

JUSTYNA TANAS

UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W STREFIE CENTRALNEJ POZNANIA

I. WPROWADZENIE

Wprowadzone zmiany społeczno-gospodarcze po 1990 r., w tym urynkowanie gospodarki gruntami oraz zmiana stosunków własnościowych, przyspieszyły proces przekształceń struktur funkcjonalno-przestrzennych miast i ich stref podmiejskich. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym są wypadkową nakładających się na siebie procesów przemian ustrojowych oraz globalizacji i otwartości gospodarki.

Przestrzeń miasta jest zróżnicowana pod względem występowania form jej zagospodarowania. Rodzaj zabudowy oraz sposób wykorzystywania nieruchomości jest ściśle związany z funkcją, jaką pełni dany obszar miasta. W związku z powyższym można wyróżnić różne rodzaje użytkowania terenów, które tworzą określone obszary funkcjonalne miasta (dzielnice mieszkaniowe, obszary przemysłowe, czy rejon, w których dominuje funkcja komunikacyjna)¹. Najważniejsze funkcje w większości miast spełnia centrum, które charakteryzuje się największą aktywnością gospodarczą i kulturalną. Jest to obszar najczęściej odwiedzany zarówno przez mieszkańców miasta, jak i osoby do niego przyjeżdżające². Wśród czynników decydujących o atrakcyjności centrum miasta W. M. Gaczek wymienia występowanie ciągów handlowych ze specyficznymi rozwiązaniami obsługi klientów oraz obiektów kultury. Do czynników negatywnie wpływających na atrakcyjność centrum można zaliczyć natomiast słabą dostępność komunikacyjną, niedostateczną liczbę parkingów, brak terenów zielonych oraz chaos estetyczny zabudowy.

Obecnie inwestycje produkcyjne, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, stacje paliwowe lokalizowane są na obrzeżach miast. W centrach miast zagęszcza się natomiast istniejącą zabudowę, powstają inwestycje ze sfery pośrednictwa finansowego, nowe obiekty biurowe, gastronomiczne, hotele, galerie handlowe, apartamenty mieszkalne oraz podejmuje się rewitalizację zabytkowych obiektów³.

Ze względu na zakres opracowania rozważania ograniczono do analizy sposobu użytkowania nieruchomości lokalowych na wybranych ulicach centrum

¹ J. Słodczyk, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Wyd. UO, Opole 2001, s. 141.

² W. M. Gaczek, *Zarządzanie w gospodarce przestrzennej*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz-Poznań 2003, s. 178.

³ J. J. Parysek, *Miasta polskie w procesie globalizacji*, w: J. Słodczyk, E. Szafranek (red.), *Kierunki przekształceń struktury gospodarczej i społeczno-demograficznej miast*, Wyd. UO, Opole 2006.

miasta Poznania. W związku z toczącą się dyskusją o dokonujących się przekształceniach społeczno-przestrzennych w centrum Poznania w pierwszej kolejności podjęto próbę oceny tych przekształceń w strefie centralnej miasta. Zatem celem opracowania jest rozpoznanie zmian w zakresie sposobów użytkowania nieruchomości lokalowych na wybranych ulicach centrum miasta Poznania.

II. CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE UKŁAD WYKORZYSTYWANIA GRUNTÓW W MIASTACH

W historii myśli ekonomicznej rozważania dotyczące użytkowania ziemi (gruntów) i uzyskiwanych z tytułu ich posiadania dochodów sięgają końca XVII w. Głównym, ale nie jedynym, regulatorem procesów gospodarowania przestrzenią i w przestrzeni jest renta gruntowa. Problematyka renty gruntowej jest szeroko opisana w literaturze przedmiotu⁴, dlatego w poniższych wywodach nawiązano do tych kwestii, które objaśniają znaczenie renty gruntowej jako mechanizmu warunkującego racjonalną gospodarkę gruntami i efektywne ich wykorzystanie. W. Petty, rentę gruntową przypisywał wartości produkcji wytwarzanej przy danych nakładach ziemi i pracy⁵. Źródłem renty gruntowej dla właściciela ziemskiego jest produkt, będący wytworem pracy robotnika rolnego⁶. Zależność pomiędzy lokalizacją a rentą gruntową została rozwinięta przez J. H. von Thünera, który starał się wyjaśnić sposoby użytkowania gruntów wokół miasta stanowiącego rynek zbytu produktów rolnych. Według teorii J. H. von Thünera farmy rolne skupiały się wokół rynku zbytu – renta gruntowa, będąca funkcją odległości od rynku zbytu i kosztów transportu, określała lokalizację określonej działalności. Teoria von Thünera została wykorzystana przez R. H. Hurda w 1903 r. do analizy rynku gruntów miejskich⁷. Założył on, że cena gruntu jest zależna od odległości od śródmieścia, które odpowiadało pojęciu rynku zbytu w teorii von Thünera. Im bliżej centrum miasta położony jest dany teren, tym posiada wyższą wartość. Wraz z rozwojem gospodarczym i przestrzennym miasta rośnie wartość terenów położonych w dalszej odległości od centrum. W związku ze wzrostem zamożności społeczeństwa, wzrostem popytu rosną ceny działek, co stanowi dodatkowe źródło korzyści dla ich właścicieli. Tereny miejskie zostały rozdzielone na dwa obszary: pierwszy – centrum miasta i drugi – jego obszary zewnętrzne, a cena jest wynikiem popytu w ramach obu tych obszarów⁸.

⁴ Na temat renty gruntowej piszą m.in. A. Smith, *Badania nad naturą i przyczynami bogactwa narodów*, PWN, Warszawa 2007, s. 189-229 oraz 631 i 632, wydanie tej pracy z 1954 r.; Z. Romanow, *Teorie wartości i ceny w rozwoju myśli ekonomicznej*, Wyd. AEP, Poznań 1995, s. 20-22; Z. Romanow, *Historia myśli ekonomicznej w zarysie*, Wyd. AEP, Poznań 1999, s. 52; E. Taylor, *Historia rozwoju ekonomii*, t. 1, Delfin, Lublin 1991; B. Czyżewski, *Renty ekonomiczne w gospodarce żywnościowej w Polsce*, PWE, Warszawa 2013.

