DLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ I MIESZKALNO-USŁUGOWEJ NA TLE TERENÓW PRZEZNACZONYCH W STUDIUM 2014 POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



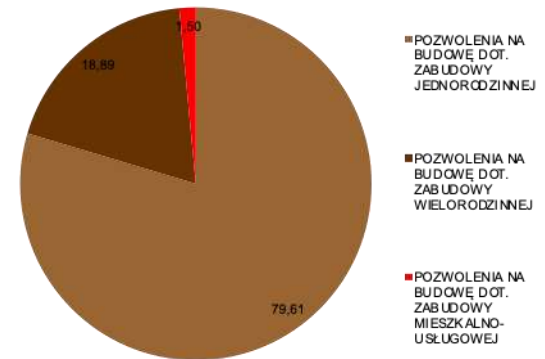
- PnB dot. zabudowy mieszkaniowej – ogółem – 7858
- PnB dot. zabudowy jednorodzinnej – 6256
- PnB dot. zabudowy wielorodzinnej – 1484
- PnB dot. zabudowy mieszkalno – usługowej – 118



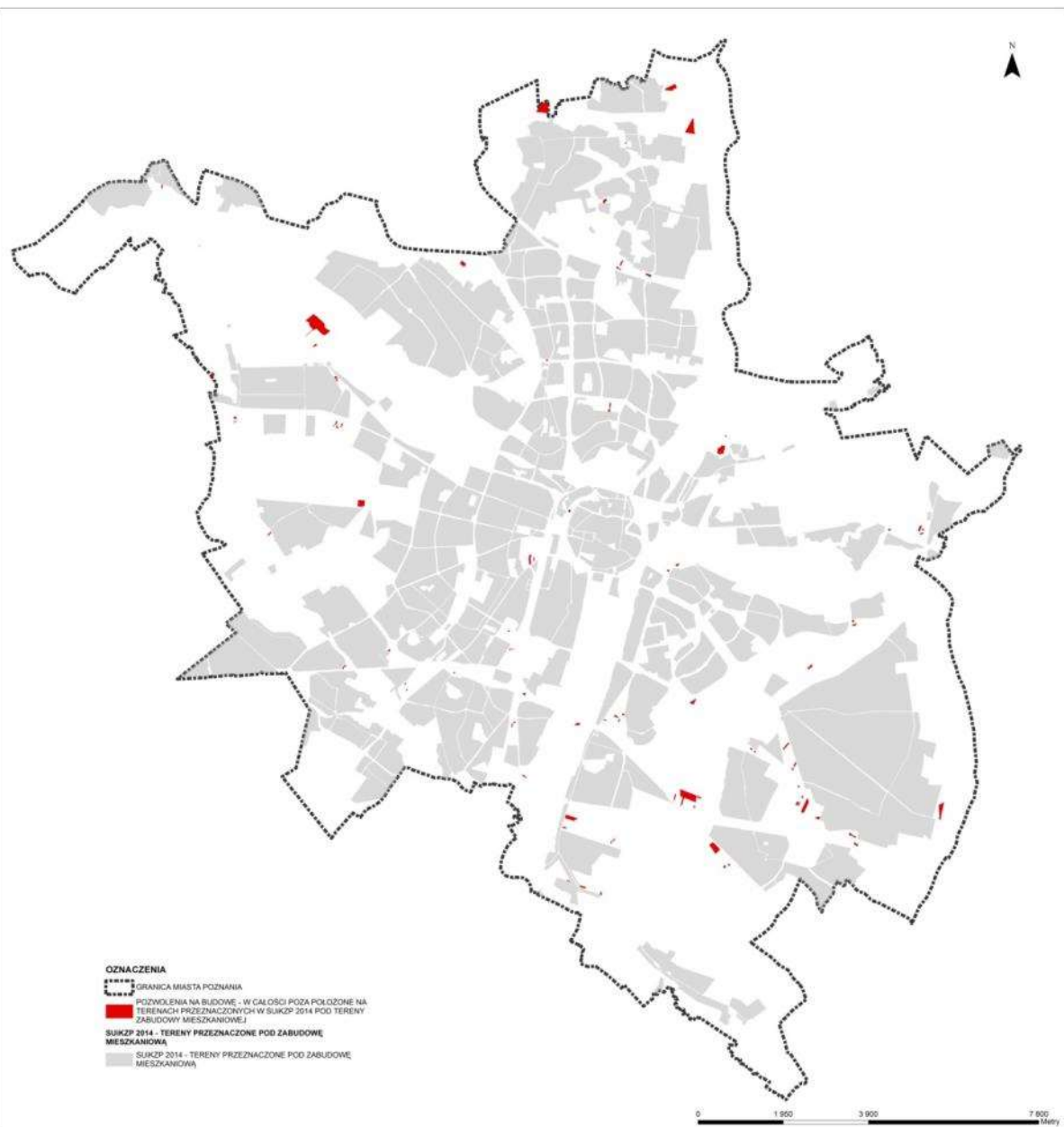
POZWOLENIA NA BUDOWĘ DLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ I MIESZKALNO-USŁUGOWEJ NA TLE TERENÓW PRZEZNACZONYCH W STUDIUM 2014 POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



- PnB dot. zabudowy mieszkaniowej – ogółem – 7858
- PnB dot. zabudowy jednorodzinnej – 6256
- PnB dot. zabudowy wielorodzinnej – 1484
- PnB dot. zabudowy mieszkalno – usługowej – 118



POZWOLENIA NA BUDOWĘ DLA ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, WIELORODZINNEJ I MIESZKALNO-USŁUGOWEJ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA GRANICAMI TERENÓW PRZEZNACZONYCH W STUDIUM 2014 POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



