

Lidia Groeger
Uniwersytet Łódzki

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA GENERATOREM ATRAKCYJNOŚCI PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

1. WPROWADZENIE

Przestrzeń publiczna jest podstawowym składnikiem struktury przestrzeni miejskiej. Fizjonomia, organizacja i zagospodarowanie wraz z czynnikiem społecznym ją tworzącym i użytkującym, ma wpływ na jakość przestrzeni publicznej, w której funkcjonujemy i uważamy za atrakcyjną. Przestrzenie publiczne wytwarzane są przez użytkowników miasta (CASTELS 1982, JAŁOWIECKI 1988, JAŚKIEWICZ 2001), dlatego ważne jest spojrzenie na ich kondycję, uwzględniając obecny rozwój społeczno-ekonomiczny i kulturowy mieszkańców miast. Nie istnieje bowiem jeden wzorzec przestrzeni publicznej, który byłby uniwersalny i powszechnie akceptowany ze względu na zróżnicowany charakter (symboliczny, funkcjonalny, konsumpcyjny) i rangę (przestrzenie publiczne: metropolitalne, miejskie, lokalne) (JAŚKIEWICZ 2001).

Publiczna przestrzeń w skali lokalnej, zlokalizowana na terenach osiedli mieszkaniowych, związana z podstawową funkcją mieszkaniową jest głównym przedmiotem badań ze względu na znaczącą jej rolę w życiu mieszkańców. Przestrzeń ta daje możliwość interakcji społecznych, przyczynia się do więzi sąsiedzkich, daje poczucie satysfakcji i bezpieczeństwa (STRUMIŁŁO 2010, BONENBERG 2008, BAĆ 2004).

Dobrej jakości przestrzeń publiczna pełni funkcję promocyjną dla danego obszaru i przyczynia się do jego rozwoju. Korzystają na tym wszyscy użytkownicy, nie tylko mieszkańcy, ale także gmina i firmy deweloperskie lokalizujące w atrakcyjnych miejscach swoje inwestycje, choć nie chcą ponosić kosztów jej wytworzenia i utrzymania (MARKOWSKI 2001, MASIK 2006).

Celem autorki opracowania jest zobrazowanie, jak publiczna przestrzeń osiedli mieszkaniowych może wpływać na atrakcyjność danego miejsca zamieszkania na rynku nieruchomości oraz jaki jest szacunkowy wzrost wartości mieszkań ze względu na relatywnie dobrze urządzonej przestrzeń publiczną.

Postępowanie to ma na celu dostrzeżenie, że przestrzeń publiczna ma swoją wartość, również w wymiarze ekonomicznym i z tego powodu, jako dobro rzadko spotykane, powinna podlegać szczególnej ochronie.

Do badań wybrano dwa osiedla mieszkaniowe położone w Łodzi, z zabudową wielorodzinną, sąsiadujące ze sobą – Radogoszcz-Wschód i Radogoszcz-Zachód. Ze względu na cechy lokalizacji, technologię oraz okres budowy mają możliwie najbardziej zbliżone parametry uwzględniane w wycenie wartości zasobów mieszkaniowych (HOPFER 1991, NYKIEL 2008, ŻRÓBEK 2002). Z tego powodu można z dużym prawdopodobieństwem przyjąć, że ewentualne różnice w wartości mieszkań na terenie obu osiedli mogą wynikać z jakości publicznej przestrzeni mieszkaniowej tych osiedli. Podejście do publicznej przestrzeni mieszkaniowej jako do dobra, które ma swoją wartość, również ekonomiczną, ma na celu wskazanie w aktualnych warunkach funkcjonującej gospodarki rynkowej na wyjątkowe i rzadko dostrzegane znaczenie przestrzeni publicznej dla kształtowania wartości danej przestrzeni mieszkaniowej. Opracowania amerykańskie z ugruntowanych gospodarek rynkowych wskazują na wzrost wartości nieruchomości ze względu na lokalizację w sąsiedztwie dobrze zagospodarowanej i preferowanej przez mieszkańców przestrzeni publicznej, np. parków (IRWIN 2002, CROMPTON 2005, KELLY 2000). Podjęcie tematu oszacowania wzrostu wartości nieruchomości mieszkaniowych ze względu na stan publicznej przestrzeni jest jedynie zwróceniem uwagi na aspekt ekonomicznej wartości tej przestrzeni i na pewno wymaga wielu dalszych badań i porównań w celu określenia zachodzących w tym względzie prawidłowości. Prezentowane wyniki mogą być przyczynkiem do rozeznania sytuacji w tym zakresie w realiach aktualnej gospodarki rynkowej w naszym kraju.

