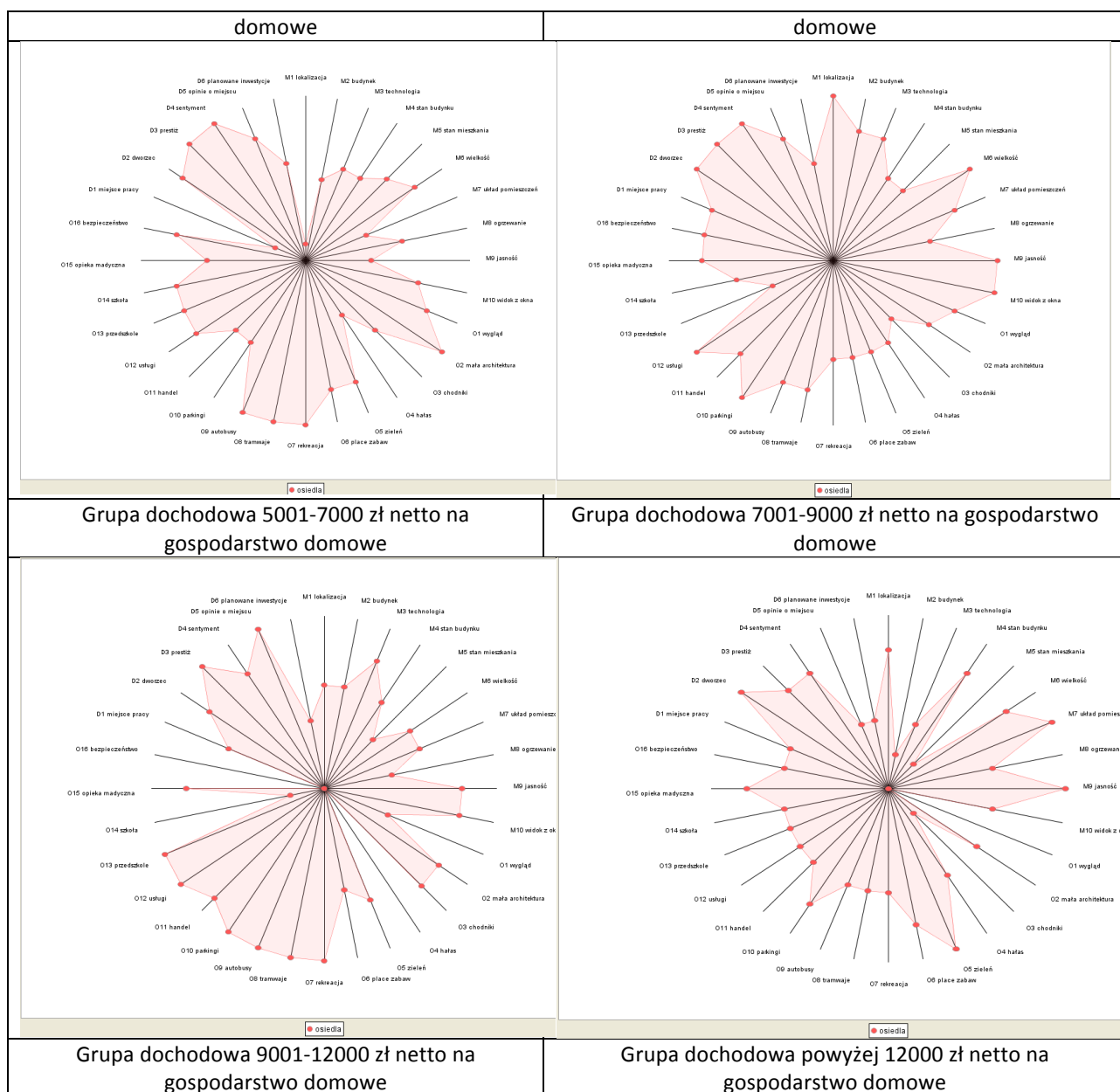


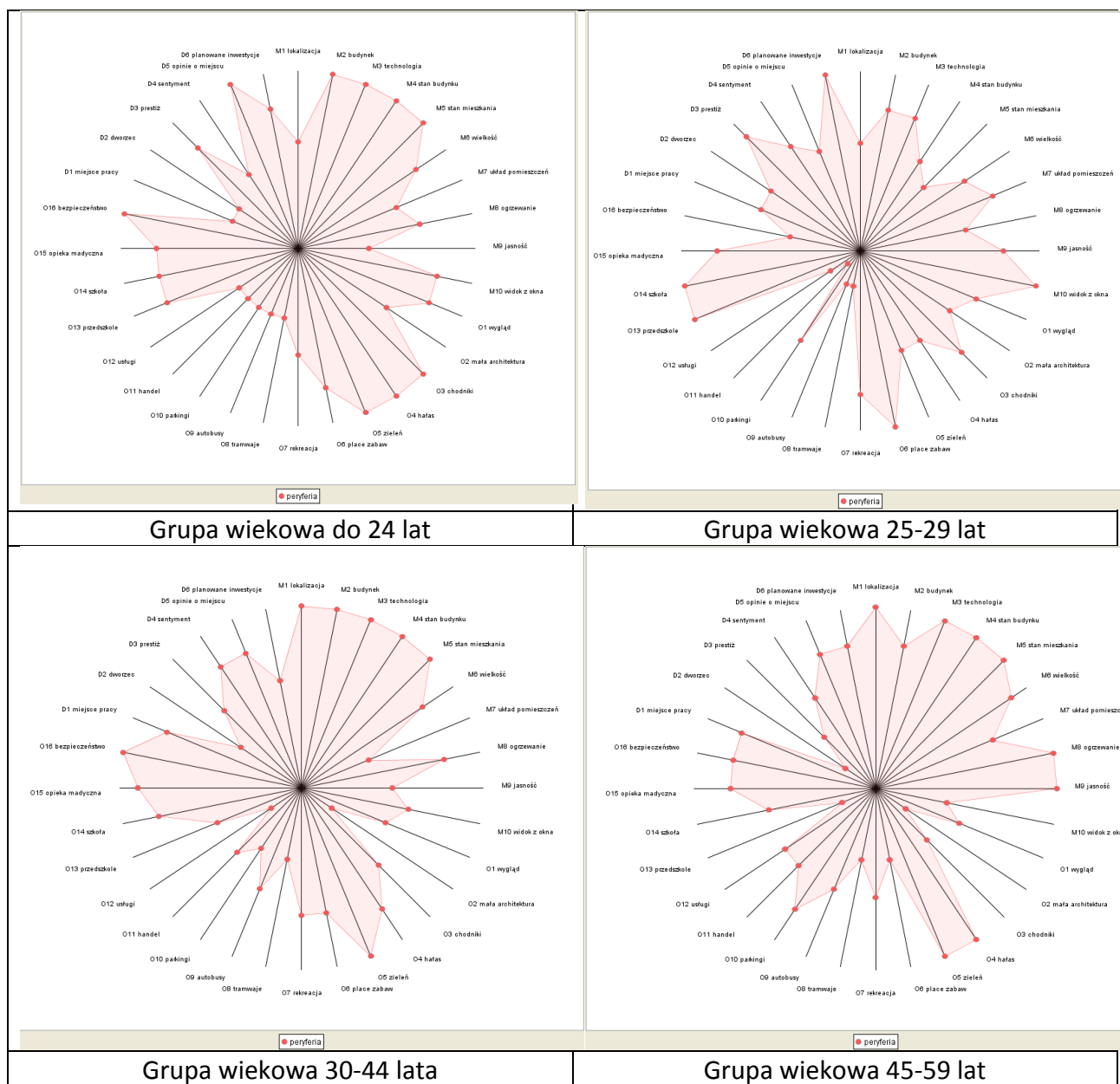


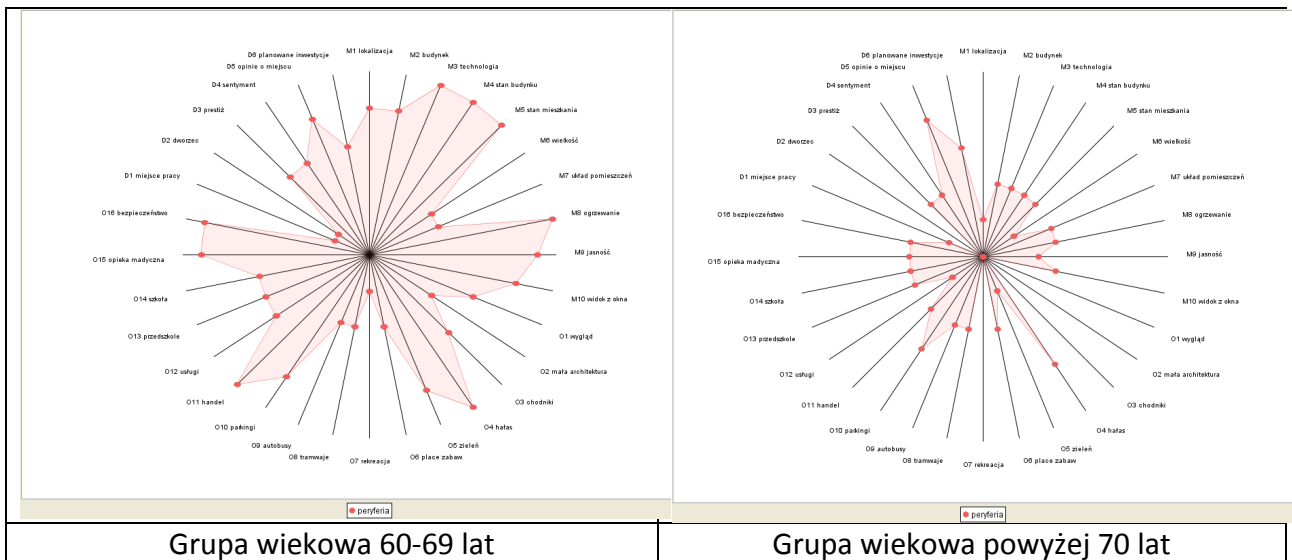
Rysunek 8b. Osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

3.5. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – peryferia

Peryferia Poznania są również atrakcyjną lokalizacją dla wszystkich grup wiekowych, z wyjątkiem osób po 70 roku życia. Ich cenione cechy to bezpieczeństwo, tereny zielone, dobry stan chodników, niskie natężenie hałasu, bliskość szkół i przedszkoli oraz placów zabaw. Wysoko oceniane są także informacje o planowanych inwestycjach, lokalizacja mieszkań, stan techniczny budynków i mieszkań, wygląd budynków i technologia ich wykonania, sposób ogrzewania i jasność pomieszczeń. Czynniki te mają jednak różną wagę w

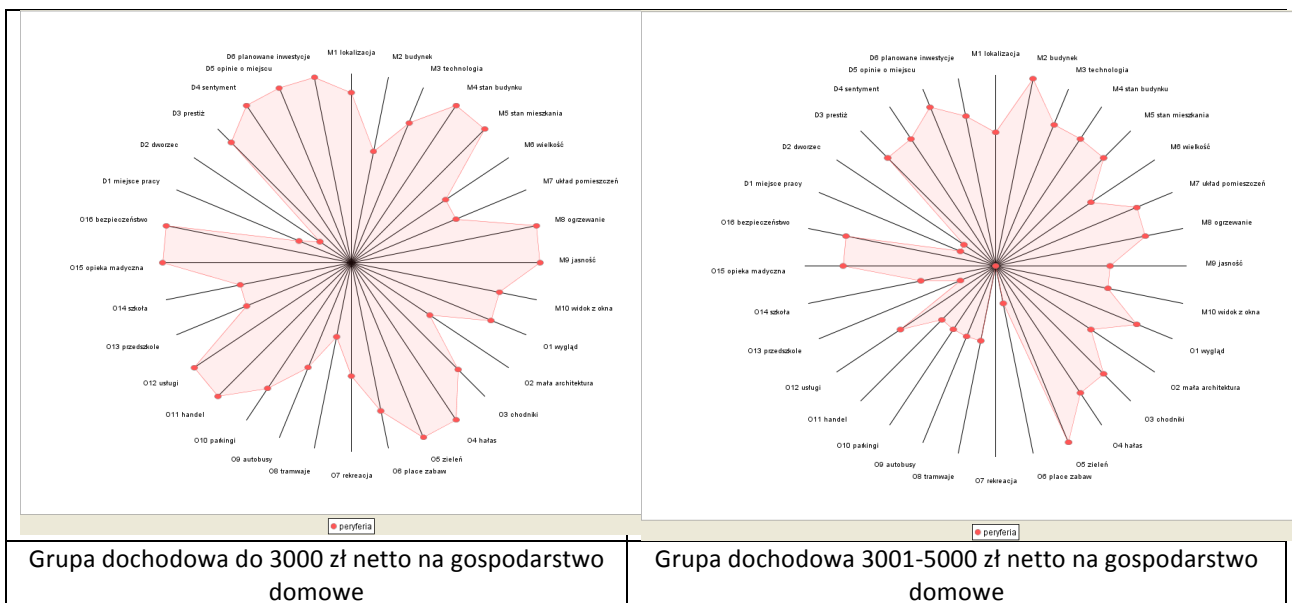
zależności od grupy wiekowej. Jako że najbardziej preferowanym typem zabudowy (wyniki etapu 4 projektu) jest budownictwo jednorodzinne, peryferia są dobrą lokalizacją dla tego typu zabudowy, stąd ich atrakcyjność dla wielu grup wiekowych.

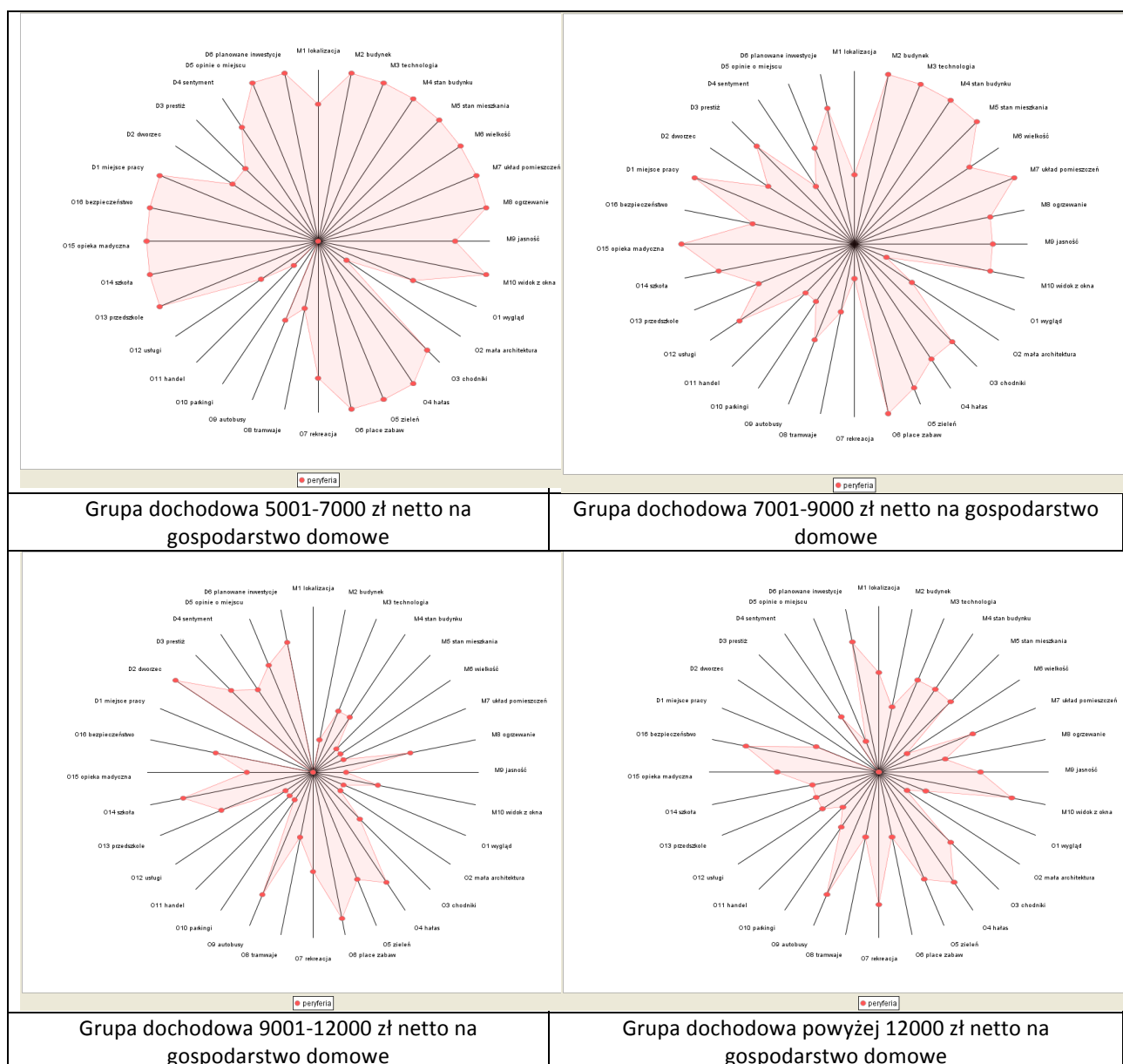




Rysunek 9a. Peryferia i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, peryferia są atrakcyjną lokalizacją, szczególnie dla grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000, ich atrakcyjność nie jest natomiast najwyższa dla najwięcej zarabiających. Cechy cenione w tej lokalizacji to prestiż, sentyment do okolicy, opinia o miejscu i informacja o planowanych inwestycjach, niskie natężenie hałasu i zieleni. Inne istotne cechy to wysoka jakość budynków mieszkalnych i samych mieszkańców, bezpieczeństwo, łatwość dotarcia do miejsca pracy i dworców, bliskość szkół, przedszkoli, placów zabaw i punktów opieki medycznej. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej.



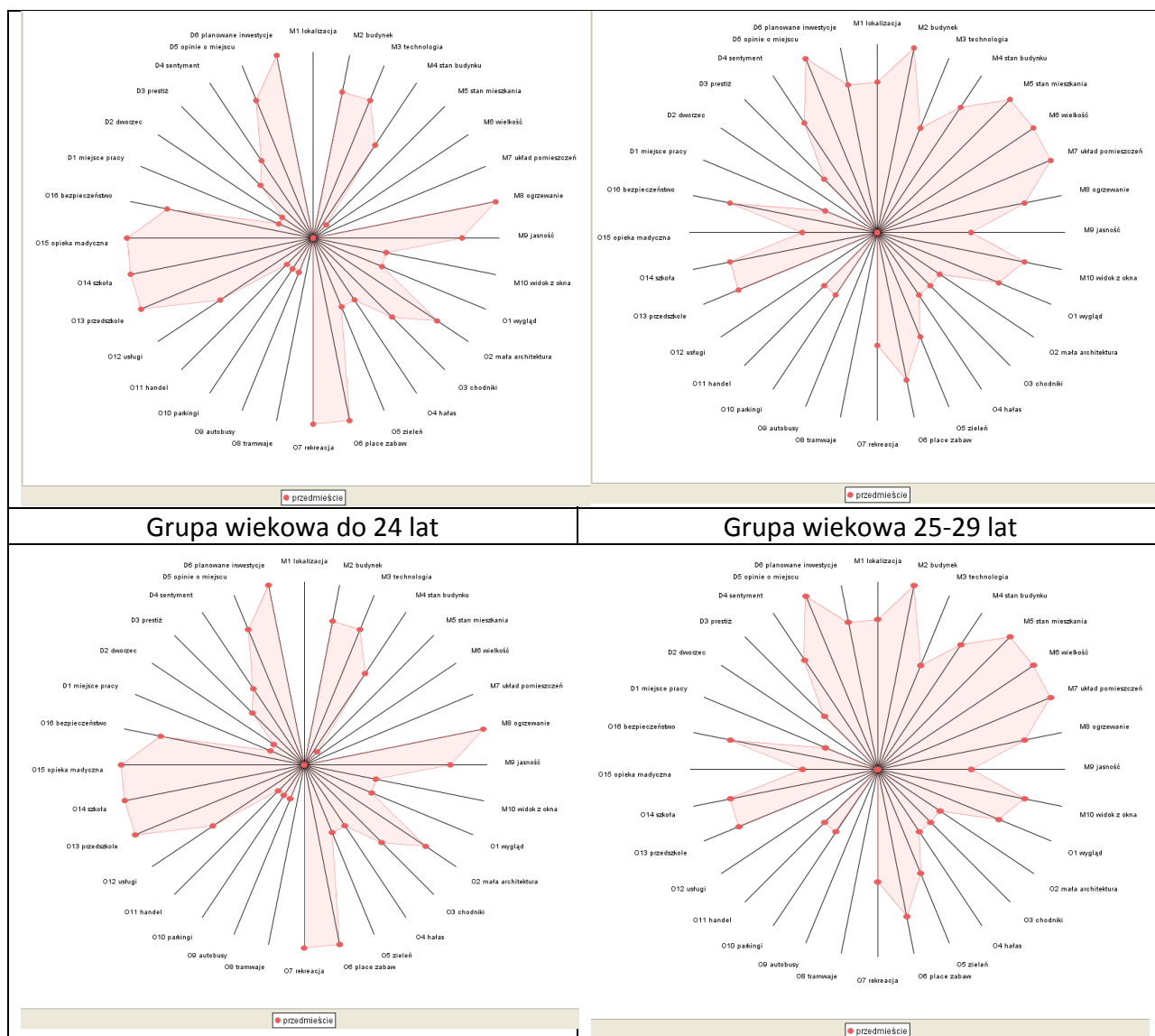


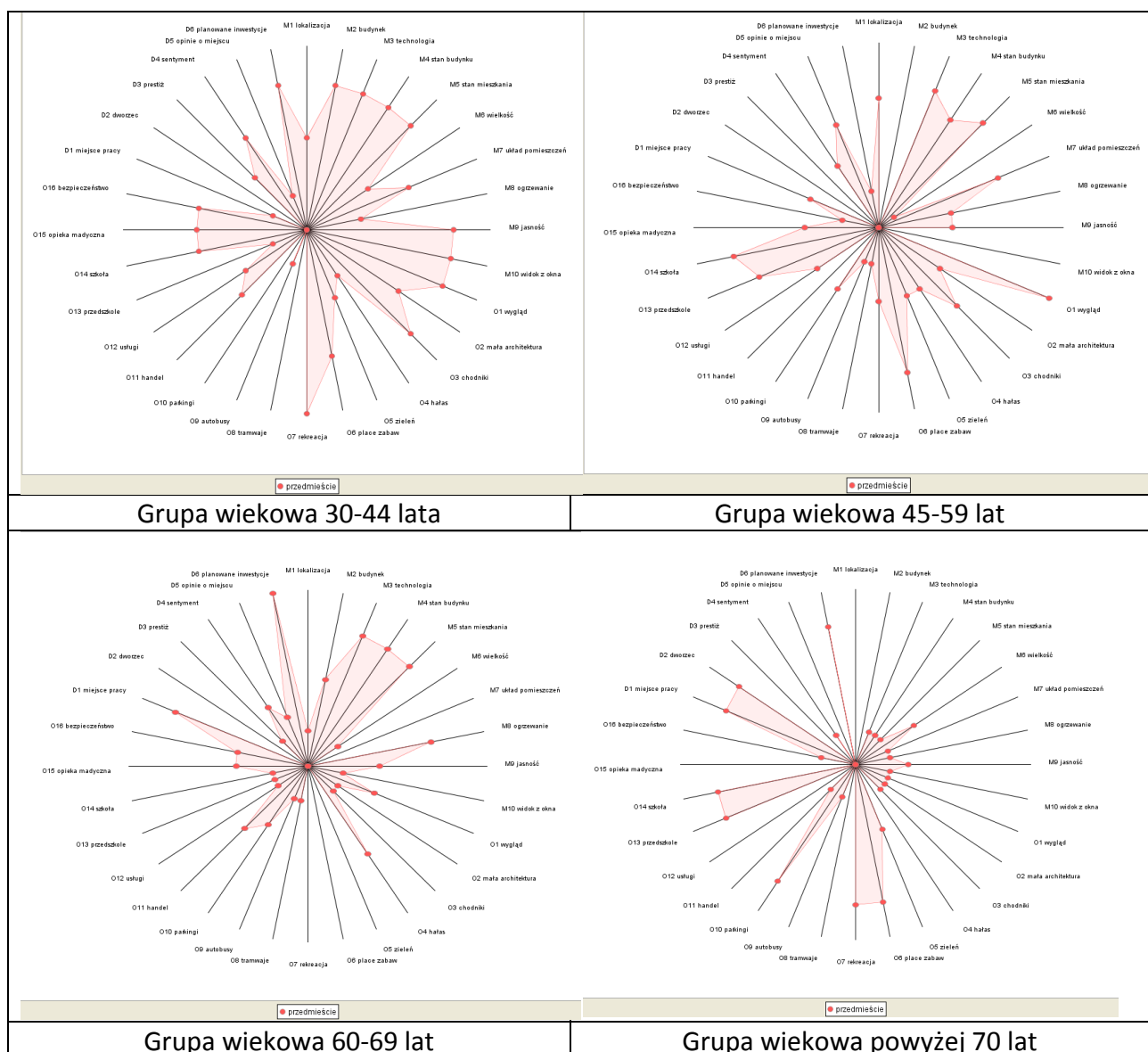
Rysunek 9b. Peryferia Poznania i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

3.6. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości podpoznańskie

Miejscowości podpoznańskie nie są atrakcyjną lokalizacją dla większości grup wiekowych, z wyjątkiem grupy wiekowej 25-29 lat. Ich cenione cechy to informacje o planowanych inwestycjach, opinia o miejscu, bliskość punktów opieki medycznej, szkół i przedszkoli, dostępność miejsc rekreacji i placów zabaw oraz cechy mieszkań i budynków mieszkalnych: wygląd, stan techniczny, wielkość i układ pomieszczeń. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej. Mimo obserwowanej sporej migracji poznaniaków do gmin aglomeracji poznańskiej, wydaje się, że nie tyle wynika ona z ich rzeczywistych preferencji,

co ze zderzenia oczekiwań z rzeczywistością rynku nieruchomości i możliwościami finansowymi – brak możliwości zaspokojenia swoich preferencji przy posiadanych środkach finansowych skutkuje zmianą lokalizacji preferowanej na dalszą.