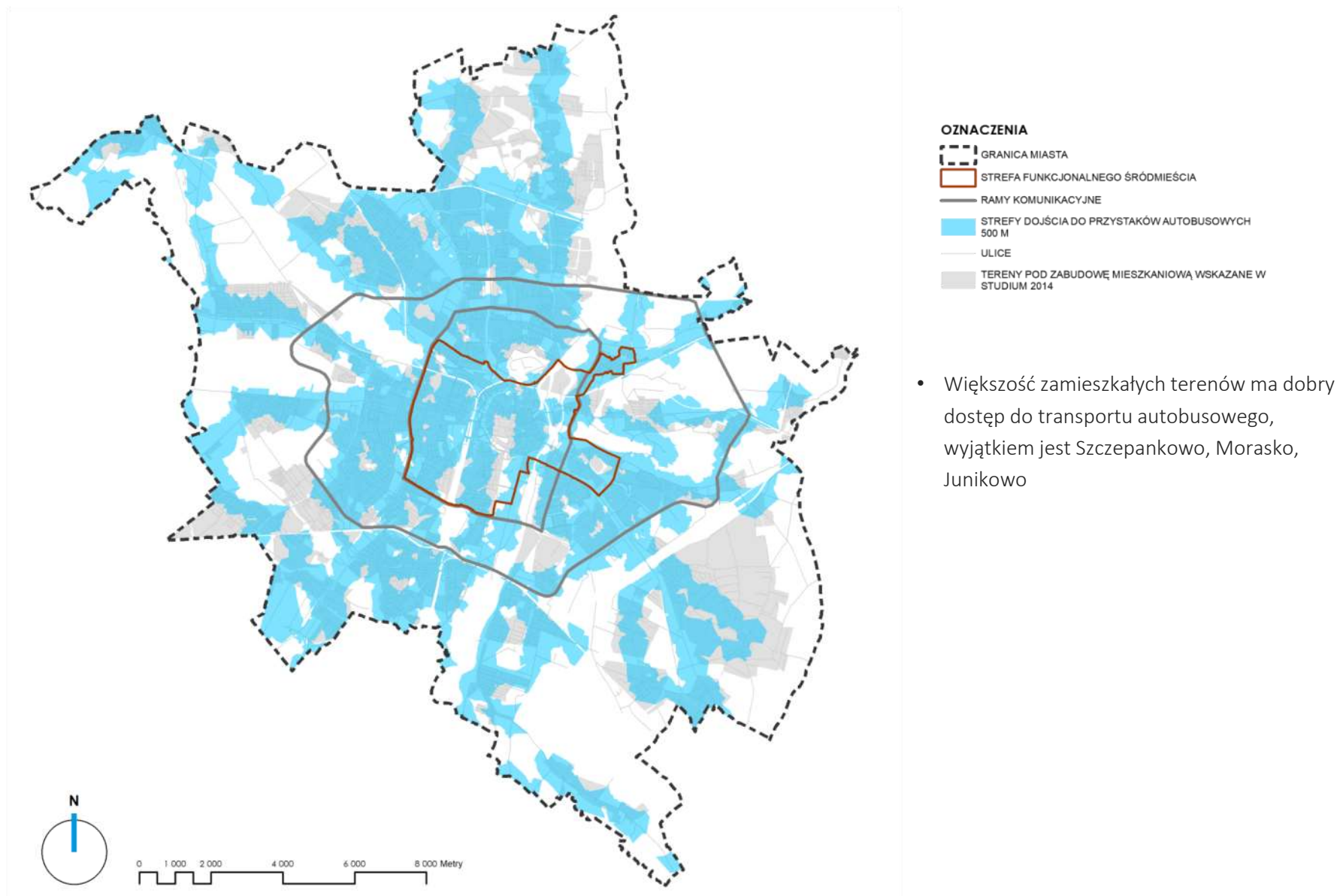
- Liczba pozwoleń: 118

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

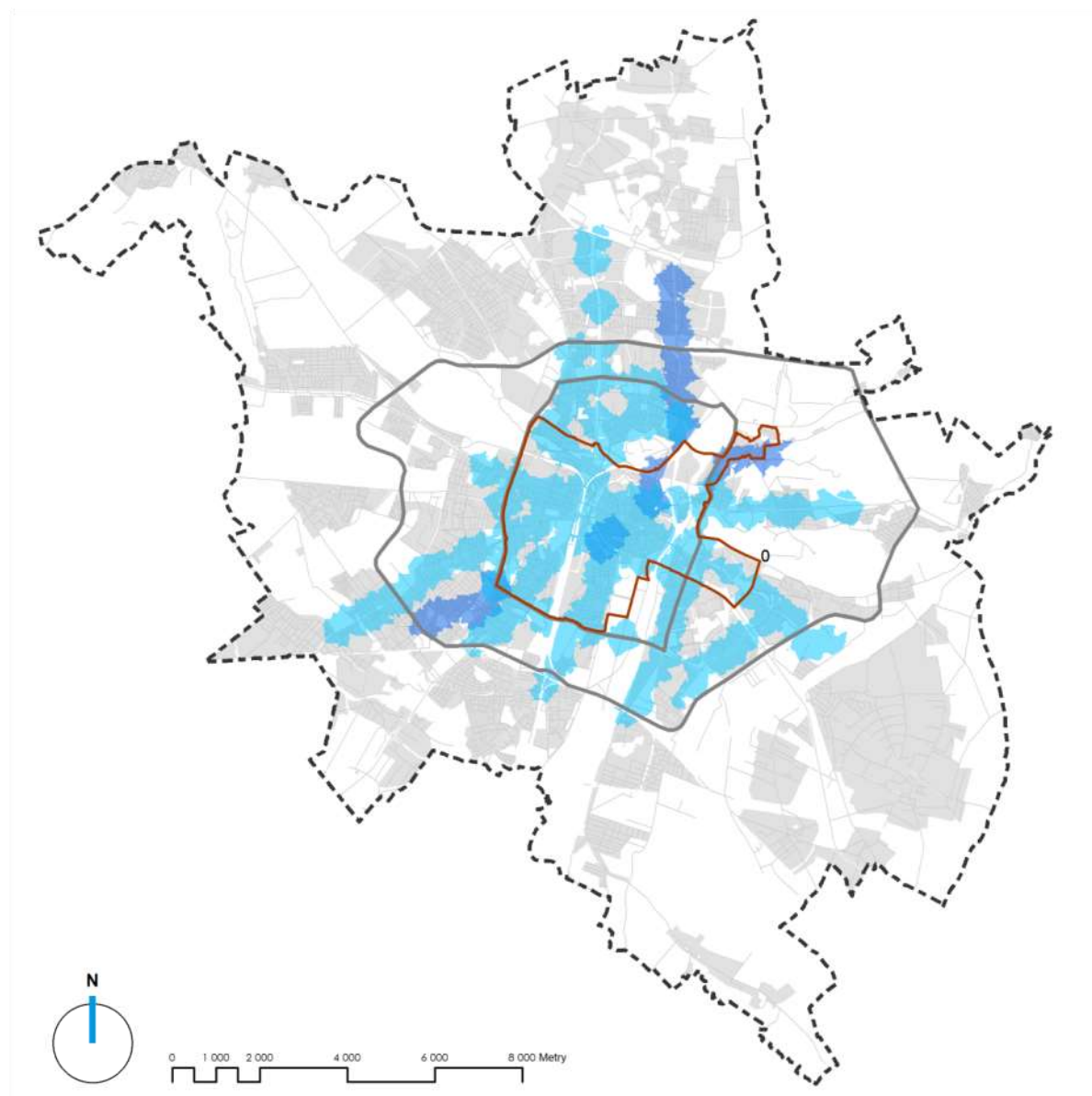


ZABUDOWA MIESZKANIOWA W KONTEKŚCIE
DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Analiza dostępności do przystanków autobusowych