2. POJĘCIE I SPECYFIKA PUBLICZNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

Pojęcie przestrzeni publicznej wykorzystywane jest w wielu dyscyplinach naukowych od psychologii, socjologii po geografie społeczną, urbanistykę, architekturę i ekonomię. Te dziedziny wiedzy w sytuacji zainteresowania przestrzenią publiczną stają się sobie bliskie, gdyż uwzględniają wieloaspektowość relacji zachodzących w przestrzeni publicznej oraz umożliwiają całościowe spojrzenie na zagadnienia związane z jej kształtowaniem, zagospodarowaniem oraz jej wartością. Niekiedy zróżnicowane pojmowanie przestrzeni publicznej przez przedstawicieli wspomnianych nauk skłania do przyjęcia definicji, możliwie najpełniej oddającej specyfikę przestrzeni publicznej i jej charakterystyczne atrybuty. Ze względu na prezentowane tutaj podejście do publicznej przestrzeni mieszkaniowej przyjęto przedstawioną na III Kongresie Urbanistyki

Polskiej ZMP i TUP (BIEGAŃSKI i in. 2009) definicję, która podkreśla szczególną wartość przestrzeni publicznych jako dobra wspólnego w zrównoważonym rozwoju przestrzeni miejskiej, w tym przestrzeni mieszkaniowej:

Przestrzeń publiczna definiowana jest w kategoriach społeczno-ekonomicznych. Rozumiana jest jako dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania.

Ze uwagi na dominującą funkcję na obszarze występowania przestrzeni publiczna często jest dodatkowo określana, jako publiczna przestrzeń mieszkaniowa, handlowa, usługowa, rekreacyjna (WALLIS 1990). Przestrzeń publiczna jest wytwarzana przez społeczeństwo w procesie użytkowania, postrzegania, nadawania odpowiednich znaczeń i waloryzowana, co szeroko opisał JAŁOWIECKI (1988) w teorii społecznego wytwarzania przestrzeni. Przestrzeń jest wartością zarówno dla użytkujących ją jednostek, jak i dla grup społecznych. Ludzie nadają jej wartość w zależności od swojej wiedzy, doświadczeń, wzorców kulturowych lub intuicyjnego odbioru danej rzeczywistości (MAJER 2010). Sposób ukształtowania i funkcjonowania przestrzeni publicznej zależy od społecznego systemu wartości i jego aktualnych uwarunkowań, także od jakości i skuteczności prawa, sprawności władzy lokalnej i instytucji publicznych (KARP, TERTELIS, SIMON 2009). Na straży standardów kształtowania przestrzeni publicznej powinny stać władze państwowe, samorządowe i organizacje lokalne, ale należy także uwzględnić szeroki udział społeczny. Analiza złożonych wniosków do *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Łodzi* (2010)¹ wskazała, że największe zainteresowanie społeczne związane było z przestrzenią mieszkaniową i funkcjonującą w jej sferze publiczną przestrzenią mieszkaniową. Świadczy to pośrednio o coraz większej świadomości społecznej i dużej wadze przypisywanej współcześnie do odpowiedniego kształtowania publicznej przestrzeni mieszkaniowej, zgodnie z obecnymi preferencjami mieszkańców.

Według GEHLA (2009) właściwie funkcjonująca przestrzeń publiczna powinna stwarzać warunki do uprawiania trzech form aktywności:

- podstawowych – wynikających z realizacji bieżących potrzeb, takich jak przemieszczanie się do pracy lub oczekiwanie na środek komunikacji, dla których jakość przestrzeni nie odgrywa większego znaczenia;
- opcjonalnych – przede wszystkim różnych form wypoczynku i rekreacji, dla których jakość przestrzeni ma duże znaczenie;
- społecznych – stanowiących wynikową dwóch poprzednich, mających miejsce tam, gdzie zachodzi możliwość interakcji między ludźmi.

¹ Uchwalone w 2010 r.; na przełomie 2009 i 2010 r. zostało złożonych do *Studium* 621 uwag.

Krótko mówiąc, miejsce atrakcyjne pod względem estetyki i oferowanych wrażeń, ale pozbawione funkcji związanych z zaspokajaniem codziennych potrzeb mieszkańców, jest również ułomną przestrzenią publiczną. GEHL (2009) pisał:

Życie między budynkami oferuje okazje do przebywania z innymi w sposób luźny i niewymagający. Można czasem pójść na spacer, w drodze do domu można pójść dłuższą trasą wzdłuż głównej ulicy lub spocząć na ławce koło domu, aby przez chwilę pobyc wśród ludzi. Można też codziennie chodzić na zakupy, choć bardziej praktyczne byłoby robienie ich raz na tydzień. Nawet wyglądanie przez okno od czasu do czasu, o ile ma się ciekawy widok, może przynieść korzyści. Bycie wśród innych, widzenie ich i słyszenie, odbieranie bodźców, prowadzi do pozytywnych doświadczeń, jako alternatywy dla bycia samemu. Niekoniecznie jest się z konkretną osobą, jednak jest się z innymi.