⁵ A. Źróbek-Róžańska, R. Źróbek, *Renta gruntowa w teorii ekonomii klasycznej jako przyczynek do rozważań nad wartością ziemi*, „Acta Scientiarum Polonarum. Administratio Locorum/Gospodarka Przestrzenna” 7, 2008, nr 3.

⁶ Z. Romanow, *Historia*, passim.

⁷ H. Darin-Drabkin, *Land Policy and Urban Growth*, Pergamon Press, Oxford-New York 1977.

⁸ P. Wyatt, *Can a Geographical Analysis of Property Values Aid Business, Location Planning?*, RICS Research Conference – the Cutting Edge, University of Cambridge, 6-7 September, 1999.

Koncepcja renty budowlanej, uzasadniającej zróżnicowanie wartości terenów miejskich, oparta została na teorii renty gruntowej. Mechanizm jej kształtowania jest jednak odmienny. Korzyści lokalizacyjne, które użytkownik danego terenu może uzyskać, wynikają z dwóch kategorii cech terenu: cech fizycznych oraz cech położenia. Podczas gdy dla renty rolnej istotne są cechy fizyczne, walory przyrodnicze terenu, wpływające na żyzność ziemi, dla renty budowlanej ważne są te warunki fizyczne, które wyznaczają intensywność zabudowy i użytkowanie terenu, oraz lokalizacja działki w stosunku do innych elementów zagospodarowania przestrzeni. W obu przypadkach inny jest nie tylko zestaw istotnych cech, lecz także i waga tych cech w generowaniu wyróżnionych rodzajów rent. Nie ulega wątpliwości, że cechy położenia mają znacznie większy wpływ na ceny gruntów miejskich niż rolnych⁹.

W warunkach gospodarki rynkowej zwiększa się, ze względu na rozwój społeczno-gospodarczy i towarzyszące temu procesowi zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, zasięg gruntów miejskich, wartość renty budowlanej jest bowiem wyższa niż renty gruntowej. Oznacza to, że dochody uzyskiwane z jednostki powierzchni gruntów miejskich kształtują się na wyższym poziomie niż z porównywalnej powierzchni gruntów rolnych, dlatego ceny tych pierwszych są wyższe.

W procesie rozwoju miasta przejmowane są na cele budowlane sąsiadujące tereny rolnicze. Funkcje miejskie uważa się bowiem za ekonomicznie silniejsze i posiadające zdolność do wyparcia innych funkcji, przynoszących mniejsze dochody z jednostki powierzchni.

W. M. Gaczek¹⁰ wskazuje, że przestrzenna dostępność miejsca nie zawsze i nie w pełni wyjaśnia układ renty. Na jej poziom mają bowiem wpływ inne okoliczności, a mianowicie: przestrzenna dostępność komunikacyjna, poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną, warunki środowiskowe, odległość od urządzeń infrastruktury społecznej, status społeczno-ekonomiczny mieszkańców i uwarunkowania wynikające z dotychczasowego rozwoju, jakość istniejącego zagospodarowania będąca konsekwencją rozmieszczenia różnych funkcji w obszarze miasta, polityka przestrzenna, znajdująca odzwierciedlenie w zakładanych kierunkach przestrzennego rozwoju miasta, transport publiczny, a zwłaszcza układ komunikacyjny, określający czasową dostępność konkretnego miejsca z pozostałymi.

W świetle powyższych okoliczności wynika, że renta gruntowa jest głównym narzędziem wyjaśniającym zróżnicowanie cen gruntów, ale nie jedynym. Na zachowania (wybory) lokalizacyjne podmiotów mają bowiem wpływ korzyści, jakie mogą być uzyskane dzięki lokalizacji działalności w konkretnym miejscu. Określony zbiór cech charakteryzujący określony fragment przestrzeni (gruntu) z jednej strony oraz zróżnicowane preferencje z drugiej powodują, że różne fragmenty przestrzeni (obszaru, terenu) mają różną wartość dla tego samego podmiotu bądź ten sam fragment (obszar) ma różną wartość dla różnych podmiotów.

⁹ T. Markowski, *Zarządzanie rozwojem miast*, WN PWN, Warszawa 1999.

¹⁰ W. M. Gaczek, op. cit.

Do głównych czynników objaśniających układ użytkowania gruntów w mieście zalicza się:

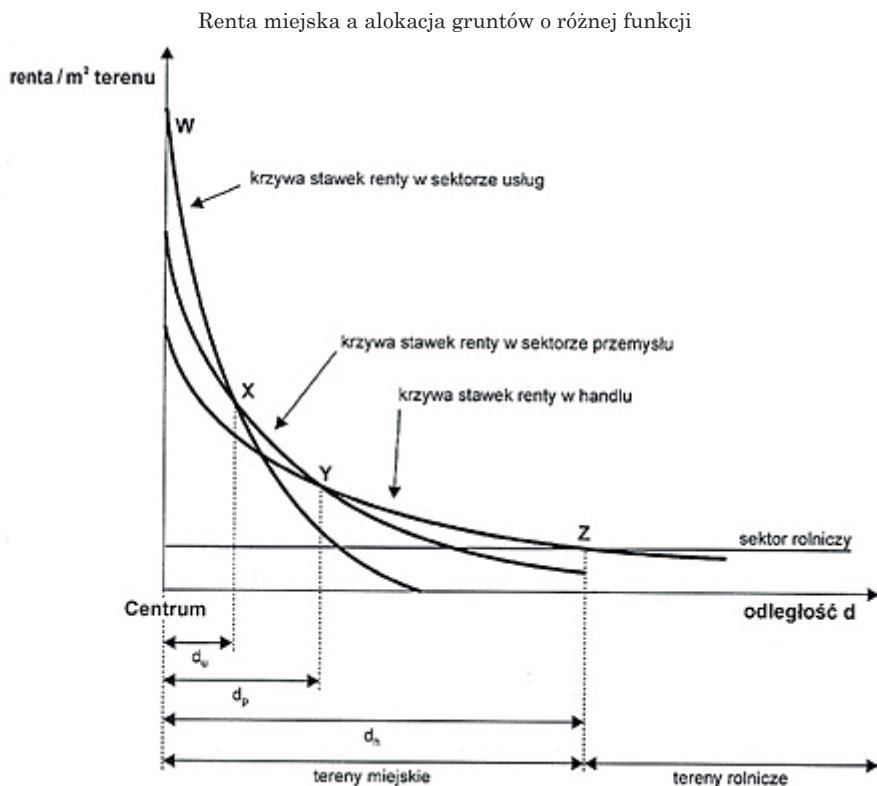
- rentę sytuacyjną – rentę gruntową, będącą funkcją położenia nieruchomości w przestrzeni miasta,
- zagregowane koszty transportu,
- wielkość działki¹¹.