Analiza dostępności do przystanków tramwajowych

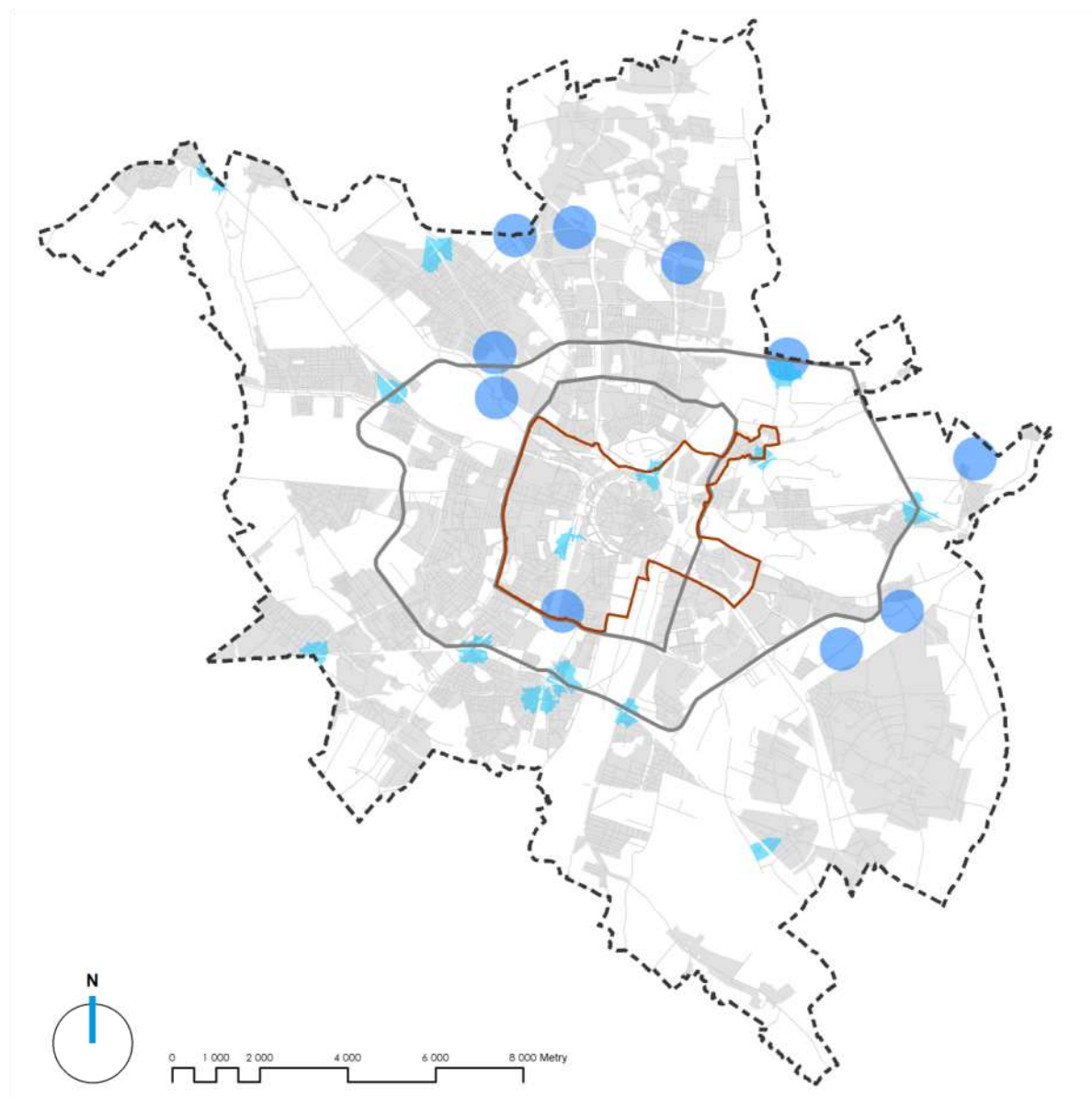


OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- STREFA DOJŚCIA DO PRZYSTANKÓW TRAMWAJOWYCH 500 M
- STREFA DOJŚCIA DO PROJEKTOWANYCH PRZYSTANKÓW TRAMWAJOWYCH 500 M
- ULICE
- TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDIUM 2014

- Istniejące i realizowane linie tramwajowe zachęcają do wzmacniania zasadności mieszkaniowego kierunku przeznaczenia terenów, w ich sąsiedztwie

Analiza dostępności do przystanków kolejowych



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCYJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- STREFY DOJŚCIA DO PRZYSTANKÓW KOLEJOWYCH 500 M
- BUFORY 500 M DO ORIENTACYJNYCH NOWYCH LOKALIZACJI PRZYSTANKÓW PKM
- ULICE
- TERENY POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WSKAZANE W STUDIUM 2014

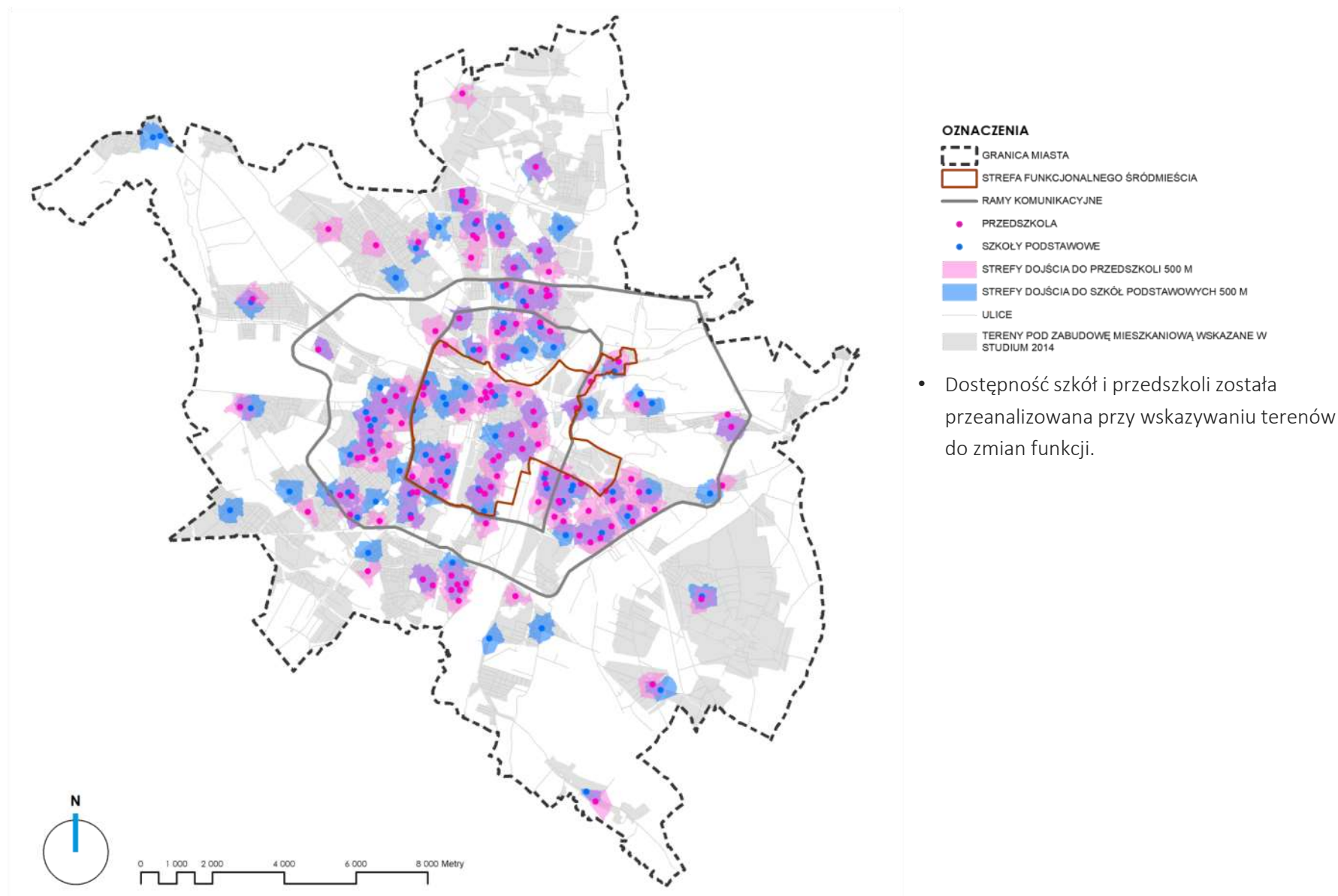
- Projektowane przystanki kolei metropolitalnej jako czynnik dla rozwoju funkcji mieszkaniowej kolejnych terenów.