Czym więc powinna wyróżniać się dobra publiczna przestrzeń mieszkaniowa, aby pozytywnie wpływać na jakość życia? KOCHANOWSKI (2002) oraz ZUZIAK (2002) do atrybutów dobrej przestrzeni publicznej zaliczają powszechną dostępność do użytku publicznego, niezależnie od form własności. Kwestia własności pomijana przez blisko 50-letni okres socjalizmu wymaga dodatkowego komentarza. Przestrzenie publiczne nie są niczyje lub, jak się uważało w okresie socjalizmu, są własnością państwową. Pozostałości takiego postrzegania przestrzeni publicznych przejawiają się i współcześnie, kiedy wyrzucanie śmieci w miejscach publicznych, zrywanie kwiatów z klombów czy malowanie sprayami murów nie jest traktowane jako przestępstwo w obrębie własności, a jedynie jako czyn nieszkodliwy społecznie. Takie podejście wyraźnie wpływa na obniżenie wartości publicznej przestrzeni mieszkaniowej i wymiennie obniża również wartość otaczającej ją zabudowy.

Współcześnie publiczna przestrzeń mieszkaniowa ma swojego właściciela – gminę, spółdzielnię mieszkaniową, osoby fizyczne lub prawne. Podmioty te ponoszą koszty związane z zagospodarowaniem terenu, ale również ze względu na swoje prawo własności mogą ograniczyć dostęp do publicznej przestrzeni mieszkaniowej poprzez grodzenie działek, wprowadzanie barier w dostępie i poruszaniu się ludności (HABERMAS 2007, PANCEWICZ 2010). Dlatego atrybut powszechnej dostępności przestrzeni publicznej jest jej najistotniejszym wyznacznikiem wpływającym na kształtowanie jej atrakcyjności i wartości.

Kolejnym specyficznym atutem dobrej publicznej przestrzeni mieszkaniowej powinien być jej węzłowy charakter, który pozwoli spoić substancję mieszkaniową, obiekty usługowe, handlowe, komunikacyjne, kulturalne i edukacyjne. Ten łącznik powinien charakteryzować się atrakcyjnością estetyczną, tak aby przebywanie w publicznej przestrzeni było dla mieszkańców przyjemne i dodatkowo podnosiło prestiż danego miejsca zamieszkania. Przestrzeń ta powinna być zadbana, czysta oraz cechować się odpowiednią skalą do jej formy użytkowania (SCHNEIDER-SKALSKA 2007).

Szczepański do cech dobrej publicznej przestrzeni zalicza ład urbanistyczno-architektoniczny, który powinien charakteryzować się zwartością kompozycji przestrzennej, ład funkcjonalny związany z wygodą życia, ład estetyczny określający urodę danej przestrzeni oraz ład społeczny związany z więziami społecznymi oraz identyfikacją społeczną z danym miejscem. Suma tych czynników decyduje o ocenie wartości danej przestrzeni (JAŁOWIECKI, SZCZEPAŃSKI 2006). Ponieważ pojęcie ład może być kategorią odbieraną subiektywnie, dlatego o wartości danej publicznej przestrzeni mieszkaniowej mogą decydować bardzo indywidualne cechy mieszkańców wynikające z wieku, wykształcenia, zamożności czy cech kulturowych.

ZALEŃCKI (2003) rozwinął atrybuty dobrej publicznej przestrzeni mieszkaniowej z punktu widzenia mieszkańców. Wskazał na znaczenie infrastruktury technicznej – sieci wodno-kanalizacyjnej, stan techniczny dróg, chodników, miejsc parkingowych oraz oświetlenia ulic. Wysokie znaczenie przypisywał również odpowiednio zagospodarowanym terenom zielonym. Wskazania te znalazły również potwierdzenie w badaniach GROEGER (2004) prowadzonych wśród klientów zamierzających nabyć nieruchomości mieszkaniowe. Szczególnie element dostępu do zagospodarowanej zieleni ma znaczenie w ocenie wartości publicznej przestrzeni mieszkaniowej (GROEGER 2002, JANISZEWSKA, KLIMA, ROCHMIŃSKA 2011), dlatego specyfika tego elementu zagospodarowania zostanie omówiona szerzej.

Świadome bądź intuicyjne postrzeganie szczególnej wartości zieleni w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej jest szeroko opisywane przez CZOCHAŃSKIEGO (2010), CHMIELEWSKIEGO (2001), CZERWIENIEC i LEWIŃSKĄ (2000). Autorzy ci zwracają szczególną uwagę na funkcję estetyczną i ekologiczną ozdobę obiektów i terenów, ograniczanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, kształtowanie mikroklimatu, produkcję tlenu, tłumienie hałasu, absorpcję pyłów, regulację obiegu wody, osłonę przeciwwiatrową. Również w kategoriach społecznych podnoszone jest jej znaczenie ze względu na możliwość pełnienia funkcji rekreacyjnej, ale także ze względów technicznych do rozprowadzenia mediów. Ponadto ma znaczenie zdrowotne, gospodarcze, wychowawcze oraz dydaktyczno-kulturotwórcze. CHMIELEWSKI (2001) zwraca uwagę, że rezygnacja w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej z powierzchni zieleni otwartej na rzecz większych powierzchni, ale oddalonych od miejsc zamieszkania jest błędem urbanistycznym. Jednak najwyższe wymagania muszą być postawione zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej stanowiącej bezpośrednie otoczenie obiektów mieszkaniowych. To właśnie brak tych przestrzeni jest najbardziej odczuwalny przez ludność w centrach miast i osiedlach mieszkaniowych. Jednocześnie w Polsce nie dokonuje się wyceny zasobów przyrodniczych i nie określa w procesie planowania tzw. wartości usług ekosystemowych jako składowej oceny ekonomicznej efektywności zagospodarowania przestrzeni (CZOCHAŃSKI 2010). Utrzymanie w dłuższej perspektywie czasowej rozwoju miasta,