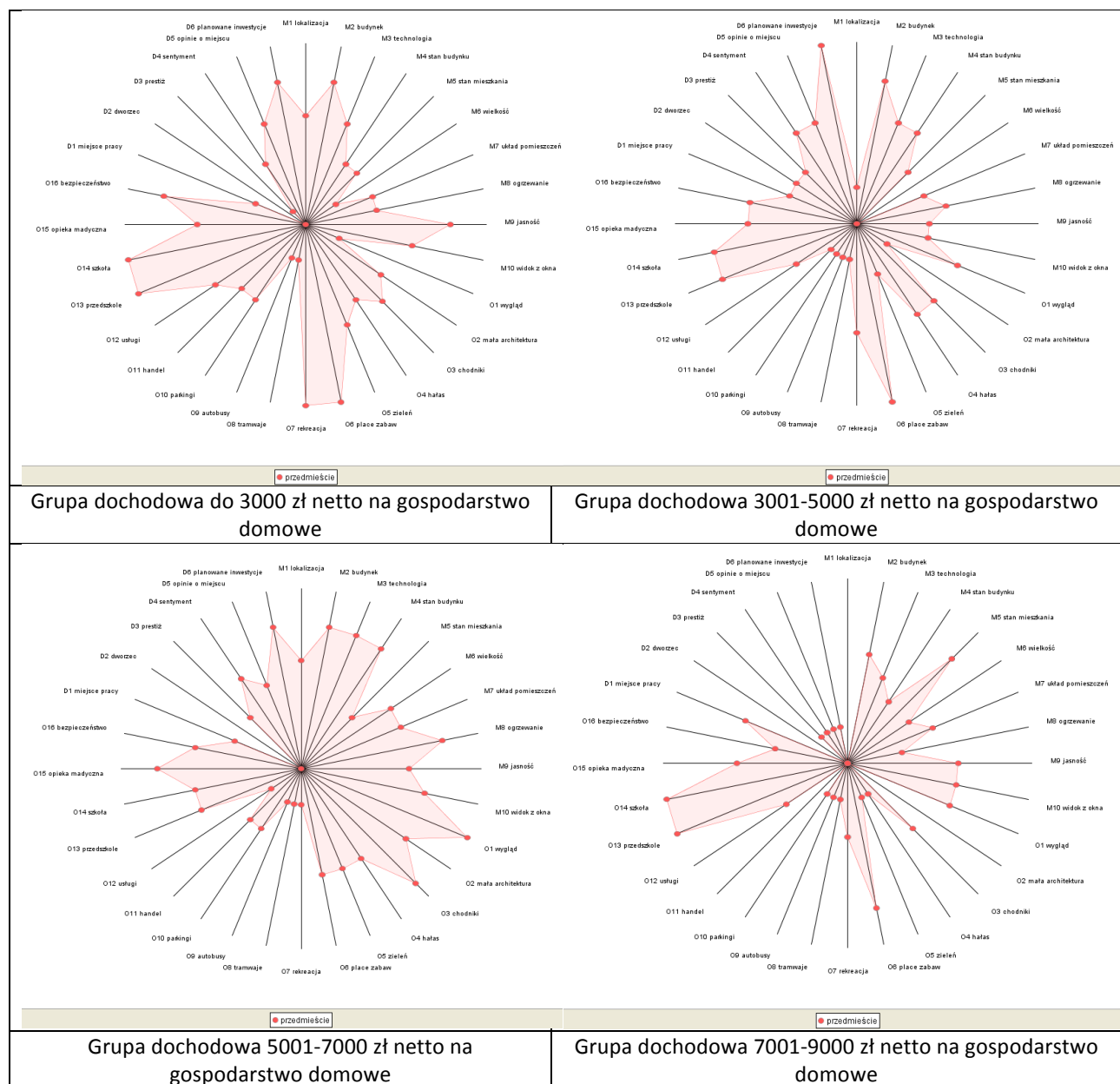


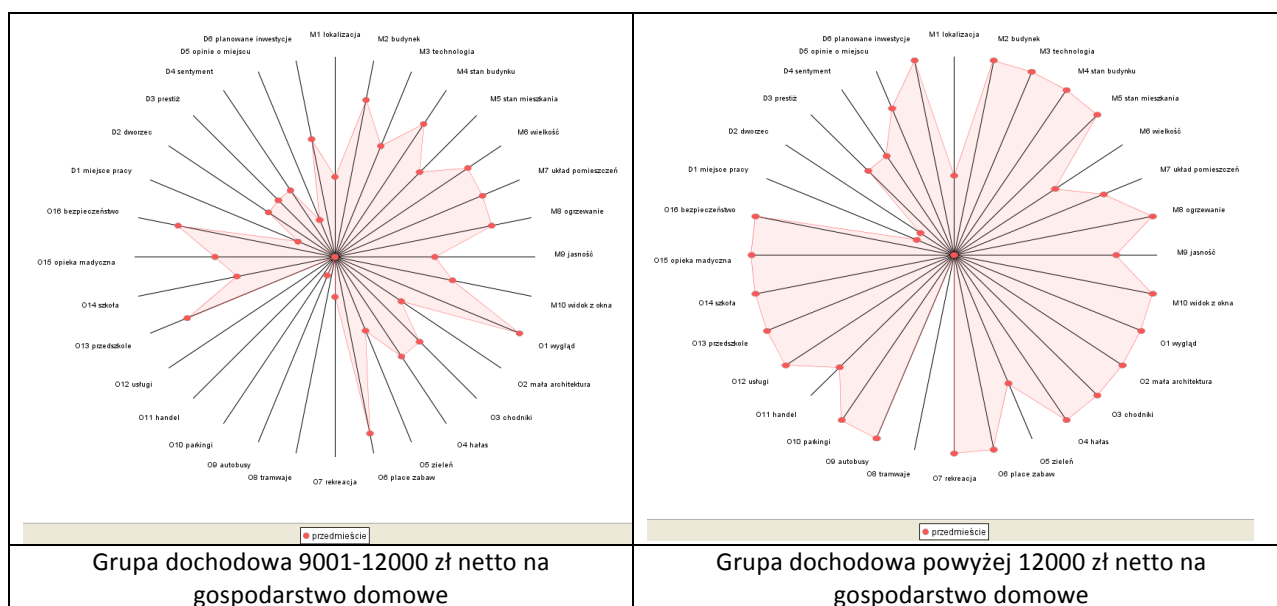


Rysunek 10a. Miejscowości podpoznańskie i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, miejscowości podpoznańskie są atrakcyjną lokalizacją dla najwięcej zarabiających – grupy dochodowej powyżej 12 000 zł. Dla pozostałych grup dochodowych ich atrakcyjność jest średnia. Cechy cenione w tej lokalizacji to dostępność terenów rekreacyjnych i placów zabaw, bliskość szkół i przedszkoli, informacje o planowanych inwestycjach, wygląd budynków i stan chodników. Inne istotne cechy to wysoka jakość budynków mieszkalnych i samych mieszkań, bezpieczeństwo, łatwość dotarcia do miejsca pracy i dworców, bliskość szkół, przedszkoli, placów zabaw i punktów opieki medycznej. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej. Dla grupy najwięcej zarabiających miejscowości podpoznańskie spełniają

prawie wszystkie czynniki wpływające na podejmowanie decyzji mieszkaniowych, z wyjątkiem dostępności do miejsc pracy i dworców oraz lokalizacji i dostępności komunikacji tramwajowej.

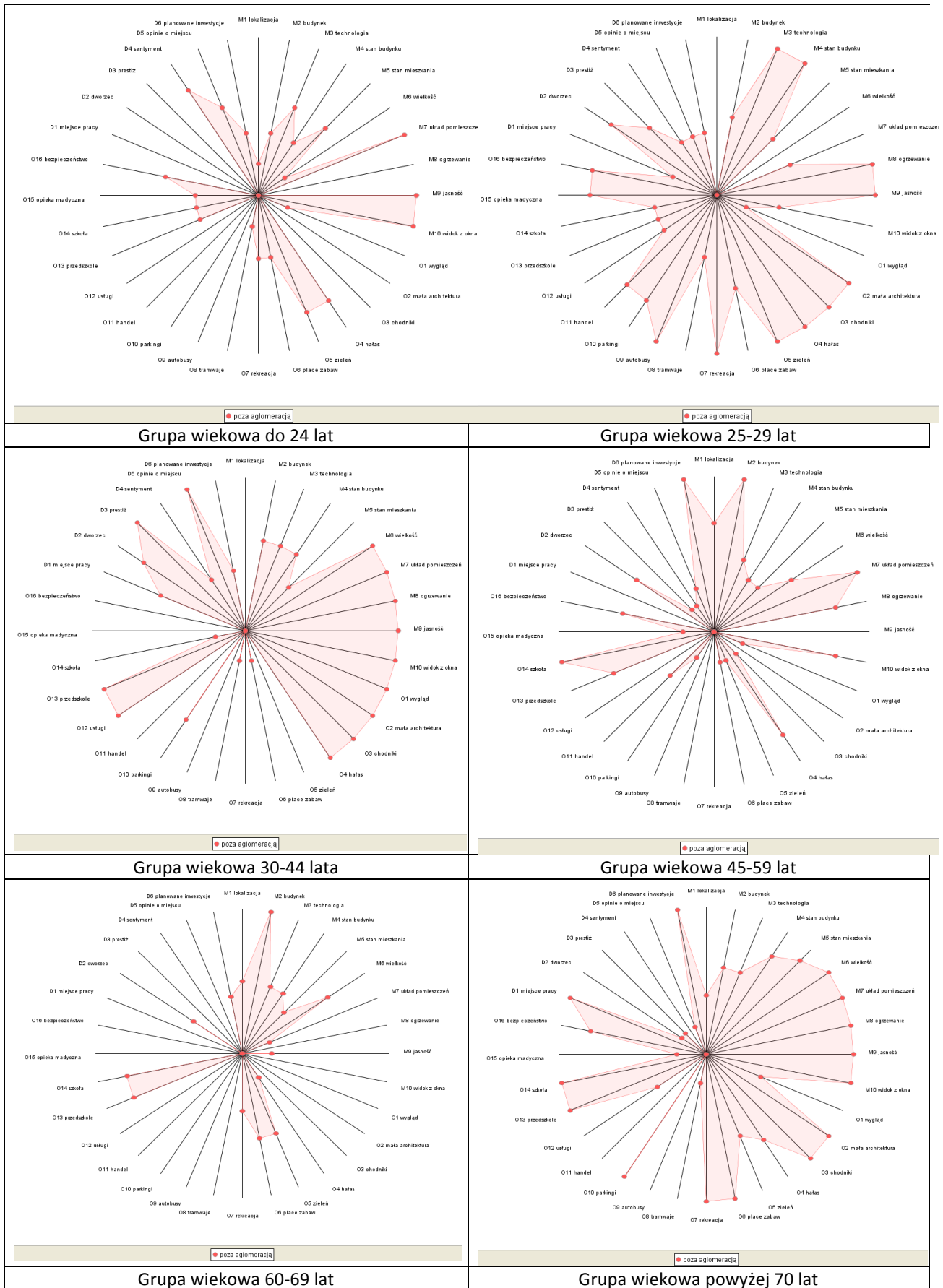




Rysunek 10b. Miejscowości podpoznańskie i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

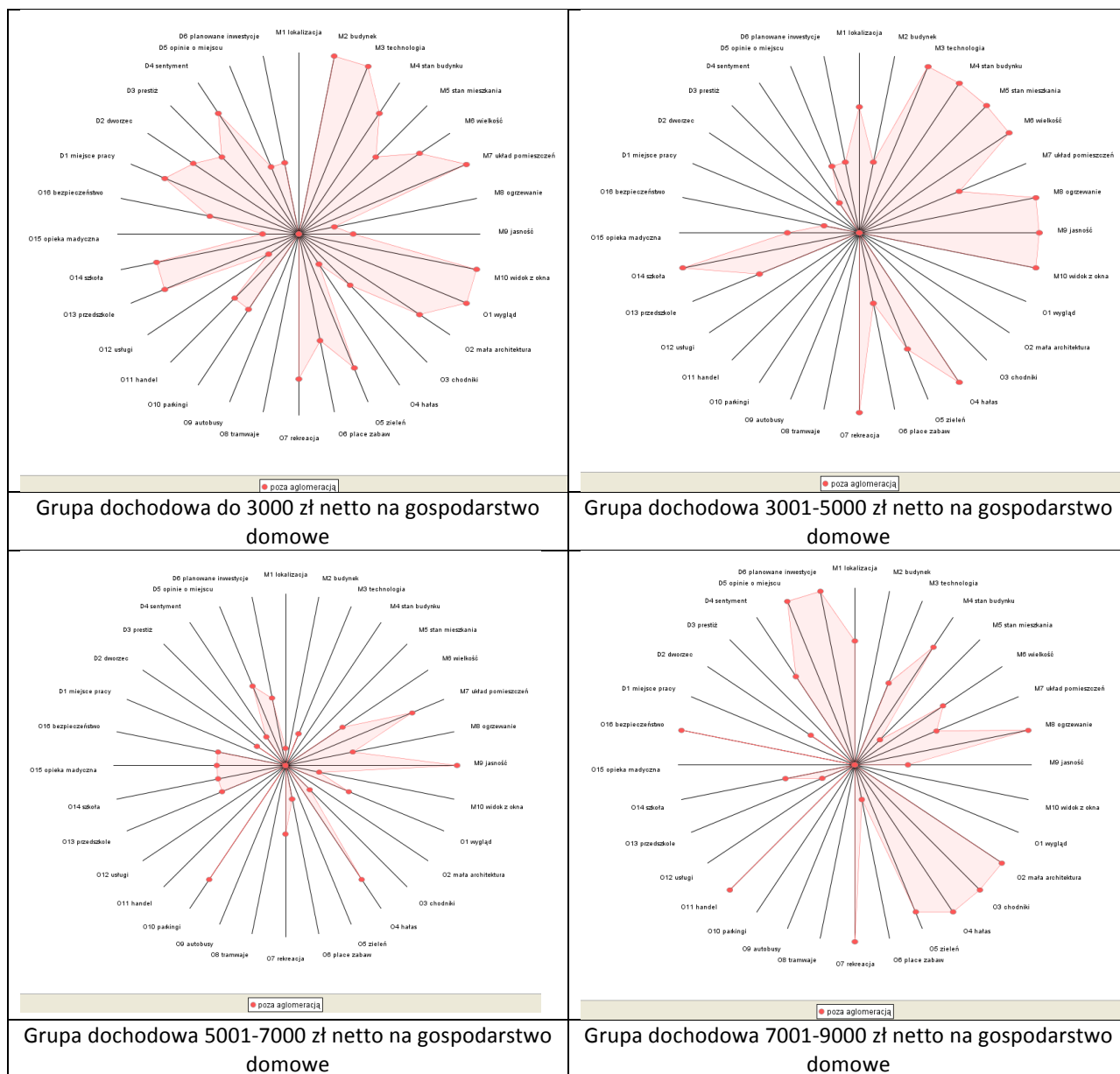
3.7. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości poza aglomeracją poznańską

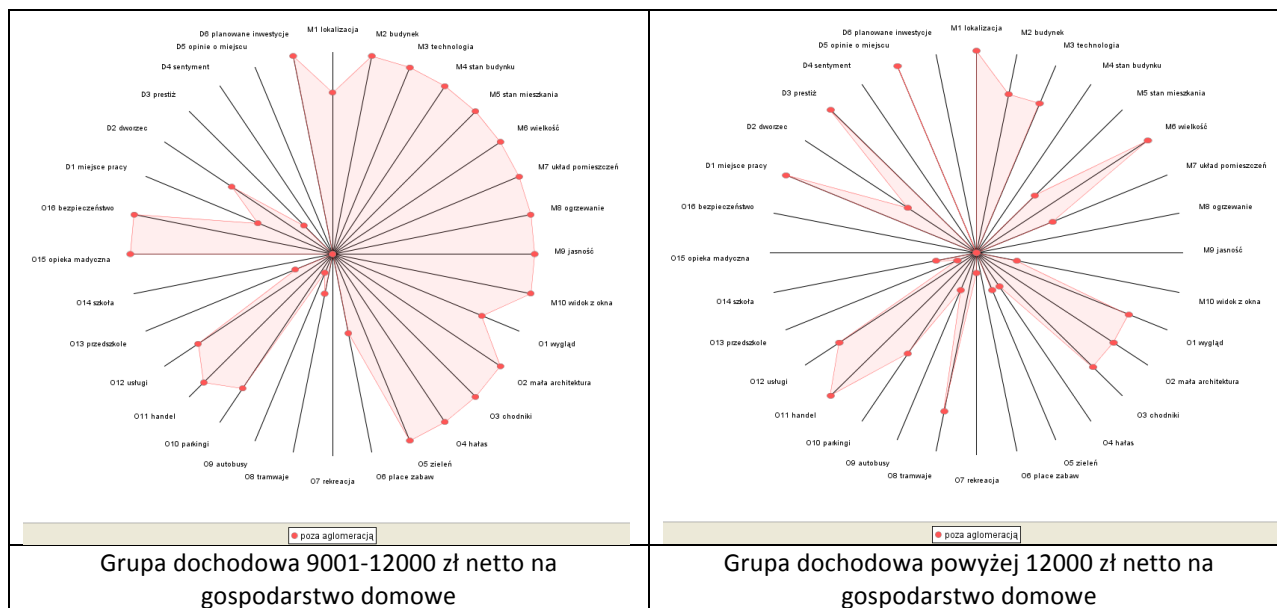
Miejscowości poza aglomeracją poznańską nie są atrakcyjną lokalizacją dla grup wiekowych do 24 lat, 45-59 lat oraz 60-69 lat. Dla pozostałych grup wiekowych wykazują średnią atrakcyjność. Ich cenione cechy to jasność pomieszczeń w mieszkaniach i widok z okna, sposób ogrzewania mieszkania, technologia wykonania budynku i jego stan techniczny, mała architektura, stan chodników, niskie natężenie hałasu i dostęp do zieleni oraz miejsc rekreacji. Inne atrakcyjne cechy to jakość mieszkań, w tym wielkość i układ pomieszczeń. Liczy się także dostępność usług, przedszkoli i szkół oraz komunikacji autobusowej. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej.



Rysunek 11a. Miejscowości poza aglomeracją poznańską i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, miejscowości poza aglomeracją poznańską są atrakcyjną lokalizacją dla grupy dochodowej 9001-12000 zł. Spełniają przy tym głównie kryteria związane z jakością mieszkań, budynków i bezpośredniego otoczenia, ale słabo wypadają pod względem dostępności i usług publicznych. Dla pozostałych grup dochodowych ich atrakcyjność jest średnia lub niska, naj słabiej wypada w ocenie grupy dochodowej 5001-7000. Cechy cenione w tej lokalizacji to oprócz jakości mieszkań i budynków, dostępność terenów rekreacyjnych i zieleni, bliskość szkół i opieki medycznej, bezpieczeństwo, niskie natężenie hałasu, informacje o planowanych inwestycjach oraz opinia o miejscu. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej.

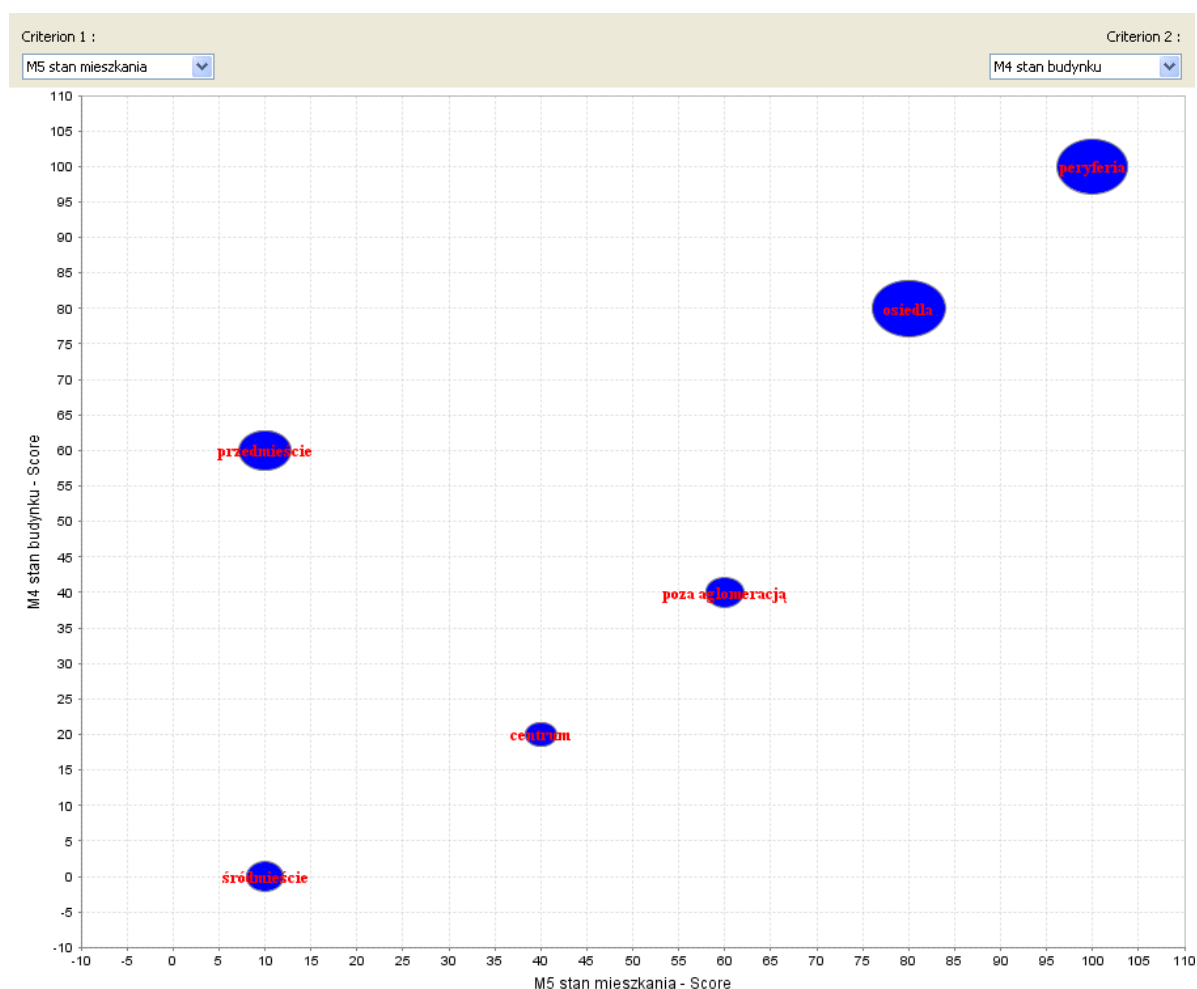




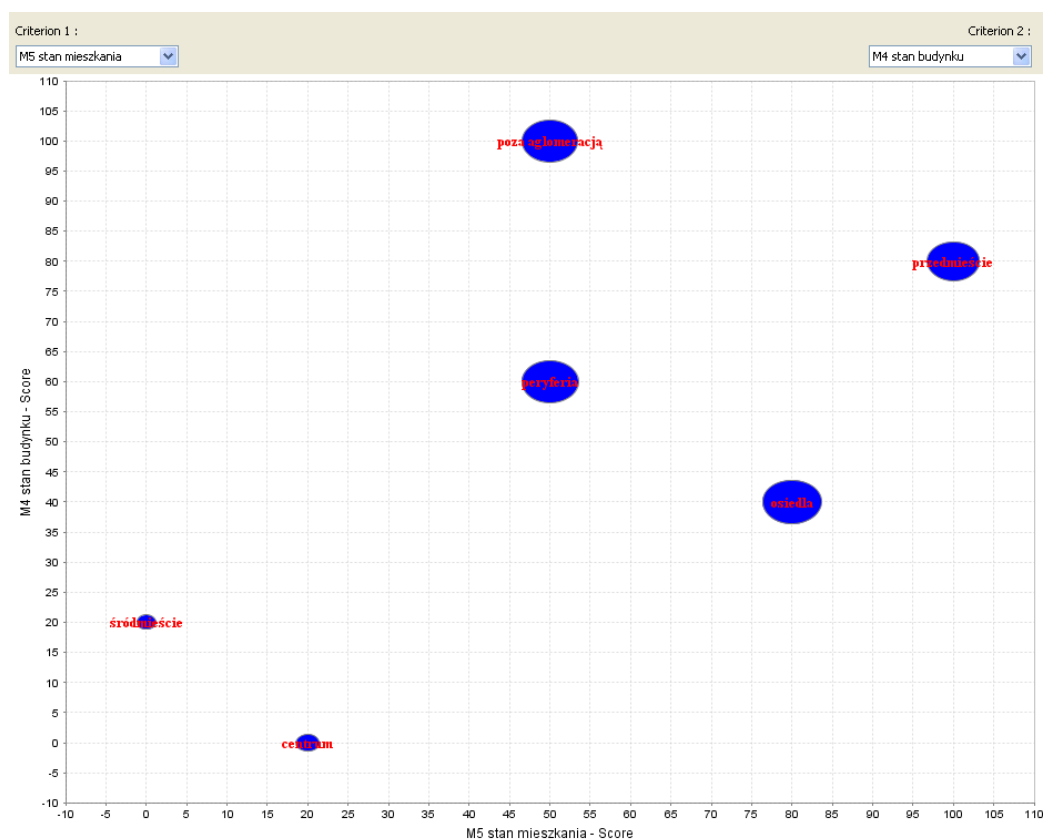
Rysunek 11b. Miejscowości poza aglomeracją poznańską i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup dochodowych

7. Specyfika lokalizacji ze względu na wybrane kryteria

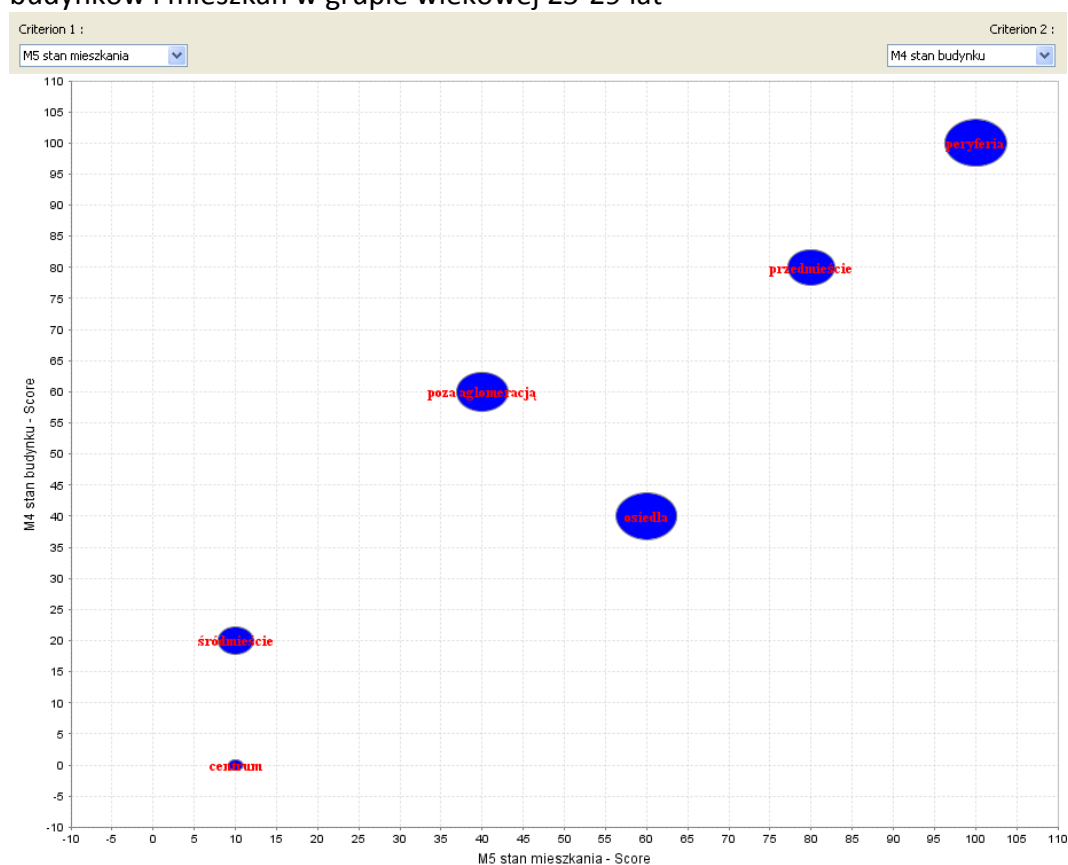
Poszczególne grupy wiekowe różnie oceniają poszczególne lokalizacje pod względem pojedynczych kryteriów. Ze względu na dwa kryteria: stan techniczny budynków i mieszkań, w grupach wiekowych do 24 lat, 30-44 lata, 45-59 lat i 60-60 lat, zarówno pod względem stanu technicznego budynku jak i mieszkania dominują peryferia (Rysunek 12a, 12c, 12d i 12e). W grupie wiekowej 25-29 pod względem stanu technicznego budynku dominują gminy poza aglomeracją, a stanu technicznego mieszkania przedmieścia (Rysunek 12b). Oznacza to, że jeśli to kryterium byłoby kluczowe dla tej grupy wiekowej, jej przedstawiciele wybieraliby lokalizacje poza Poznaniem. W grupie wiekowej powyżej 70 lat pod względem stanu technicznego budynku dominują gminy poza aglomeracją poznańską, a stanu technicznego mieszkania osiedla, i w mniejszym stopniu gminy poza aglomeracją (Rysunek 12f).