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

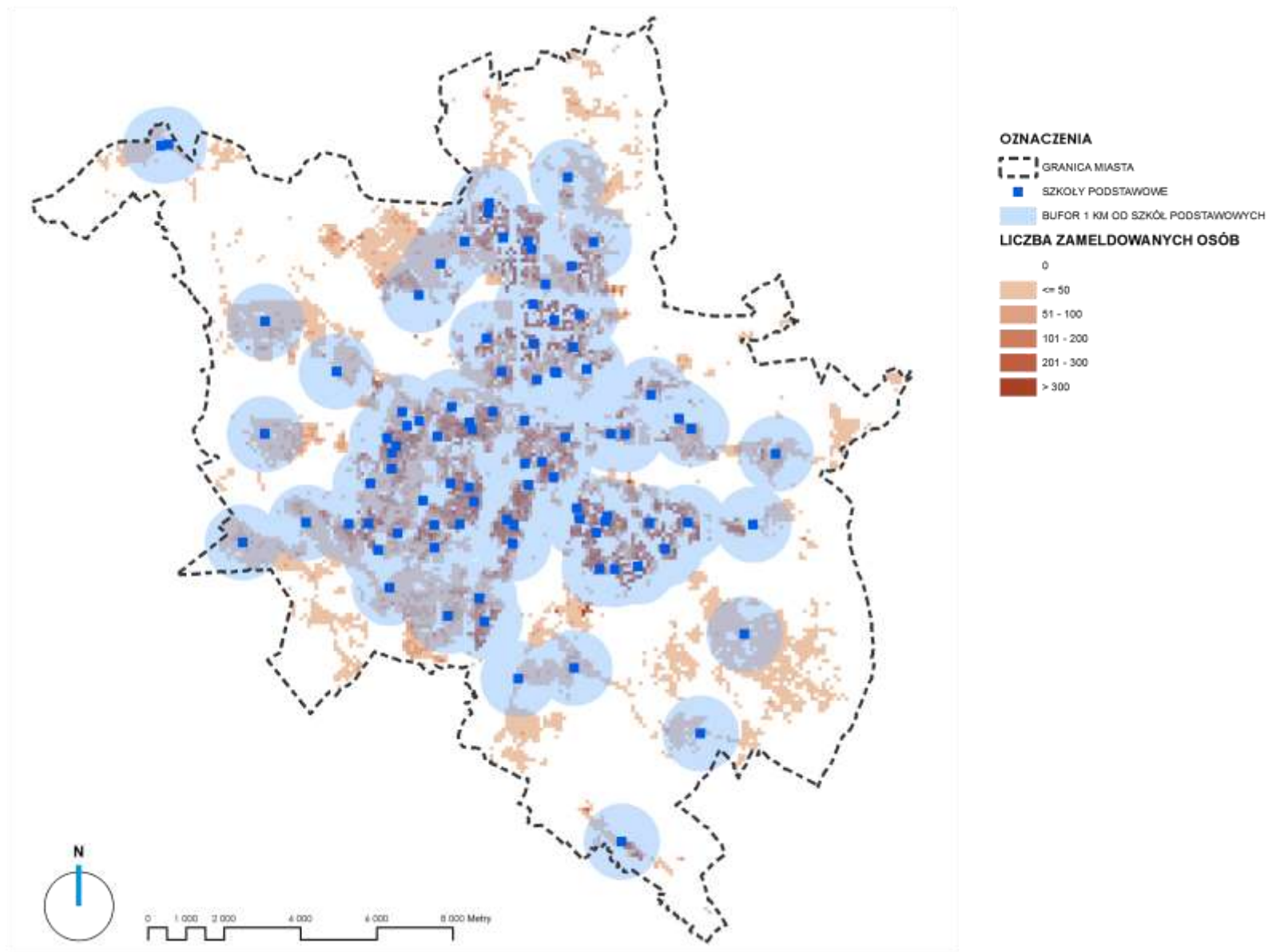


ZABUDOWA MIESZKANIOWA W KONTEKŚCIE
LOKALIZACJI PLACÓWEK OŚWIATY

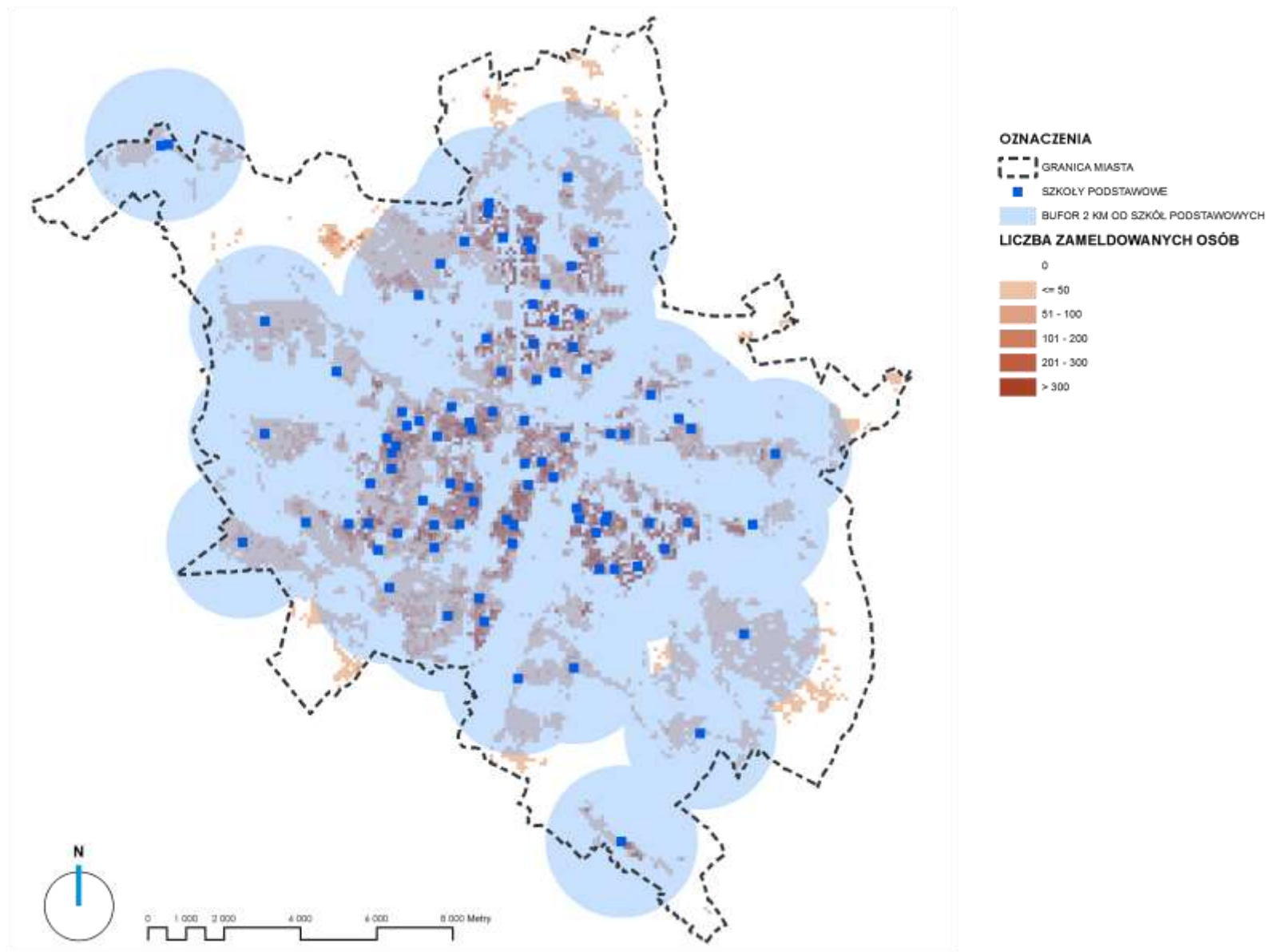
Analiza dostępności do szkół podstawowych i przedszkoli