Kolejność funkcji terenu pod względem malejącej wartości renty najczęściej jest następująca:

- tereny usługowe,
- tereny usługowo-mieszkaniowe,
- tereny budownictwa mieszkaniowego,
- tereny rekreacyjne,
- tereny rolnicze i leśne.

Na wykresie 1 przedstawiono zależność między rentą miejską a alokacją gruntów o różnej funkcji.

Wykres 1



Źródło: P. McCann, *Urban and Regional Economics*, OUP, Oxford-New York 2001, s. 105, za: W. M. Gaczek, op. cit., s. 53.

¹¹ S. Korenik, J. Słodczyk, *Metropolizacja w świetle procesów globalizacji i regionalizacji*, w: iidem (red.), *Podstawy gospodarki przestrzennej*, Wyd. AEW, Wrocław 2005.

Wykres 1 przedstawia model stawek renty i ich oddziaływanie na wybór funkcji. Pod uwagę wzięto:

- sektor usług wyższego rzędu,
- sektor przemysłu,
- sektor handlowy (handel wielkopowierzchniowy).

Preferencje lokalizacyjne tych sektorów są zróżnicowane. Przykładowo: w sektorze usług najistotniejsza jest przestrzenna dostępność, bezpośredni kontakt z klientem. Usługi wyższego rzędu (np. bankowe) kreuja wysokie przychody na małej powierzchni. Pomioty świadczące te usługi są w stanie zaakceptować wysokie stawki czynszu dzierżawy gruntu, najmu powierzchni czy ceny gruntu. W miarę oddalania się od centrum spadek stawek renty jest duży. Z kolei handel wielkopowierzchniowy wymaga dużych powierzchni, miejsc parkingowych. Stąd najczęściej obiekty tego typu są lokalizowane przy trasach wylotowych, w sąsiedztwie dróg szybkiego ruchu. Ponadto na zróżnicowanie cen gruntów w mieście ma wpływ relacja pomiędzy popytem a podażą gruntu pod określone rodzaje działalności.

III. ZMIANY W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIAST I ICH PRZYCZYNY

Przemiany przestrzenno-strukturalne dokonujące się w miastach polskich są uwarunkowane dwiema grupami przyczyn. J. J. Parysek¹² określa je jako czynniki endogeniczne (są to czynniki wynikające z wewnętrznych warunków rozwoju konkretnego miasta, np. przemiany ustrojowe, dynamika zmian ludności, zasoby rozwojowe, działalność samorządów terytorialnych, a także przebieg i charakter procesu suburbanizacji) oraz czynniki egzogeniczne (są to okoliczności leżące na zewnątrz państwa i konkretnych miast, wynikające z dokonujących się przemian postindustrialnych, globalizacji i industrializacji oraz integracji europejskiej).

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie dokonały się w Polsce po roku 1989, są wypadkową nakładających się na siebie procesów przemian ustrojowych i globalizacji. Dotyczą one nie tylko miast, ale także innych obszarów, aczkolwiek skala i intensywność zmian są zróżnicowane. O skali i intensywności zmian decydują lokalne uwarunkowania, w szczególności: położenie geograficzne, dostępność komunikacyjna, zasoby ludzkie, dotychczasowe zainwestowanie, struktura lokalnej gospodarki, stan środowiska i inne.

Zmiany, jakie miały miejsce na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych w strukturze przestrzennej miast ubiegłego wieku w Polsce, są podobne do procesów zachodzących w miastach europejskich¹³. Występujące różnice (zakres, skala natężenia) wynikają z uwarunkowań dotychczasowego rozwoju miast oraz synergicznego oddziaływania globalizacji i zmian systemowych.

¹² J. J. Parysek, op. cit.

¹³ J. Regulski, *Ekonomika miasta*, PWE, Warszawa 1982.

Najczęstsze zmiany w przestrzennej strukturze miast w Polsce i ich skutki przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1

Zmiany w przestrzennej strukturze miast w Polsce po 1989 r. i ich skutki

Lp.	Obszar	Rodzaje zmian											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Koncentracja działalności inwestycyjnej – obszary zewnętrzne miast i suburbia						√						√
2.	Zagęszczenie istniejącej zabudowy w centrum	√	√	√	√								√
3.	Fragmentacja przestrzeni miejskiej – nowe obszary funkcjonalne				√		√			√	√		
4.	Zmiany w budownictwie mieszkaniowym:												
	– osiedla substandardowe						√						√
	– nowe kameralne osiedla				√			√	√			√	
5.	Zmiany w osiedlach mieszkaniowych											√	
6.	Rewitalizacja zakładów i terenów przemysłowych				√		√	√					
7.	Budowa nowych zakładów						√						√
8.	Intensyfikacja zabudowy w części peryferyjnej i strefie podmiejskiej						√			√	√		√
9.	Przekształcanie terenów użytkowanych rolniczo						√		√	√	√		√

Gdzie: 1) wykształcające się dzielnice śródmiejskie o funkcjach handlowo-usługowych, 2) ulice lub ciągi uliczne tzw. zakupów prestiżowych, 3) uzupełnianie zabudowy śródmiejskiej o nowe obiekty handlowe, usługowe, administracyjno-biurowe, stawiane na wolnych terenach w centrach miast, 4) obszary zrewitalizowanych lub rewitalizowanych obiektów przemysłowych, powojaskowych, poskładowych, komunikacyjnych i poportowych, 5) wyłączenie z ruchu kołowego lub ograniczanie tego ruchu w centrach miast wraz z przebudową ulic i ograniczeniem ich funkcji, 6) nowe, peryferyjne obszary inwestycyjne, w tym nowoczesnych inwestycji przemysłowych, magazynów i składów, firm logistycznych, 7) wielkie centra handlowe o zróżnicowanym charakterze i standardzie oferowanych towarów (hipermarkety, galerie handlowe, centra handlowo-rozrywkowe), 8) nowe, kameralne osiedla mieszkaniowe, często zamknięte, chronione, zespoły, tzw. willi miejskich, apartamentowców, 9) peryferyjne osiedla domków jednorodzinnych i rezydencji podmiejskich, 10) nowe tereny rekreacyjno-sportowe, 11) konflikty społeczne, 12) zacieranie się granicy pomiędzy miastem a strefą podmiejską.