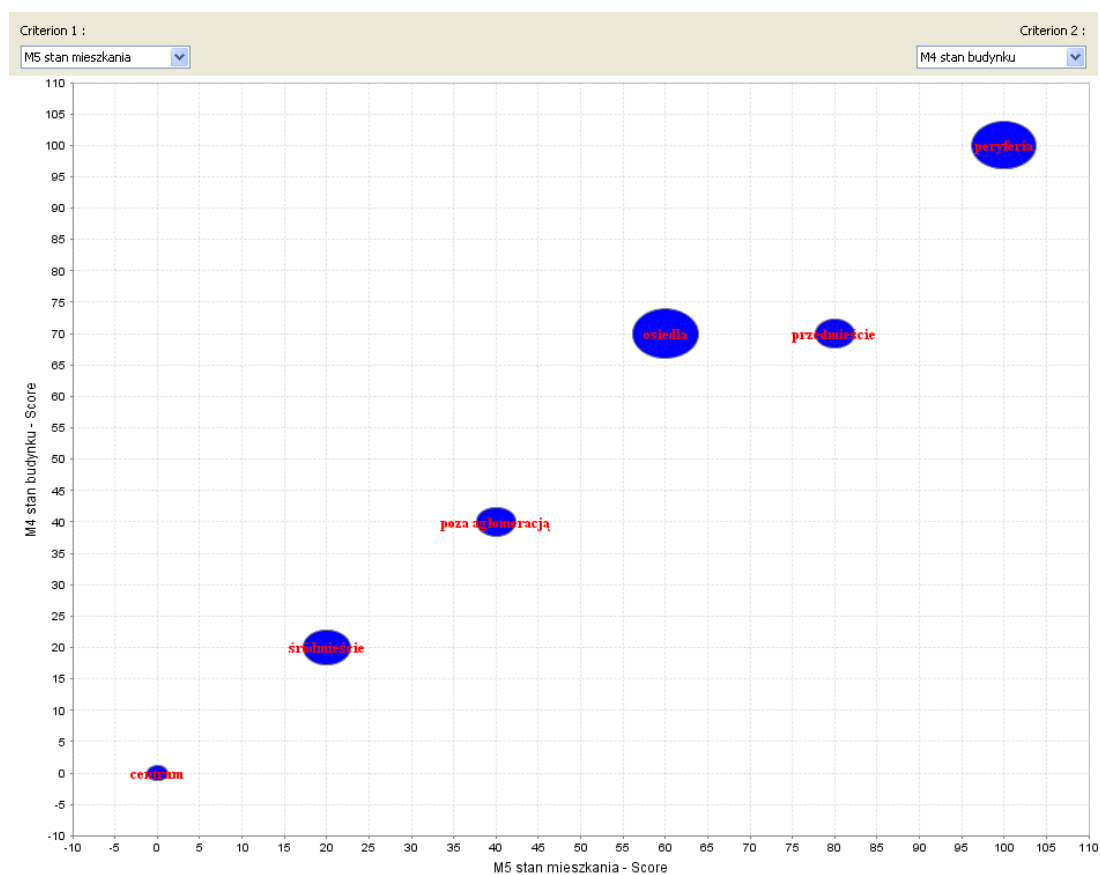
Rysunek 12a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 24 lat



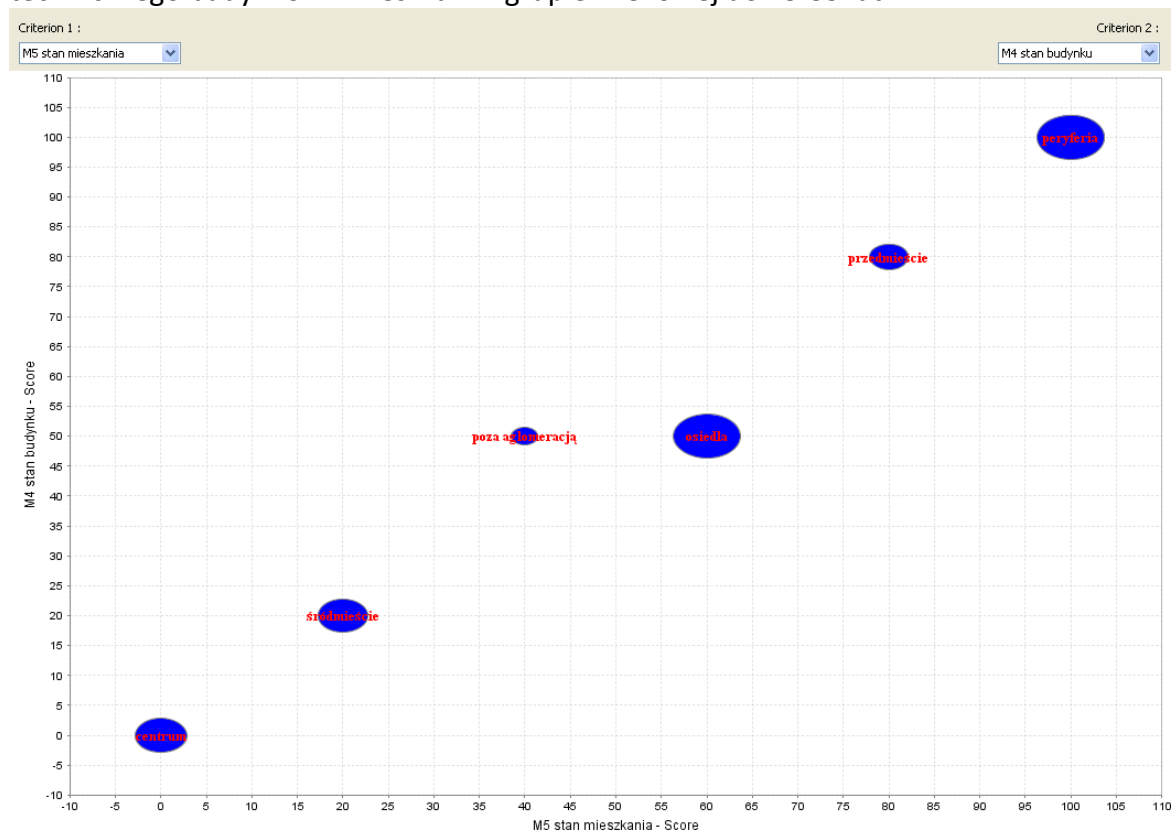
Rysunek 12b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej 25-29 lat



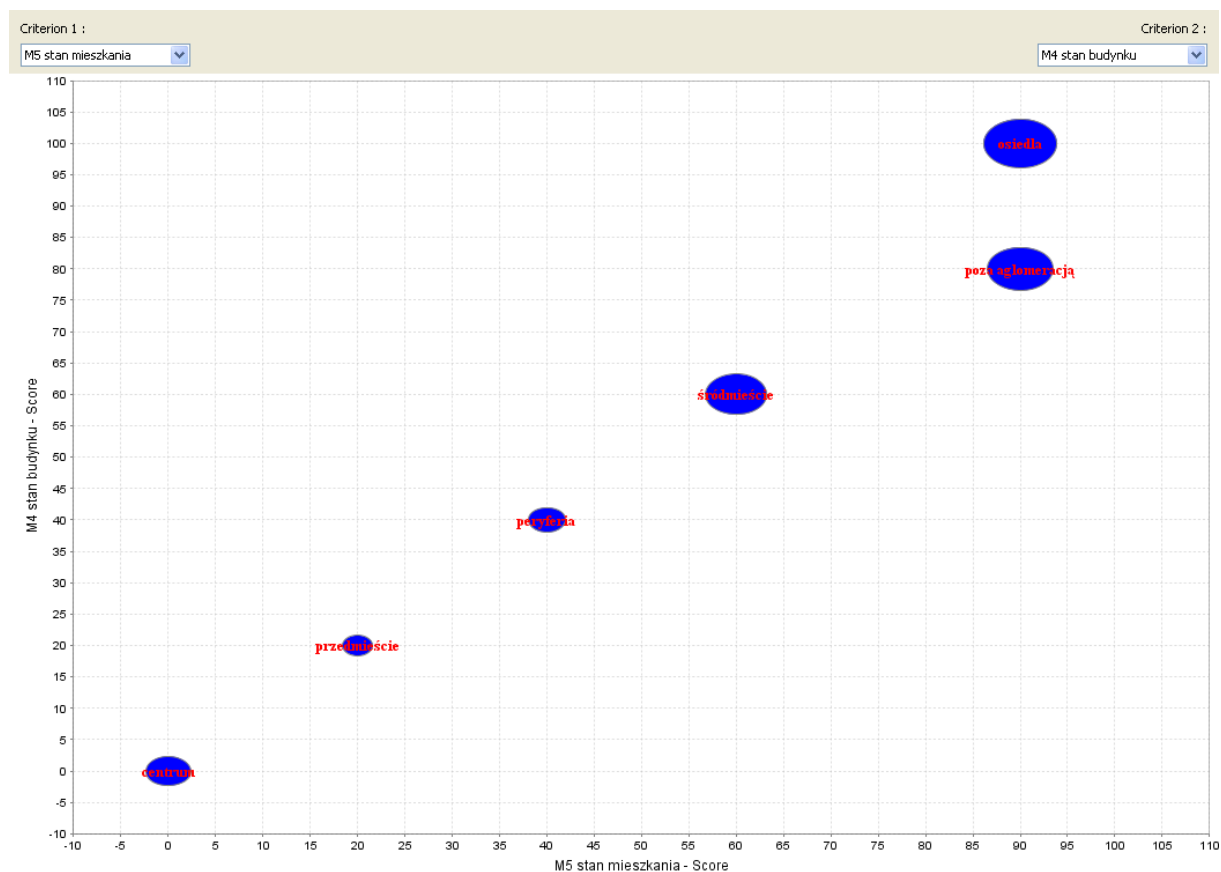
Rysunek 12c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 12d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 45-59 lat

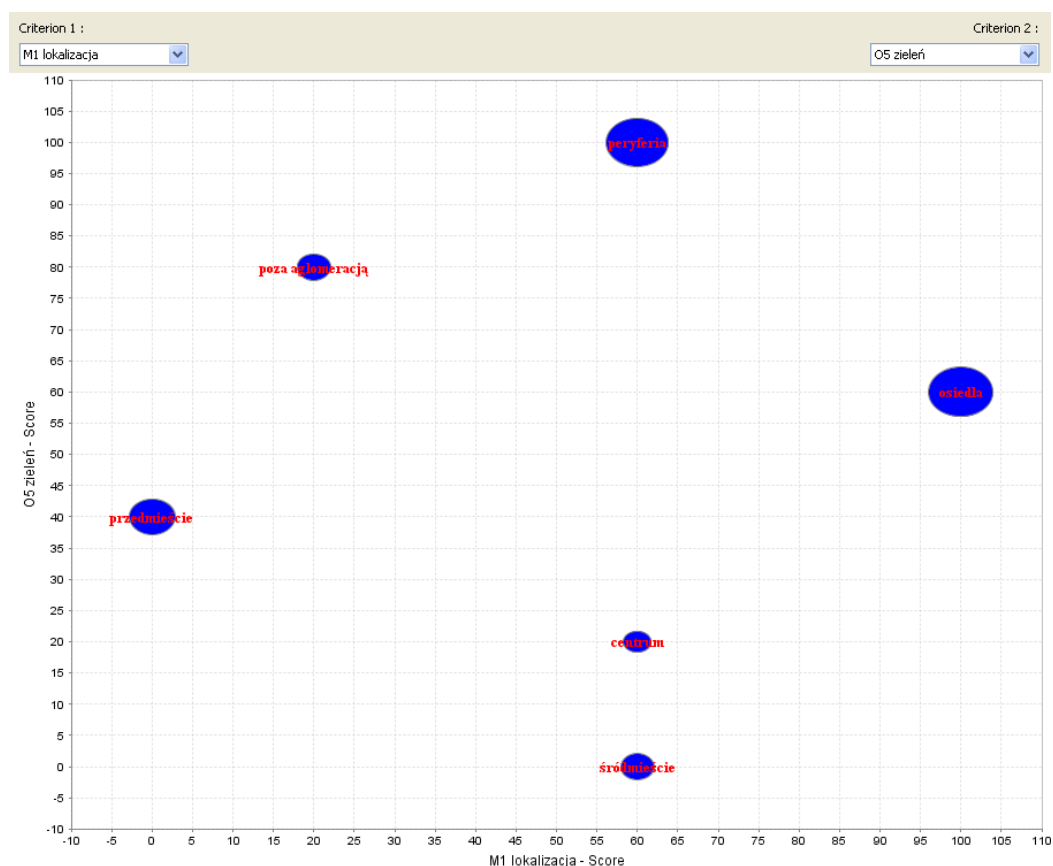


Rysunek 12e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu technicznego budynków i mieszkań w grupie wiekowej do 60-69 lat

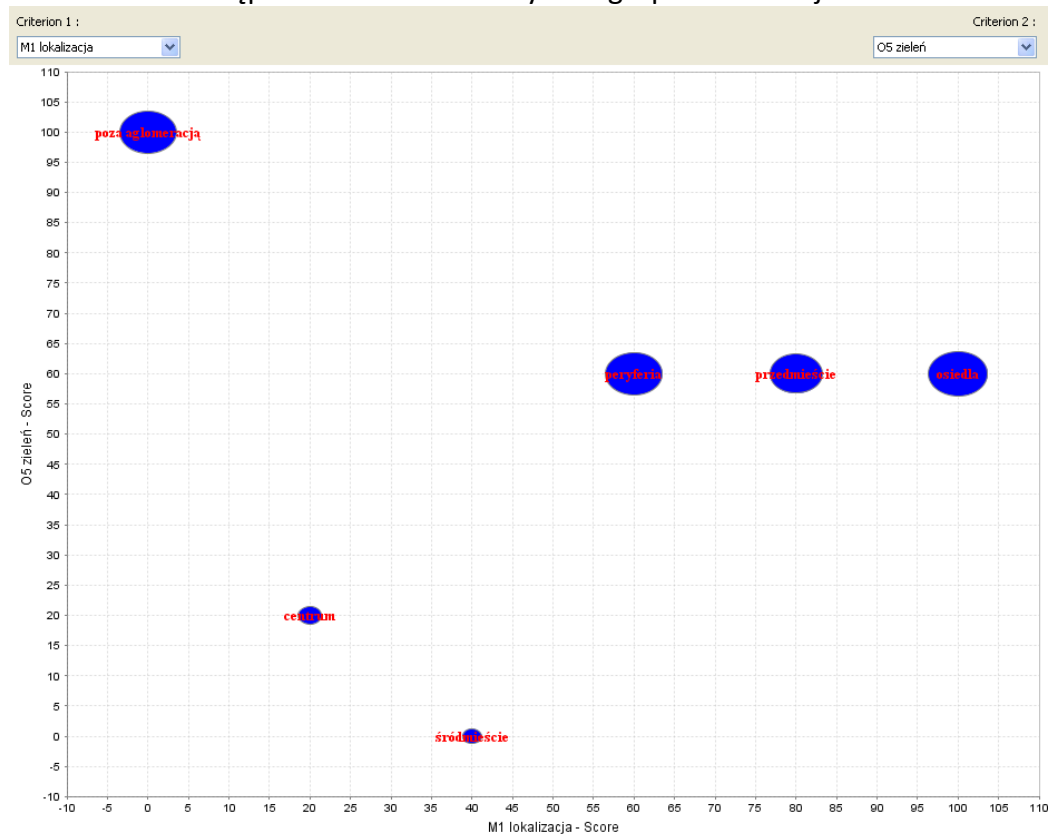


Rysunek 12f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem stanu budynku w grupie wiekowej powyżej 70 lat

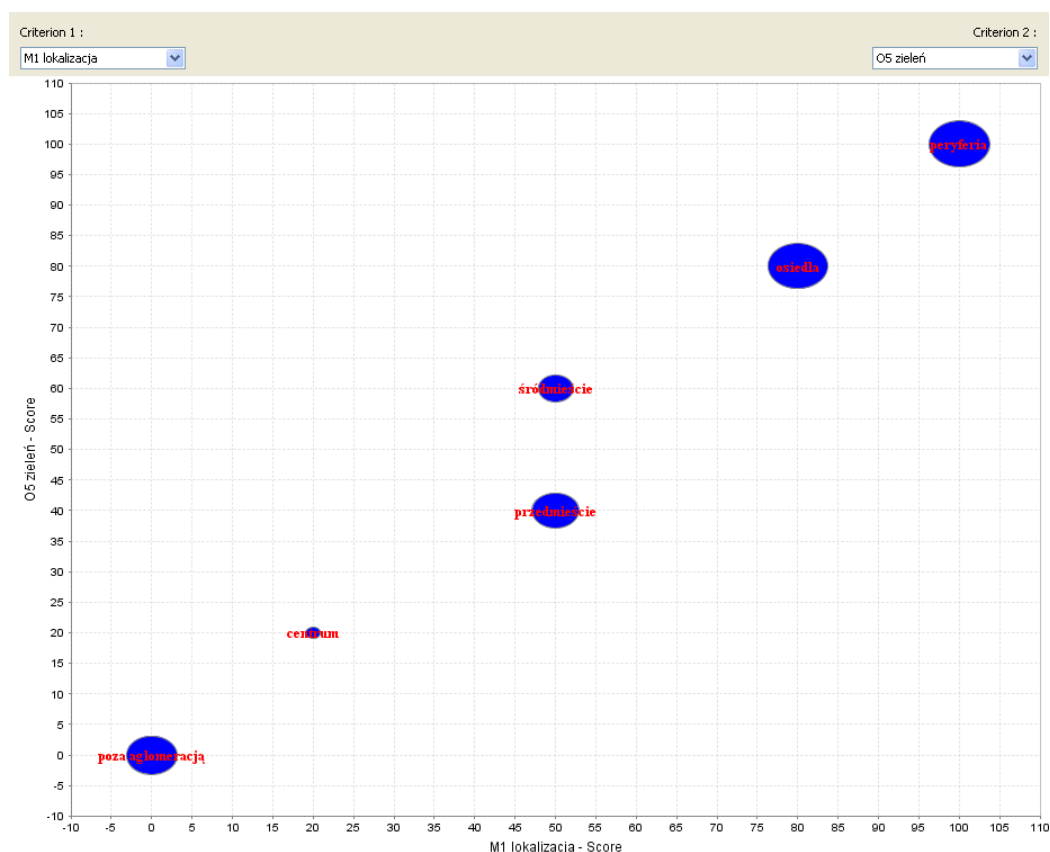
Ze względu na dwa kryteria: stan lokalizacji mieszkania i dostępność terenów zielonych, w grupie wiekowej do 24 lat jako lokalizacja mieszkania dominują osiedla mieszkaniowe, a pod względem dostępności terenów zielonych peryferia (Rysunek 13a). Grupa wiekowa 25-29 lat ma podobne preferencje co do lokalizacji mieszkania, a pod względem dostępności terenów zielonych wyróżnia gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 13b). W grupach wiekowych 30-44 oraz 45-50 lat pod względem obydwóch kryteriów dominują peryferia, a w grupie 60-69 lat centrum miasta (Rysunki 13c, 13d i 13e). Wreszcie, w grupie wiekowej powyżej 70 lat centrum dominuje pod względem lokalizacji, a osiedla pod względem dostępności zieleni (Rysunek 13f).



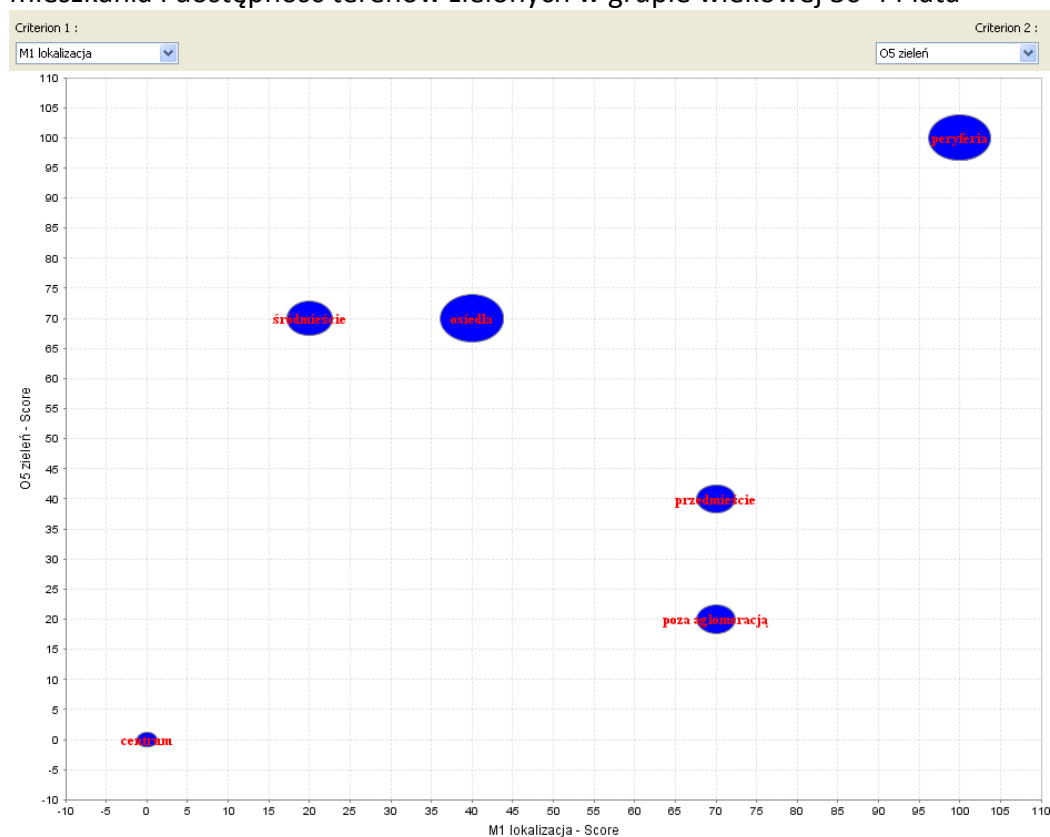
Rysunek 13a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej do 24 lat



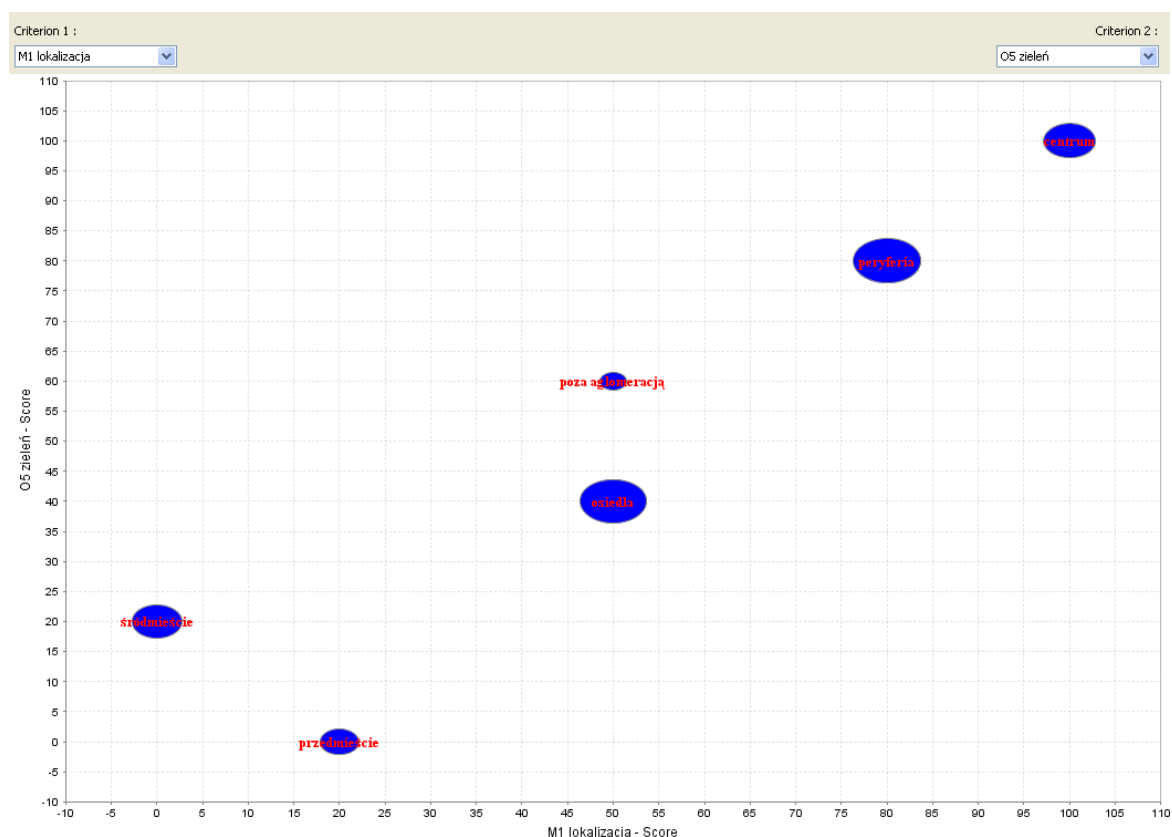
Rysunek 13b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 25-29 lat