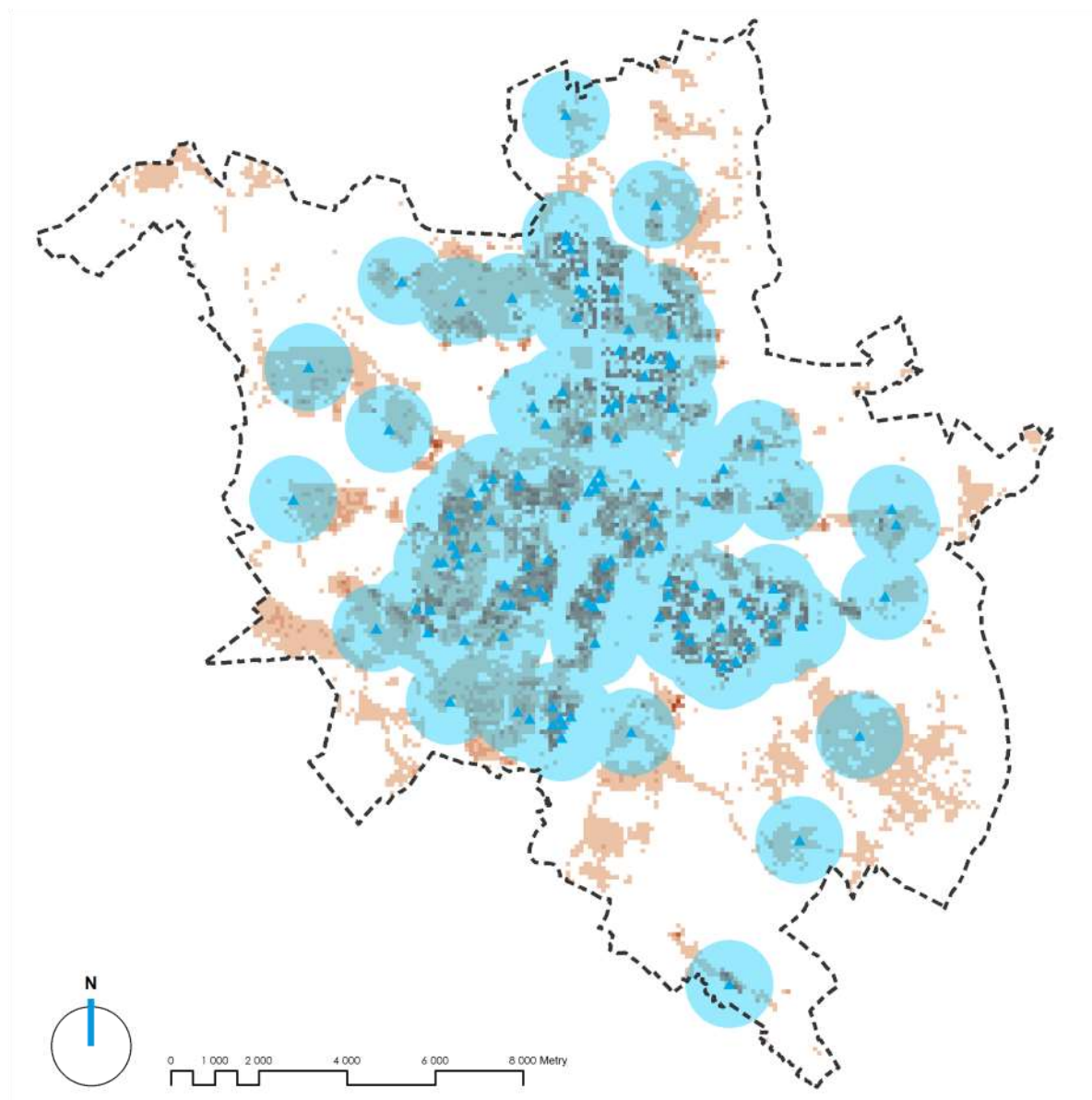


LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH I ICH BUFORÓW 1 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB



LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH I ICH BUFORÓW 2 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB



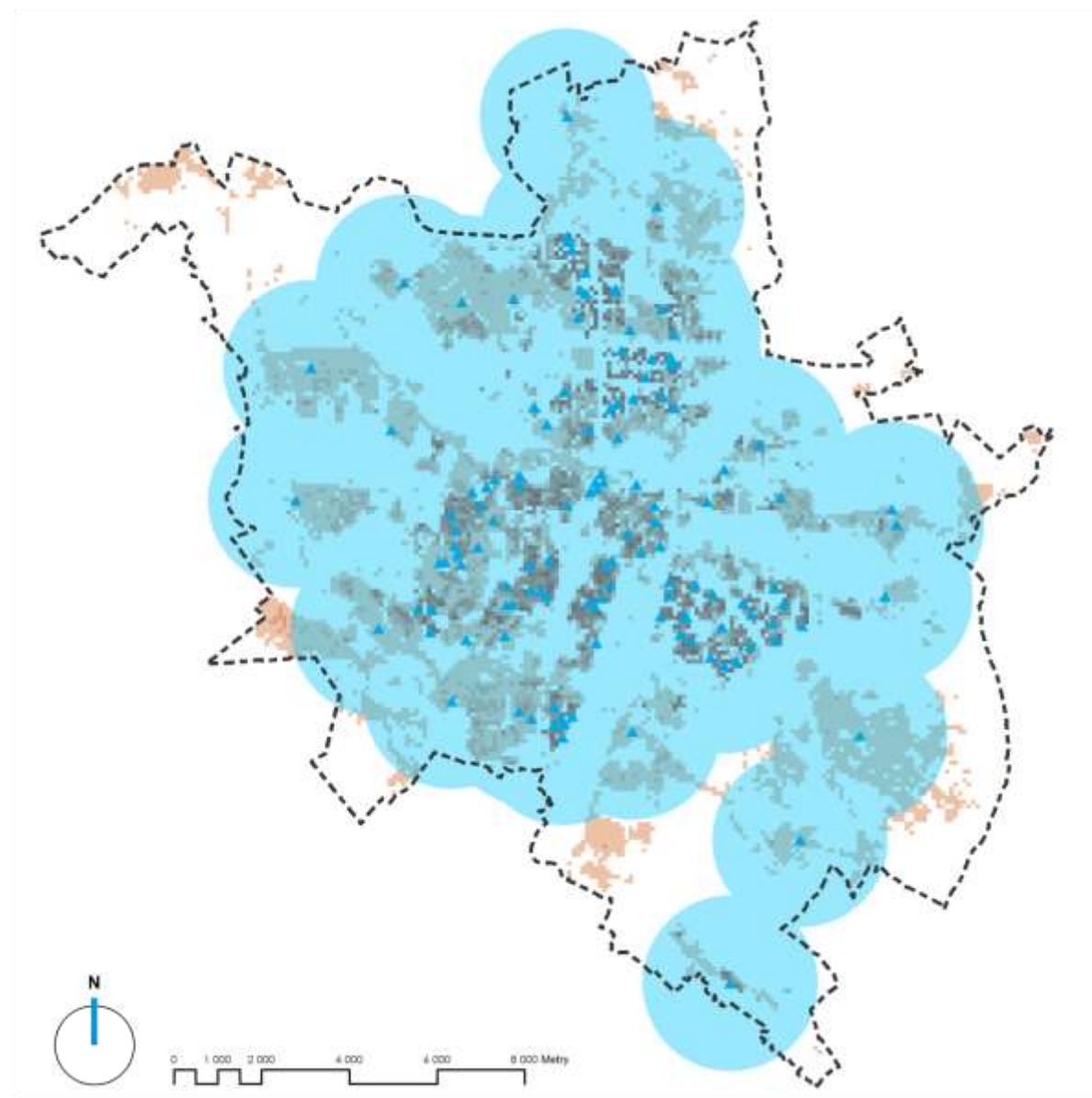


OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- PRZEDSZKOLA
- BUFOR 1 KM OD PRZEDSZKOLI