nie tylko w ujęciu przestrzennym (wzrostu jego powierzchni czy liczby inwestycji), lecz także w kontekście społecznym (wzrostu liczby mieszkańców i ich zadowolenia oraz przywiązania do miejsca zamieszkania), jest w bezpośredni sposób związane z ilością i jakością terenów zieleni. Miasto, które dostarcza miejsc pracy, ale nie tworzy korzystnych warunków życia staje się czynnikiem wywołującym emigrację i suburbanizację w jego szerokim otoczeniu. Relatywnie rozległe powierzchnie zieleni (zieleni osiedlowej) stanowiących przestrzeń otwartą (społeczną), towarzyszące dawnej wielorodzinnej zabudowie mieszkaniowej z lat 70.–90. XX w., praktycznie zaniknęły w tzw. osiedlach deweloperskich. Ich miejsce zajęły płoty dzielące przestrzeń publiczną na wewnątrzosiedlową i otwartą, ale faktycznie ograniczoną do pasa drogowego – jezdni, chodnika i wąskiego trawnika. Obecnie deweloperzy wykorzystują maksymalnie działki pod zabudowę mieszkań, a wolne tereny przeznaczają głównie na parkingi. Na organizację terenów integracyjno-rekreacyjnych pozostaje do dyspozycji niewiele powierzchni (STRUMIŁO 2010).

Kolejnymi specyficznymi atrybutami publicznej przestrzeni mieszkaniowej w odbiorze mieszkańców są warunki do rekreacji i uprawiania sportu, istnienie placów zabaw, klubów. Znaczenie ma również czystość i estetyka ulic oraz zabudowy, wyposażenie w placówki oświatowe, ośrodki zdrowia, placówki handlowe i usługowe oraz dostęp do komunikacji miejskiej. W aspekcie społecznym na ocenę jakości i wartości publicznej przestrzeni mieszkaniowej wpływa także subiektywne poczucie bezpieczeństwa oraz stosunki sąsiedzkie.

Podejmowanie tematu przestrzeni publicznej wynika z dążenia do ożywienia miast i uczynienia ich atrakcyjnymi. Albowiem według GEHLA (2009) żywe miasta to takie, w których mogą zachodzić różnorakie interakcje pomiędzy ludźmi. Tym samym „niezależnie od tego, jak kolorowe i zróżnicowane będą budynki, jeśli nie będą one w stanie zaoferować możliwości kontaktów międzyludzkich, to pozostaną nudne i monotonne”.

Ekonomiści zajmujący się kwestiami inwestowania w nieruchomości zwracają szczególną uwagę na współzależność, czyli wzajemne oddziaływanie na siebie nieruchomości (KARP, TERTELIS, SIMON 2009, KUCHARSKA-STASIAK 2006). Cechy i funkcja zabudowy realizowanej na nieruchomościach sąsiadujących może wpływać pozytywnie lub negatywnie na wartość danej nieruchomości. Sąsiedztwo terenów leśnych lub parków podnosi wartość sąsiednich nieruchomości mieszkaniowych, natomiast sąsiedztwo cmentarza może powodować brak chętnych do zamieszkania w takim otoczeniu, co wyraźnie wpłynie na wartość nawet nowo budowanych atrakcyjnych wizualnie apartamentowców². Znajomość tej zależności może być przyczyną dodatkowych zysków dla inwestorów.

² W Łodzi przy ulicy Srebrzyńskiej wybudowano apartamentowiec położony w sąsiedztwie dużego kompleksu parkowego i cmentarza. Tylko część mieszkań znalazła nabywców, ponieważ niezachęcający był widok z części okien na cmentarz i reklamę krematorium.

torów, którzy poprzez właściwy rozwój jednej nieruchomości mogą wpływać na wzrost wartości terenów do niej przylegających.

3. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA WYBRANYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