Źródło: opracowano na podstawie J. J. Parysek, op. cit.

Poniżej przeanalizowano zmiany w sieci handlowo-usługowej w wybranych latach w centrum Poznania.

IV. ROZWÓJ SIECI HANDLOWO-USŁUGOWEJ W POZNANIU

Jednym ze skutków transformacji ustrojowej w Polsce był dynamiczny rozwój placówek handlowych po 1990 r. Rozwój ten był związany m.in. z przekształceniami własnościowymi. Wraz z rozwojem przedsiębiorczości na początku lat dziewięćdziesiątych nastąpił rozwój handlu placowego i stoisk ulicznych. W drugiej połowie lat dziewięćdziesiątych zaczął rozwijać się handel wielkopowierzchniowy – powstawały hipermarkety, galerie handlowe i centra handlowo-rozrywkowe.

Analiza rozwoju handlu detalicznego w Poznaniu pozwala wyodrębnić cztery jego etapy¹⁴, a mianowicie:

– etap I – początek lat dziewięćdziesiątych – związany z procesem prywatyzacji i konsolidacji sieci handlowej po okresie niedoborów. Braki przestrzeni handlowo-usługowej zaczęły być uzupełniane przez liczne niewielkie placówki powstające w piwnicach, na parterze i na piętrach kamienic i bloków. Funkcje handlowe skupiały się w tej formie przede wszystkim przy ulicy Święty Marcin oraz wokół Starego Rynku. Powstały ciągi handlowe wzdłuż ulic: Dąbrowskiego, Głogowskiej, Górnej Wildy i Garbary, prowadzące do dzielnicowych targowisk. Na początku lat dziewięćdziesiątych powstawały również pasaż handlowe, będące substytutem nowoczesnych powierzchni handlowych (np. pasaż św. Marcin, pasaż przy ulicy Gwarnej).

– etap II – od połowy lat dziewięćdziesiątych – uzupełnianie tradycyjnej struktury ośrodków handlowych nowoczesnymi centrami handlowymi. Powstały wtedy pierwsze wolno stojące obiekty wielkopowierzchniowe (hipermarkety spożywcze i przemysłowe, finansowane przez inwestorów zagranicznych, których sieć została uzupełniona sklepami dyskontowymi).

– etap III – od 2000 r. – lokalizacja nowoczesnych galerii handlowych w centrum Poznania. W 2000 r. rozpoczęto budowę Kupca Poznańskiego, natomiast w 2003 r. uruchomiono Stary Browar. Obiekty te wyznaczyły nową oś handlową miasta wzdłuż ulicy Półwiejskiej.

– etap IV – od 2005 r. – cechuje rozwój obiektów handlowych, w których działalność usługowa uzupełniona jest szeroką ofertą usługową, rozrywkową, gastronomiczną i kulturalną. Lukę handlową występującą na dużych osiedlach wypełniają obiekty handlowe lokalizowane poza śródmieściem (np. Poznań Plaza, King Cross Marcelin, Malta Poznań).

¹⁴ T. Kaczmarek, *Stara i nowa przestrzeń handlowa Poznania*, w: I. Jażdżewska (red.), *Nowe przestrzenie w mieście – ich organizacja i funkcje*, Wyd. UŁ, Łódź 2006, s. 222-223.

V. ZAKRES PRZESTRZENNY, CZASOWY I PRZEDMIOTOWY ANALIZY

W związku z dokonującymi się przekształceniami społeczno-przestrzennymi w centrum Poznania, zakresem przestrzennym analizy sposobu wykorzystania nieruchomości lokalowych objęto następujące ulice, posiadające typowo handlowy charakter:

- ulicę Półwiejską,
- ulicę Święty Marcin,
- ulicę 27 Grudnia,
- poniższe ulice Starego Miasta (Stary Rynek, Gołębia, Jaskółcza, Paderewskiego, Szewska, Szkolna, Wodna, Wrocławska, Wroniecka, Żydowska).

Badanie sposobu użytkowania nieruchomości lokalowych przeprowadzono dwukrotnie: pierwszy raz – w czerwcu 2011 r. (dla ulic Półwiejskiej, 27 Grudnia oraz Starego Miasta) oraz w maju 2013 r. (dla ulicy Święty Marcin), drugi raz – w październiku 2014 r.

Przeanalizowano sposób użytkowania lokali, znajdujących się na parterach kamienic z witrynami sklepowymi od ulicy. Na podstawie zebranych danych, lokale użytkowe pogrupowano ze względu na rodzaj prowadzonej działalności. Wyodrębniono następujące kategorie:

- banki i usługi finansowe (w tym różnego rodzaju placówki świadczące usługi finansowe, np. SKOK, Neo Kredyty, Idea Expert),
- odzież, obuwie i galanteria skórzana (w tym sklepy sprzedające odzież sportową i walizki),
- sklepy spożywcze (sklepy, w których główny asortyment stanowią produkty spożywcze, np. Żabka, Fresh Market, Lewiatan),
- kosmetyka i fryzjerstwo (obejmujące salony kosmetyczne, fryzjerskie, studia urody, solaria i drogerie),
- apteki i usługi medyczne (w tym zakłady optyczne),
- sklepy jubilerskie (obejmujące również sklepy z zegarkami),
- księgarnie i kioski,
- sklepy specjalistyczne (m.in. sklepy z artykułami artystycznymi, instrumentami muzycznymi, herbaciarnie itp.),
- hotele i hostele,
- restauracje, fast foody i kawiarnie (obejmujące także cukiernie, bary mleczne, cukiernie, lodziarnie),
- kluby i puby,
- biura podróży,
- artykuły gospodarstwa domowego, meble, sprzęt RTV i AGD,
- antyki i antykwariaty,
- sztuka (obejmujące galerie sztuki i muzea),
- poczta,
- inne (działalności, które pojawiły się na obszarze objętym analizą tylko raz, np. Centrum Informacji Turystycznej, cech, lombard, wizytówki, Lotto itp.)