LICZBA ZAMELDOWANYCH OSÓB

- 0
- <= 50
- 51 - 100
- 101 - 200
- 201 - 300
- > 300



OZNACZENIA

GRANICA MIASTA

PRZEDSZKOLA

BUFOR 2 KM OD PRZEDSZKOLI

LICZBA ZAMELDOWANYCH OSÓB

0

<= 50

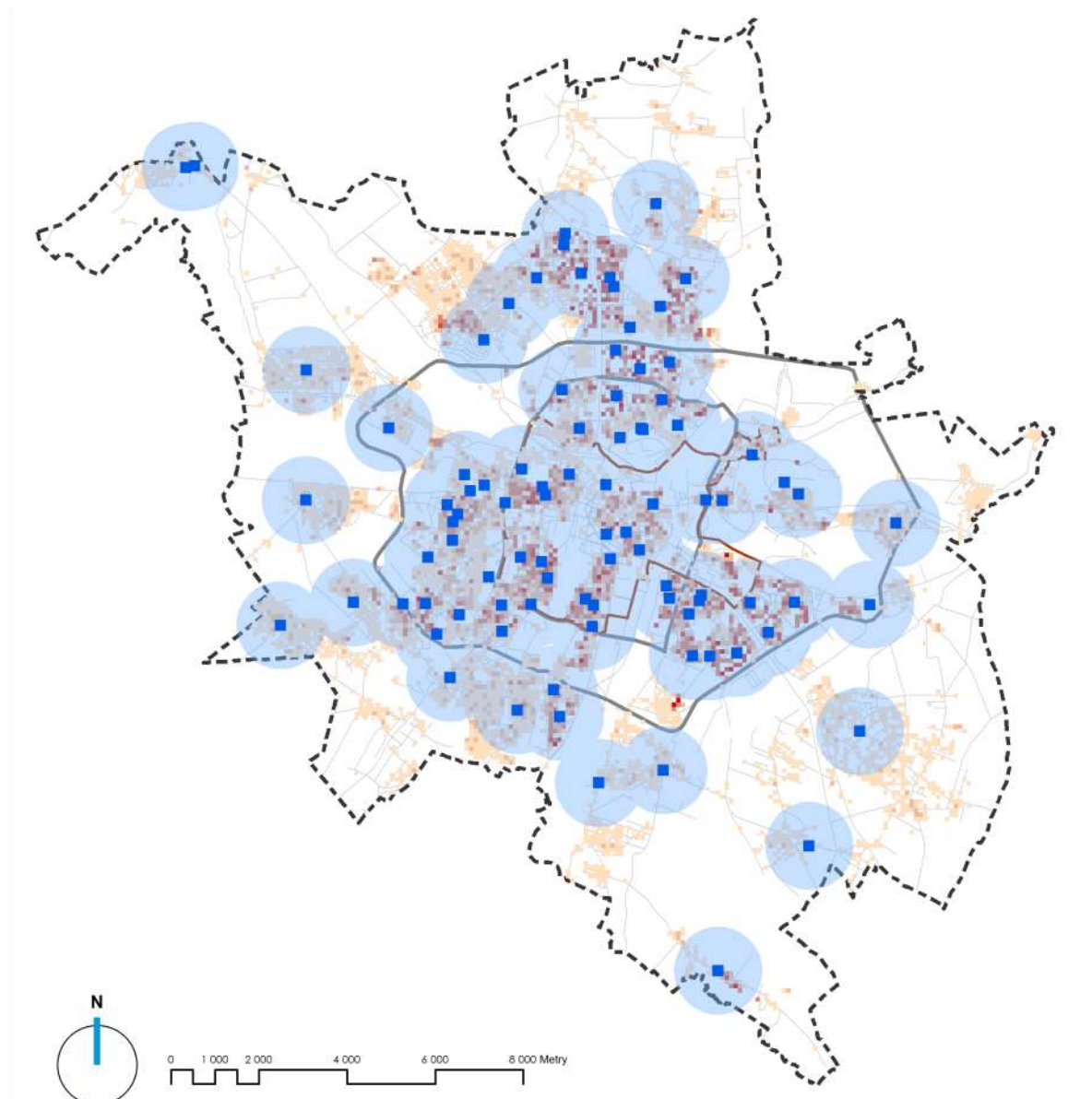
51 - 100

101 - 200

201 - 300

> 300

LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH I ICH BUFORÓW 1 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB W WIEKU SZKOLNYM – ROCZNIKI 2006 - 2013



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- ULICE

■ Szkoły podstawowe

● Bufor 1 km od szkół podstawowych

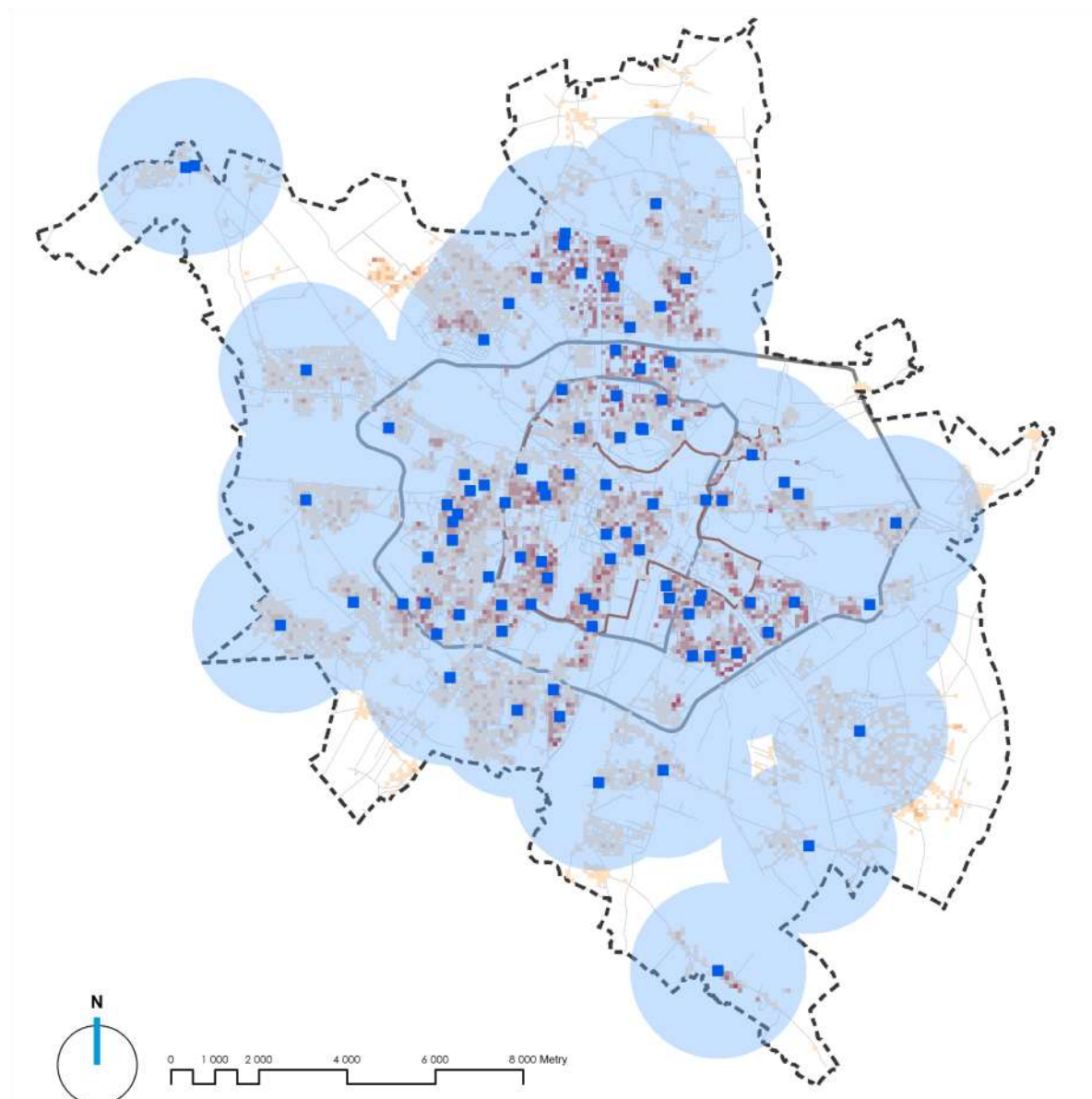
Liczba zameldowanych osób w wieku szkolnym

roczniki 2006 - 2013

- 1 - 5
- 6 - 13
- 14 - 24
- 25 - 39
- 40 - 81

- 4280 dzieci w wieku szkolnym jest zameldowanych poza buforem 1 km od szkół podstawowych

LOKALIZACJA SZKÓŁ PODSTAWOWYCH I ICH BUFORÓW 2 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB W WIEKU SZKOLNYM – ROCZNIKI 2006 - 2013