Nadrzędnym celem opracowania była próba oszacowania wartości publicznej przestrzeni mieszkaniowej, która poprzez fizjonomię, elementy zagospodarowania może powodować zwiększoną atrakcyjność dla potencjalnych nabywców mieszkań. W tym celu zgodnie z zasadami przeprowadzania szacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym (HOPFER 1991, ŻRÓBEK 2002) wybrano dwa elementy, możliwie najbardziej zbliżone ze względu na cechy uwzględniane w wycenie osiedla zabudowy wielorodzinnej. Szczególne znaczenie miała lokalizacja ogólna na obszarze miasta, bowiem na rynku nieruchomości notowane jest wyraźne zróżnicowanie cen ze względu na rejon miasta, mimo że mieszkania mają tę samą technologię budowy, powierzchnię i rozkład (np. mieszkania w osiedlu Retkinia i Radogoszcz) (NYKIEL 2008). Bezpośrednie sąsiedztwo wybranych osiedli oraz położenie w północnej części miasta, wysoko preferowanej wśród klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami, eliminuje wpływ lokalizacji ogólnej na kształtowanie się cen mieszkań. Oba osiedla z jednej strony ograniczone są przelotową ulicą Zgierską, pełniącą funkcję drogi krajowej, natomiast drugą granicą w układzie południkowym stanowią tory kolejowe. Oba sąsiadują również z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na położenie, oba osiedla Radogoszcz-Zachód i Radogoszcz-Wschód mają dobry dostęp do komunikacji miejskiej tramwajowej na ulicy Zgierskiej oraz autobusowej, ponieważ na terenie każdego z nich znajdują się krańcówki kilku linii autobusowych. Również sposób zagospodarowania i fizjonomia tych obiektów komunikacyjnych jest zbliżona. Oba osiedla powstały w latach 70. i 80. XX w., przy czym jako pierwsze budowane było osiedle Radogoszcz-Zachód, w którego układzie zabudowy zastosowano system grzebieniowy (CHMIELEWSKI 2001) (rys. 1), a następnie powstało Radogoszcz-Wschód, które częściowo wybudowane zostało również w układzie grzebieniowym (Sitowie), choć przeważający układ realizowanej tutaj zabudowy blokowej odpowiada układowi gniazdowemu (rys. 2), postrzeganemu przez urbanistów jako lepiej odpowiadający potrzebom mieszkańców w zakresie kształtowania wnętrza międzyblokowych (CHMIELEWSKI 2001). W obu osiedlach dominuje zabudowa blokowa niska, 5-kondygnacyjna, znajdują się również nieliczne budynki wysokie – 11-kondygnacyjne. W przypadku osiedla Radogoszcz-Wschód stanowią one dominantę architektoniczną przy



Rys. 1.
Grzebienny układ zabudowy

Źródło:
MODGiK, Łódź



Rys. 2. Gniazdowy układ zabudowy

Źródło:
MODGiK, Łódź

placu pełniącym funkcję lokalnego centrum handlowo-usługowego, zlokalizowanego w parterach budynków mieszkalnych. Ta forma zagospodarowania publicznych przestrzeni na wspomnianym osiedlu odpowiada nawet po 30 latach obecnie propagowanej przez architektów formie kształtowania przestrzeni publicznych w osiedlach mieszkaniowych (CHMIELEWSKI, MIRECKA 2007). Z tego też względu może mieć wpływ na podniesienie atrakcyjności tego osiedla dla potencjalnych mieszkańców. Osiedle Radogoszcz-Zachód natomiast nie ma wyraźnie wydzielonego w przestrzeni centrum, a wysoka zabudowa blokowa zlokalizowana jest w sąsiedztwie ruchliwej ulicy Zgierskiej. Grzebienny układ zabudowy nie wykorzystuje również możliwości odizolowania wnętrza osiedla od uciążliwości hałasu komunikacyjnego. W układzie przestrzennym szczególną rolę odgrywają przestrzenie publiczne o funkcji komunikacyjnej. Osiedle Radogoszcz-Wschód ma trzy główne ulice obsługujące obrzeża i cent-

rum osiedla. Ograniczenie ruchu kołowego na głównej wewnętrznej drodze oraz wprowadzenie dobrze zagospodarowanej zieleni, połączonej z terenami sportu i rekreacji spowodowało, że ulica ta jest chętnie uczęszczana przez mieszkańców osiedla, również w celach spacerowych (fot. 1–2). Osiedle Radogoszcz-Zachód nie charakteryzuje taka forma zagospodarowania, a główne obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są wzdłuż ruchliwych obwodnic osiedla (fot. 3–4). Obiekty handlowe (Tesco i inne handlowe sieciówki) zlokalizowane są na obu osiedlach, więc każde z nich ma rodzaj ogólnie dostępnego ryneczku z drobnym handlem (fot. 9–10), lecz fizjonomia tych obiektów jest już różna, dlatego estetyka tych placówek i ich otoczenia w osiedlu Radogoszcz-Wschód jest dużo lepsza. Budynki mieszkaniowe w obu osiedlach przeszły termomodernizację i uzyskały nowe elewacje podnoszące ich atrakcyjność wizualną. W osiedlu Radogoszcz-Zachód dodatkowo wyposażone są w panele słoneczne, które obniżają koszty eksploatacji, co przekłada się na niższy czynsz o blisko 100 zł w przypadku mieszkania o powierzchni ok. 50 m². Obniżone koszty utrzymania mogą więc być elementem wpływającym na atrakcyjność tych mieszkań na rynku mieszkaniowym. Technologia budowy mieszkań jest w obu osiedlach ta sama, również struktura wielkościowa mieszkań jest zbliżona. Ze względu na to, że północne rejony miasta są pożądane na miejsce zamieszkania (GROEGER 2004) obszar obu osiedli cieszy się znacznym zainteresowaniem potencjalnych mieszkańców i firm deweloperskich. Z tego powodu na obu osiedlach w ostatnich 20 latach powstała nowa zabudowa blokowa, budowana z cegły i silikatów, przeważnie grodzona. Jednak w odbiorze publicznej przestrzeni mieszkaniowej nie podnosi ona walorów, a jedynie wprowadza ograniczenia w przemieszczaniu się mieszkańców.