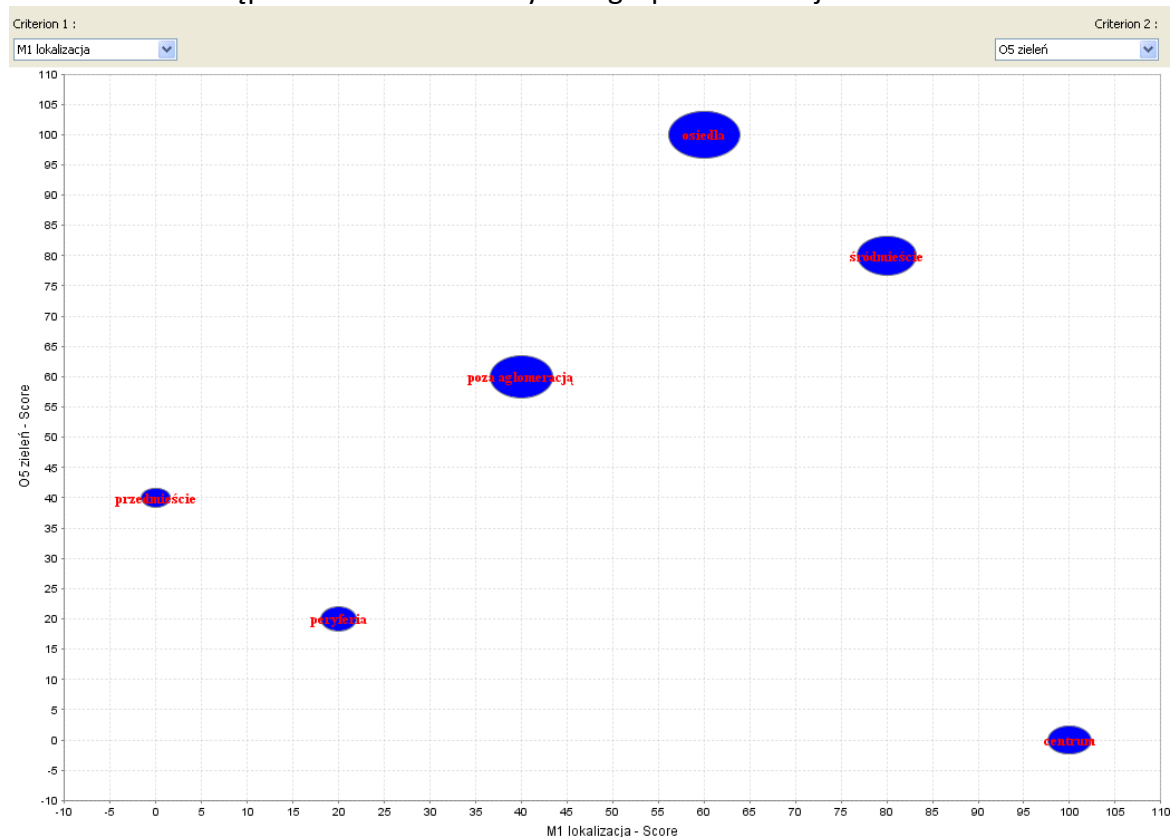
Rysunek 13c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 13d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 45-59 lat

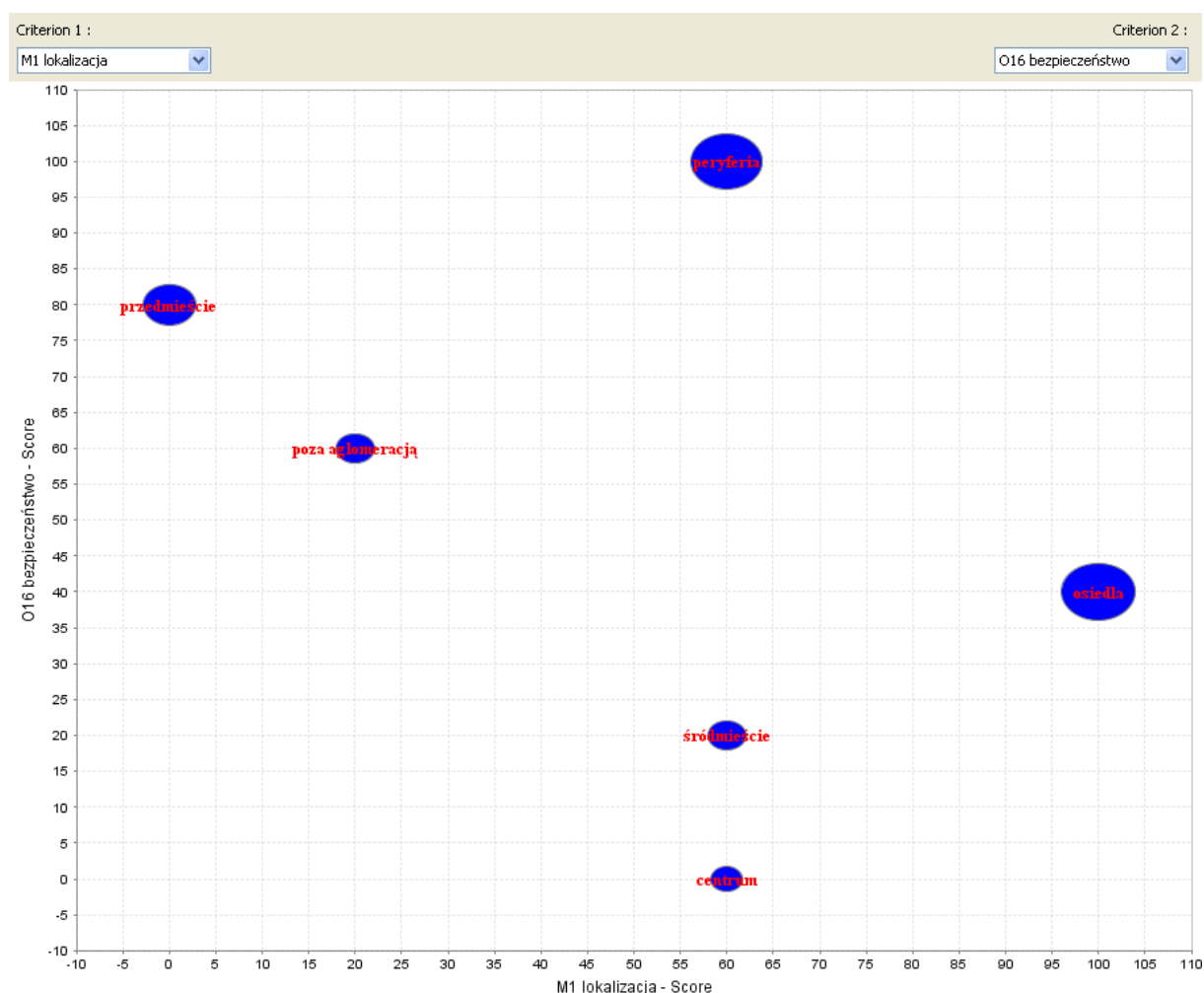


Rysunek 13e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej 60-69 lat

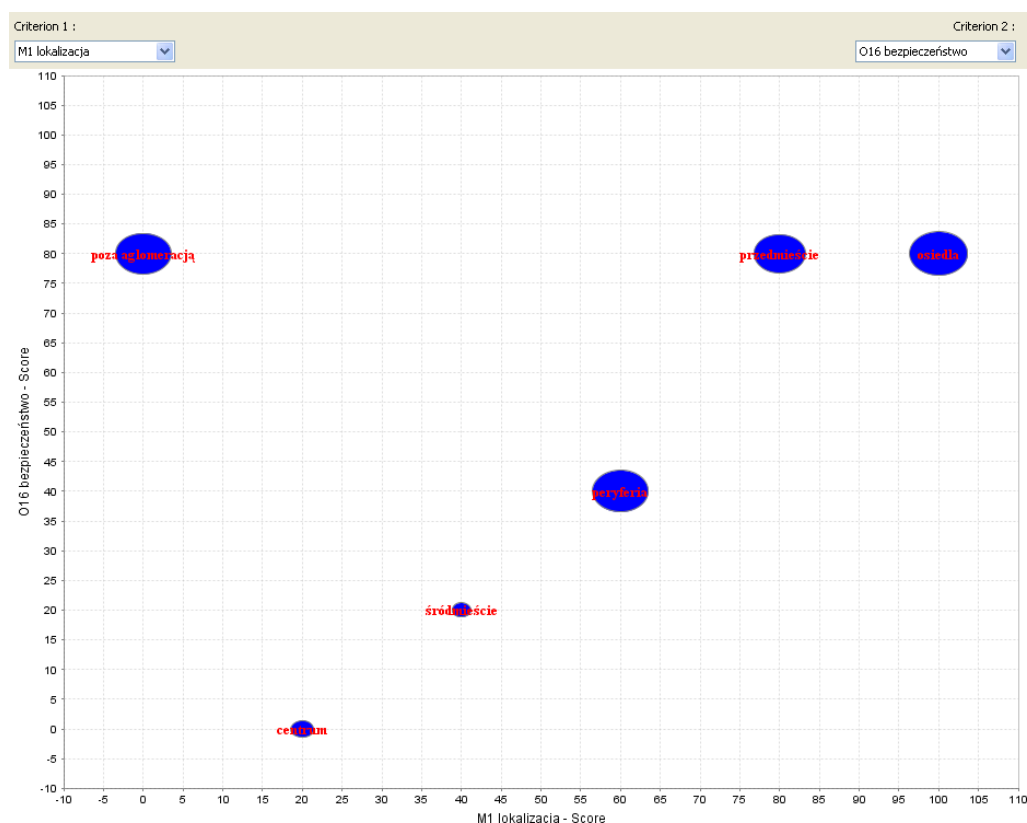


Rysunek 13f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i dostępność terenów zielonych w grupie wiekowej powyżej 70 lat

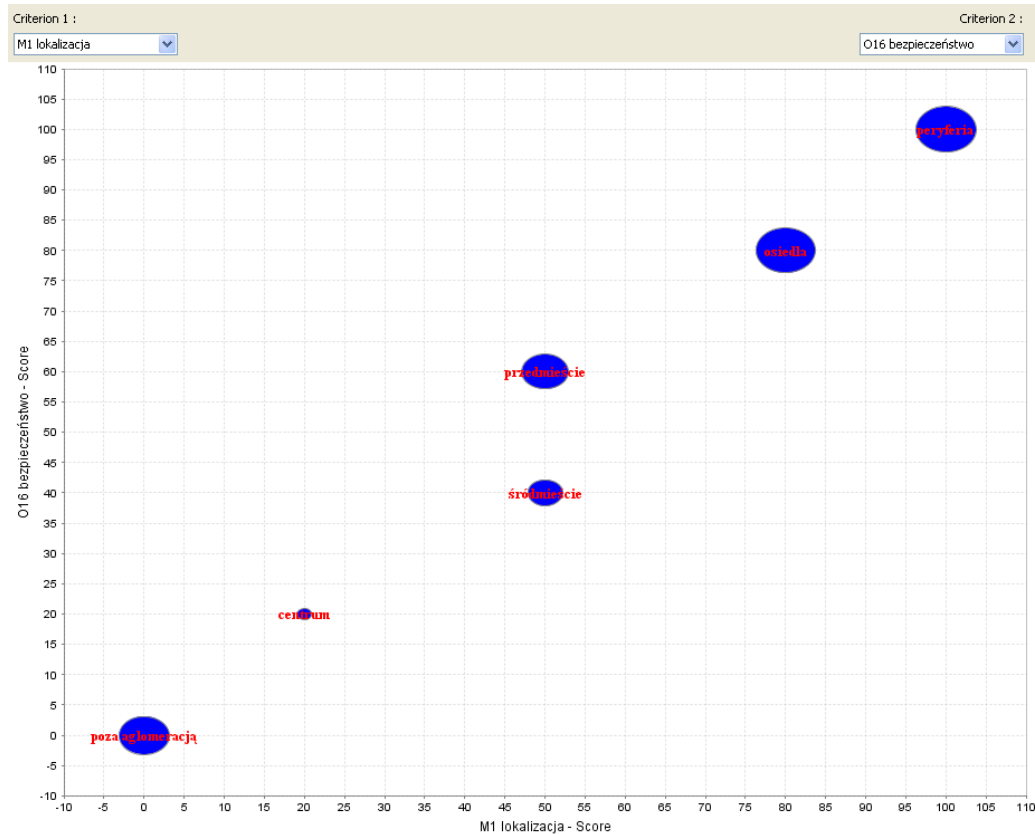
Ze względu na dwa kryteria: stan lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo, w grupie wiekowej do 24 lat jako lokalizacja mieszkania dominują ponownie osiedla mieszkaniowe, a pod względem bezpieczeństwa peryferia (Rysunek 14a). Grupa wiekowa 25-29 lat ma podobne preferencje co do lokalizacji mieszkania, a pod względem bezpieczeństwa w najwyższym stopniu oczekuje go na osiedlach, przedmieściach i w gminach poza aglomeracją poznańską (Rysunek 14b). W grupie wiekowej 30-44 pod względem obydwóch kryteriów dominują peryferia, a w grupie oraz 45-59 lat pod względem lokalizacji mieszkania peryferia, a bezpieczeństwa osiedla (Rysunki 14c, 14d). Z kolei w grupie 60-69 lat jako lokalizacja preferowane jest centrum miasta, a pod względem bezpieczeństwa osiedla i peryferia (Rysunek 14e). Wreszcie, w grupie wiekowej powyżej 70 lat centrum dominuje pod względem lokalizacji, a osiedla pod względem bezpieczeństwa (Rysunek 13e).



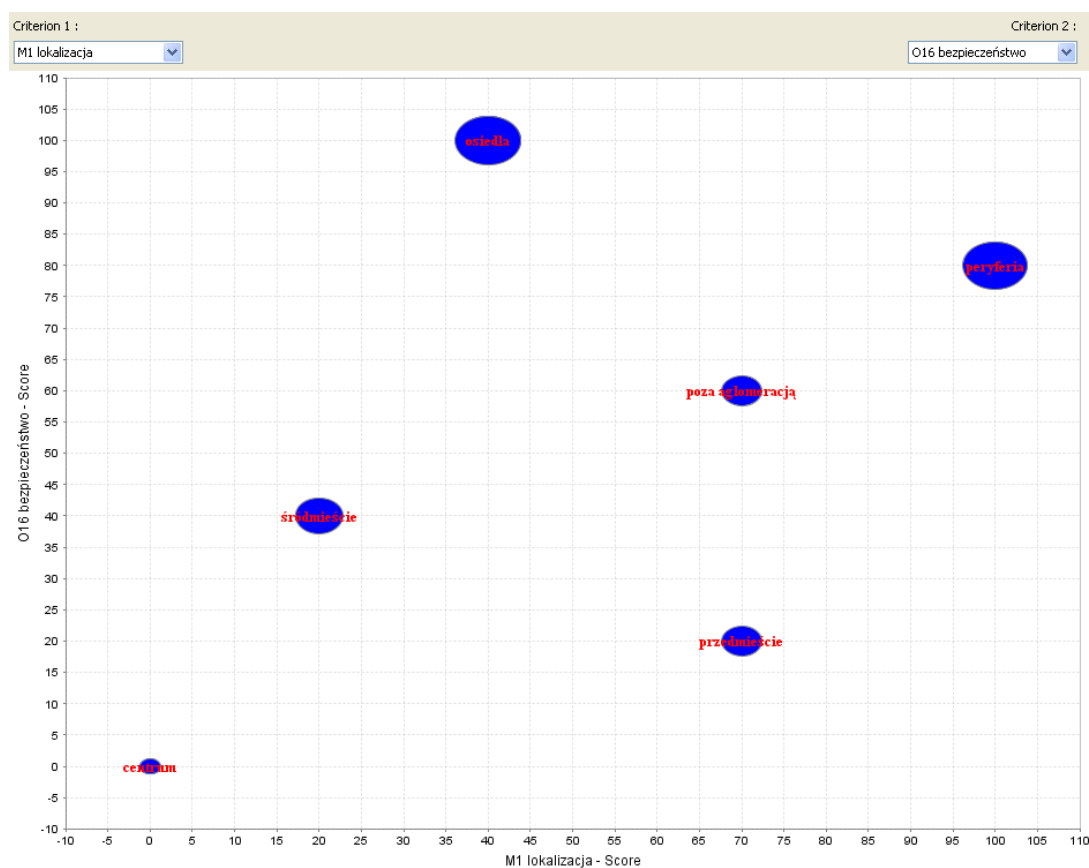
Rysunek 14a. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej do 24 lat



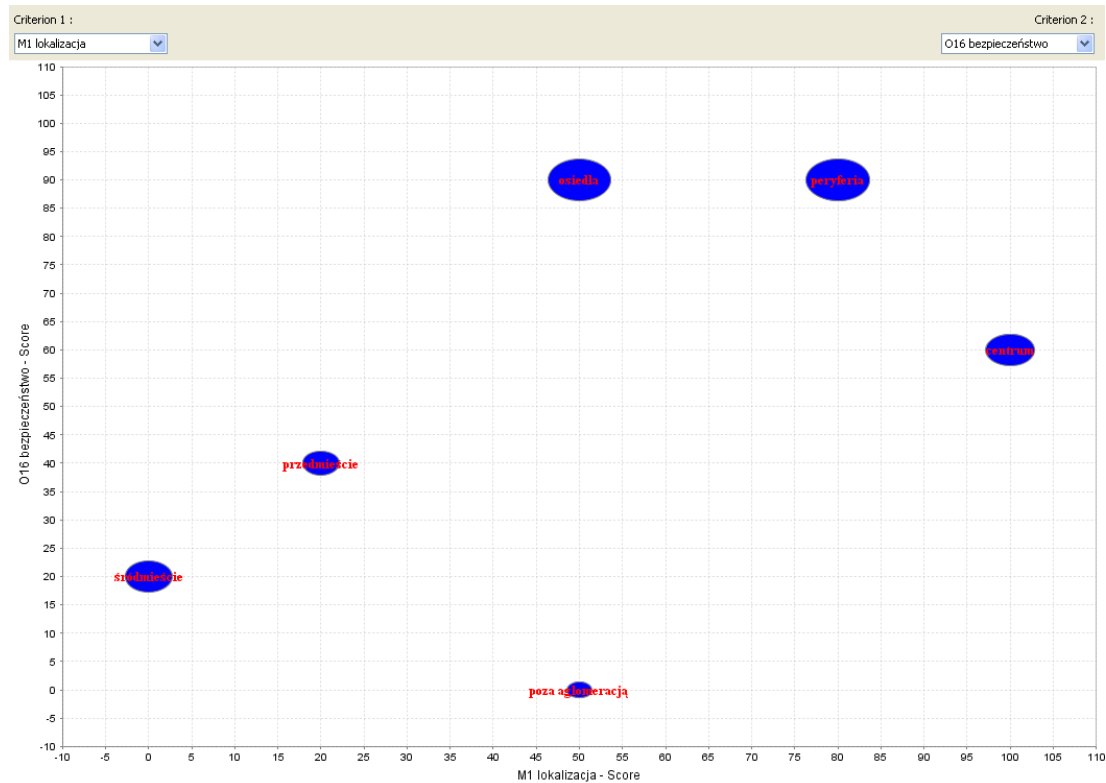
Rysunek 14b. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 25-29 lat



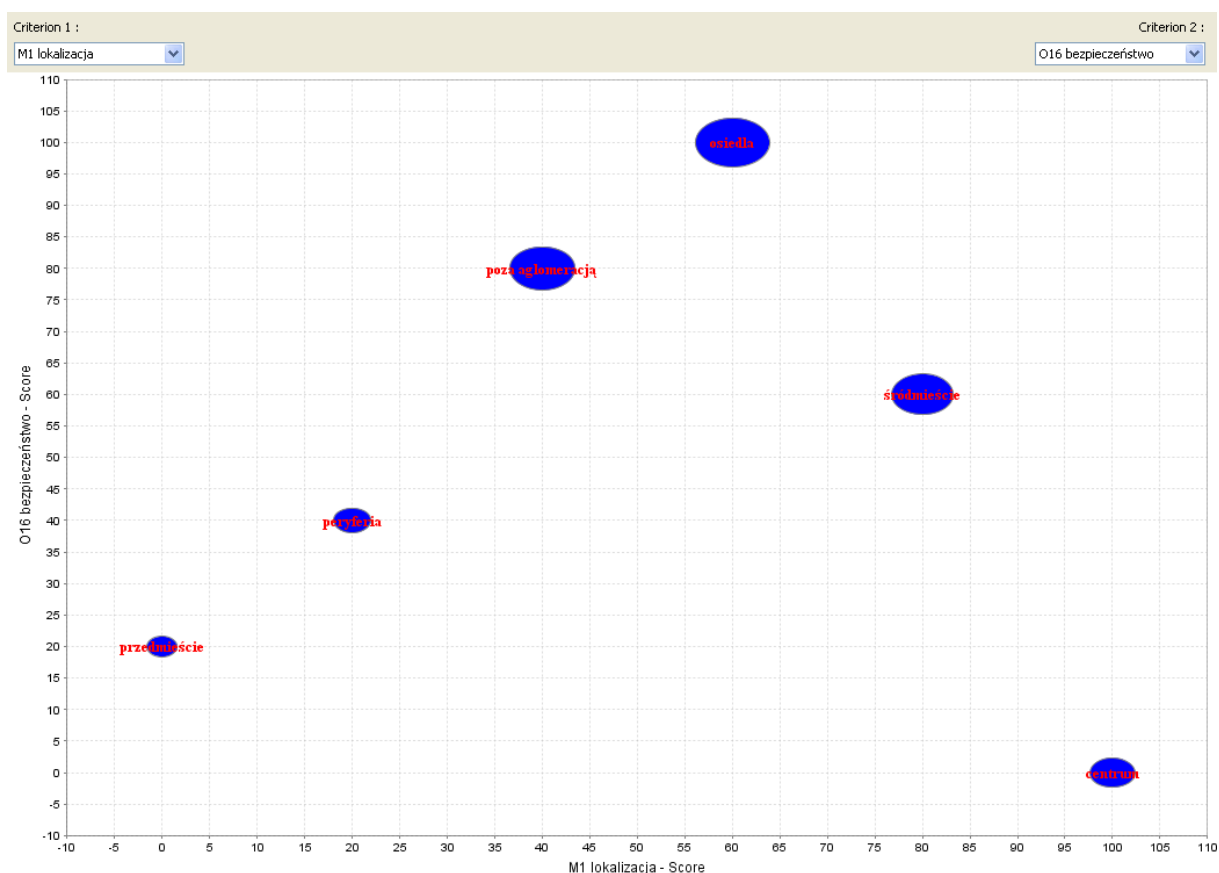
Rysunek 14c. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 14d. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 45-59 lat



Rysunek 14e. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej 60-69 lat



Rysunek 14f. Porównanie poszczególnych lokalizacji pod względem kryteriów lokalizacja mieszkania i bezpieczeństwo w grupie wiekowej powyżej 70 lat

Obserwacja poszczególnych par kryteriów pozwala stwierdzić, że grupy wiekowe tylko częściowo zgadzają się co do oceny poszczególnych lokalizacji pod względem różnych kryteriów. Jeśli chodzi o stan mieszkania i budynku, z wyjątkiem grup wiekowych 25-29 lat i powyżej 70 lat, wszystkie pozostałe oczekują ich najlepszego stanu na peryferiach. Grupa wiekowa 25-29 lat uważa natomiast, że stan mieszkania będzie najlepszy na przedmieściach, a budynków w gminach poza aglomeracją poznańską. Grupa powyżej 70 lat oczekuje natomiast najlepszego stanu mieszkań na osiedlach, a budynków na osiedlach i w gminach poza aglomeracją poznańską. Dane te pokazują zróżnicowanie percepcji i wymagań poszczególnych grup wiekowych w stosunku do typu pożądanego budynku i mieszkania.