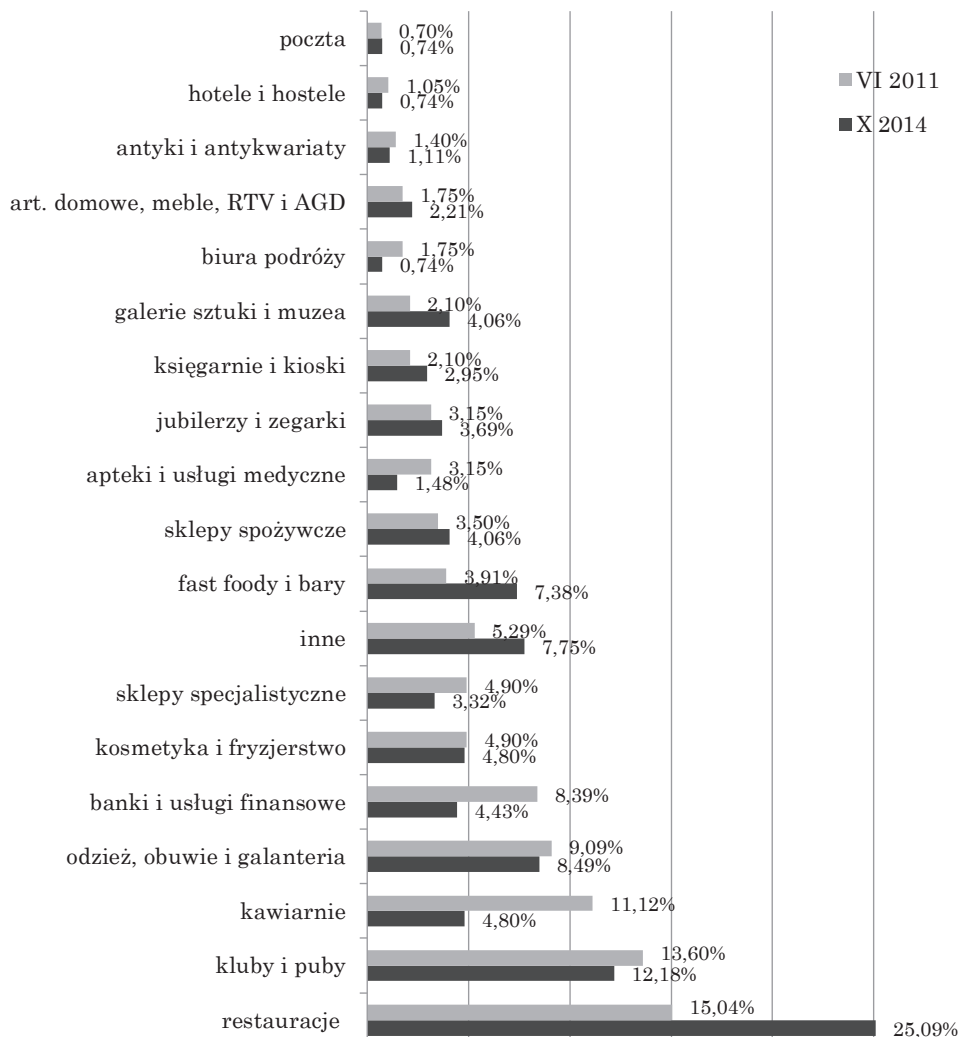
Przeprowadzono także analizę udziału lokali przeznaczonych do wynajęcia (pustostanów) w ogólnej ich liczbie w poszczególnych lokalizacjach.

VI. ANALIZA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W ROZPATRYWANYCH LOKALIZACJACH POZNANIA

Na wykresie 2 przedstawiono sposób użytkowania nieruchomości lokalowych na Starym Mieście w badanych okresach.

Wykres 2

Sposób użytkowania nieruchomości lokalowych na Starym Mieście
w czerwcu 2011 r. oraz w październiku 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

Lokale w centrum Poznania (Stary Rynek wraz z okolicznymi uliczkami) zostały zdominowane przez branżę gastronomiczną. Uściślając, największy udział w ogólnej liczbie lokali w badanym okresie stanowiły restauracje (15,04% w 2011 r. i 25,09% w 2014 r.), w dalszej kolejności kawiarnie (odpowiednio 11,2% i 4,8%), a następnie fast foody i bary (odpowiednio 3,91% i 7,38%). Podobna sytuacja miała miejsce w wypadku pubów i klubów, które stanowiły około 13% wszystkich lokali. Stary Rynek z okalającymi ulicami stanowi jedno z najbardziej popularnych miejsc odwiedzanych nie tylko przez lokalnych mieszkańców, ale i turystów czy osoby przybywające do Poznania w celach zawodowych oraz biznesowych. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku pubów i lokali.

Kolejne miejsce pod względem udziału zajmowały sklepy odzieżowe i obuwnicze (ok. 9% w badanych okresach) oraz banki i instytucje świadczące usługi finansowe (8,39% w 2011 i 4,43% w 2014 r.). Wśród tych pierwszych znaleźć można przede wszystkim ofertę skierowaną do zamożniejszych klientów (zwłaszcza przy ulicy Paderewskiego).

Znaczący udział wśród występujących na Starym Mieście branż osiągnęły także zakłady kosmetyczne i drogerie, sklepy specjalistyczne i spożywcze, sklepy jubilerskie i księgarnie.

Najmniejszy odsetek stanowiły lokale, w których świadczone usługi pocztowe oraz w których prowadzono hotele, antykwariaty i sklepy z antykami, biura podróży oraz sklepy z artykułami gospodarstwa domowego (prawie żadne z nich nie przekroczyły 2% ogólnej liczby lokali w badanych okresach).

W badanym okresie na Starym Mieście w największym stopniu wzrósł udział restauracji (o ponad 10 p.p.) oraz fast foodów i barów, których liczba prawie się podwoiła. Z kolei spadł udział kawiarni (o ponad 6 p.p.). Udziały lokali wykorzystywanych w pozostałych branżach nie uległy większym zmianom.