Obserwacja terenów obu osiedli pod kątem zagospodarowania w obiekty sportowe i rekreacyjne wskazuje na podobny program wyposażenia. Na terenie obu są boiska sportowe, place zabaw, skwery rekreacyjne (fot. 5–8). Jednak zagospodarowanie i fizjonomia tych przestrzeni publicznych wydaje się lepiej zorganizowana na terenie osiedla Radogoszcz-Wschód. Obiekty są zadbane, odmalowane, trawa strzyżona. Otacza je zróżnicowana i pielęgnowana zieleni osiedlowa. W czasie obserwacji w terenie widać było pracowników sprzątających i pielęgnujących zieleni osiedlową. Z uzyskanych informacji wynika, że mieszkańcy w czynszu płaconym spółdzielni mieszkaniowej ponoszą koszty związane z sadzeniem i pielęgnacją zieleni osiedlowej – jest to zaledwie 1 grosz miesięcznie od 1 m² mieszkania, jednak przy dużej powierzchni substancji mieszkaniowej te niewysokie nakłady wyraźnie poprawiają fizjonomię publicznej przestrzeni mieszkaniowej.

Poniżej przedstawiono przykłady zagospodarowania łódzkich osiedli Radogoszcz-Zachód i Radogoszcz-Wschód (fot. 1–8 wykonane przez autorkę).

Osiedle Radogoszcz-Zachód



Osiedle Radogoszcz-Wschód



Fot. 1 i 2 – Przestrzenie międzyblokowe



Fot. 3 i 4 – Tereny komunikacyjne



Fot. 5, 6 – Osiedlowe tereny sportu i rekreacji



Fot. 7 i 8 – Lokalne osiedlowe ryneczki

4. WARTOŚĆ PUBLICZNEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ

W publikacjach dotyczących przestrzeni publicznej zwraca się szczególną uwagę na jej wartość w różnych aspektach. Autorzy prac analizują elementy społeczne wpływające na kondycję społeczną, ekologiczną, podnoszącą jakość środowiska. Urbaniści wskazują na znaczenie kształtowania spójnego środowiska miejskiego, które zachowuje zasady ładu przestrzennego. Zatem świadomość wartości publicznej przestrzeni mieszkaniowej jest w jakimś stopniu powszechnie dostrzegana, jednak to liczby często lepiej wpływają na wyobraźnię, dlatego próba określenia wartości rynkowej publicznej przestrzeni mieszkaniowej w warunkach łódzkich osiedli mieszkaniowych stała u podstaw analizy rynku mieszkań w obu badanych osiedlach.

Badania rynku mieszkaniowego przeprowadzono na podstawie wywiadów w siedmiu łódzkich biurach obrotu nieruchomościami³ funkcjonujących od co najmniej 10 lat na łódzkim rynku mieszkaniowym. Celem wywiadów było uzyskanie informacji na temat długookresowych tendencji w kształtowaniu się popytu i cen na mieszkania w obu badanych osiedlach. W zakresie popytu na mieszkania w trzech biurach nie wskazano na znaczące różnice między Radogoszczem-Wschodem i Radogoszczem-Zachodem, co miało wpływ na zbliżone ceny mieszkań. Jednak w czterech biurach, gdzie w trzech przypadkach wywiady przeprowadzono z właścicielami prowadzącymi je od wielu lat, wskazano na większy, utrzymujący się w dłuższym okresie, popyt na mieszkania na Radogoszczu-Wschodzie i wyższe ceny 1 m² mieszkania. Według szacunków właścicieli biur, w długim czasie różnice wahały się między 200–400 zł na 1 m². Rynek mieszkaniowy obu osiedli uznali za zbliżony, na ceny poszczególnych mieszkań czasem miał wpływ bardzo wysoki poziom wykończenia lub ceglane ściany nowej zabudowy mieszkaniowej. Jednak ze względu na nieliczne takie przypadki w obu osiedlach, w analizie rynku wskazali na małe znaczenie tych czynników.