OZNACZENIA

- GRANICA MIASTA
- STREFA FUNKCYJONALNEGO ŚRÓDMIEŚCIA
- RAMY KOMUNIKACYJNE
- ULICE

Szkoły podstawowe

Bufor 2 km od szkół podstawowych

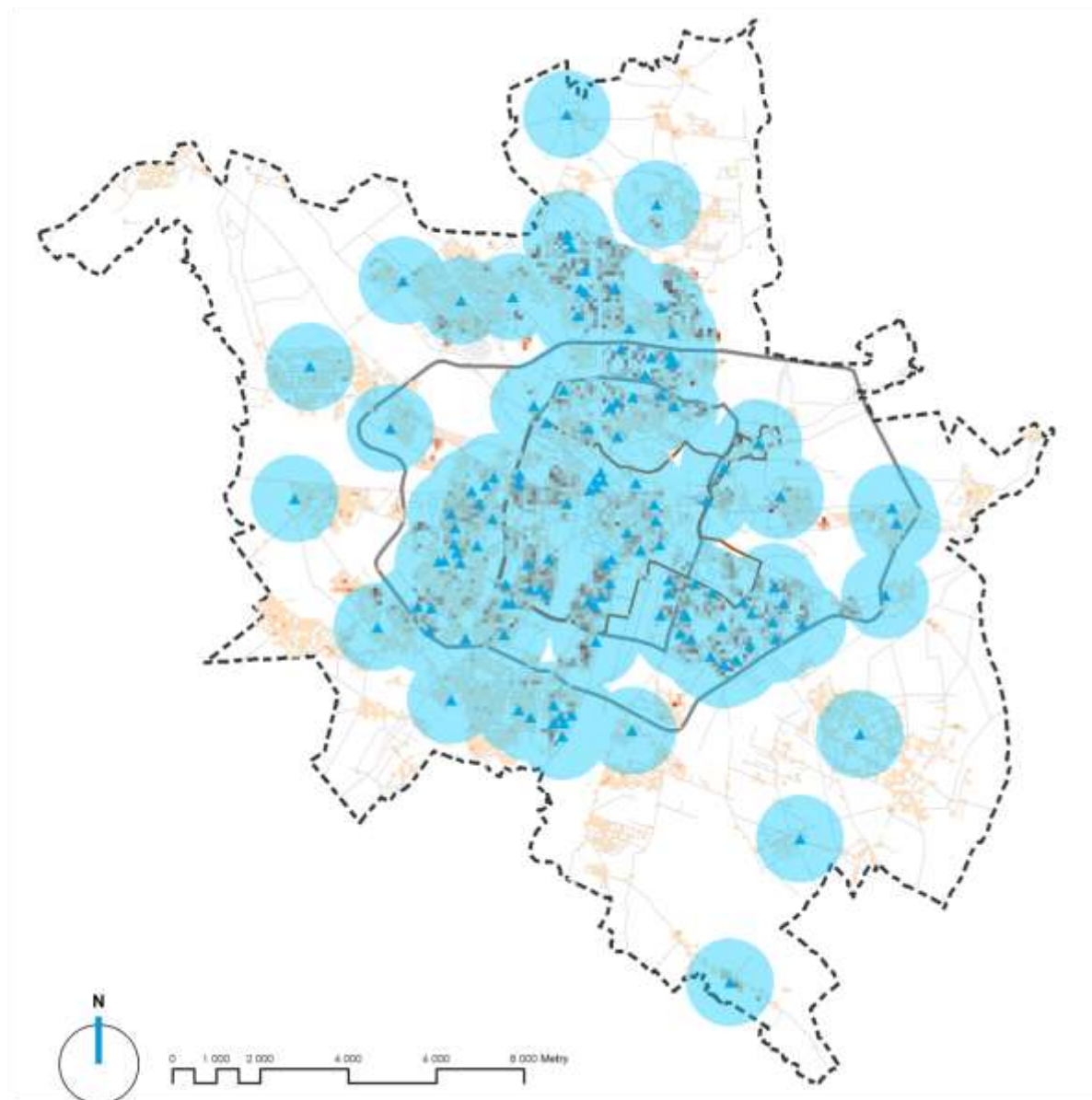
Liczba zameldowanych osób w wieku szkolnym

roczniki 2006 - 2013

- 1 - 5
- 6 - 13
- 14 - 24
- 25 - 39
- 40 - 81

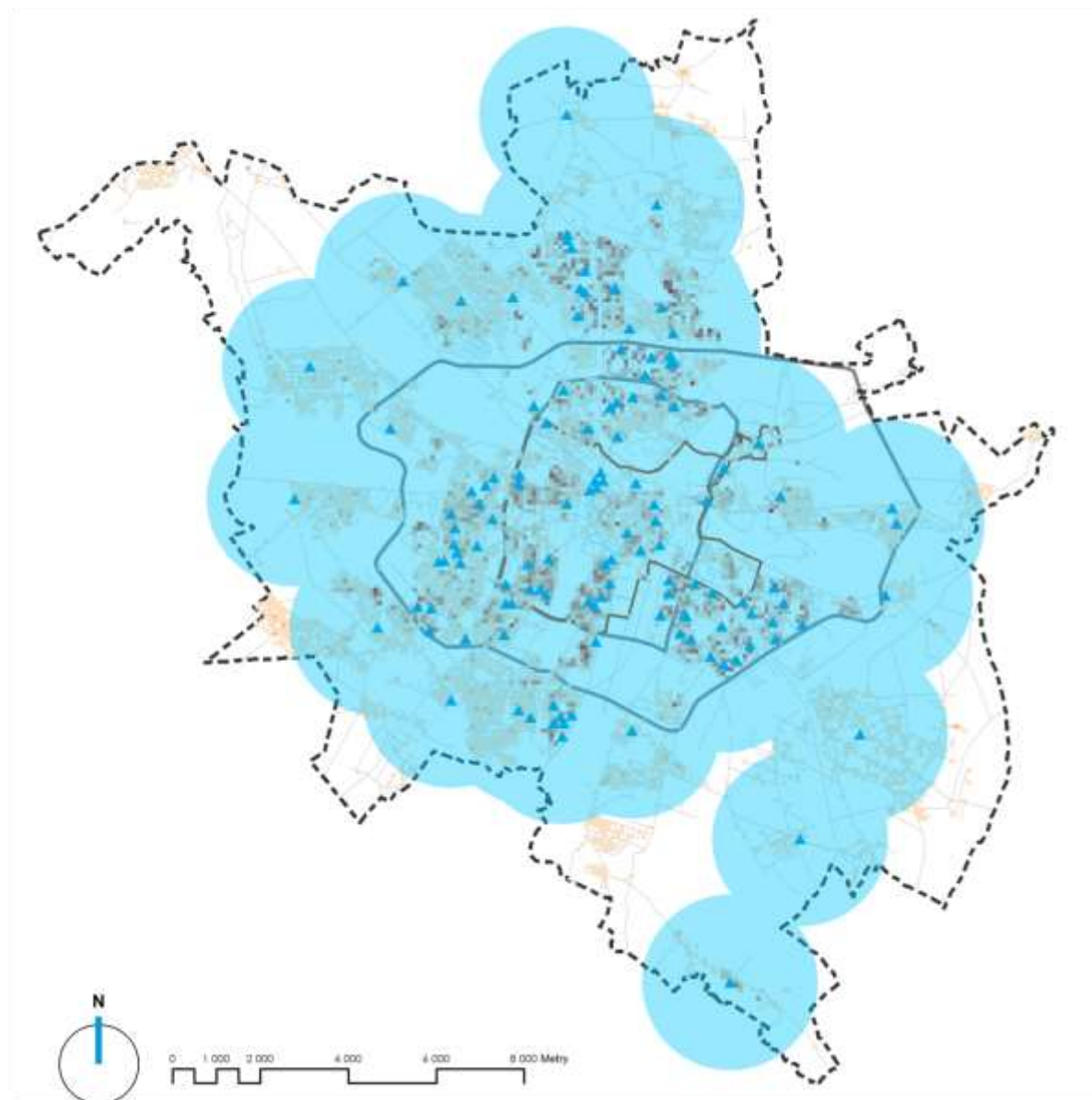
- 763 dzieci w wieku szkolnym jest zameldowanych poza buforem 2 km od szkół podstawowych

LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI I ICH BUFORÓW 1 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB W WIEKU PRZEDSZKOLNYM – ROCZNIKI 2014 - 2017



- 2169 dzieci w wieku przedszkolnym jest zameldowanych poza buforem 1 km od przedszkoli