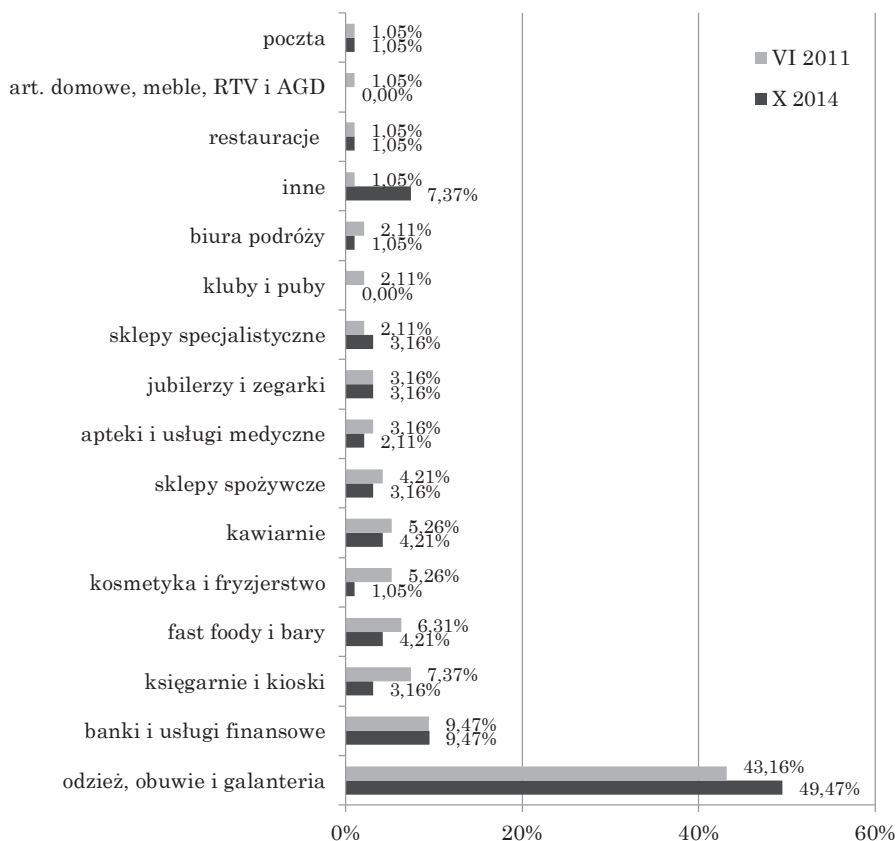
Wykres 3 przedstawia sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy Półwiejskiej, na której sytuacja przedstawiała się nieco inaczej. Usytuowanie pomiędzy dwiema nowoczesnymi galeriami handlowymi – Starym Browarem i Kupcem Poznańskim – oraz wyłączenie z ruchu samochodowego przyczyniają się do dużego skupienia na tym odcinku pieszych. W związku z powyższym zdecydowana dominacja na niej sklepów odzieżowych i obuwniczych nie budzi zdziwienia. Sklepy z wymienionej branży stanowiły niemal połowę ich ogólnej liczby. Co więcej, ich udział w badanym okresie wzrósł o ponad 5 p.p.

Na drugim miejscu uplasowały się banki i instytucje finansowe, których udział w badanych okresach nie uległ zmianie i wynosił 9,47%. Znaczną część lokali stanowiły także fast foody, bary i kawiarnie (łącznie ok. 10%).

W badanym okresie nieznacznie wzrósł udział sklepów specjalistycznych, pojawiły się także usługi i sklepy z innych branż. W największym stopniu spadł natomiast udział księgarni oraz usług kosmetycznych i drogerii (o ponad 4 p. p. w każdej z branż). Nie zmieniła się liczba restauracji, sklepów jubilerskich oraz oddziałów poczty.

Wykres 3

Sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy Półwiejskiej
w czerwcu 2011 r. oraz w październiku 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

Z wyodrębnionych w opracowaniu kategorii prowadzonej działalności nie odnotowano przy ulicy Półwiejskiej hoteli ani hosteli, zakładów pieniężnych, ani galerii czy muzeów.

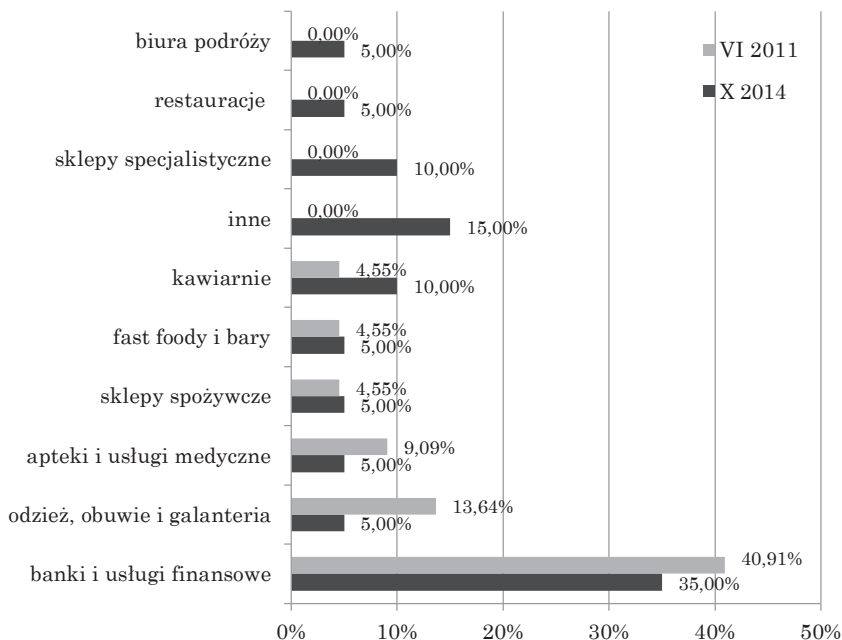
Na wykresie 4 przedstawiono sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy 27 Grudnia w badanym okresie.

Badaniem objęto także lokale położone przy ulicy 27 Grudnia. W tej lokalizacji w usytuowane były głównie banki i usługi finansowe. Choć ich udział uległ zmniejszeniu (z prawie 41% w czerwcu 2011 r. do 35% w październiku 2014), to i tak stanowiły zdecydowaną większość wśród wszystkich lokali w analizowanym okresie.