W celu określenia przeciętnej ceny 1 m² mieszkania w obu osiedlach zebrano ceny ofertowe mieszkań z okresu sześciu miesięcy. W tym celu wykorzystano bazy ofertowe łódzkich biur obrotu nieruchomościami. Na Radogoszczu-Wschodzie zanotowano 38 ofert, na Radogoszczu-Zachodzie 45. Średnie ceny w okresie sześciu miesięcy na Radogoszczu-Wschodzie wyniosły 4494 zł za 1 m², a na Radogoszczu-Zachodzie odpowiednio 4365 zł. Różnica w cenie 1 m² wyniosła ok. 130 zł, stanowi to ok. 3% wartości mieszkania. Może się to wydawać niską wartością, jednak kiedy uwzględnimy zapas na rynku miesz-

³ Wywiady przeprowadzono z właścicielami lub pracownikami następujących łódzkich biur obrotu nieruchomościami: Estate – al. Kościuszki 1, Sukces – ul. Narutowicz 36, Domino – ul. Piotrkowska 203/205, Akces – ul. Narutowicza 59, Ekspres – ul. Piotrkowska 82, Expert – al. Kościuszki 3, Dsi – ul. Więckowskiego 33.

kaniowym w ostatnich latach, to różnica w cenie przeciętnego, np. 60-metrowego, mieszkania osiągnie 7800 zł. Jeśli klienci są skłonni zapłacić więcej, choć lokalizacja ogólna, obszar terenów publicznych, program usługowy, komunikacyjny i mieszkania są zbliżone w obu osiedlach, to faktycznie płacą więcej, blisko 8 tys. zł, za lepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną.

5. PODSUMOWANIE

Zainteresowanie wzrostem wartości nieruchomości na skutek lokalizacji w otoczeniu przestrzeni publicznych jest szeroko opisywane w literaturze już ugruntowanych gospodarek rynkowych. Znaczenie ma w tym przypadku fakt, że władze lokalne w tych gospodarkach pobierają podatki od wartości nieruchomości, dlatego mogą być zainteresowane wzrostem powierzchniowym odpowiednio zagospodarowanych przestrzeni publicznych, które generują dodatkowe dochody gmin. Badania amerykańskie i australijskie wskazują na dodatkową wartość nieruchomości mieszkaniowych ujawnianą na rynku w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych, szczególnie terenów zieleni miejskiej (IRWIN 2002, CROMPTON 2005, BOLITZER, NETUSIL 2000, KELLY 2000, LUTZENHISER, NETUSIL 2001, MOSCOVITCH 2007). W warunkach polskich świadomość w społeczeństwie znaczenia ogólnie dostępnych terenów publicznych, w tym szczególnie terenów zieleni miejskiej, wyraźnie wzrasta, na co wskazują badania preferencji klientów targów mieszkaniowych przeprowadzane w dużych miastach⁴. Określenie wartości tego, co dla nas istotne, jest trudne, bo ile jest wart ładny widok z okna, otoczenie zielenią lub sąsiedztwo stawu? Klienci generalnie nie są w stanie określić, ile chcieliby zapłacić więcej za spełnienie tych oczekiwań. Natomiast ile faktycznie więcej płacą za ich spełnienie, ujawnia się pośrednio na rynku mieszkaniowym.

Wartość publicznej przestrzeni mieszkaniowej ma istotne znaczenie dla deweloperów budujących mieszkania, gdyż ze względu na dobre lokalizacje (zieleni, usługi, komunikacja miejska, dobre drogi, których kosztów budowy nie ponosili) faktycznie czerpią istotne korzyści finansowe. Przykładowo, blok mieszkalny liczący 60 mieszkań zlokalizowany w dobrze zagospodarowanej publicznej przestrzeni mieszkaniowej generuje dla dewelopera dodatkowe dochody na poziomie blisko 0,5 mln złotych. Dlatego jest tak silna presja deweloperów na tereny położone w dobrze zagospodarowanych obszarach, np. dużych osiedli mieszkaniowych, gdzie zachowano przestrzenie publiczne, które

⁴ Net Consulting przeprowadził badanie preferencji mieszkaniowych potencjalnych nabywców mieszkań lub domów w pięciu miastach o liczbie ludności przekraczającej 500 000 osób. Badania przeprowadzono podczas jesiennej edycji targów tabelaofer.pl (2010) w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Poznaniu i we Wrocławiu. Przeprowadzono ok. 3 tys. ankiet.

w okresie kolejnych lat odpowiednio zagospodarowywano ze środków mieszkańców danej spółdzielni mieszkaniowej.

Publiczna przestrzeń mieszkaniowa ma swoją wartość również ekonomiczną, która w realiach gospodarki rynkowej ujawnia się w cenie nieruchomości mieszkaniowych. Próby oszacowania tej wartości powinny oddziaływać na świadomość urzędniczą, bowiem często niefrasobliwe decyzje – dogęszczania zabudowy kosztem przestrzeni publicznych – mogą znacząco obniżyć wartość danej przestrzeni, zaś racjonalne działania w sferze odpowiednich przestrzeni publicznych mogą wyraźnie podnieść atrakcyjność osiedli mieszkaniowych.

BIBLIOGRAFIA

- BAC Z. (red.), 2004, *Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego, Habitaty 2003*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- BIEGAŃSKI L., BUCZEK G., GZELL S., KOWALEWSKI A., MARKOWSKI T., CICHY-PAZDER E., 2009, *Karta Przestrzeni Publicznej*, [w:] E. Cichy-Pazder, T. Markowski (red.), *Nowa urbanistyka – nowa jakość życia*, „Biblioteka Urbanisty”, nr 14.
- BOLITZER B. NETUSIL N.R., 2000, *The impact of open spaces on property values in Portland, Oregon*, „Journal of Environmental Management”, No. 59, s. 185–193.
- BONENBERG W., 2008, *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych*, „Urbanista”, nr 12.
- CASTELS M., 1982, *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa.
- CHMIELEWSKI J., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- CHMIELEWSKI J.M., MIRECKA M., 2007, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- CROMPTON J.L., 2005, *The impact of parks on property values: empirical evidence from the United States*, „Managing Leisure”, No. 10(4), s. 203–218.
- CZERWIENIEC M., LEWIŃSKA J., 2000, *Zieleń w mieście*, IGPIK, Kraków.
- CZOCHAŃSKI J., 2010, *Zachowanie i kształtowanie terenów zielonych na obszarze wielkich miast, jako stymulantów rozwoju i jakości życia*, [w:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.) *Wybrane zagadnienia przestrzeni publicznej*, Wyd. Urbanista, Gdańsk.
- GEHL J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wyd. RAM, Kraków.
- GROEGER L., 2002, *Zagospodarowanie przestrzenne a wartość nieruchomości mieszkaniowych (na przykładzie Łodzi)*, „Badania Naukowe”, z. 4, Wyższa Szkoła Umiejętności w Kielcach, Kielce.
- GROEGER L. 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- HABERMAS J., 2007, *Strukturalne przeobrażenia sfery publicznej*, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Hopfer A., 1991, *Wycena nieruchomości*, ART, Olsztyn.
- IRWIN E.G., 2002, *The effects of open space on residential property values*, „Land Economics”, vol. 78, No. 4, s. 465–480.
- JĄŁOWIECKI B., 1988, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, Książka i Wiedza, Warszawa.

- JAŁOWIECKI B., SZCZEPAŃSKI M., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa.
- JANISZEWSKA A., KLIMA E., ROCHMIŃSKA A., 2011, *Jakość życia na łódzkich osiedlach*, [w:] J. Dzieciuchowicz (red.) *Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego – wybrane problemy*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego (w druku).
- Jaśkiewicz M., 2001, *Wielkomiejskie przestrzenie publiczne*, [w:] T. Markowski (red.) *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna*, „Biuletyn” KPZK PAN, Warszawa, z. 194.
- KARP J., TERTELIS M., SIMON V., 2009, *Zarządzanie wartością nieruchomości mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa.
- KELLY M. J., 2000, *Financing for the future: the economic benefits of parks and open spaces*, „Government *Finance Review*”, No. 16(6), s. 23–28.
- KOCHANOWSKI J., 2002, *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Wyd. Politechniki Gdańskiej.
- KUCHARSKA-STASIAK E., 2006, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wyd. PWN, Warszawa.
- Lutzenhiser M., Netusil N. R., 2001, *The effect of open spaces on a home's sale price*, „Contemporary Economic Policy”, No. 19, s. 291–298.
- MAJER A., 2010, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wyd. PWN, Warszawa.
- MARKOWSKI T., 2001, *Przestrzeń publiczna w ekonomice rozwoju miast*, [w:] *Rozwój regionalny i przestrzeń publiczna*, „Biuletyn” KPZK PAN, Warszawa, z. 194.
- MASIK G., 2006, *Ład miejskiej przestrzeni publicznej elementem, jakości życia. Przykład Trójmiasta*, [w:] M. Czepczyński (red.), *Przestrzenie miast postsocjalistycznych. Studia społecznych przemian przestrzeni zurbanizowanej*, Bogucki Wyd. Naukowe, Gdańsk–Poznań, s. 109–128.
- MOSCOVITCH E., 2007, *The Economic Impact of Proximity to Open Space on Residential Home Values in Washington County, Minnesota. Report on the findings of a study commissioned by Embrace Open Space*, Gloucester, „Cape Ann Economics”, No. 19.
- NYKIEL L., 2008, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych*, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
- PANCEWICZ Ł., 2010, *Prywatyzacja przestrzeni publicznej*, [w:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Wybrane zagadnienia przestrzeni publicznej*, Wyd. Urbanista, Gdańsk.
- SCHNEIDER-SKALSKA G., 2007, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Politechnika Krakowska, Kraków.
- STRUMIŁŁO K., 2010, *Luksus, na jaki każdy sobie zasłużył – mieszkać w nowoczesnym i pięknym otoczeniu na miarę XXI wieku*, „Architecturae et Artibus”, vol. 2, nr 2, s. 69–72.
- WALLIS A., 1990, *Socjologia przestrzeni*, NOW, Warszawa.
- ZAŁĘCKI J., 2003, *Przestrzeń społeczna Gdańska w świadomości jego mieszkańców*, Wyd. Naukowe Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- ZUZIĄK Z. K., 2002, *Nowe przestrzenie podróży. Przestrzenie publiczne węzłów transportu*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.
- ŻRÓBEK S., 2002, *Podjęcie porównawcze w szacowaniu nieruchomości*, Educaterra, Olsztyn.