LOKALIZACJA PRZEDSZKOLI I ICH BUFORÓW 2 KM NA TLE LICZBY ZAMELDOWANYCH OSÓB W WIEKU PRZEDSZKOLNYM – ROCZNIKI 2014 - 2017



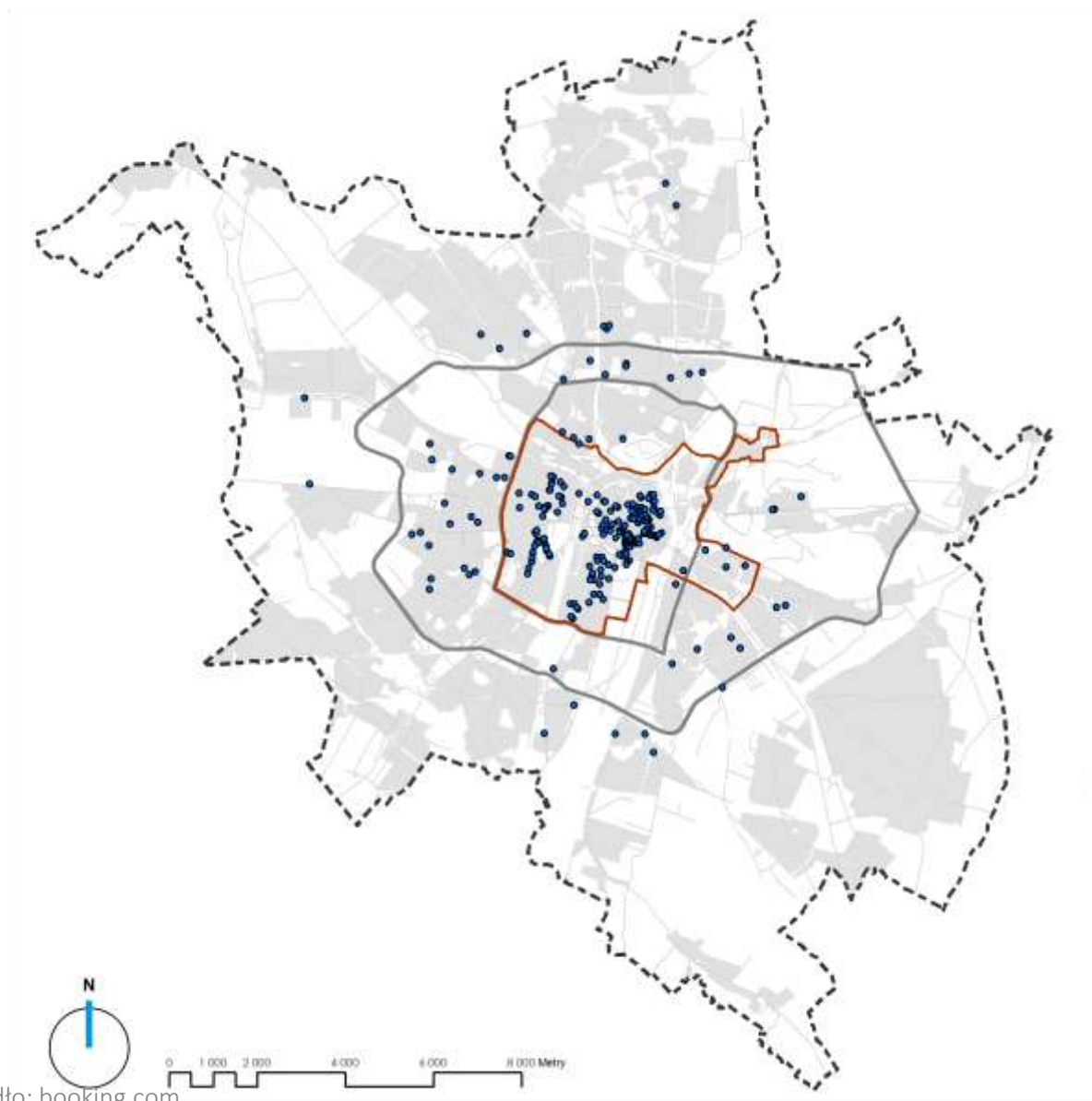
- 429 dzieci w wieku przedszkolnym jest zameldowanych poza buforem 2 km od przedszkoli

ANALIZY PRZESTRZENNE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

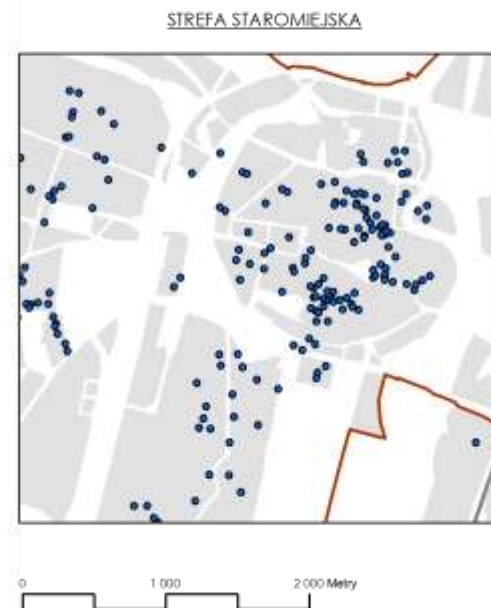


KRÓTKOTERMINOWY WYNAJEM MIESZKAŃ

Analiza wynajmu krótkoterminowego - stan w lutym 2021 r.



- Na jednym z głównych portali z ofertami wynajmu krótkoterminowego mieszkań wystawione były 374 oferty w 303 różnych lokalizacjach (08.02.2021 r.).



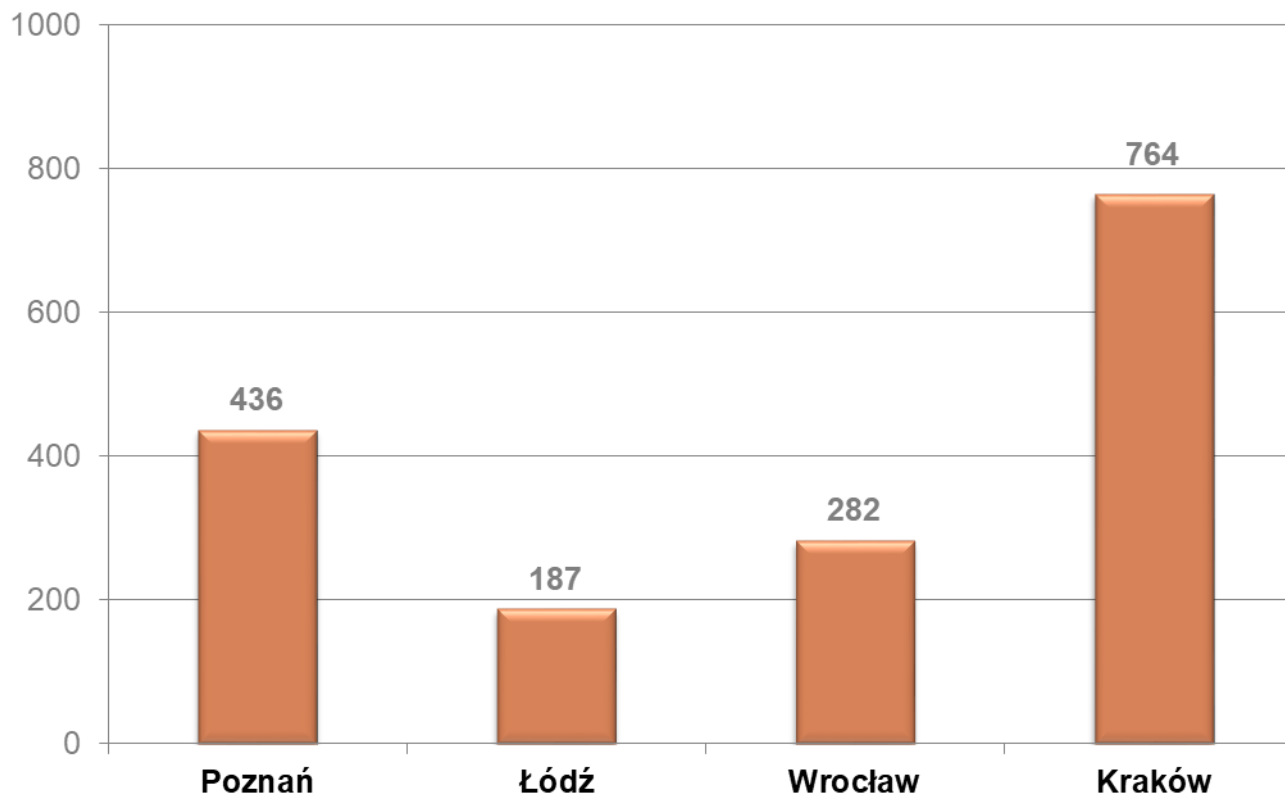
Analiza wynajmu krótkoterminowego - stan w sierpniu 2021 r.



Analiza wynajmu krótkoterminowego – porównanie stanów z lutego i sierpnia 2021r.



Analiza wynajmu krótkoterminowego – porównanie liczby ofert z sierpnia 2021 r. dla wybranych miast



* DZIĘKUJEMY