Niemal trzykrotnie spadł udział sklepów odzieżowych i obuwniczych (z 13,64% w 2011 r. do 5% w 2014), a dwukrotnie – udział aptek i usług medycznych (9,09% w 2011 r. do 5% w 2014). Pojawiły się natomiast sklepy

Wykres 4

Sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy 27 Grudnia w czerwcu 2011 r. oraz w październiku 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

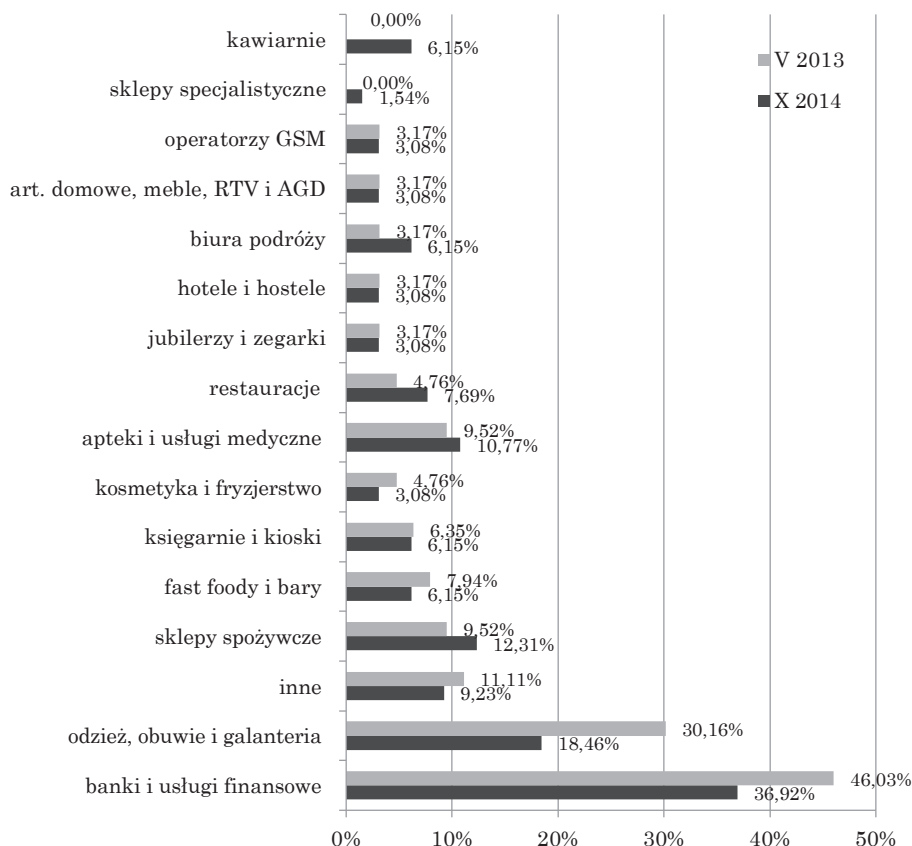
specjalistyczne (herbaciarnia, zielarnia) i inne rodzaje działalności (np. szkoła językowa, Lotto). W badanym okresie powstały także restauracje oraz biuro podróży. Nie odnotowano lokali, w których prowadzona była działalność zaliczana do pozostałych analizowanych kategorii (sklepy jubilerskie, kosmetyczne, z artykułami gospodarstwa domowego, księgarnie itd.).

Wykres 5 przedstawia sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy Święty Marcin. Podobnie jak w przypadku ulicy 27 Grudnia, dominującą grupę wśród działalności prowadzonych przy ulicy Święty Marcin stanowiły w badanym okresie banki i usługi finansowe (46,03% w 2013 r. oraz 36,92% w 2014), których duża część rozmieszczona jest w budynkach biurowców „Alfa”. Drugie miejsce pod względem udziałów w ogólnej liczbie lokali zajęły sklepy odzieżowe i obuwnicze (odpowiednio 30,16% i 18,46%). Kolejne pozycje zajmowały sklepy spożywcze (ok. 10-12%) oraz apteki i usługi medyczne (ok. 10%). Znaczną część stanowiły także lokale zajęte przez branżę gastronomiczną.

Na zbliżonym poziomie w analizowanym okresie utrzymał się udział księgarni, sklepów jubilerskich i sklepów z artykułami domowymi, hoteli oraz operatorów sieci telefonii komórkowej.

Wykres 5

Sposób użytkowania nieruchomości lokalowych przy ulicy Święty Marcin w maju 2013 r. oraz w październiku 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

W badanym okresie wzrósł udział biur podróży (z 3,17% do 6,15%), sklepów spożywczych i restauracji (o prawie 3 p.p.), pojawiły się kawiarnie i sklepy specjalistyczne. Zmniejszył się natomiast udział najliczniej reprezentowanych grup – banków i usług finansowych oraz sklepów z konfekcją.

Podsumowując, można stwierdzić, że udział poszczególnych branż w badanych lokalizacjach był zróżnicowany. Wśród działalności prowadzonych przy ulicach Święty Marcin i 27 Grudnia w zdecydowanej mierze dominowały usługi bankowe i finansowe. Znaczną część stanowiły także sklepy konfekcyjne i lokale gastronomiczne. Z kolei przy ulicy Półwiejskiej zlokalizowane są przede wszystkim sklepy odzieżowe i obuwnicze (ich udział wzrósł w badanym okresie). Na Starym Mieście przeważają natomiast wśród oferowanych usług lokale z branży gastronomicznej, przy czym zauważalny jest spadek udziału barów szybkiej obsługi i fast foodów oraz kawiarni na rzecz restauracji.

VII. ANALIZA PUSTOSTANÓW

Zakresem badania objęto również liczbę pustostanów, czyli lokali niezajętych, przeznaczonych na wynajem.

Liczbę oraz udział lokali przeznaczonych do wynajęcia w ich ogólnej liczbie na analizowanym obszarze przedstawiają odpowiednio tabela 2 oraz wykres 6.