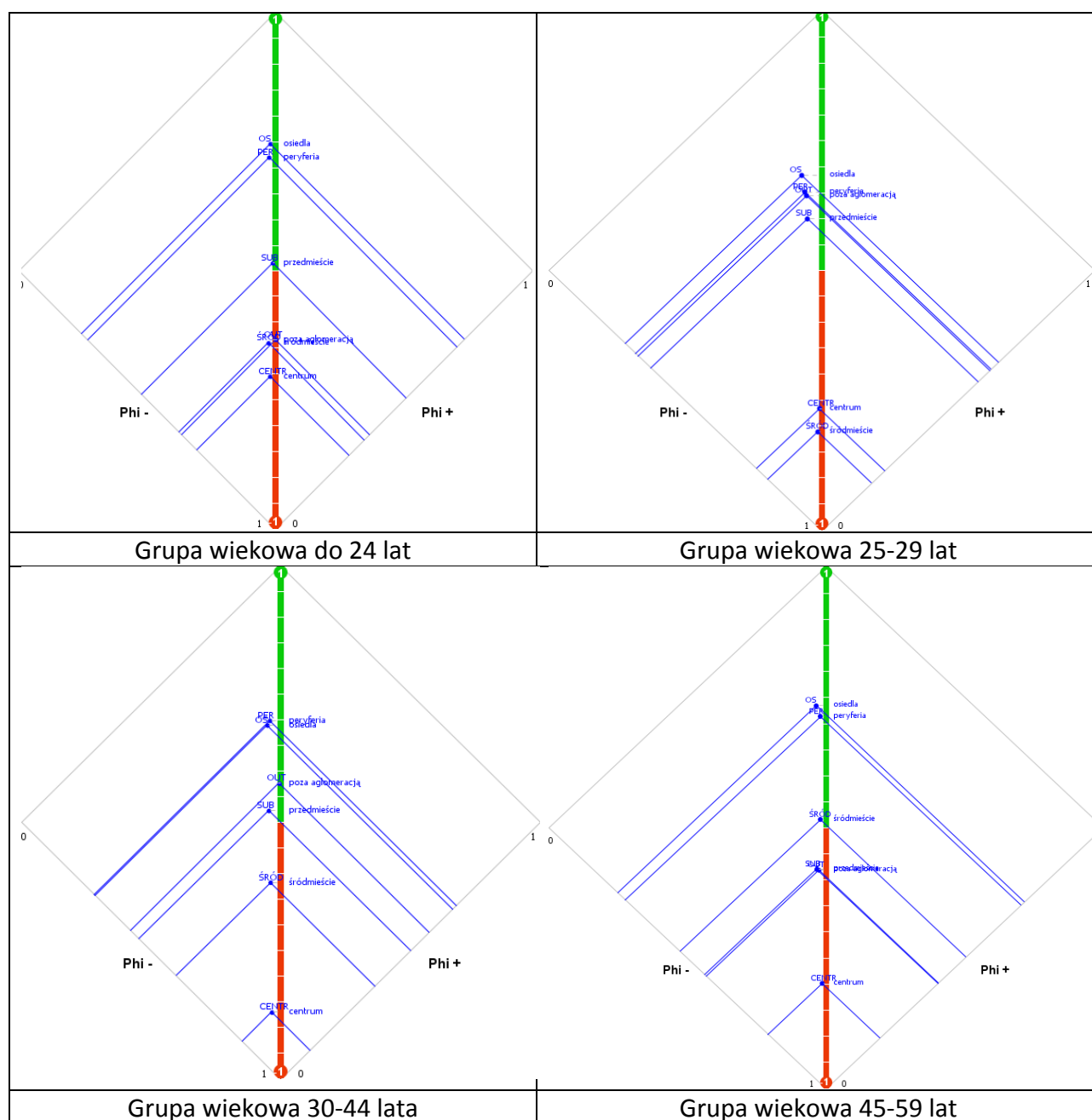
Jeśli chodzi o kryterium lokalizacja mieszkania, widać spójne preferencje w najmłodszych grupach wiekowych (do 25 lat i 25-29 lat) – najwyższe oczekiwania w tym zakresie są formułowane wobec osiedli (co oznacza, że w percepcji tej grupy osiedla spełniają ich oczekiwania w tym zakresie w najwyższym stopniu). Osoby w wieku średnim (30-44 i 45-59)

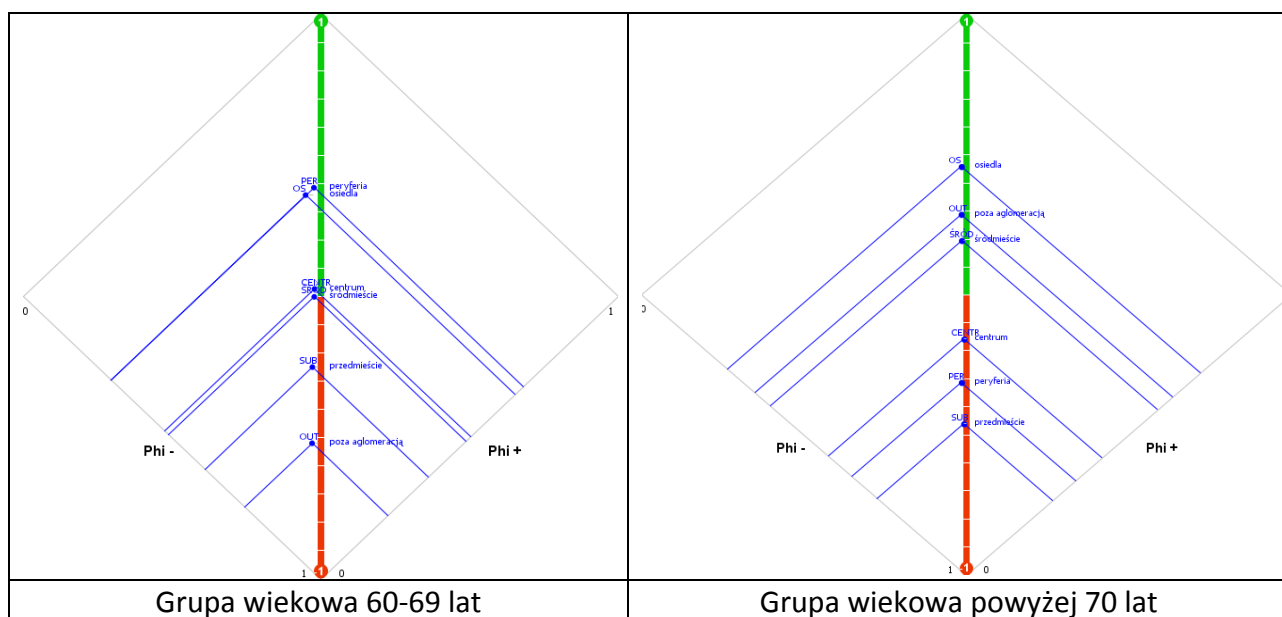
stawiają na peryferia, a osoby starsze (60-69 i powyżej 70 lat) preferują centrum jako lokalizację mieszkania. Większe różnice można zauważyć analizując kryterium dostępności terenów zielonych. Grupy wiekowe do 24 lat, 30-44 lat i 45-59 lat preferują w tym względzie peryferia, grupa 25-29 lat gminy poza aglomeracją poznańską, grupa 60-69 lat centrum, a grupa powyżej 70 lat osiedla mieszkaniowe. Takie zróżnicowanie może oznaczać, że nie tylko realna dostępność terenów zielonych, ale również percepcja takiej dostępności jest znacząca przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych.

Pod względem kryterium bezpieczeństwa, większość grup wiekowych preferuje pod tym względem osiedla i peryferia. Dla grupy do 24 lat wyborem są tutaj peryferia; dla grupy 25-29 lat 3 lokalizacje: gminy poza aglomeracją poznańską, przedmieścia i osiedla. Grupa 30-44 lat preferuje peryferia, grupa 60-69 lat osiedla i peryferia, a powyżej 70 lat osiedla. Tutaj również wydaje się, że niekoniecznie samo zróżnicowanie poziomu spełnienia danego kryterium, ale przede wszystkim jego percepcja mają wpływ na decyzje mieszkaniowe.

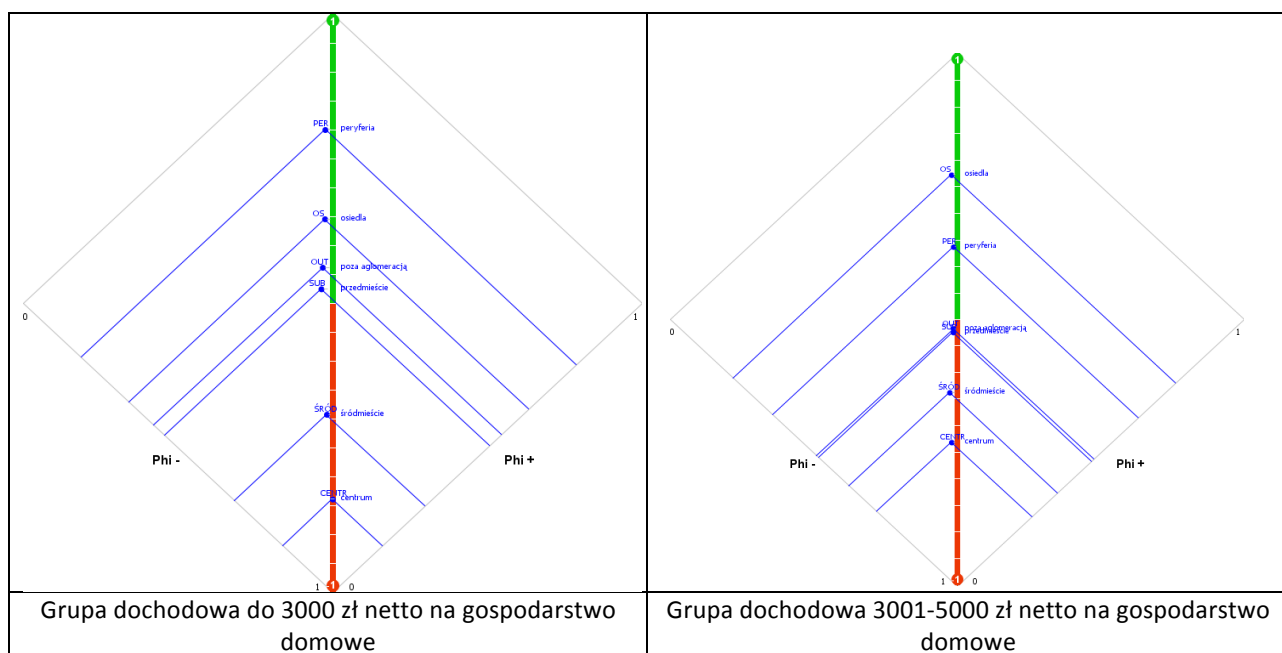
5. Podsumowanie – akceptowane i nieakceptowane warianty lokalizacji mieszkaniowych w grupach wiekowych i dochodowych

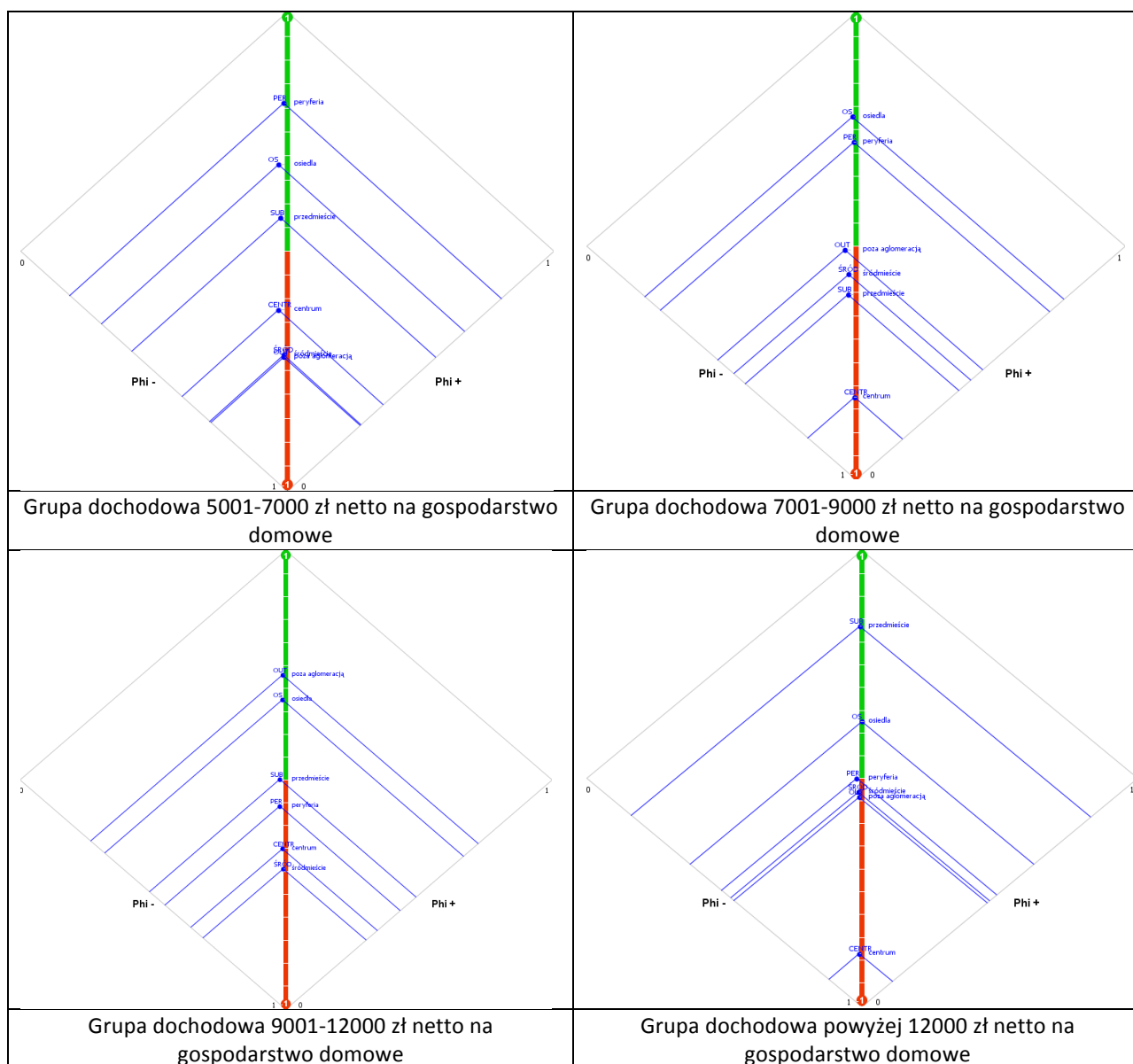
Stopień przewagi lub straty poszczególnych wariantów nad pozostałymi w grupach wiekowych i dochodowych przedstawiono na poniższych rysunkach. Warianty akceptowane zaznaczono na zielono, warianty nieakceptowane znajdują się na linii czerwonej. Im wyżej na linii zielonej znalazł się konkretny wariant lokalizacji mieszkaniowej, tym bardziej przewyższa on inne warianty, a im niżej na linii czerwonej, tym jest on bardziej przewyższany przez pozostałe.





Rysunek 15a. Preferowane warianty lokalizacji mieszkaniowych wg grup wiekowych





Rysunek 15b. Preferowane warianty lokalizacji mieszkaniowych wg grup dochodowych

6. Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej

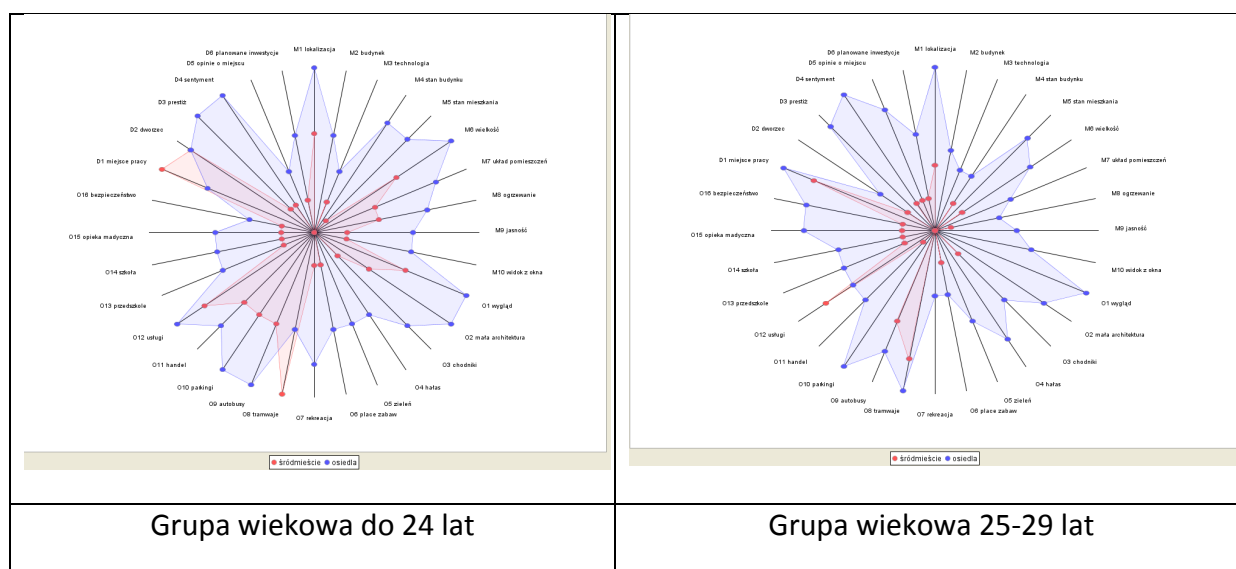
Polityka mieszkaniowa rozumiana jako świadome tworzenie oferty mieszkaniowej miasta dla wybranych grup docelowych powinna w jak największym stopniu uwzględniać preferencje tych grup, wtedy bowiem tylko ma szansę na skuteczność. Analizując wyniki badania preferencji mieszkaniowych poznaniaków można stwierdzić, że ich oczekiwania nie są spójne z kierunkami obecnej polityki rewitalizacyjnej miasta. Jest ona ukierunkowana mocno na przyciągnięcie mieszkańców do centrum i Śródmieścia, podczas gdy najbardziej preferowane lokalizacje obejmują osiedla mieszkaniowe i peryferia. Centrum i Śródmieście są natomiast nieakceptowalnymi wariantami lokalizacji mieszkaniowych, wykazującymi pewną

atrakcyjność jedynie dla osób starszych. Powiązanie uzyskanych wyników z wynikami wcześniejszych etapów postępowania badawczego może prowadzić do sformułowania kilku scenariuszy możliwej polityki mieszkaniowej miasta.

Scenariusz 1 – zatrzymać ludzi w mieście poprzez rozwój atrakcyjnych lokalizacji

Założenia

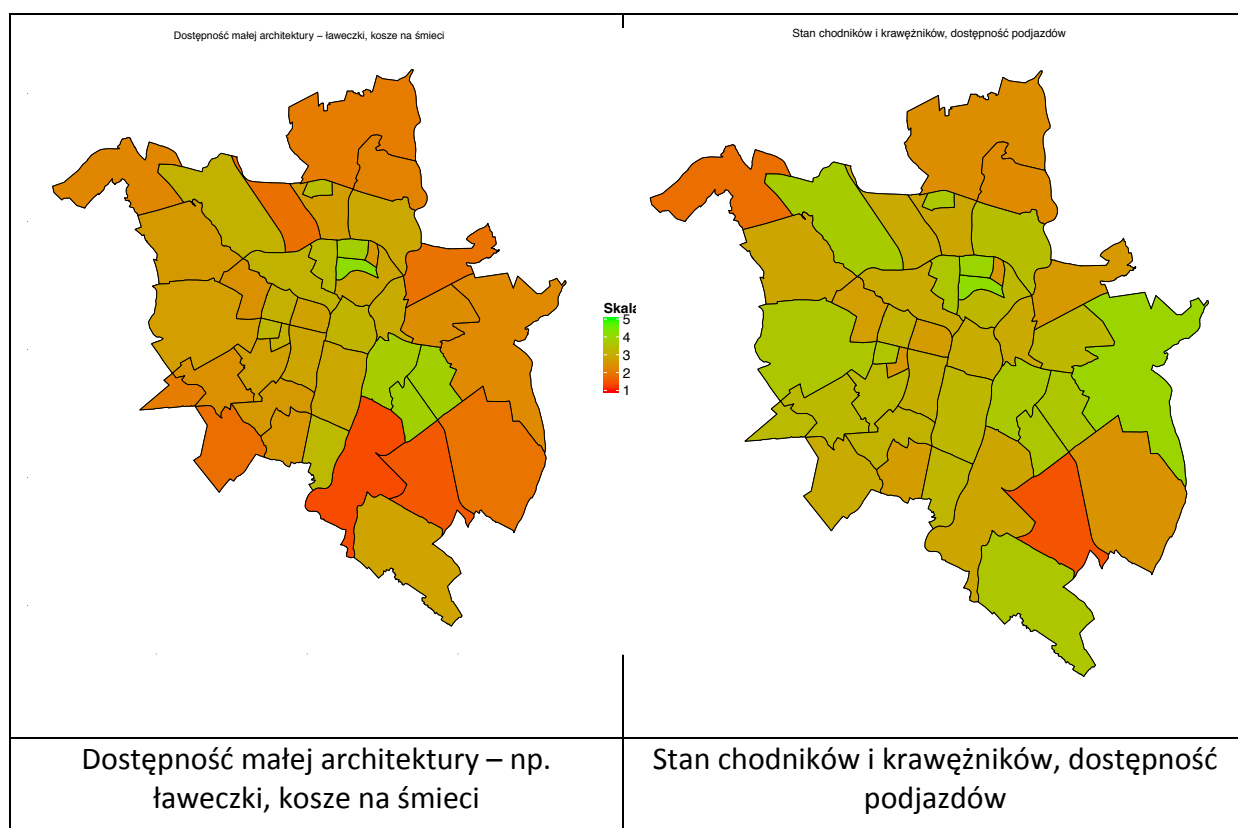
W sytuacji wysokiego ujemnego salda migracji (Poznań stracił w latach 2010-2014 9934 mieszkańców) oferta mieszkaniowa miasta powinna być atrakcyjna i konkurencyjna w stosunku do gmin podpoznańskich. Większość badanych grup wiekowych i docelowych wskazuje jako najatrakcyjniejsze osiedla i peryferia, zamieszkanie w centrum miasta i w Śródmieściu nie jest natomiast preferowane przez żadną grupę docelową. Wypadają one źle w zakresie większości czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe poznaniaków. Przykładowe porównanie poziomu spełnienia oczekiwań przez osiedla i śródmieście jako tereny mieszkaniowe dla młodszych grup wiekowych, uważanych często za potencjalnych nowych mieszkańców centrum i śródmieścia przedstawiono na rysunku 16a.



Rysunek 16a. Porównanie śródmieścia i centrum jako miejsca zamieszkania dla grupy wiekowej do 24 i 25-29 lat – stopień oczekiwania spełnienia kryteriów wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych

Aby poprawić percepcję centrum i Śródmieścia jako lokalizacji mieszkaniowych niezbędne będą czaso- i kosztochłonne inwestycje, które przyniosą efekty dopiero w długim okresie. Są to jednocześnie nakłady, których miasto nie jest obecnie w stanie wydatkować. Sytuacja demograficzna Poznania wymaga tymczasem działań przynoszących szybki efekt (bez rezygnacji z celów długoterminowych).

Nie rezygnując z poprawy oferty mieszkaniowej centralnych części miasta, powinno się więc rozwijać i uatrakcyjnić lokalizacje, które w największym stopniu spełniają pakiet preferencji mieszkańców tak, aby mogły one konkurować z ofertą gmin podpoznańskich. Jakość budynków, mieszkań i otoczenia różni się na poziomie poszczególnych rad osiedli i wymaga precyzyjnej interwencji publicznej ukierunkowanej na konkretne problemy (Rysunek 16b).



Rysunek 16b. Jakość otoczenia na osiedlach poznańskich – dostępność małej architektury i stan chodników (1 – ocena bardzo niska 5-ocena bardzo wysoka)

Możliwy scenariusz polityki mieszkaniowej

Przyjęta przy powyższych założeniach polityka mieszkaniowa może w związku z tym zmierzać w kierunku wzmocnienia atrakcyjności już popularnych lokalizacji mieszkaniowych takich jak osiedla (Rataje, Piątkowo) i peryferia miasta (np. Krzesiny czy Naramowice), a niekoniecznie mało popularnego centrum i Śródmieścia. Powinno się to odbywać poprzez uzupełnianie brakujących atrybutów preferowanych lokalizacji i zachowanie wysokiego poziomu tych, które są obecnie wysoko oceniane, co powinno prowadzić do wykreowania dzielnic o charakterze modelowym. Jest to działanie wymagające stosunkowo mniejszych nakładów niż kompleksowa rewitalizacja, wymaga jednak tworzenia przekonujących wizji rozwoju dla całych dzielnic mieszkaniowych, to bowiem cechy bezpośredniego otoczenia oraz samych mieszkań i budynków mieszkalnych w największym stopniu wpływają na decyzje mieszkaniowe poznaniaków. W tym scenariuszu potrzebna jest również współpraca ze spółdzielniami mieszkaniowymi i deweloperami oraz prowadzenie świadomej polityki w zakresie wymogów związanych z jakością mieszkań i budynków mieszkalnych.

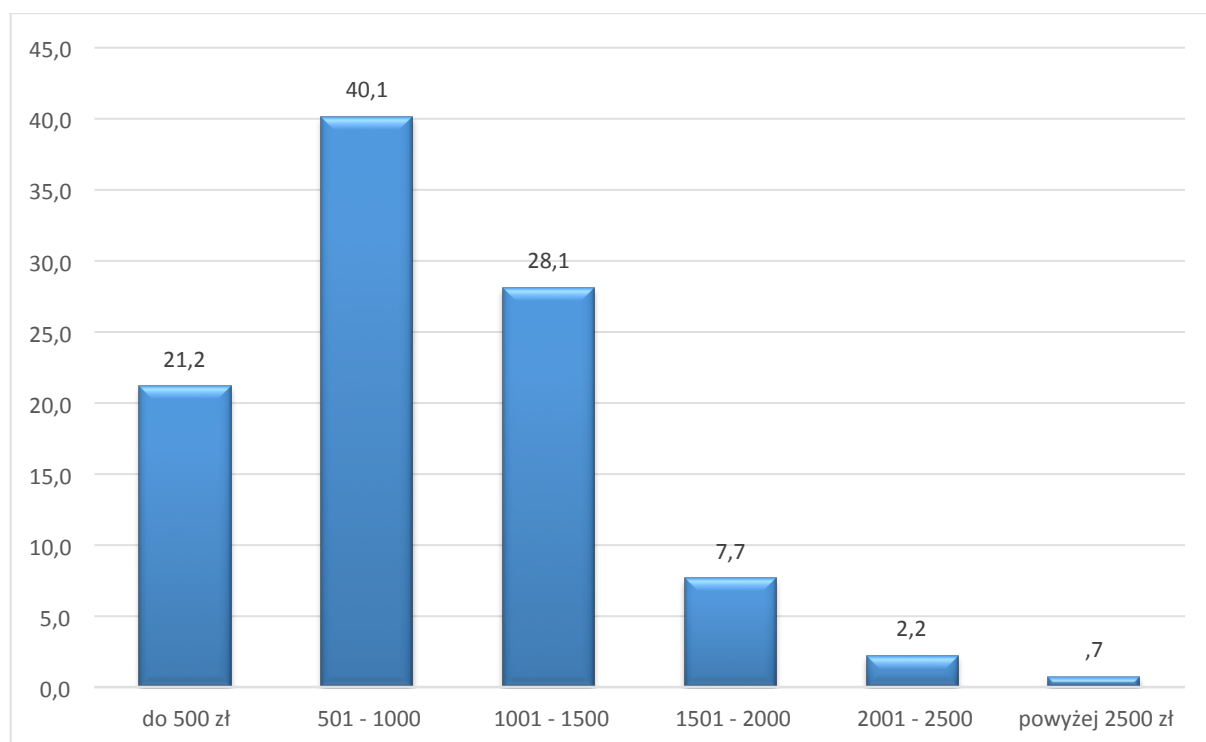
Realizacja tego scenariusza wymaga podjęcia następujących działań:

- Osiedli mieszkaniowych nie powinno się z zasady dogęszczać, tylko działać na istniejącym zasobie tak, aby zachować dobrze postrzegane cechy tych lokalizacji. Wprowadzanie nowych budynków może się sprawdzić jedynie w przypadku przestrzeni zdegradowanych i dysfunkcyjnych w osiedlach (np. bloki na os. Zwycięstwa – na terenie dawnego niedokończonego obiektu handlowego).
- Należy uaktywnić rady osiedli, tak, aby poprawiły cechy bezpośredniego otoczenia budynków mieszkaniowych wypadające słabiej w ocenie mieszkańców i potencjalnych mieszkańców. Warto także wykorzystać wnioski dotyczące proponowanych zmian zgłaszane w ramach ankiety internetowej.
- Na peryferiach, gdzie występują największe rezerwy przestrzenne (np. Minikowo), należy wprowadzać niską zabudowę wielorodzinną, jednorodziną i szeregową ukierunkowaną na preferencje grup wiekowych 30-44 i 60-69 lat oraz grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000 zł oraz grup, które powinny być przyciągnięte na te tereny. Obszary te należy rozsądnie dogęszczać i dążyć do spełnienia czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe w sposób podobny jak na osiedlach.