Tabela 2

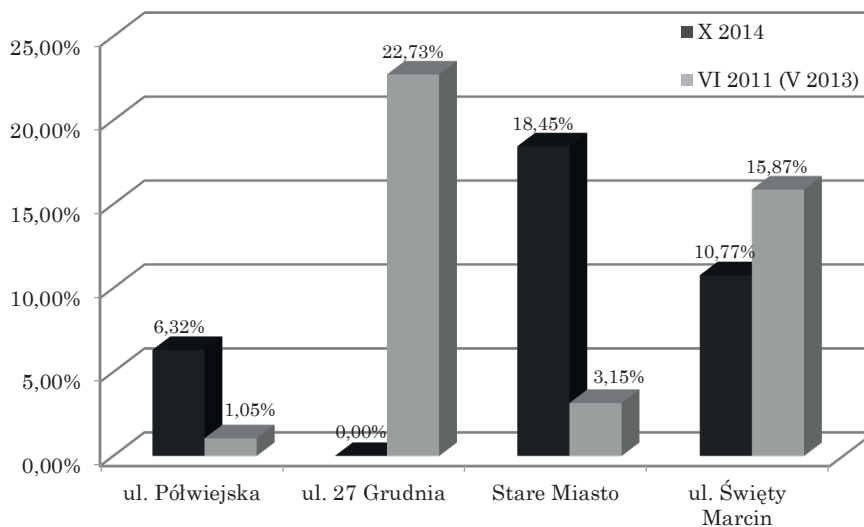
Liczba lokali przeznaczonych do wynajęcia w poszczególnych lokalizacjach w czerwcu 2011 r. (maju 2013) oraz w październiku 2014 r.

Lokalizacja	VI 2011 (V 2013)	X 2014
ul. Półwiejska	1	6
ul. 27 Grudnia	5	0
Stare Miasto	9	50
ul. Święty Marcin	10	7

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 6

Udział pustostanów w ogólnej liczbie lokali w czerwcu 2011 r. (maju 2013) oraz w październiku 2014 r.



Źródło: opracowanie własne.

Liczba lokali przeznaczonych do wynajęcia w badanych rejonach była zróżnicowana i się zmieniała.

Największa zmiana nastąpiła w przypadku ulicy 27 Grudnia. Przy niewielkiej ogólnej liczbie lokali przy tej ulicy ponad 22% z nich w czerwcu 2011 r. było przeznaczonych do wynajęcia (5 z nich, czyli prawie co czwarty lokal). Przeprowadzone jednak w tym czasie remonty i modernizacje tych nieruchomości niewątpliwie przyczyniły się do zmiany, w październiku 2014 r. każdy z nich był już bowiem zajęty.

Spadła również liczba pustostanów przy ulicy Święty Marcin (z 10 w maju 2013 r. do 7 w październiku 2014).

Zdecydowanie mniejszym zainteresowaniem cieszyły się lokale usytuowane na Starym Mieście. Udział pustostanów w ogólnej liczbie wzrósł tam najbardziej i osiągnął najwyższy udział wśród badanych lokalizacji. Liczba lokali przeznaczonych do wynajęcia zwiększyła się z 9 w czerwcu 2011 r. (3,15%) do 50 (18,45%). W ramach poszczególnych ulic Starego Miasta sytuacja jest zróżnicowana. Najwięcej pustostanów w październiku 2014 r. odnotowano przy ulicach Wronieckiej, Wodnej i Żydowskiej (łącznie 31 lokali). Przy ulicy Paderewskiego i Jaskółczej w tym czasie nie było wolnych lokali.

W badanym okresie wzrosła liczba pustostanów także przy ulicy Półwiejskiej. W czerwcu 2011 r. był tylko jeden lokal przeznaczony na wynajem (co stanowiło 1,05% ich ogólnej liczby). Natomiast w październiku 2014 r. liczba pustostanów wzrosła do 6 (co dało ponad 6% udział).

VIII. ZAKOŃCZENIE

Celem opracowania było rozpoznanie zmian w zakresie sposobów użytkowania nieruchomości lokalowych na wybranych ulicach centrum miasta Poznania. Przeprowadzona analiza potwierdziła, że sposób użytkowania nieruchomości lokalowych usytuowanych przy wybranych ulicach centralnej strefy Poznania uzależniony jest od funkcji, jaką pełni obszar, w którym lokale są usytuowane. Stare Miasto, pełniące reprezentacyjną rolę, zdominowane jest przez restauracje, kawiarnie i kluby. Ulica Półwiejska natomiast, łącząca dwie galerie handlowe: Kupiec Poznański oraz Stary Browar – przez sklepy odzieżowe i obuwnicze. Na ulicach Święty Marcin i 27 Grudnia przeważają natomiast instytucje finansowe i banki. Niepokój budzi wysoki wskaźnik pustostanów odnotowany w rejonie Starego Miasta oraz ulicy Święty Marcin. Aby przyciągnąć potencjalnych najemców, niezbędne jest podjęcie określonych kroków przez władze miejskie, które zwiększą atrakcyjność centrum miasta. Zapewnić to może jedynie konsekwentnie prowadzona polityka przestrzenna, ukierunkowana na zapanowanie nad chaosem występującym w tym rejonie miasta.

Powyższe rozważania wpisują się w toczącą się dyskusję o dokonujących się zmianach w przestrzennym rozkładzie funkcji na obszarze miasta. W opracowaniu przeprowadzono analizę sposobu użytkowania lokali usytuowanych je-

dynie przy wybranych ulicach centralnej strefy Poznania. Niewątpliwie, obok czasowego i przestrzennego zakresu badania, wskazane byłoby poszerzenie także przedmiotu obserwacji, co autor planuje uczynić w kolejnych opracowaniach.

dr Justyna Tanaś
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
justyna.tanas@ue.poznan.pl

THE USE OF REAL ESTATE PREMISES IN THE CENTRAL AREA OF THE CITY OF POZNAŃ

Summary

The main aim of this research is to identify changes in property use in selected streets in Poznań city centre. In the first part of the paper there were presented the factors influencing the land use system in the cities, the changes in the spatial structure of contemporary Polish cities and the stages of development of the commercial network-service in Poznań during the period of the market economy.

In the empirical part of the analysis of usage of real estate premises in the city centre the spatial scope was determined as selected streets in the city centre (Święty Marcin, Półwiejska, 27 Grudnia and the Old Town). Based on the collected data, commercial properties were grouped by type of business. An analysis of vacancy rates was also carried out.

The analysis confirmed that the type of use of property located in selected central streets of Poznań area is dependent on the function of the area in which the premises are located.