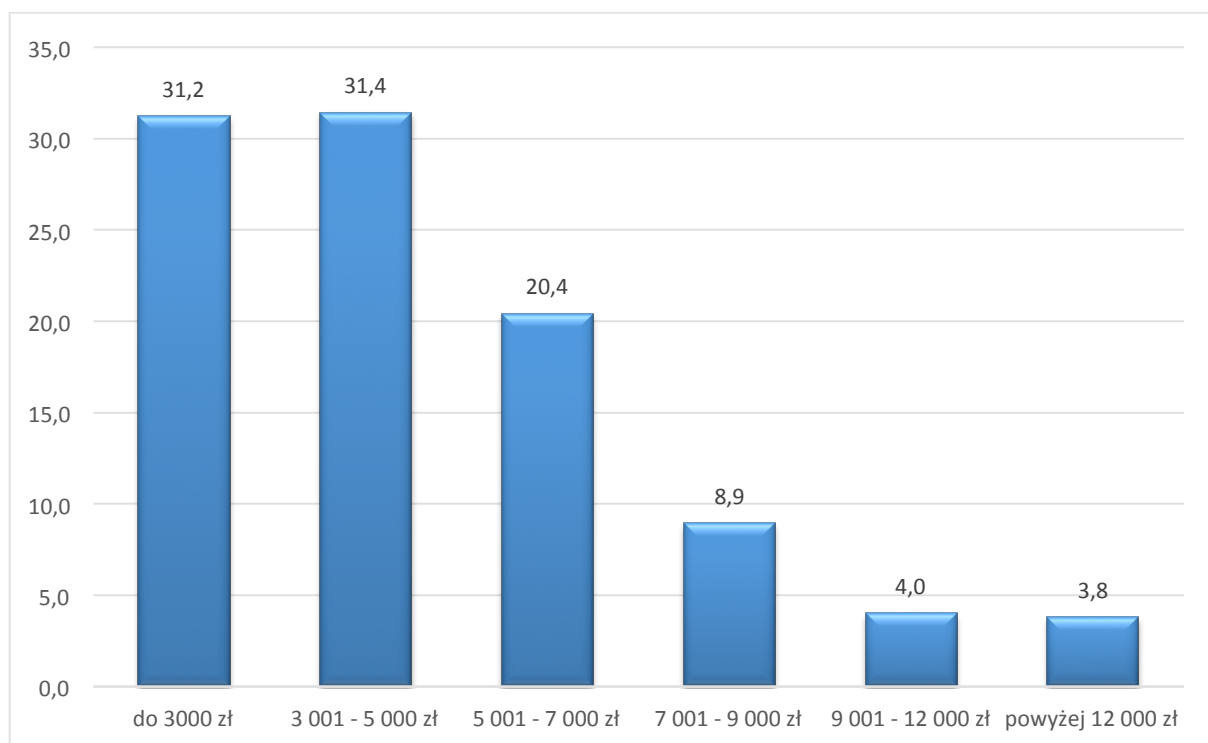
- W najbardziej preferowanych lokalizacjach - osiedlach i peryferiach należy wzmacniać przestrzenną ciągłość zagospodarowania przy zachowaniu dbałości o zachowanie pożądanych cech otoczenia – dbałości o dostępność do zieleni i usług publicznych oraz komunikacji publicznej.

Realizacja scenariusza 1 wymaga rozwiązania problemu możliwości finansowych potencjalnych mieszkańców, szczególnie, że wyniki badań pokazują, że pierwszym wyborem dla większości badanych jest zamieszkanie w Poznaniu, a nie poza jego granicami.

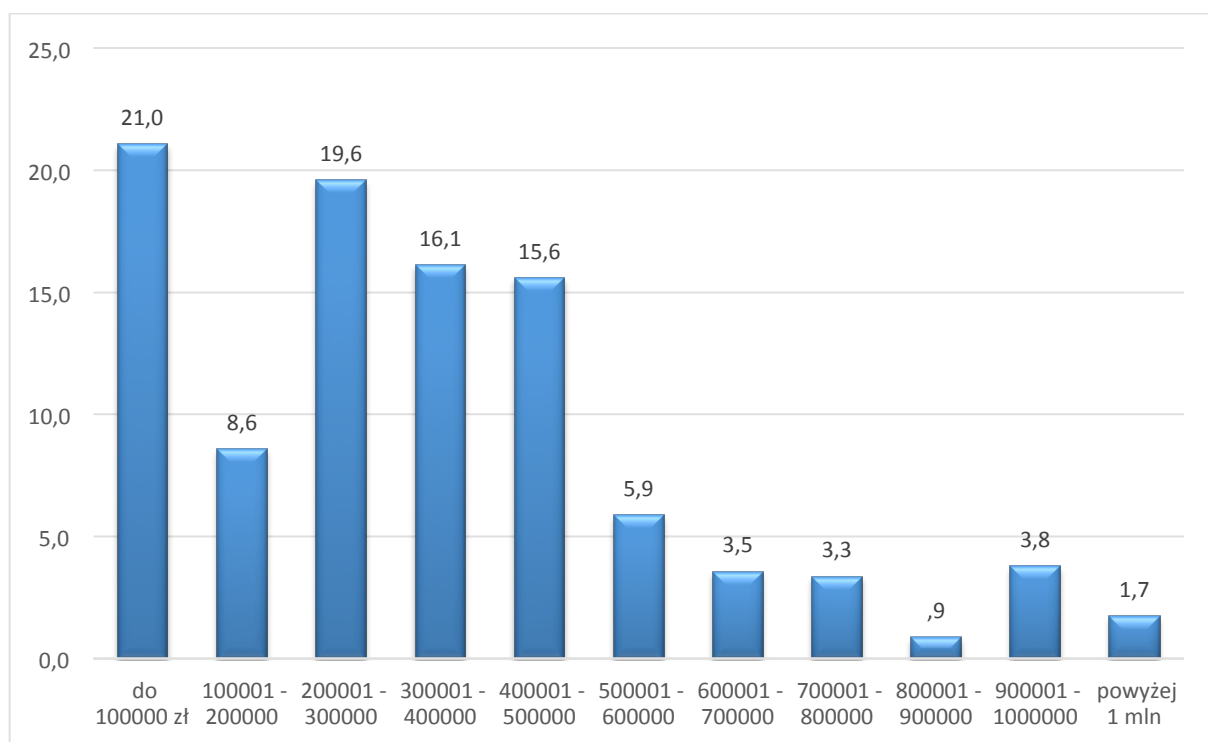
Przeprowadzona w niniejszym opracowaniu i na wcześniejszych etapach projektu analiza wyraźnie wskazuje na rozdźwięk między preferowanymi lokalizacjami mieszkaniowymi a możliwościami finansowymi pozwalającymi na zamieszkanie w tych lokalizacjach (Rysunki 16c-g). Przykładowo, dla jednej z najbardziej popularnych powierzchni mieszkania – 75m², przy średniej cenie transakcyjnej około 6300 zł, koszt mieszkania musiałby wynosić 472 500 zł. Ponad 65% badanych nie jest w stanie ponieść takiego kosztu (21% jest w stanie ponieść koszt do 100 000 zł, 19,6% 201 000 – 300 000 zł). Na terenie aglomeracji poznańskiej lub poza nią deklarowane środki pozwoliłyby łatwiej pozyskać nieruchomość w dużej mierze zbliżoną do požądanej



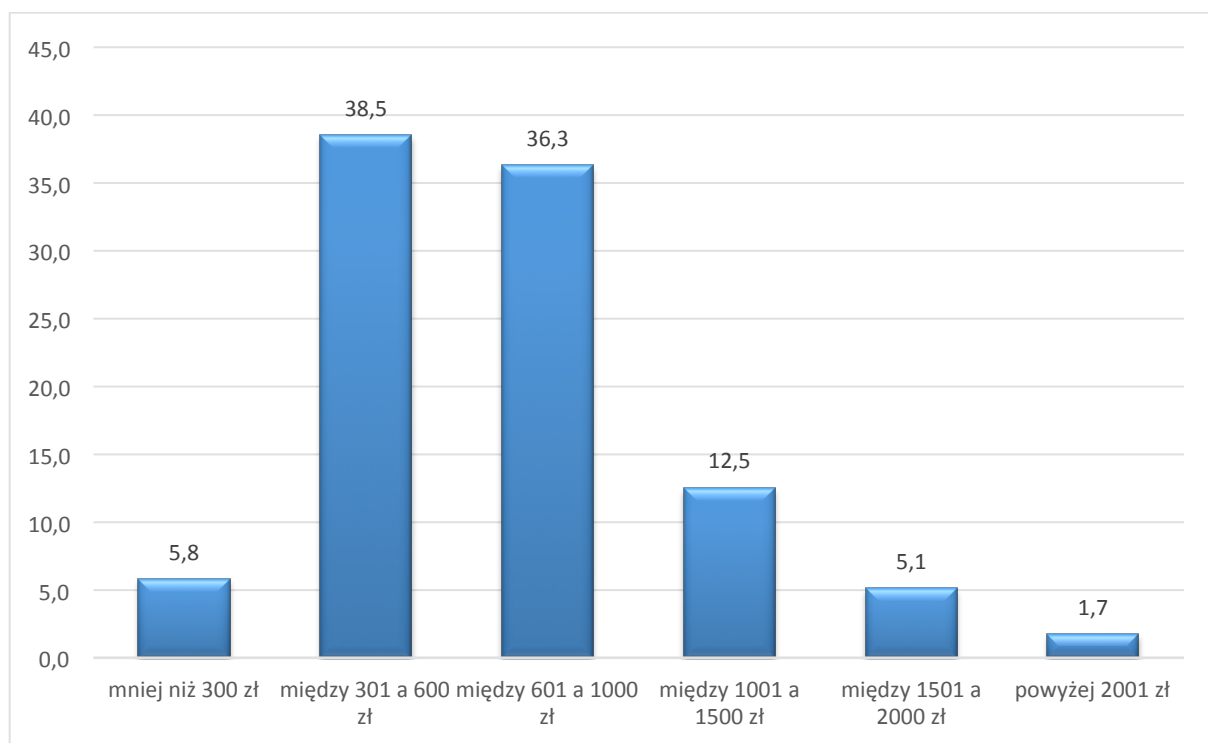
Rysunek 16c. Szacunkowa miesięczna kwota przeznaczana na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania



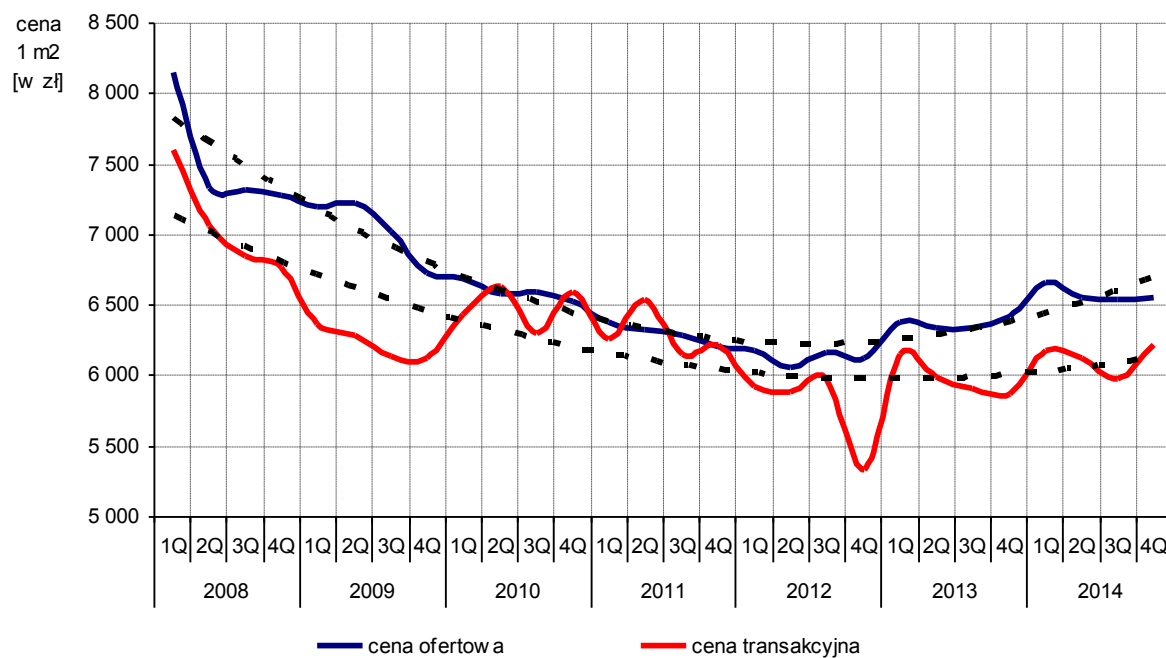
Rysunek 16d. Miesięczne łączne zarobki gospodarstwa domowego „na rękę” (procent badanych) – średnia wielkość gospodarstwa domowego to 3 osoby



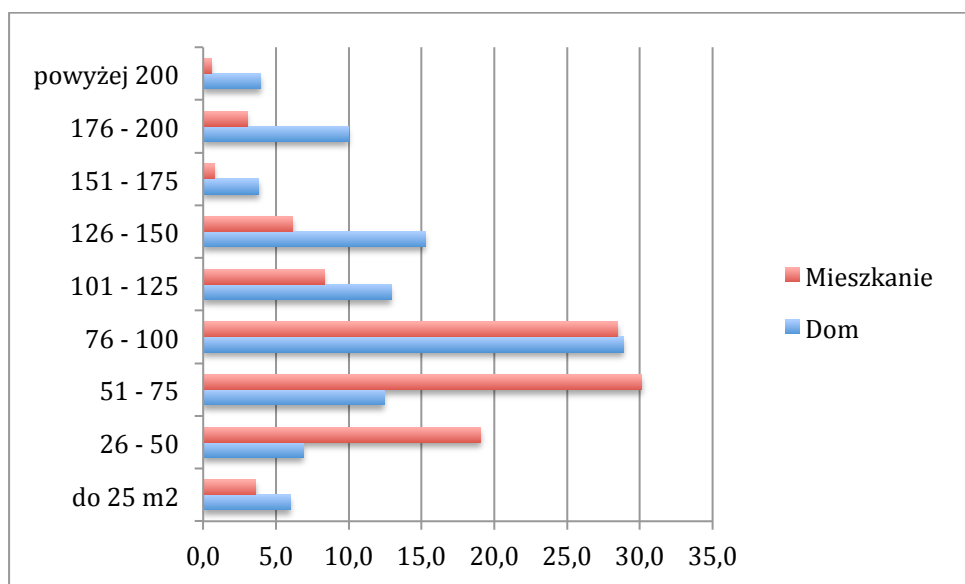
Rysunek 16e. Całkowity koszt zakupu nieruchomości mieszkaniowej jaki skłonne byłyby ponieść badane gospodarstwa domowe



Rysunek 16f. Szacunkowa miesięczna kwota jaką byłyby skłonne byłyby ponieść na czynsz i opłaty eksploatacyjne badane gospodarstwa domowe



Rysunek 16g. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008-2014



Rysunek 16h. Pożądana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań i domów

Ważnym elementem polityki mieszkaniowej powinny więc być instrumenty finansowe pozwalające na zmniejszenie luki finansowej w przypadku zmiany mieszkania. Takie działania mają największą szansę na utrzymanie w Poznaniu osób, które preferują obecnie tę lokalizację, ale ze względów finansowych decydują się ostatecznie na zamieszkanie w gminach podpoznańskich lub poza aglomeracją poznańską. Do ciekawych instrumentów tego typu należą:

- a. **Kooperatywy mieszkaniowe na działkach miejskich (realizowane np. we Wrocławiu, Gdańsku i Nysie) – przejęcie przez przyszłych mieszkańców roli inwestorów przy wsparciu miasta**

Ze względu na niezwykle silną chęć własności i mieszkania w domu oraz samodzielnej jego budowy (chęć pełnej własności deklaruje 84% badanych, a posiadania domu jednorodzinnego 68%, 62,5% deklaracji „budowałbym sam”), włączenie mieszkańców w proces budowlany może być atrakcyjną opcją. Wsparcie kooperatyw budowlanych o niewielkim doświadczeniu inwestycyjnym powinien gwarantować miejski koordynator inwestycji.

Wyliczenie finansowe dla przykładowej kooperatywy: wg badań, najbardziej pożądane są mieszkania 3-4 pokojowe (58,2% odpowiedzi) o powierzchniach wymienionych powyżej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Poznaniu wynosi obecnie 61,3 m². Analiza dochodów i preferencji grup docelowych wskazuje, że:

- Osoby w grupie wiekowej 25-44 lata najczęściej wykazują potrzebę zmiany mieszkania (1/5 grupy osób w wieku 25-29 lat oraz 15% grupy 30-44 lata - najwyższe wyniki uzyskane w badaniu).
- Średnia dopuszczalna dla obydwóch tych grup docelowych cena mieszkania wynosi około 275 000 zł (dla dalszych wyliczeń przyjęto kwotę 260 000).
- Przy średniej pożądanej wielkości mieszkania na poziomie 79 m², koszt budowy metra kwadratowego powinien kształtować się na poziomie 3300 zł – w wyliczeniach założono koszt budowy na poziomie 2800, a wykończenia 500 zł. Koszt rynkowy (cena transakcyjna) wynosi około 6000 zł.
- Taki lub niższy koszt budowy (2000-3000 zł) osiągają działające już w Polsce kooperatywy mieszkaniowe (np. Wrocław, Gdańsk).
- Działania wspierające miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu za 1 zł oraz wyznaczeniu koordynatora inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów.



Rysunek 16i. Pierwszy budynek zbudowany w ramach kooperatywy mieszkaniowej w Trójmieście

Źródło: <http://dom.trojmiasto.pl/Dom-mozna-zbudowac-w-kooperatywie-n82099.html#>

fb_id:p0:165385,pozycja:0

**b. Granty mieszkaniowe we współpracy z uniwersytetami i dużymi pracodawcami -
dobra praktyka z Baltimore - Program zatrzymywania mieszkańców w Baltimore –
*Live Baltimore***

Program został sformułowany w partnerstwie z władzami regionu oraz biznesem i bankami. W ramach programu zapewniono całą serię ułatwień w nabywaniu domu oraz remontach, w tym:

- a. Granty na zakup domów w Baltimore,
- b. Program wspomagający spłatę kredytów mieszkaniowych organizowany wspólnie z instytucjami pożyczkowymi,
- c. Programy „Mieszkań blisko miejsca pracy” realizowane przez dużych pracodawców takich jak uniwersytety,
- d. Wsparcie remontowe (granty pożyczki) dla różnych grup docelowych: seniorów, nowych nabywców zaniedbanych budynków, w celu podnoszenia efektywności energetycznej, ocieplania itp.,
- e. Ulgi w podatku od nieruchomości dla mieszkańców budynków i dzielnic historycznych oraz dzielnicy artystycznej,
- f. Ulgi za budowę i zakup nowych budynków w mieście,
- g. Ulgi dla osób wynajmujących.

Stworzony system zachęt i ulg cieszy się dużym powodzeniem, a konkursy na dotacje są regularnie powtarzane. Stworzona oferta promuje zakup, odnawianie i budowę mieszkań i domów w granicach administracyjnych miasta i obejmuje grupy docelowe potencjalnie skłonne do wyprowadzki.

Ponadto, w ramach programu sformułowano katalog usług publicznych, które miasto oferuje mieszkańcom, od podstawowych usług odpowiadających zadaniom własnym gmin, po usługi takie jak wparcie we współdzieleniu samochodów, system poruszania się po mieście rowerem, itp. Stworzono także, na stronie internetowej, łatwo dostępny katalog korzyści dla mieszkańców miasta, do których skierowano kampanię *I love city life*.

c. Wspieranie zmian mieszkania zgodnie ze zmieniającymi się potrzebami w cyklu życiowym – np. powrotów do centrum miasta po odchowaniu dzieci (dobra praktyka z Kopenhagi),

Badania prowadzone przez duńskich naukowców na bazie danych z Kopenhagi wykazują, że najpoważniejszym czynnikiem prowadzącym do migracji z granic administracyjnych miasta jest cykl życia człowieka – w momencie zakładania rodziny wiele par pragnie wychowywać dzieci bliżej natury, w pewnym oddaleniu od miasta. Kolejnym czynnikiem wzmacniającym ten trend jest brak odpowiedniej oferty na rynku mieszkaniowym – w szczególności brak dostępnych cenowo mieszkań o większym metrażu. W przypadku migracji na tereny podmiejskie, do najważniejszych momentów podejmowania decyzji o zmianie miejsca zamieszkania należą¹:

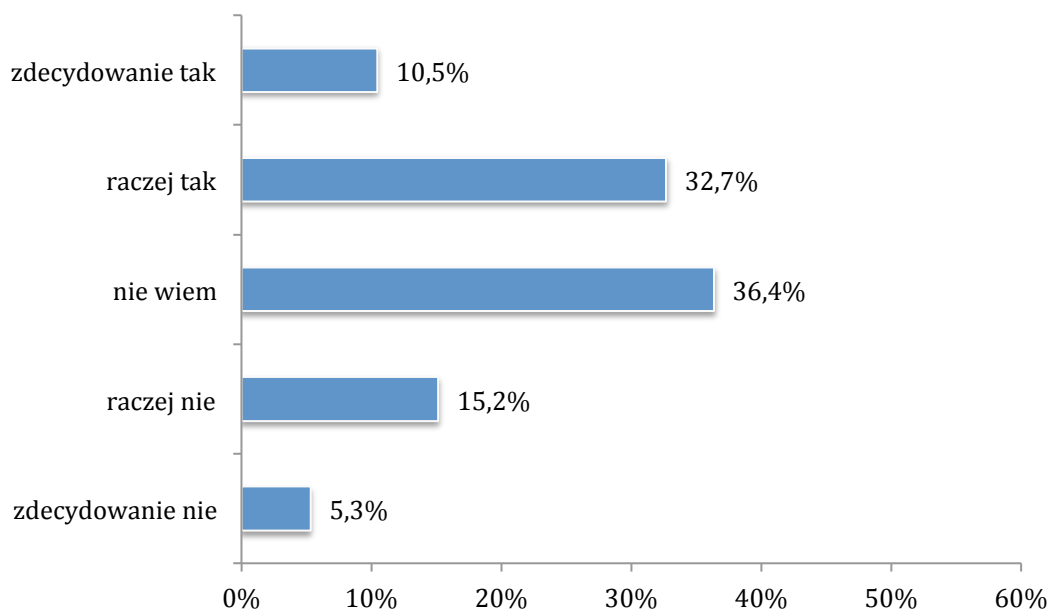
- Zmiana miejsca pracy,
- Zakończenie studiów (powrót do miejsca pochodzenia),
- Zakończenie pracy, w szczególności przejście na emeryturę,
- Chęć poprawy warunków mieszkaniowych, zwłaszcza przeprowadzka do domu jednorodzinnego.

Ten ostatni czynnik jest szczególnie istotny dla młodych par, które mogą podnieść swój standard zamieszkania ponosząc znacznie niższe koszty.

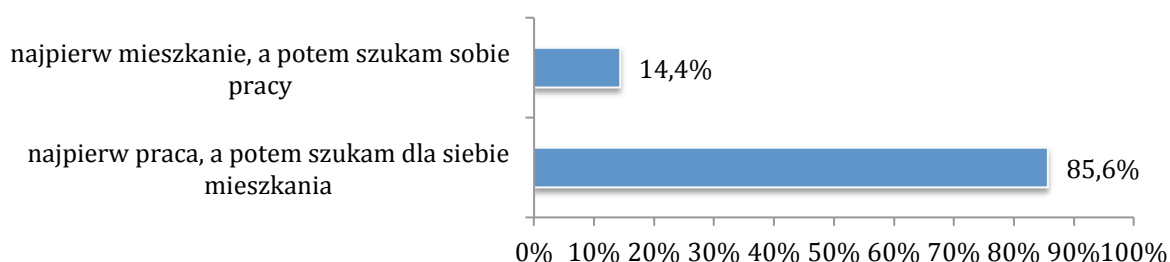
Czynniki pierwszy i ostatni można odnieść do sytuacji poznańskiej: w tzw. drugiej koronie Poznania i na jego przedmieściach lokalizuje się wiele przedsiębiorstw, które pragną obniżyć koszty swojej działalności. Może to powodować przenoszenie się ich pracowników, zwłaszcza w przypadku zatrudnienia w oddaleniu od Poznania. Wielokrotnie podkreślano także niewystarczającą ofertę dostępnych cenowo mieszkań o większym metrażu oraz domów jednorodzinnych w Poznaniu. Znalezienie rozwiązania tych dwóch problemów wydaje się szczególnie istotne dla zatrzymania tempa migracji ujemnej z miasta. Na obszary podmiejskie wg badań duńskich przeprowadzają się także studenci i osoby o niższym dochodzie, aby obniżyć koszty życia. Podobne trendy można zauważyć w przypadku Poznania.

¹ Andersen H.S., 2008, *Explanations for counter-urban migrations in Denmark*, ENHR Conference in Dublin

- d. **Mieszkania typu TBS, tym o większej powierzchni (już częściowo realizowane w Poznaniu)** – PTBS podjął w ostatnim czasie realizację zabudowy szeregowej o większej powierzchni na osiedlu Zielony Strzeszyn. Są to budynki trzykondygnacyjne, w atrakcyjnej lokalizacji i powierzchni użytkowej pomiędzy 170 a prawie 200 m².
- e. **Zmiana kierunku polityki miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami** – nie powinny one jedynie przynosić dochodu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową za symboliczną złotówkę,
- f. Ponieważ pożądane są mieszkania i domy w dobrym standardzie (z balkonem, piwnicą i garażem) oraz większe powierzchnie, **należy dążyć do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach**, które byłyby rekompensowane później podwyższonym czynszem z opcją dojścia do własności realizowane na gruntach miejskich z „darowaniem” gruntów.
- g. Innym czynnikiem wspomagającym skuteczną politykę mieszkaniową jest **kreowanie miejsc pracy o wysokiej wartości dodanej**, zwiększających możliwości nabywcze mieszkańców i zlokalizowanych blisko preferowanych lokalizacji mieszkaniowych. Poznań, mimo bardzo niskiego bezrobocia oferuje niewiele wysokopłatnych miejsc pracy w stosunku do innych dużych miast w Polsce, stąd ucieczka młodych ludzi poszukujących zatrudnienia w branżach innowacyjnych i kreatywnych lub korporacjach międzynarodowych (Rysunki 16j i 16k). Grupy dochodowe o niskich i średnich zarobkach, mimo innych preferencji, będą zmuszone poszukiwać tańszych nieruchomości mieszkaniowych poza granicami miasta.



Rysunek 16j. Opinia studentów uczelni poznańskich na temat tego, czy po zakończeniu studiów zamierzają zostać w Poznaniu (badania realizowane przez SCUPEP dla firmy Aquanet)



Rysunek 16k. Opinia studentów uczelni poznańskich na temat kolejności poszukiwania pracy i mieszkania (badania realizowane przez SCUPEP dla firmy Aquanet)

Wysokie koszty życia oraz zakupu mieszkań, charakterystyczne dla dużych miast są siłą „wypychającą” mieszkańców poza jego granice. Odpowiedzią w zakresie polityki mieszkaniowej są zazwyczaj interwencje na rynku mieszkaniowym polegającym na wprowadzeniu na rynek tańszych lokali komunalnych oraz rewitalizacja i modernizacja budynków w centrach miast przy utrzymaniu stosunkowo niskich czynszów, co przyciąga nowych mieszkańców.

- **Dobra praktyka: analiza przyczyn migracji - Kalifornia**

W roku 2012 przeanalizowano przyczyny silnej migracji ujemnej ze zurbanizowanych terenów Kalifornii, która do lat 60-tych XX wieku masowo przyciągała mieszkańców i jej populacja znacząco rosła. Od lat 90-tych kierunek migracji się zmienił i stan w

ciągu 20 lat stracił 3,4 miliona mieszkańców². Jako podstawowe przyczyny tego stanu rzecz zidentyfikowano:

- Brak miejsc pracy,
- Wysoką gęstość zaludnienia,
- Brak stabilności fiskalnej, co przekłada się na nieprzyjazne otoczenie biznesu, niską jakość usług publicznych i brak zachęt gospodarczych,
- Wysokie koszty życia (mieszkań, elektryczności itp.).

Również przyczyny migracji zdiagnozowane w badaniach amerykańskich można łatwo odnieść do sytuacji w Poznaniu. Co prawda ma on bardzo niską stopę bezrobocia, ale sytuacja na rynku pracy nie jest przyjazna w zakresie oferty dla ludzi młodych oraz tempa tworzenia nowych miejsc pracy i dopasowaniu nowopowstających miejsc pracy do kwalifikacji siły roboczej. Według badań z roku 2010 dla aglomeracji poznańskiej, osoby młode w wieku 25-34 lat stanowią ponad 1/3 bezrobotnych³.

Jeśli chodzi o niedogodności związane z wysoką gęstością zaludnienia, najczęściej spotykaną odpowiedzią jest z jednej strony wykorzystywanie i promowanie zalet życia w mieście – np. oferty kulturalnej czy sportowej, a z drugiej podnoszenie jakości życia w mieście poprzez uatrakcyjnianie i uspokajanie przestrzeni publicznych, priorytetyzację ruchu pieszego i rowerowego oraz transportu publicznego, tworzenie wspólnot sąsiedzkich i promowanie ich współpracy oraz inne działania podnoszące jakość usług publicznych. Kwestie te wymagają przede wszystkim całościowego spojrzenia i stworzenia spójnej koncepcji zmian.

Kolejnym czynnikiem zidentyfikowanym w badaniach amerykańskich jest stabilność budżetu i warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Wymagana jest tutaj stabilna polityka gospodarcza miasta i fiskalna miasta zachęcająca firmy do lokowania się w jego granicach. Z drugiej strony należy dążyć do takiego zrównoważenia budżetu miasta, aby zapewnić stałą wysoką jakość usług publicznych. W warunkach amerykańskich jest to najczęściej osiąganę poprzez współpracę z partnerami biznesowymi.

² Dane za Manhattan Institute for Policy Research

³ Drozdowski R. i in. 2010, *Potrzeby kadrowe przedsiębiorców aglomeracji poznańskiej na tle kierunków społeczno-gospodarczego rozwoju regionu – diagnoza, prognoza, monitoring*, Public Profits, Poznań

- **Dobra praktyka: Londyn – zatrzymanie masowego odpływu mieszkańców na rzecz obszarów otaczających** Londyn tracił mieszkańców na rzecz przedmieść przez kilka dekad, zanim udało się odwrócić ten trend. Obecnie obserwuje się wzrost populacji w granicach administracyjnych miasta. Za główne czynniki, które przyczyniły się do poprawy sytuacji, uznaje się⁴:
 - Znaczny przyrost ofert dla osób wysoko wykwalifikowanych na rynku pracy, w ramach różnych branż,
 - Świadoma polityka przyciągania młodych mieszkańców.

Zastosowane przez miasto instrumenty działania to:

- Planowe zwiększanie gęstości zabudowy w mieście tak, aby poprawić dostępność biur i mieszkań,
- Program udrażniania zatorów komunikacyjnych – opłaty za kongestię,
- Wykorzystanie organizacji Igrzysk Olimpijskich dla uatrakcyjnienia zewnętrznych dzielnic miasta, gdzie spodziewany jest napływ mieszkańców,
- Regeneracja zabudowy wzdłuż Tamizy.

W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania Londynu (2011-2031) podkreślono wszystkie istotne trendy, które wymagają działań ze strony władz miasta. Należą do nich:

- Nacisk na rozwój przestrzeni publicznych i zielonej infrastruktury,
- Rozwój oferty mieszkaniowej, w tym liczby mieszkań dostępnych cenowo,
- Rozwój gospodarczy,
- Integracja i rozwój transportu publicznego.

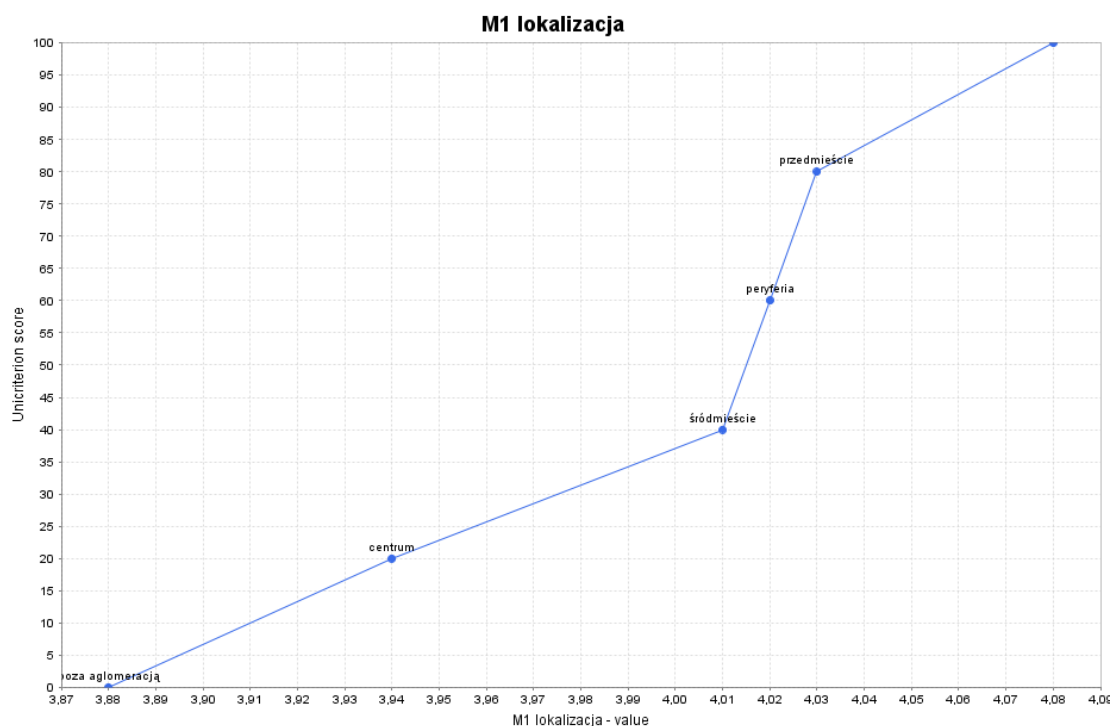
Przykład Londynu potwierdza, że sukces polityki powstrzymywania migracji często zależy od szeroko zakrojonych programów ukierunkowanych na podstawowe czynniki migracyjne wymienione w punkcie pierwszym, lecz dostosowane do specyficznej sytuacji poszczególnych miast w danym zakresie.

⁴ Za: Burdett R., Sudjic D. (red.), 2007, *The Endless City*, Phaidon, London

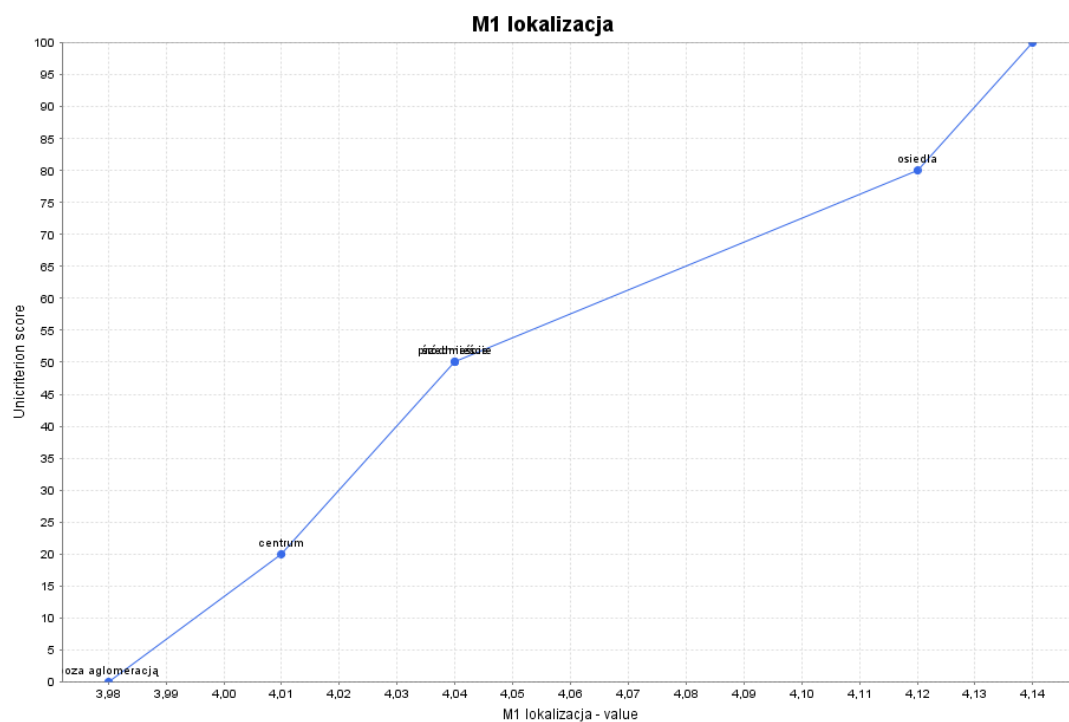
Scenariusz 2 – przyciągnięcie mieszkańców do centralnej części miasta

Założenia scenariusza:

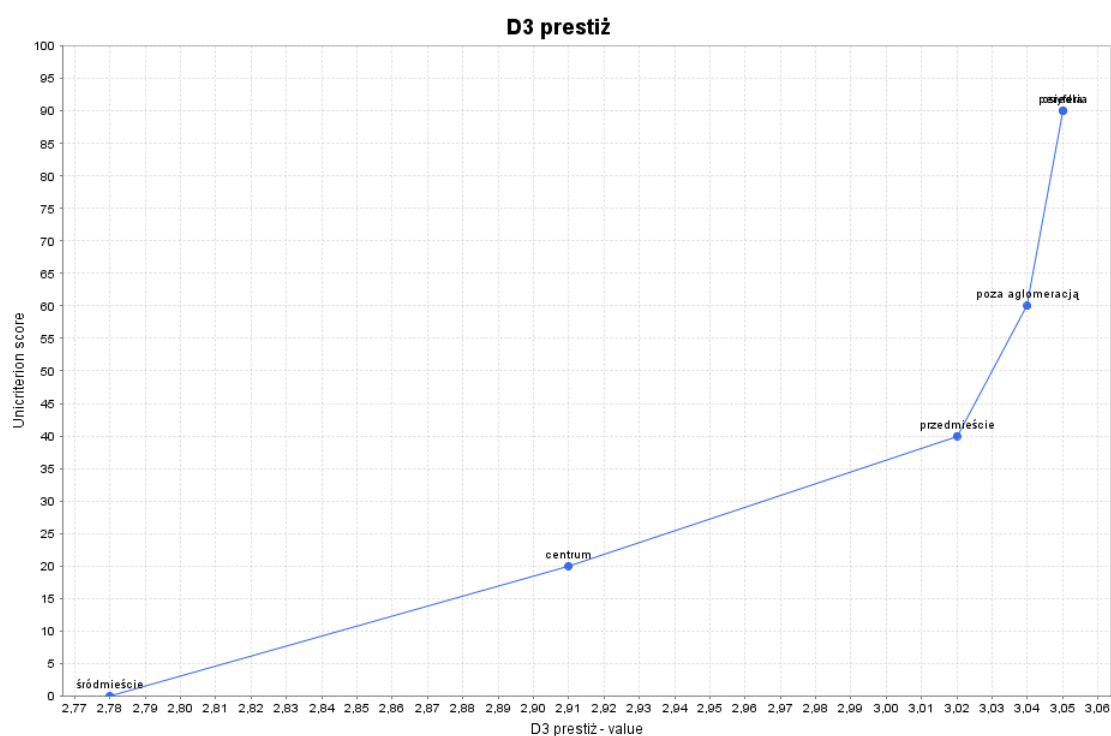
Inny możliwy scenariusz polityki mieszkaniowej to kompleksowa rewitalizacja centrum miasta i obszaru śródmiejskiego. Polityka tego typu wymaga uzupełnienia tych lokalizacji o wiele brakujących obecnie czynników oferty mieszkaniowej tak, aby odzyskały one atrakcyjność przynajmniej dla niektórych grup docelowych, szczególnie osób młodszych i w średnim wieku (Rysunki 17a i 17b). Z tego powodu jest to wariant silnie kosztochłonny i wieloletni. Z doświadczenia innych miast europejskich można wnioskować, że kompleksowe działania rewitalizacyjne mogą rzeczywiście przywrócić atrakcyjność omawianym lokalizacjom w okresie kilkunastu lat.



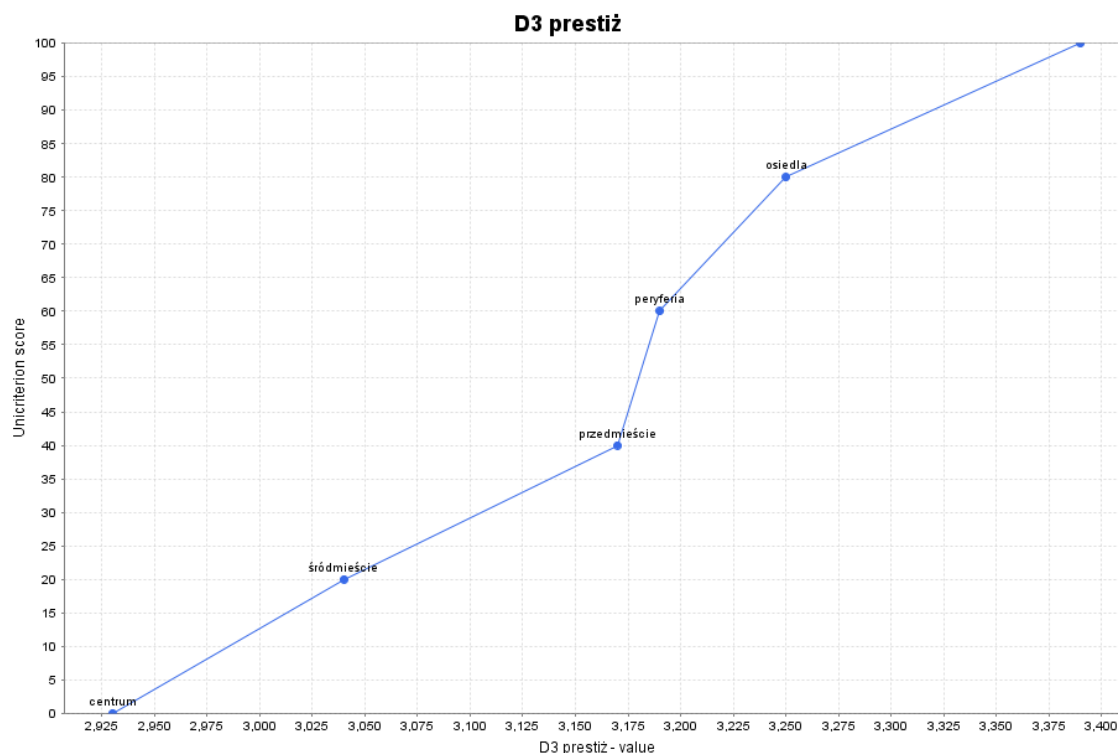
Rysunek 17a. Śródmieście i centrum jako lokalizacja mieszkaniowa w opinii osób w grupie wiekowej 25-29 lat



Rysunek 17b. Śródmieście i centrum jako lokalizacja mieszkaniowa w opinii osób w grupie wiekowej 30-44 lata



Rysunek 17c. Prestiż zamieszkania w śródmieściu i centrum w opinii osób w grupie wiekowej 25-29 lat



Rysunek 17d. Prestiż zamieszkania w śródmieściu i centrum w opinii osób w grupie wiekowej 30-44 lata

Możliwe kierunki polityki mieszkaniowej:

Kluczowe kierunki interwencji ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności centrum miasta i Śródmieścia powinny dotyczyć poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji (pozostałe „brakujące” czynniki przedstawiono na rysunkach 6 i 7 powyżej). Działania rewitalizacyjne ukierunkowane na przywrócenie funkcji mieszkaniowej musiałyby obejmować:

- Poprawę jakości substancji miejskiej, szczególnie jakości mieszkań i budynków,
- Poprawę jakości bezpośredniego otoczenia budynków w tym dostępu do zieleni, małej architektury, stany chodników, zmniejszenie natężenia hałasu i poprawa bezpieczeństwa,
- Poprawę dostępności szkół i przedszkoli oraz punktów opieki medycznej oraz całościowego wizerunku tych lokalizacji: opinii o miejscu i prestiżu, idealnie byłoby wykreować modę na mieszkanie w centrum.

Przyciągnięcie do zrewitalizowanych kamienic osób o wyższych dochodach wymaga całościowej zmiany ich opinii o analizowanych lokalizacjach i uwzględnienia wysokich wymagań – standard proponowanych nieruchomości mieszkaniowych musiałaby być co najmniej porównywalny do dużych domów jednorodzinnych w miejscowościach podpoznańskich i poza Poznaniem, znacznie poprawić by się musiał również standard otoczenia.

- **Dobra praktyka: Freiburg, Niemcy – nagroda Akademii Urbanizmu dla Europejskiego Miasta Roku 2010⁵**, miasto określone jako jedno z najbardziej przyjaznych do życia na świecie. Dla sukcesu miasta kluczowe okazały się następujące kierunki działania:

- Zachowanie historycznego centrum miasta z naciskiem na dostępność dla pieszych i wielofunkcyjność,
- Świadoma polityka ograniczania zużycia energii i podnoszenia jakości życia,
- Poszerzanie i modernizacja sieci transportu publicznego oraz integracja środków transportu, w tym ułatwienie przemieszczania się na kierunku pracadom oraz integracja z transportem ponadlokalnym,
- Zapewnienie możliwości zakupu żywności i innych artykułów codziennych bez konieczności użycia samochodu – polityka ograniczania rozwoju centrów handlowych na obrzeżach miast i wzmocnienie rynków w centrum,
- Wprowadzenie przyrody do miasta poprzez zwiększenie zieleni i rekonstrukcję średniowiecznego systemu strumieni miejskich,
- Wprowadzenie akcentów artystycznych i poprawa estetyki, szczególnie przestrzeni publicznych i podłóg miejskich (bruku, podłoża),
- Modernizacja zaniedbanych obszarów miasta z zachowaniem historycznego charakteru budynków – poprawa dostępności i funkcjonalności mieszkań w centrum miasta,
- Rozwój życia ulicznego – kawiarenek itp.,
- Wykorzystanie terenów zdegradowanych do stworzenia zabudowy podmiejskiej w niedalekiej odległości od centrum miasta (15 i 20 min transportem publicznym) jako miejscowości samowystarczalnych z pełnym

⁵ Za: *Ecocities Emerging*, 08.2012, Freiburg, Germany: City of the Future

zakresem funkcji (w tym kulturalnych i oświatowych), wyłącznie na obszarach dostępnych za pomocą komunikacji tramwajowej. W ramach przedmieść podstawowe usługi są dostępne w komunikacji pieszej – maksymalnie ograniczono użycie samochodów.

Należy podkreślić, że Freiburg prowadził politykę w ramach opisanych kierunków stopniowo i przez wiele lat, stosując wieloaspektowe i przemyślane podejście do podnoszenia jakości życia. Główną ideą tych przekształceń było stworzenie kompaktowego, dostępnego i pięknego miasta. Freiburg przyjął również Freiburską Kartę Zrównoważonego Urbanizmu, która wytycza główne kierunki polityki miejskiej. Realizowana polityka pozwoliła nie tylko przyciągnąć mieszkańców w granice administracyjne miasta, ale także ograniczyć niekontrolowany rozwój przedmieść.

Doświadczenie Freiburga pokazuje, że zatrzymanie mieszkańców w mieście wymaga kompleksowej i spójnej polityki, która powinna powstać również w Poznaniu.

Przykładowe instrumenty możliwe do zastosowania w tym scenariuszu przedstawiono poniżej:

a. Możliwe rozwiązanie: Rewitalizacja kamienic komunalnych w śródmieściu

Ze względu na niewystarczające zasoby miasta w tym zakresie i ciągłe pogarszanie się stanu technicznego wielu budynków komunalnych można rozważyć następujący schemat postępowania:

- Opracowanie koncepcji współpracy z inwestorami prywatnymi – deweloperami w celu budowy lokali mieszkalnych w dobrych lokalizacjach poza centrum i dobrym standardzie dla dotychczasowych mieszkańców (na gruncie miasta).
- Kamienica zostaje wyremontowana i staje się zasobem rynkowym – mieszkania (lub biura czy na parterze powierzchnia handlowa) mogą być sprzedawane lub wynajmowane.
- Korzyści dla miasta:
 - powstaje nowy zasób komunalny budowany przez inwestora możliwy do wykorzystania dla celów polityki mieszkaniowej,
 - faktycznie zmienia się obraz centrum – poprawia się jakość substancji mieszkaniowej,

- poprzez częściową gentryfikację zmienia się struktura społeczna śródmieścia,
- problem kamienic będzie narastać i pewnie niektóre trzeba będzie wyburzać lub lokować w nich relatywnie duże środki pieniężne – lepiej mieć zasób, który przejmie ludzi tam zamieszkujących,
- z badań wynika, że młodzi chcą mieszkać poza centrum – budowanie w pobliżu osiedli i na peryferiach miasta (w jego granicach) wraz z zapewnieniem dojazdu może mieć dobry odbiór przez tą grupę wiekową, której możliwości finansowe są często niewielkie.

Zrewitalizowane kamienice mogą okazać się atrakcyjne dla osób o najwyższych dochodach decydujących się na przeprowadzkę do centrum lub Śródmieścia. Dodatkową zachętą mogłyby być dla nich zwolnienia z podatku od nieruchomości.

b. Możliwe rozwiązanie: Systemy grantów remontowych i wspierania inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków, które zamieszkują, również w budownictwie komunalnym i socjalnym.

Realizacja tego rozwiązania mogłaby być oparta na elementach opisanego powyżej programu *Live in Baltimore* zastosowanego do centrum i Śródmieścia

c. Możliwe rozwiązanie: Uatrakcyjnienie zamieszkania w centrum dla osób młodych

Grupą wiekową, dla której mieszkanie w centralnej części miasta mogłoby być atrakcyjne, są osoby w wieku studenckim, które jednak obecnie nie są zainteresowane tymi lokalizacjami. Również dla nich musiałaby się poprawić zarówno jakość substancji mieszkaniowej, jak i otoczenia budynków, z tym że cena kupna lub wynajmu musiałaby odpowiadać ich możliwościom finansowym. Jednocześnie, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najmłodszych grup docelowych należy przyjąć strategię budowy mieszkań do długoterminowego zamieszkania – docelowych oraz tymczasowych (np. pierwsze mieszkania dla absolwentów).

Grupa docelowa do 24 roku życia może pozwolić sobie na mieszkanie w cenie około 108 000 zł (wskaźnik dostępności 3). Jako, że pierwsze mieszkanie może być niewielkie (założono 30 m²), cena m² powinna kształtować się więc na poziomie 3600 zł. Mieszkania takie mogłyby być budowane przez inwestora zewnętrznego w programie współpracy lub rewitalizowane w Śródmieściu (np. na strychach kamienic).

W przypadku najmu z dojściem do własności, przy przekazaniu gruntu miejskiego za 1 zł i wielkości mieszkania 50 m², cena budowy m² nie powinna przekraczać 3999 zł, co przy okresie zwrotu 14 lat daje stawkę najmu na poziomie 23 zł za m² (rynkowa 35 zł). Oznacza to miesięczną stawkę najmu na poziomie 1167 zł, co mieści się w możliwościach finansowych tej grupy wiekowej (szacunek na podstawie obecnych wydatków mieszkaniowych i deklarowanych możliwych kosztów wynajmu nowego mieszkania). Mieszkania takie mogłyby być budowane we współpracy z deweloperami, gdzie deweloper pełni rolę generalnego wykonawcy, a najemca ponosi koszt jego udziału w procesie (na poziomie 100 000 zł) jako wkład własny. Deweloper przestaje być stroną w procesie po otrzymaniu wkładu własnego, dalej nieruchomością zarządza miasto. Inną możliwością jest budowa tego typu lokali jako komunalnych przez ZKZL lub PTBS, wówczas wkład własny nie byłby wymagany, a nieruchomości nie mogłyby być traktowane jako przynoszące zysk miastu.

W zakresie wynajmu potrzebne są raczej działania miękkie. Osoby wynajmujące potrzebują zapewnienia poczucia bezpieczeństwa co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania zajmowanego lokalu i dokonywania w nim zmian (np. malowania ścian itp.) Poczucie to mogą zapewnić mniejsze lokale na własność, wynajem z opcją dojścia do własności lub, szczególnie w przypadku studentów, wsparcie prawne w negocjacjach z właścicielami (w trakcie badań podkreślano bardzo niekorzystne umowy).

d. Możliwe rozwiązanie: Lepsze dostosowanie lokalizacji centralnych do potrzeb osób starszych

Stosunkowo wyższa atrakcyjność lokalizacji śródmiejskich i w centrum miasta dla osób starszych wymaga również uwzględnienia ich potrzeb w tworzeniu oferty mieszkaniowej. Seniorzy potrzebują często mieszkań mniejszych, o niskich kosztach utrzymania, lecz w dobrej jakości, z ułatwieniami związanymi z obniżoną sprawnością oraz bezpiecznym i wysokiej jakości otoczeniem budynków.

Przyciągnięcie lub zatrzymanie wymienionych grup mieszkańców do centrum i Śródmieścia można wesprzeć następującymi instrumentami:

- Granty remontowe dla wybranych grup docelowych, np. seniorów,
- Wsparcie wynajmu, w tym z dochodzeniem do własności dla studentów i absolwentów decydujących się na zamieszkanie w tej lokalizacji,

Scenariusz 3 – wariant mieszany

Założenia:

Aby stać się atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, centrum miasta, podobnie jak Śródmieście, wymaga bardzo dużych inwestycji, które wydają się przekraczać możliwości finansowe miasta. Ponadto, zmniejszanie się liczby mieszkańców centrum jest procesem historycznym (trwającym od początku XX w.) prowadzącym do poprawy warunków mieszkaniowych, (np. wyprowadzka z substandardowych oficyn i wnętrz kwaterów, przeludnionych mieszkań itd.). Priorytetem na tym obszarze powinna stać się poprawa jakości życia w śródmieściu, dywersyfikacja i wzbogacenie struktury społecznej oraz ochrona tożsamości miejskiej i dziedzictwa kulturowego. Funkcje mieszkaniowe powinny być traktowane jako uzupełniające w stosunku do innych funkcji.

Dane meldunkowe wskazują, że 65% migrantów ze śródmieścia Poznania nie wyprowadza się poza granice administracyjne, a wśród całości migrantów z Poznania, mieszkańcy śródmieścia stanowią jedynie 27% ludności miasta. Nawet przy wzorcowo przeprowadzonym procesie rewitalizacji, ten obszar miasta nie wystarczy, żeby samodzielnie zmienić natężenie i kierunek procesów migracyjnych.

Możliwe kierunki polityki mieszkaniowej

Innym możliwym scenariuszem polityki mieszkaniowej jest więc połączenie dwóch wcześniejszych scenariuszy, zachodzi tu jednak realne ryzyko rozdrobnienia nakładów i w rezultacie wywołania stosunkowo niewielkich zmian. Przyjęcie takiego scenariusza wymagałoby stworzenia wizji długoletniej polityki mieszkaniowej miasta i jej konsekwentnej realizacji.

W scenariuszu tym rozwój funkcji mieszkaniowych w centrum nie powinien być priorytetem polityki mieszkaniowej, należy natomiast dążyć do modernizacji istniejącego zasobu i

uzupełnienia elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie centrum miasta jako miejsca zamieszkania (takich jak estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań). Centrum powinno ponadto spełniać funkcje najwyższej jakości przestrzeni w mieście oraz rozwijać elementy miastotwórcze, z których korzystają wszyscy mieszkańcy i które kreują ich tożsamość. Powinno też koncentrować usługi publiczne, ale także wysokiej jakości miejsca pracy oraz ofertę czasu wolnego, szczególnie o charakterze kulturalnym. Również w Śródmieściu należy dążyć raczej do utrzymania status quo pod względem liczby mieszkańców niż nadmiernego zagęszczania.

Podsumowanie: proponowane kierunki polityki mieszkaniowej

Poniższe tezy zostały sformułowane na podstawie wyników kilkietapowego procesu badawczego (informacje o projekcie w załączeniu), sformułowanych scenariuszy oraz przy założeniu, że definicja polityki mieszkaniowej przyjęta w projekcie oznacza rozumienie tej polityki jako wyjście poza obowiązkowe zadania miasta w zakresie budownictwa komunalnego i socjalnego i budowanie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej, szczególnie dla grup docelowych takich jak osoby młode, rodziny czy osoby o wyższych dochodach. Przyjęto także założenie, że w celu zatrzymania ubytku mieszkańców należy raczej dążyć do zaspokojenia odczuwanych przez nich potrzeb mieszkaniowych niż zmieniania tych preferencji. Tezy sformułowano dla badań dotyczących analizy preferencji mieszkańców Poznania. Po zakończeniu obecnie trwającego etapu związanego z analizą preferencji mieszkaniowych na obszarze Metropolii Poznań zostaną one porównane z zaobserwowaną tam sytuacją.

Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych deklarujących potrzebę zmiany mieszkania (najczęściej w perspektywie 3-5 lat), w Poznaniu potrzeba około 20 000 mieszkań (częściowo z rynku wtórnego na którym rocznie odbywa się kilka tysięcy transakcji). Z tej grupy około 4220 gospodarstw domowych deklaruje możliwy koszt zakupu mieszkania na poziomie znacznie poniżej cen rynkowych. Są to osoby, które należy wesprzeć w ramach polityki mieszkaniowej. Wszelkie proponowane rozwiązania powinny być wprowadzane pilotażowo, testowane i doskonalone przed wprowadzeniem ich na szerszą skalę.

1. Priorytetem w zakresie polityki mieszkaniowej powinno być utrzymanie mieszkańców w granicach miasta, a nie w konkretnych dzielnicach – stąd warto koncentrować się na rozwoju najbardziej preferowanych lokalizacji takich jak osiedla (Rataje, Piątkowo) i peryferia miasta (np. Krzesiny czy Naramowice), a niekoniecznie mało popularnego centrum i Śródmieścia.

Tezy uzupełniające:

- Kluczowe kierunki interwencji ukierunkowanej na zwiększenie atrakcyjności centrum miasta i Śródmieścia powinny dotyczyć poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji.
- Osiedla mieszkaniowych nie powinno się z zasady dogęszczać, tylko działać na istniejącym zasobie tak, aby zachować dobrze postrzegane cechy tych lokalizacji. Wprowadzanie nowych budynków może się sprawdzić jedynie w przypadku przestrzeni zdegradowanych i dysfunkcyjnych w osiedlach (np. bloki na os. Zwycięstwa – na terenie dawnego niedokończonego obiektu handlowego).
- Należy uaktywnić rady osiedli, tak, aby poprawiły cechy bezpośredniego otoczenia budynków mieszkaniowych wypadające słabiej w ocenie mieszkańców. Warto także wykorzystać wnioski dotyczące proponowanych zmian zgłaszane w ramach ankiety internetowej.
- Na peryferiach, gdzie występują największe rezerwy przestrzenne (np. Minikowo), należy wprowadzać niską zabudowę wielorodzinną, jednorodziną i szeregową ukierunkowaną na preferencje grup wiekowych 30-44 i 60-69 lat oraz grup dochodowych do 3000 zł i 5001-7000 zł, za pomocą dostosowanych do ich możliwości finansowych instrumentów. Obszary te należy rozsądnie dogęszczać i dążyć do spełnienia czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe w sposób podobny jak na osiedlach.
- W najbardziej preferowanych lokalizacjach - osiedlach i peryferiach należy wzmacniać przestrzenną ciągłość zagospodarowania.

Uzasadnienie: W sytuacji wysokiego ujemnego salda migracji (Poznań stracił w latach 2010-2014 9934 mieszkańców) oferta mieszkaniowa miasta powinna być atrakcyjna i konkurencyjna w stosunku do gmin podpoznańskich. Większość badanych grup wiekowych i docelowych wskazuje jako najatrakcyjniejsze osiedla i peryferia, zamieszkanie w centrum miasta i w Śródmieściu nie jest natomiast preferowane przez żadną grupę docelową. Obecnie, centrum miasta i Śródmieście źle wypadają w zakresie większości czynników kształtujących preferencje mieszkaniowe poznanianków. W związku z tym wymagają czasowo- i kosztochłonnej inwestycji, które przyniosą efekty w długim okresie nawet przy bardzo wysokich nakładach, których miasto nie jest obecnie w stanie wydatkować. Sytuacja demograficzna Poznania wymaga tymczasem działań przynoszących szybki efekt (bez rezygnacji z celów długoterminowych).

Nie rezygnując z poprawy oferty mieszkaniowej centralnych części miasta, powinno się więc rozwijać i uatrakcyjnić lokalizacje, które w największym stopniu spełniają pakiet preferencji mieszkańców tak, aby mogły one konkurować z ofertą gmin podpoznańskich. Jakość budynków, mieszkań i otoczenia różni się na poziomie poszczególnych rad osiedli i wymaga precyzyjnej interwencji publicznej.

2. **Rozwój funkcji mieszkaniowych w centrum nie powinien być priorytetem polityki mieszkaniowej, należy natomiast dążyć do modernizacji istniejącego zasobu i uzupełnienia elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie centrum miasta jako miejsca zamieszkania (takich jak estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań).**

Tezy uzupełniające:

- Centrum powinno ponadto spełniać funkcje najwyższej jakości przestrzeni w mieście oraz rozwijać elementy miastotwórcze, z których korzystają wszyscy mieszkańcy i które kreują ich tożsamość.
- Centrum powinno koncentrować usługi publiczne, ale także wysokiej jakości miejsca pracy oraz ofertę czasu wolnego, szczególnie o charakterze kulturalnym.

- Również w Śródmieściu należy dążyć raczej do utrzymania status quo pod względem liczby mieszkańców niż nadmiernego zagęszczania.

Uzasadnienie: Aby stać się atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, centrum miasta, podobnie jak Śródmieście, wymaga bardzo dużych inwestycji, które wydają się przekraczać możliwości finansowe miasta. Ponadto, zmniejszanie się liczby mieszkańców centrum jest procesem historycznym (trwającym od początku XX w.) prowadzącym do poprawy warunków mieszkaniowych, (np. wyprowadzka z substandardowych oficyn i wnętrz kwartałów, przeludnionych mieszkań itd.). Priorytetem na tym obszarze powinna stać się poprawa jakości życia w śródmieściu, dywersyfikacja i wzbogacenie struktury społecznej oraz ochrona tożsamości miejskiej i dziedzictwa kulturowego. Funkcje mieszkaniowe powinny być traktowane jako uzupełniające w stosunku do innych funkcji.

Dane meldunkowe wskazują, że 65% migrantów ze śródmieścia Poznania nie wyprowadza się poza granice administracyjne, a wśród całości migrantów z Poznania, mieszkańcy śródmieścia stanowią jedynie 27% ludności miasta. Nawet przy wzorcowo przeprowadzonym procesie rewitalizacji, ten obszar miasta nie wystarczy, żeby samodzielnie zmienić natężenie i kierunek procesów migracyjnych.

3. Podstawowym czynnikiem wypychającym mieszkańców poza granice miasta jest luka finansowa między kosztem nieruchomości o parametrach spełniających ich preferencje, a możliwościami finansowymi. Rozwiązaniem tego problemu mogą być:
 - a. Obniżenie kosztów budowy nieruchomości mieszkaniowych poprzez rozwój kooperatyw mieszkaniowych,
 - b. Zmiana kierunku polityki miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami – nie powinny one jedynie przynosić dochodu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową za symboliczną złotówkę,
 - c. Programy mieszkaniowe realizowane wspólnie z dużymi pracodawcami i uczelniami wyższymi,

- d. Systemy grantów remontowych i wspierania inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków, które zamieszkują, również w budownictwie komunalnym i socjalnym.

Uzasadnienie: wyniki badań pokazują, że pierwszym wyborem dla większości badanych jest zamieszkanie w Poznaniu, a nie poza jego granicami. Tymczasem Poznań wciąż traci mieszkańców, którzy w dużej mierze przeprowadzają się na teren aglomeracji poznańskiej. Może to być spowodowane brakiem możliwości finansowych zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na pożądanym poziomie na terenie miasta. Badania wykazują, że najbardziej pożądane mieszkania mają powierzchnię 51-75 m² i 76-100 m². Rynkowe cen tych nieruchomości w Poznaniu przekraczają maksymalne deklarowane kwoty, które mieszkańcy są w stanie przeznaczyć na ich uzyskanie (21% do 100 000 zł, 19,6% 201 000 – 300 000 zł). Na terenie aglomeracji poznańskiej, deklarowane środki pozwoliłyby łatwiej pozyskać nieruchomość w dużej mierze zbliżoną do pożądaną.

4. Ponieważ pożądane są mieszkania i domy w dobrym standardzie (z balkonem, piwnicą i garażem) oraz większe powierzchnie, należy dążyć do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach, które byłyby rekompensowane później podwyższonym czynszem z opcją dojścia do własności lub obniżone dzięki kooperatywom mieszkaniowym na gruntach miejskich z „darowaniem” gruntów.

Tezy uzupełniające:

- Ze względu na niezwykle silną chęć własności i mieszkania w domu oraz samodzielnej jego budowy (chęć pełnej własności deklaruje 84% badanych, a posiadania domu jednorodzinnego 68%, 62,5% deklaracji „budowałbym sam”), włączenie mieszkańców w proces budowlany może być atrakcyjną opcją.
- Wsparcie kooperatyw budowlanych o niewielkim doświadczeniu inwestycyjnym powinien gwarantować miejski koordynator inwestycji.

Uzasadnienie: wg badań, najbardziej pożądane są mieszkania 3-4 pokojowe (58,2% odpowiedzi) o powierzchniach wymienionych powyżej. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Poznaniu wynosi obecnie 61,3 m².

Analiza dochodów i preferencji grup docelowych wskazuje, że:

- Osoby w grupie wiekowej 25-44 lata najczęściej wykazują potrzebę zmiany mieszkania (1/5 grupy osób w wieku 25-29 lat oraz 15% grupy 30-44 lata - najwyższe wyniki uzyskane w badaniu).
- Średnia dopuszczalna dla obydwóch tych grup docelowych cena mieszkania wynosi około 275 000 zł (dla dalszych wyliczeń przyjęto kwotę 260 000).
- Przy średniej pożądanej wielkości mieszkania na poziomie 79 m², koszt budowy metra kwadratowego powinien kształtować się na poziomie 3300 zł – w wyliczeniach założono koszt budowy na poziomie 2800, a wykończenia 500 zł. Wartość rynkowa (cena transakcyjna) wynosi około 6000 zł.
- Taki lub niższy koszt budowy osiągają działające już w Polsce kooperatywy mieszkaniowe (np. Wrocław, Gdańsk).
- Działania wspierające miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu za 1 zł oraz wyznaczeniu koordynatora inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów.

5. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najmłodszych grup docelowych należy przyjąć strategię budowy mieszkań do długoterminowego zamieszkania – docelowych oraz tymczasowych (np. pierwsze mieszkania dla absolwentów). W zakresie wynajmu potrzebne są raczej działania miękkie.

Tezy uzupełniające:

- Osoby wynajmujące potrzebują zapewnienia poczucia bezpieczeństwa co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania zajmowanego lokalu i dokonywania w nim zmian (np. malowania ścian itp.) Poczucie to mogą zapewnić mniejsze lokale na własność, wynajem z opcją dojścia do własności lub, szczególnie w przypadku

studentów, wsparcie prawne w negocjacjach z właścicielami (w trakcie badań podkreślano bardzo niekorzystne umowy).

Uzasadnienie: grupa docelowa do 24 roku życia może pozwolić sobie na mieszkanie w cenie około 108 000 zł (wskaźnik dostępności 3). Jako, że pierwsze mieszkanie może być niewielkie (założono 30 m²), cena m² powinna kształtować się więc na poziomie 3600 zł. Mieszkania takie mogłyby być budowane przez inwestora zewnętrznego w programie współpracy lub rewitalizowane w Śródmieściu (np. na strychach kamienic).

W przypadku najmu z dojściem do własności, przy przekazaniu gruntu miejskiego za 1 zł i wielkości mieszkania 50 m², cena budowy m² nie powinna przekraczać 3999 zł, co przy okresie zwrotu 14 lat daje stawkę najmu na poziomie 23 zł za m² (rynkowa 35 zł). Oznacza to miesięczną stawkę najmu na poziomie 1167 zł, co mieści się w możliwościach finansowych tej grupy wiekowej (szacunek na podstawie obecnych wydatków mieszkaniowych i deklarowanych możliwych kosztów wynajmu nowego mieszkania). Mieszkania takie mogłyby być budowane we współpracy z deweloperami, gdzie deweloper pełni rolę generalnego wykonawcy, a najemca ponosi koszt jego udziału w procesie (na poziomie 100 000 zł) jako wkład własny. Deweloper przestaje być stroną w procesie po otrzymaniu wkładu własnego, dalej nieruchomością zarządza miasto. Inną możliwością jest budowa tego typu lokali jako komunalnych przez ZKZL lub PTBS, wówczas wkład własny nie byłby wymagany, a nieruchomości nie mogłyby być traktowane jako przynoszące zysk miastu.

6. Należy dążyć do zapewnienia stabilności zasobu komunalnego tak, aby można było sprawować nad nim bardziej kontrolę w długim okresie (w zakresie wielkości zasobu i sposobu jego wykorzystania).

Tezy uzupełniające:

- Zasób komunalny oraz mieszkania PTBS powinny być przeznaczone dla osób faktycznie tego potrzebujących. Jako że obecnie wiele tych mieszkań jest zamieszkiwane przez osoby o wyższych dochodach lub nawet

wynajmujące posiadane mieszkanie i zamieszkujących w większych lokalach, w tym poza Poznaniem; należy ściślej kontrolować poziom dochodów i tożsamość osób faktycznie zamieszkujących mieszkanie. Obecny stan prowadzi do sytuacji, gdzie przy dużej grupie oczekujących na lokal komunalny, część obecnych użytkowników mieszkań nie stanowi grupy potrzebującej wsparcia ze środków publicznych.

- Ze względu na zły stan techniczny wielu budynków i lokali komunalnych nie należy karać mieszkańców za inicjatywy poprawiające jakość tego zasobu. W szczególności należy wesprzeć inicjatywy remontowe zarówno mieszkań, jak i np. klatek schodowych poprzez odpowiednie zmniejszanie stawek czynszu (obecnie są w takiej sytuacji powiększane) oraz małe granty remontowe.

Uzasadnienie: Wykup lokali komunalnych systematycznie zmniejsza wciąż niewystarczający zasób lokalowy miasta i wymusza kolejne inwestycje. Część zasobu komunalnego powinna być stałą podstawą realizacji zobowiązań miasta do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poznaniaków o niższych dochodach.

7. Niezbędny jest program współpracy z deweloperami – w dialogu z miastem mogą oni podjąć się realizacji zadań takich jak włączenie pojedynczych mieszkań komunalnych do realizowanej zabudowy mieszkaniowej (np. w zamian za rezygnację z nadmiernej liczby miejsc parkingowych) czy rewitalizacja kamienic komunalnych w zamian za wybudowanie mieszkań dla zainteresowanych mieszkańców. Należy uzgodnić priorytety takiej współpracy i wspólnie je realizować.

Uzasadnienie: Poznań postrzegany jest jako jedno z najgorszych miast do realizacji inwestycji mieszkaniowych, głównie ze względu na styl obsługi deweloperów i utrudnienia w realizacji inwestycji. Także niektóre wymagania stawiane deweloperom mogłyby być zmienione – np. stała liczba miejsc parkingowych niezależnie od wielkości mieszkania lub wymagania dotyczące zieleni. Ze względu na dużą wartość przywiązywaną przez mieszkańców do terenów zielonych, nie

powinno się zastępować zieleni dostępnej dla mieszkańców terenami biologicznie czynnymi takimi jak płyty parkingowe z otworami lub zieleni na dachach budynków.

8. Należy dążyć do możliwie silnej dywersyfikacji społecznej w poszczególnych dzielnicach i unikać koncentracji przestrzennej mieszkań komunalnych i socjalnych w celu unikania nasilania problemów społecznych i stygmatyzacji.

Tezy uzupełniające:

- Należy dążyć do wprowadzenia części zabudowy komunalnej do budynków deweloperskich (na podstawie programu współpracy).
- W centralnym obszarze miasta należy dążyć do częściowej gentryfikacji poprzez rewitalizację niektórych kamienic komunalnych we współpracy z deweloperami zapewniającymi w zamian mieszkania komunalne w dobrych lokalizacjach poza centrum.
- Mieszkania komunalne i socjalne powinny być „mieszane” z innymi typami zabudowy.
- Również mieszkania ukierunkowane na konkretne grupy wiekowe (np. młode rodziny, absolwenci i osoby starsze) powinny być realizowane w wariantach mieszanych.

Uzasadnienie: Koncentracja uboższych mieszkańców w wybranych lokalizacjach często prowadzi do stygmatyzacji i pogłębiania problemów społecznych, a co za tym idzie degradacji całych osiedli lub części dzielnic. Tymczasem udane przykłady rewitalizacji (np. Barcelona) to programy, które skupiały się na dywersyfikacji struktury społecznej.

9. Dla nowych lub przemeldowujących się mieszkańców Poznania istotna jest jakość obsługi przez Urząd Miasta, która powinna być poprawiona. Zamieszkiwanie w Poznaniu (w powiązaniu z zameldowaniem i odprowadzaniem podatków) powinno być postrzegane jako korzystne dzięki ułatwieniom w korzystaniu z usług publicznych (np. w ramach polityki transportowej, parkingowej czy edukacyjnej).

Uzasadnienie: W porównaniu z urzędami gmin podpoznańskich, zameldowanie się w Poznaniu i zmiana dokumentów, czy regulacje dotyczące np. rodzin wielodzietnych są skomplikowane i nieprzyjazne. Wymiana dokumentów (np. prawo jazdy, dowód osobisty) następuje w różnych punktach miasta, niektóre instytucje poznańskie nie akceptują też ogólnopolskich kart rodziny dużej. Również polityki transportowa lub parkingowa nie faworyzują poznaniaków. Elementy te są negatywnie postrzegane przez osoby przenoszące się do Poznania lub rozważające taką zmianę. Tymczasem w wielu mniejszych gminach każdy nowy mieszkaniec otrzymuje pakiet powitalny (np. list, najważniejsze informacje o życiu w gminie, atrakcjach, czasie wolnym itp.)

10. Decyzje mieszkaniowe są silnie powiązane z zatrudnieniem, należy więc dążyć do kreowania w Poznaniu dużej ilości miejsc pracy o wysokiej wartości dodanej, w tym w branżach innowacyjnych i kreatywnych. Powinny one umożliwić osiągnięcie dochodów pozwalających na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Uzasadnienie: Poznań, w porównaniu do innych dużych miast oferuje wynagrodzenia brutto na średnim poziomie, jest też postrzegany przez młode osoby jako mało atrakcyjny rynek pracy. Tymczasem ceny nieruchomości są dość wysokie, niższe jedynie niż w Warszawie i Krakowie. Miejsca pracy generujące wyższe dochody ułatwiłyby pokonanie luki finansowej utrudniającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Literatura

1. D-Sight, 2012, Podręcznik Podejmowanie decyzji w systemie D-Sight Desktop, Treeffect, Wrocław
2. Jasiczak J. (red.), 2015, Opracowanie wyników badania ankietowego studentów trybu stacjonarnego uczelni miasta Poznania, SCUPEP, Poznań
3. Jasiczak J., Matusiak M., 2015, Raport z serii wywiadów pogłębionych realizowanych w ramach projektu badawczego pt. Badanie potrzeb mieszkaniowych i społecznych obecnych i potencjalnych mieszkańców miasta Poznania oraz możliwości realizacji polityki mieszkaniowej i społecznej, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych...”
4. Kaczmarek T., (red.), 2015, Stan, struktura przestrzenna i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w aglomeracji poznańskiej, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych...”
5. Kobryń A., 2014, Wielokryterialne wspomaganie decyzji w gospodarowaniu przestrzenią, Diffin, Warszawa
6. Matusiak M., 2013, Analiza trendów w ramach monitoringu Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, ekspertyza na zlecenie Urzędu Miasta Poznania
7. Matusiak M. (red.), Nowak M., Palicki S., Stachowiak K., 2016 Mierzenie wartości przestrzeni publicznych. Ujęcie modelowe i zastosowanie w wybranych miastach. – książka oddana do druku w Wydawnictwie UEP.
8. Matusiak M (red.), Palicki S., Strączkowski Ł., Jasiczak J., 2015, Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych...”
9. Palicki S., 2013, Metody prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich, Texter, Warszawa
10. Palicki S, Strączkowski Ł., 2015, Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i Gminach podpoznańskich, ekspertyza w ramach projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych...”
11. Stachowiak K., 2002, Wielokryterialna analiza decyzyjna w badaniach przestrzenno-ekonomicznych, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań