

Piotr Raźniak, Anna Winiarczyk-Raźniak

Uniwersytet Pedagogiczny im. Komisji Edukacji Narodowej, Wydział Geograficzno-Biologiczny, ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków;  
e-mail: prazniak@up.krakow.pl; arazniak@up.krakow.pl

## WARUNKI MIESZKANIOWE JAKO WYMIAR PROCESÓW SUBURBANIZACJI W WYBRANYCH OBSZARACH METROPOLITALNYCH W POLSCE

Разъняк П., Винярчик-Разъняк А. **Жилищные условия как индикатор процессов субурбанизации в отдельных метрополитальных регионах Польши.** Жилищные условия являются одним из элементов, отражающих уровень жизни населения. Они также выступают значимым показателем уровня развития процессов субурбанизации. В статье представлены различия в уровне развития жилищных условий в Варшавском и Краковском метрополитальных районах. С использованием двух показателей: количество человек в жилище и средняя площадь квартир, для двух временных периодов за 1995 и 2010 годы, поведена типология муниципальных единиц, входящих в состав городских районов, по уровню развития жилищных условий. На следующем этапе были проанализированы изменения в численности населения и количестве жилищ в соответствующем районе, как элементов объясняющих процессы трансформации.

Raźniak P., Winiarczyk-Raźniak A. **Housing conditions as a dimension of the suburbanization processes in selected metropolitan areas in Poland.** Housing conditions are considered to be one of the elements, providing the quality of life. It is also an important indicator showing the level of advancement of suburbanization. The article presents the diversity of housing conditions in Warsaw and Kraków Metropolitan Area. Two indexes were analysed: the number of persons per apartment and the average floor space of apartments for the period 1995 and 2010. On the basis of these indexes was created a typology of municipalities belonging to the metropolitan areas in terms of housing conditions. The next step was to analyze the changes in population and number of apartments in the studied area, as the element explaining the above-presented transformations.

**Słowa kluczowe:** warunki mieszkaniowe, obszar metropolitalny, suburbanizacja

**Ключевые слова:** жилищные условия, метрополитальная территория, субурбанизация

**Key words:** housing, suburbanization, quality of life

### Zarys treści

Warunki mieszkaniowe uznawane są za jeden z elementów świadczących o poziomie życia mieszkańców. Jest to również istotny wskaźnik, pokazujący poziom zaawansowania procesów suburbanizacyjnych. W artykule przedstawiono zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Warszawskim i Krakowskim Obszarze Metropolitalnym. Uwzględniono dwa wskaźniki: liczbę osób przypadających na mieszkanie oraz średnią powierzchnię mieszkań w dwóch przekrojach czasowych: lata 1995 i 2010. Na podstawie tych wskaźników stworzono typologię gmin należących do wskazanych obszarów metropolitalnych pod względem warunków mieszkaniowych. Kolejnym etapem była analiza zmian liczby ludności oraz liczby mieszkań na omawianym obszarze, jako element wyjaśniający wcześniej wykazane przemiany.

### WPROWADZENIE

Na warunki zamieszkania ludności składa się cały wachlarz zagadnień opisujących mieszkania, budynki, a także ich otoczenie. Ta problematyka w literaturze przedmiotu określana jest mianem środowiska mieszkaniowego (SULIBORSKI, 1976). Warunki mieszkaniowe są istotnym wskaźnikiem określającym jeden z ważnych wymiarów poziomu życia ludności (ZBOROWSKI, 2005). Mierzony może być za pomocą różnorodnych mierników. Należy do nich charakterystyka mieszkań (ich powierzchni, liczby izb, rodzaju własności mieszkań), wyposażenie w infrastrukturę techniczną (m. in. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, internetową) oraz w różnego rodzaju dobra materialne (por. PŁAZIAK 2004a, 2004b). Wskaźniki dotyczące warunków mieszkaniowych są uważane

za najbardziej wymierne spośród innych wskaźników, które mogą charakteryzować przestrzenne zróżnicowanie warunków życia. Jest to szczególne istotne podczas określania zróżnicowania poziomu życia w przestrzeni miasta, m. in. dla poszczególnych jego stref (KALTENBERG-KWIATKOWSKA 1982).

Z kolei zjawisko suburbanizacji jest procesem niezwykle złożonym. Składają się nań przemiany ludnościowe, infrastrukturalne, funkcjonalne, a także gospodarcze. Jednym z przejawów procesu suburbanizacji jest również zróżnicowanie warunków mieszkaniowych. Jest to proces odśrodkowy, przejawiający się m. in. redystrybucją mieszkańców, firm oraz instytucji (PYTEL, SITEK, 2006; ZBOROWSKI, RAŻNIAK, 2013). Klasa średnia, poprawiając swój status materialny, w coraz większym stopniu przejawia chęć posiadania własnego domu, co często idzie w parze z problemami mieszkaniowo-środowiskowymi, panującymi na terenach dużych miast (KOK, KOVACS, 1999; *Klasa średnia...*, 2004). Efektem są przemiany osadnicze (LISOWSKI, 2004; DOROCKI, 2008; KILAR, 2009; LISOWSKI, RAŻNIAK, BRZOSKO, 2014), społeczne (RAŻNIAK, 2007; GAŁKA, WARYCH-JURAS, 2011; WARYCH-JURAS, GAŁKA, 2011; RAŻNIAK, 2012) oraz

przestrzenno-strukturalne (SŁODCZYK, 2003; GROCHOWSKI, 2004; KRZYSZTOFIK, RUNGE, 2011; PARYSEK, 2013) terenów podmiejskich, zataczających coraz większe kręgi wokół miasta centralnego.

Nie ma zgodności odnośnie do określenia liczby polskich obszarów metropolitalnych. Najczęściej autorzy wymieniają warszawski, krakowski, wrocławski, poznański i trójmiejski obszar metropolitalny (tab. 1), a w niektórych opracowaniach pojawia się jeszcze obszar katowicki (górnos Śląski) (WĘCŁAWOWICZ i in., 2006) i łódzki (ZUZAŃSKA-ŻYŚKO, 2012; ZUZAŃSKA-ŻYŚKO, SZAJNOWSKA-WYSOCKA, 2013). Z kolei najszerszą delimitację przedstawiła Unia Metropolii Polskich (*Unia Metropolii Polskich*, 2008), która wyznaczyła aż 12 tego typu jednostek, jednak przy ich delimitacji nie wzięto pod uwagę żadnych mierników funkcjonalnych, wobec tego trudno uznać ją za wiarygodną. W opracowaniach zagranicznych natomiast wśród miast o dużych powiązaniach międzynarodowych notowana jest jedynie Warszawa (TAYLOR, ARANYA, 2008; DERUDDER et. al., 2010), ale można też zauważyć wzrost znaczenia Krakowa jako ośrodka o rozwijających się w ostatnich kilku latach powiązaniach zagranicznych.

Tabela 1. Polskie miasta metropolitalne według różnych źródeł  
Table 1. Polish metropolitan areas in terms of different sources

Autor	Unia Metropolii Polskich (2008)	JĄŁOWIECKI (2006)	PARYSEK (2003)	INICKI (2003)	GORZELAK, JĄŁOWIECKI SMĘTKOWSKI (2009)	WĘCŁAWOWICZ i in. (2006)	ZBOROWSKI (2005)	MARKOWSKI, MARSZAŁ (red.), (2006)	METREX (2000)	ESPON (2002-2006)	BEAVERSTOCK, SMITH, TAYLOR (1999)	TAYLOR, CATALANO, WALKER (2002)	TAYLOR, ARANYA (2008)	TAYLOR i in. (2010)	DERUDDER i in. (2010)
Miasto															
Warszawa	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Kraków	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M				<i>m<sup>p</sup></i>	
Łódź	M	M			M	M	<i>m<sup>p</sup></i>	M		M					
Wrocław	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M					
Poznań	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M					
Trójmiasto	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M					
Szczecin	M					M	<i>m<sup>p</sup></i>	<i>m<sup>p</sup></i>	M	M					
Bydgoszcz/ Toruń	M					<i>m<sup>p</sup></i>		<i>m<sup>p</sup></i>							
Lublin	M					<i>m<sup>p</sup></i>	<i>m<sup>p</sup></i>	<i>m<sup>p</sup></i>							
Katowice	M				M	M	<i>m<sup>p</sup></i>	M	M	M					
Białystok	M					<i>m<sup>p</sup></i>	<i>m<sup>p</sup></i>	<i>m<sup>p</sup></i>							
Rzeszów	M							<i>m<sup>p</sup></i>							

M – metropolia

*m<sup>p</sup>* – metropolia potencjalna

Source : RAŻNIAK, WINIARCZYK-RAŻNIAK (2013)

Do analizy warunków mieszkaniowych w niniejszym artykule wybrano najważniejsze miasto w Polsce – Warszawę oraz ośrodek pojawiający się w wielu polskich opracowaniach oraz posiadający kształtujące się powiązania międzynarodowe – Kraków. Wybór tych ośrodków wynika z ich znaczenia, często podkreślanego w polskiej literaturze, jako istotnych ośrodków metropolitalnych, a jednocześnie mających najszerze powiązania międzynarodowe spośród wszystkich polskich miast, co świadczy o ich pozycji na arenie międzynarodowej (tab. 1).

Celem opracowania jest analiza warunków mieszkaniowych w Warszawskim i Krakowskim Obszarze Metropolitalnym ze wskazaniem różnic pomiędzy nimi, odmiennymi pod względem poziomu rozwoju procesów suburbanizacji. Analizowane w opracowaniu zjawisko może być elementem świadczącym o stopniu zaawansowania procesów suburbanizacji w omawianym zakresie warunków mieszkaniowych, aczkolwiek nie wyczerpuje ono wszystkich dostępnych wskaźników, które mogą być wykorzystane do charakterystyki poziomu rozwoju procesów suburbanizacji wokół dużych miast.

Dane do analizy zostały zaczerpnięte z Banku Danych Lokalnych GUS ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl))

## ZRÓŻNICOWANIE WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

W niniejszym opracowaniu zbadano przestrzenne zróżnicowanie zagęszczenia lokali mieszkaniowych. W tym celu posłużono się wskaźnikiem liczby osób przypadających na mieszkanie. Jest to wskaźnik powszechnie wykorzystywany do oceny zróżnicowania warunków mieszkaniowych (ZBOROWSKI, 2005). Dokonano analizy przestrzennego zróżnicowania war-

tości tego wskaźnika w wybranych obszarach metropolitalnych, w układzie gmin dla lat 1995 i 2010. Wysoka wartość analizowanego wskaźnika wskazuje na niekorzystną sytuację pod względem warunków mieszkaniowych w danej jednostce. Większe zagęszczenie mieszkań świadczy o niższym poziomie życia, wpływa również na odczuwalną jakość życia, zarówno w tym zakresie, jak i rzutuje na inne jej aspekty (WINIARCZYK-RAŻNIAK, 2004a, b, 2008). Średnia wartość omawianego wskaźnika, przeliczona dla analizowanych obszarów metropolitalnych dla lat 1995 i 2010 wskazuje, iż zarówno w początkowym, jak i w końcowym etapie okresu badawczego, najkorzystniejsza sytuacja pod tym względem wystąpiła w Warszawskim Obszarze Metropolitalnym. Dotyczy to zarówno wartości uśrednionych dla całego obszaru metropolitalnego (2,9 i 2,3 odpowiednio w roku 1995 i 2010), jak i w rozbiciu na miasto centralne i obszar metropolitalny (tab. 2).

W związku z powyższym w Warszawie zanotowano najmniejszą liczbę osób przypadających na mieszkanie: zaledwie 2,1 w 2010 r. Nieco wyższe wartości charakteryzowały Krakowski Obszar Metropolitalny (średnio dla całego obszaru metropolitalnego w analizowanych latach wartość ta osiągnęła poziom 3,4 i 2,7 os./mieszkanie) i również w tym przypadku znacznie niższe wartości charakteryzowały miasto centralne, niż otaczający je obszar. W obu przypadkach uwagę zwraca spadek średnich wartości omawianego wskaźnika w 2010 r. Zatem w większości gmin w omawianych obszarach metropolitalnych można dopatrywać się poprawienia warunków życia w tym zakresie. Największe różnice dotyczące średniej wartości liczby osób przypadających na mieszkanie w omawianych latach zanotowano w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym.

Tabela 2. Średnie wartości omawianych wskaźników  
Table 2. Average values of indicators in metropolitan areas

Wyszczególnienie	Liczba osób na mieszkanie		Średnia powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> )	
	1995	2010	1995	2010
Warszawski OM ogółem	2,9	2,3	52,6	66,4
m. Warszawa	2,7	2,1	48,7	58,0
Obszar Metropolitalny	3,4	2,8	60,0	81,6
Krakowski OM ogółem	3,4	2,7	59,1	70,4
m. Kraków	3,1	2,3	52,0	56,8
Obszar Metropolitalny	3,9	3,3	69,7	91,2

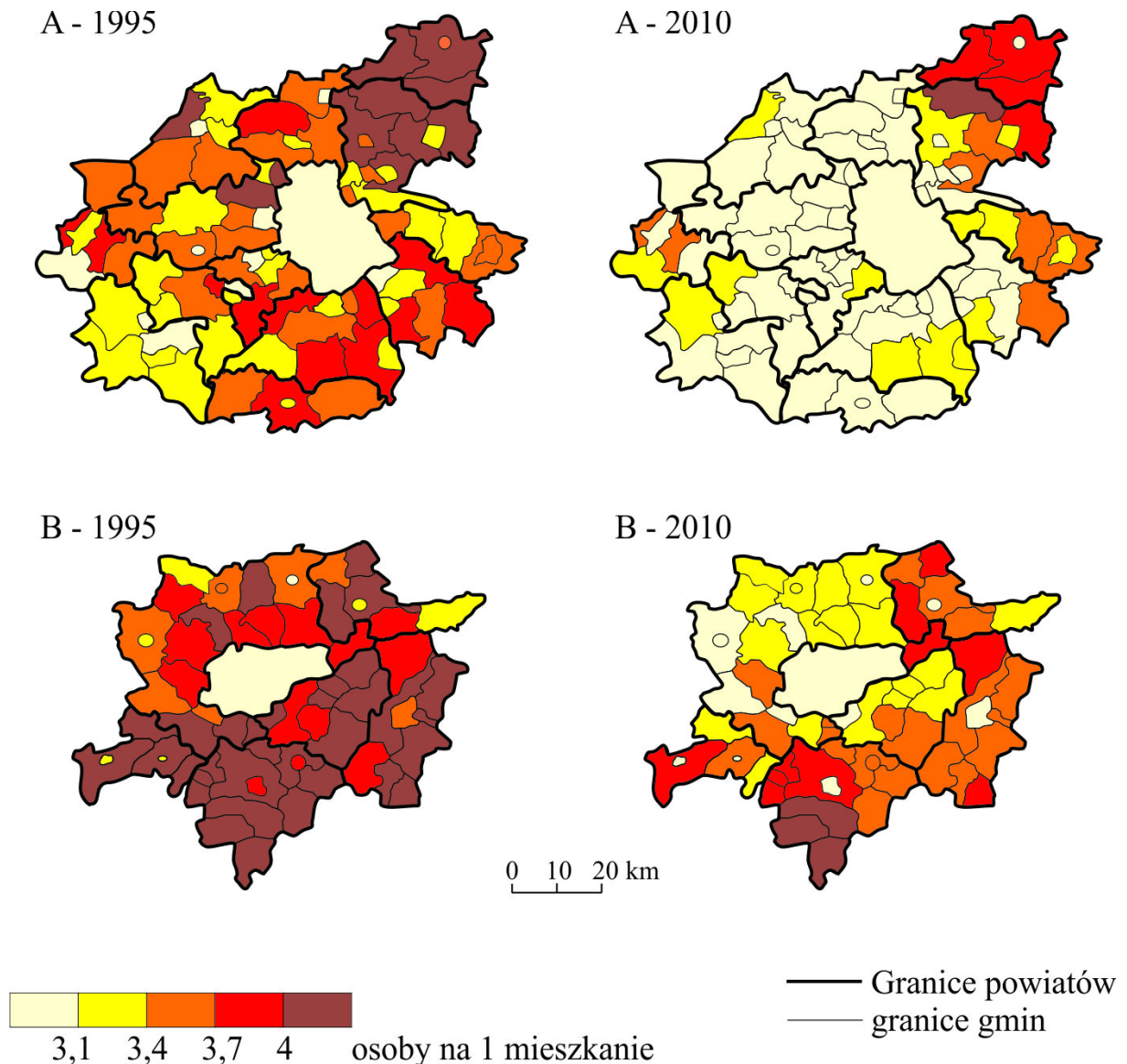
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Można też zauważyć przestrzenną prawidłowość, wskazującą na obszary charakteryzujące się stosunkowo najtrudniejszą sytuacją mieszkaniową pod

względem analizowanego wskaźnika. Najwyższe wartości zarówno w roku 1995 jak i w 2010 zanotowano w północno-wschodniej części Warszawskiego

Obszaru Metropolitalnego (powiaty: wyszkowski i wołomiński; rys. 1). Podobnie w przypadku Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego zaobserwowano spadek wartości analizowanego wskaźnika. W roku 1995 stosunkowo duża średnia liczba osób przypadających na mieszkanie dotyczyła gmin zlokalizowanych przede wszystkim w południowej części omawianego obszaru metropolitalnego. Piętnaście lat później sytuacja była już znacznie korzystniejsza:

najwyższe wartości dotyczyły wyłącznie gmin położonych na południowych obrzeżach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego (Tokarnia, Pćim oraz Lubień). Ogólnie rzecz biorąc, w okresie 1995–2010 niemal we wszystkich gminach w omawianych obszarach metropolitalnych zanotowano spadek wskaźnika opisywanego liczbą osób przypadających na mieszkanie. Minimalny wzrost zanotowały jedynie dwie gminy należące do Warszawskiego OM.



Rys. 1. Liczba osób na mieszkanie w Warszawskim (A) i Krakowskim (B) Obszarze Metropolitalnym w 1995 i 2009 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Fig. 1. Number of people in one apartment in Warsaw (A) and Krakow (B) Metropolitan Area in 1995 and 2010

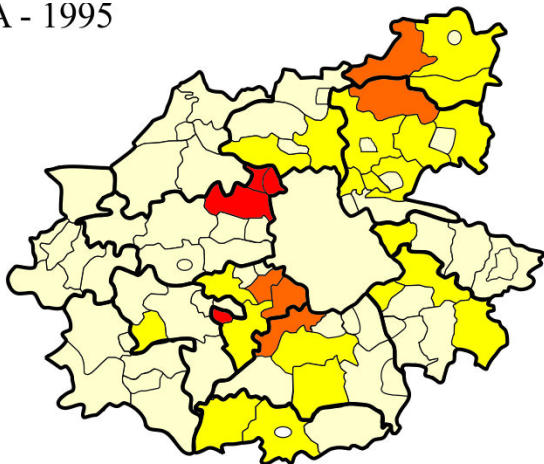
Ważnym elementem decydującym o standardzie mieszkania, a więc bezpośrednio związanym z poziomem życia ludności, jest powierzchnia mieszkań (ZBOROWSKI, 2005; WINIARCZYK-RAŹNIAK, 2008). Jest

ona istotna, ponieważ małe mieszkanie może powodować negatywne skutki dla funkcjonowania rodziny, rozwoju jednostki, a w konsekwencji ma wpływ na całe społeczeństwo (JAŁOWIECKI, SZCZEPAŃSKI,

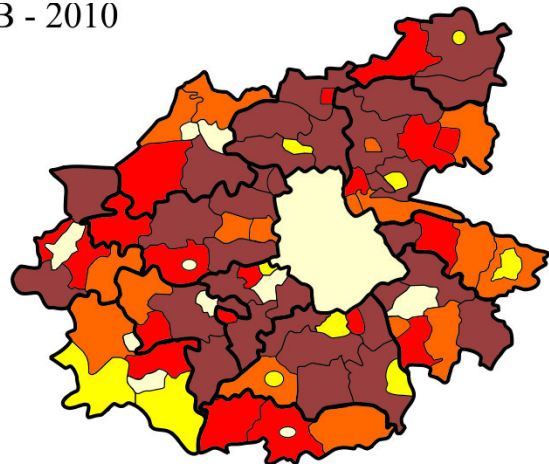
2002). W niniejszym opracowaniu zbadano przestrzenne zróżnicowanie średniej wielkości mieszkań w poszczególnych gminach wybranych dwóch obszarów metropolitalnych. Pod względem wartości tego wskaźnika, uśrednionej dla całych obszarów, lepsza sytuacja panowała w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym, i to zarówno w 1995 jak i w 2010 roku (odpowiednio 59,1 i 70,4 m<sup>2</sup>; tab. 2). Nieco mniej korzystny do zamieszkania pod względem omawianego wskaźnika okazał się Warszawski Obszar Metropolitalny. Najmniejsze powierzchniowo mieszkania charakteryzo-

wały w badanych okresach miasta centralne, w szczególności Warszawę (zaledwie 49 m<sup>2</sup> w 1995 r. i 58 m<sup>2</sup> w 2010 r.). W przypadku średniej wartości omawianego wskaźnika dla całych obszarów metropolitalnych, większy przyrost powierzchni mieszkań zaobserwowano w Warszawskim Obszarze Metropolitalnym, zaś mniejszy – w Krakowskim. Jednak w rozbiću na wartości dla miast centralnych i pozostałych obszarów, to najwyższy przyrost charakteryzował właśnie tereny stref otaczających główne miasta (wzrost o ponad 21 m<sup>2</sup>).

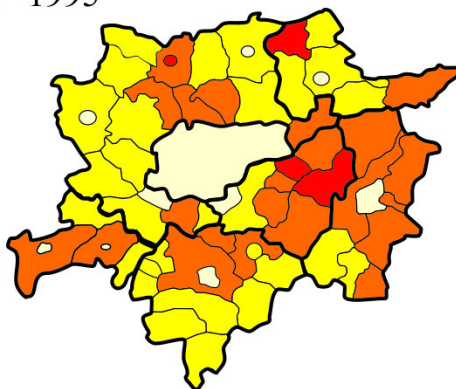
A - 1995



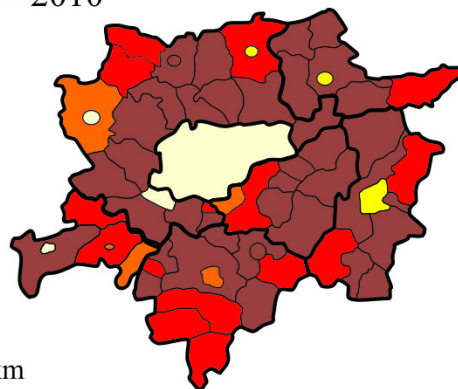
B - 2010



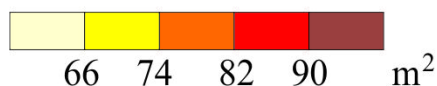
A - 1995



B - 2010



0 10 20 km



— Granice powiatów  
— granice gmin

Rys. 2. Średnia powierzchnia mieszkania w Warszawskim (A) i Krakowskim (B) Obszarze Metropolitalnym w 1995 i 2009 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Fig. 2. The average size of an apartment in Warsaw (A) and Krakow (B) Metropolitan Area in 1995 and 2010.

W układzie przestrzennym omawianego wskaźnika na terenie Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego widoczne są specyficzne cechy, różniące dwa badane okresy badawcze (rys. 2). W 1995 r. spośród

stosunkowo niskich wartości wskaźnika wyróżnia się grupa gmin nieco lepiej sytuowanych pod tym względem. Gminy te układają się w korytarze, promieniście rozchodzące się wzdłuż głównych dróg

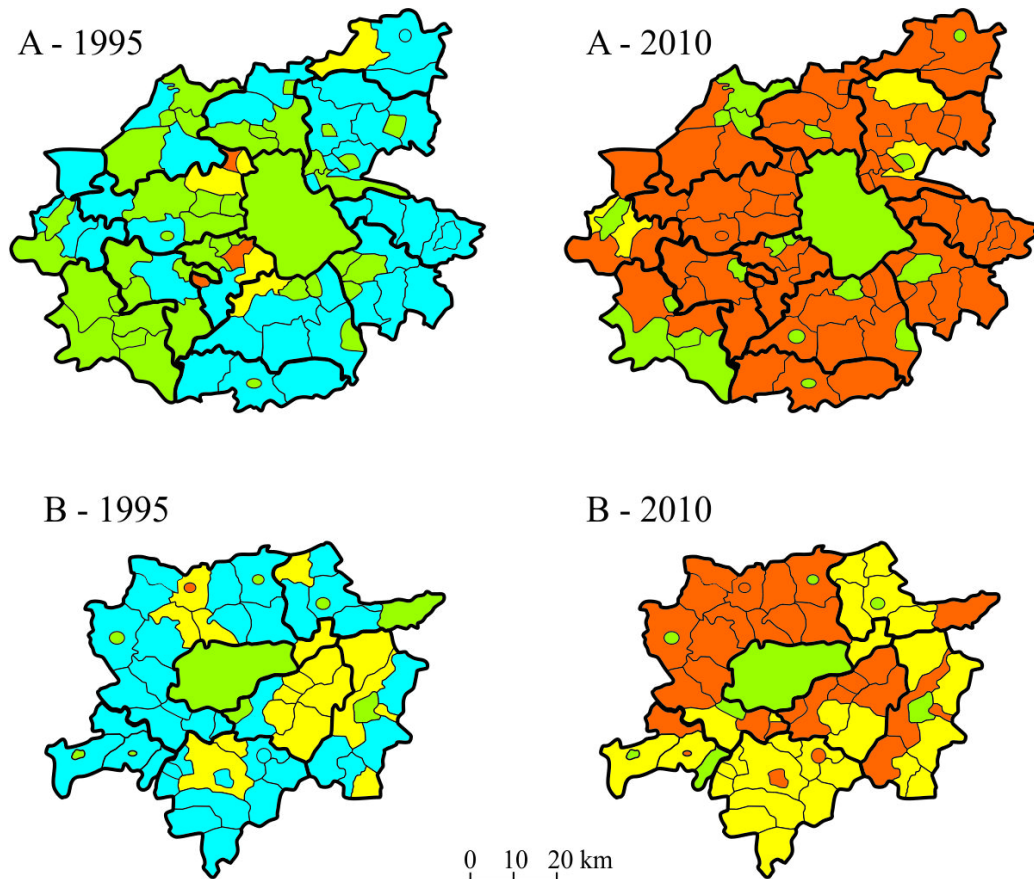
od miasta centralnego ku peryferiom obszaru metropolitalnego. Z kolei w 2010 r. najwyższe wartości wskaźnika zanotowano w gminach otaczających miasto centralne. Tworzyły one pierścienie gmin: bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą (z niewielkimi wyjątkami) oraz kolejne kręgi, częściowo nawiązujące do korytarzy rysujących się we wcześniejszym okresie badawczym. Podobne zależności przestrzenne zaobserwowano również w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym. Zarówno w roku 1995, w którym widoczne są rozchodzące się od miasta centralnego „korytarze” gmin cechujących się wyższymi wartościami wskaźnika, jak i w 2010 r. – również w Krakowskim OM widoczne są pierścienie gmin wskazujących na najkorzystniejsze warunki mieszkaniowe w omawianym aspekcie. Jednak w tym przypadku wspomniane pierścienie stanowią obszar bardziej zwarty, a więc bardziej jednolity pod względem wartości tego wskaźnika. Wyjątek stanowią miasta sąsiadujące z Krakowem, w których średnia powierzchnia mieszkań była zarówno w 1995 jak i w 2010 r. niższa niż w pozostałych gminach tego obszaru.

#### TYPY GMIN W ANALIZOWANYCH OBSZARACH METROPOLITALNYCH

Kolejnym etapem przeprowadzonych badań było stworzenie typologii gmin pod względem warunków mieszkaniowych (w zakresie analizowanych powyżej wskaźników). W tym celu wyróżniono cztery typy gmin, w zależności od prezentowanych przez nie wartości, zarówno dla roku 1995 jak i 2010. Najbardziej negatywny jest typ 1, przypisany jednostkom charakteryzującym się małą powierzchnią mieszkań (<75 m<sup>2</sup>) oraz równocześnie dużą liczbą osób w nich mieszkających (>3,5 osoby/mieszkanie). Kolejne typy mają charakter pośredni: typ 2 – mała powierzchnia mieszkań (<75 m<sup>2</sup>) wraz z małą liczbą w nich osób (<3,5 osoby) oraz typ 3 – duża powierzchnia mieszkań (>75 m<sup>2</sup>) i duża liczba osób w nich mieszkająca (>3,5 osoby). Najbardziej pozytywny jest typ 4, w którym mieszkania charakteryzują się równocześnie stosunkowo największą powierzchnią (>75 m<sup>2</sup>), przy jednoczesnym niewielkim zagęszczeniu osób (<3,5 osoby). Przestrzenne rozmieszczenie wymienionych powyżej typów warunków mieszkaniowych prezentuje rys. 3. W przypadku analizowanych obszarów metropolitalnych uwagę zwracają różnice pomiędzy rokiem 1995 i 2010. W pierwszym badanym okresie widoczna jest przewaga typu 1 – najmniej korzystnego z punktu widzenia poziomu życia mieszkańców. Dominację tego typu gmin zanotowano we wszystkich omawianych obszarach metropolitalnych. Drugą cechą charakterystyczną jest wy-

stępowanie w miastach centralnych typu 2, związanego z małą powierzchnią mieszkań i równocześnie z niewielką liczbą mieszkańców. Ten typ w 1995 r. widoczny był również w części gmin miejskich. Najkorzystniejszy typ w tym okresie reprezentowany był zaledwie w trzech gminach położonych wokół Warszawy (Pruszków, Łomianki i Podkowa Leśna) oraz w jednej miejskiej gminie, należącej do Krakowskiego OM – Skąły (jest to specyficzne miasto, na którego terenie znajduje się w większej części zabudowa o charakterze wiejskim).

Inaczej sytuacja prezentowała się w roku 2010: pod względem dominujących typów warunków mieszkaniowych oraz różnic rysujących się pomiędzy dwoma analizowanymi obszarami metropolitalnymi. Zarówno miasto centralne, jak i większość gmin miejskich w omawianych obszarach metropolitalnych pozostała w typie 2, czyli w tym samym, w którym była w 1995 r. (charakteryzującym się niewielką powierzchnią mieszkań i równocześnie stosunkowo niewielką liczbą mieszkańców). Jest to sytuacja charakterystyczna dla miast w ogóle, w których problemy z dostępnością wolnej przestrzeni, a co za tym idzie – również wysokie koszty budowy wynikające z drogich działek budowlanych ograniczają powierzchnię budynków mieszkalnych, a także poszczególnych mieszkań zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych. Równocześnie też specyfika stylu życia charakteryzującego społeczeństwa miejskie powoduje, iż gospodarstwa domowe są nieliczne – jedno- lub dwupokoleniowe (a nawet w takim przypadku można mówić najczęściej o jednym lub dwojce dzieci). Zatem efektem tego jest niewielka liczba osób zamieszkujących mieszkania w mieście. W przypadku pozostałych gmin generalnie widoczna jest wyraźna przewaga typów 3 i 4, lecz w poszczególnych obszarach metropolitalnych sytuacja jest nieco inna. W przypadku Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego zaledwie trzy gminy zaliczone zostały do typu 3, w którym stosunkowo duże mieszkania (pod względem powierzchni) zamieszkiwane były przez dużą liczbę mieszkańców. Są to gminy, w których zaobserwowano awans z typu 1, a więc można powiedzieć, że stosunkowo liczebnym gospodarstwom domowym poprawiły się warunki mieszkaniowe dzięki większej powierzchni mieszkań. Natomiast najczęściej spotykanym typem w tym obszarze jest typ 4 – najbardziej pozytywny. Większość gmin na tym terenie charakteryzuje się więc stosunkowo dużą powierzchnią mieszkań, które też nie są bardzo zagęszczone. Jest to cecha charakterystyczna obszarów objętych procesem suburbanizacji. Mieszkańcy dużych miast, dzięki osiąganym coraz wyższym dochodom, przenoszą się na tereny podmiejskie, w których budowane są duże



### Typy gmin

- 1  - mała powierzchnia mieszkania, mała liczba osób w mieszkaniu
- 2  - mała powierzchnia mieszkania, duża liczba osób w mieszkaniu
- 3  - duża powierzchnia mieszkania, duża liczba osób w mieszkaniu
- 4  - duża powierzchnia mieszkania, mała liczba osób w mieszkaniu

— Granice powiatów  
 — granice gmin

Rys. 3. Typologia według wielkości mieszkania i ilości osób je zamieszkujących w Warszawskim (A) i Krakowskim (B) Obszarze Metropolitalnym w 1995 i 2009 roku (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Fig. 3. Types of municipalities apartment in Warsaw (A) and Krakow (B) Metropolitan Area in 1995 and 2010

powierzchniowo mieszkania. Równocześnie też gospodarstwa domowe, które związane są z tymi mieszkaniami nadal nie są liczne – wraz z migracjami na tereny podmiejskie przenoszone są również częściowo preferencje konsumenckie, skorelowane z nimi wzorce zachowań (SZYMAŃSKA, 2011, 2012) i styl życia, który w tym aspekcie związany jest z niewielkimi liczebnościowo rodzinami. Zatem można tu mówić o procesie suburbanizacji (w analizowanym wymiarze mieszkaniowym), który objął większość gmin omawianego obszaru metropolitalnego, nie tylko w najbliższym

otoczeniu miasta centralnego, ale również w większym od niego oddaleniu. Ponadto teren ten charakteryzuje się dużymi związkami z miastem stołecznym wyrażającymi się dużym natężeniem dojazdów do pracy do ośrodka centralnego (ROSİK, STĘPNIĄK, WIŚNIEWSKI, 2010; ŚLESZYŃSKI, 2013).

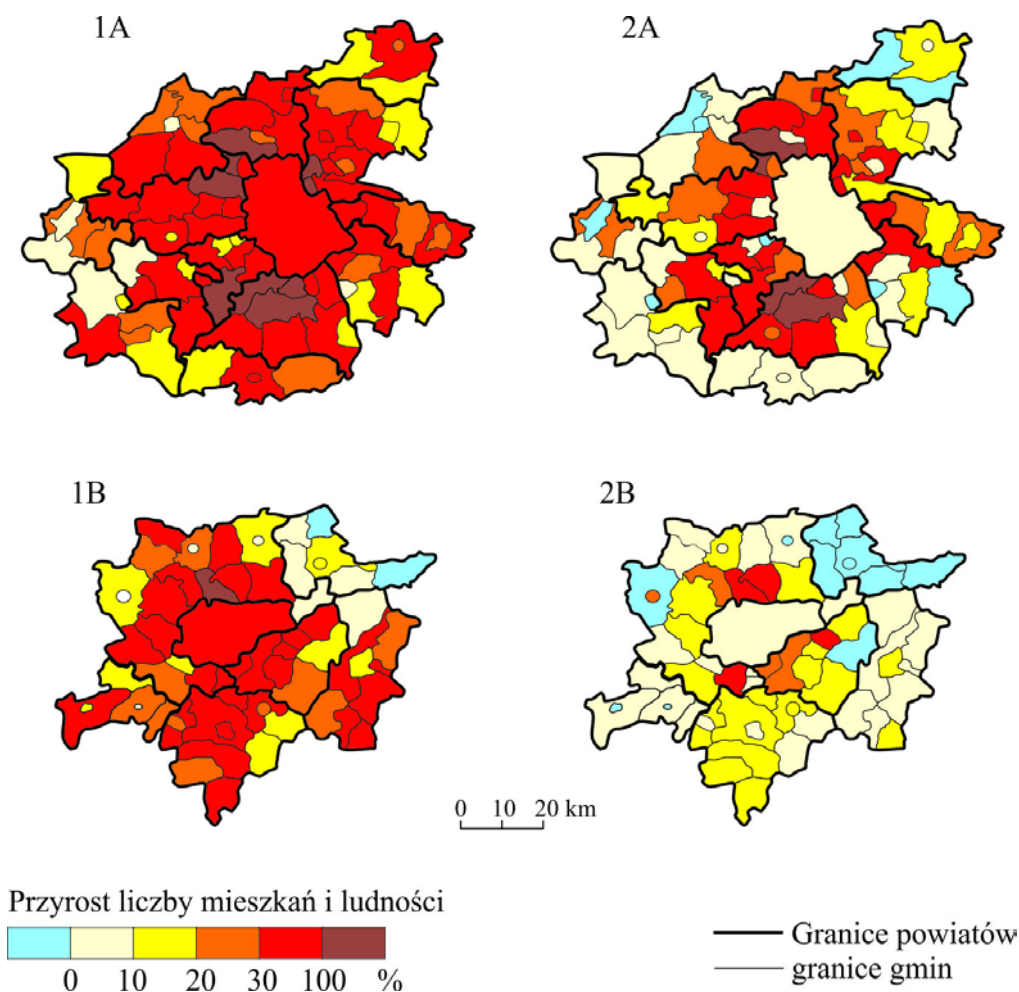
Z kolei w gminach Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego wyraźnie rysuje się podział na dwie części: północno-zachodnią, wraz z gminami bezpośrednio sąsiadującymi z Krakowem, oraz pozostały obszar. Pierwsza grupa gmin to tereny, w których jest

obserwowany intensywny rozwój procesów suburbanizacyjnych, dominował więc tu typ 4. W omawianym okresie nastąpił tu awans głównie z typu 1., czyli cechującego się mniejszą powierzchnią mieszkań przy jednocześnie liczebnych gospodarstwach domowych (najprawdopodobniej wielopokoleniowych oraz z większą liczbą dzieci). Większość pozostałych gmin znalazła się w typie 3, w którym stosunkowo duże mieszkania użytkowane są przez większe liczebnościowo gospodarstwa domowe (zachowany tu został w większym stopniu tradycyjny model rodziny).

#### ZMIANY LICZBY MIESZKAŃ I LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 1995–2010

W celu wyjaśnienia omawianych zjawisk posłużono się kartogramami przedstawiającymi dynamikę przyrostu liczby mieszkań oraz liczby ludności w okresie 1995–2010. W analizowanym przedziale czasowym większość gmin położonych na terenie Warszawskiego Obszaru Metropolitalnego (łącznie z miastem

centralnym) charakteryzował przyrost liczby mieszkań. Szczególnie wysoki był on w gminach otaczających miasto centralne i spadał w miarę oddalania się w kierunku granic omawianego terenu (rys. 4). Na analizowanym obszarze zaobserwowano również przyrost liczby ludności, ale nie był on tak wyraźny, jak w przypadku liczby mieszkań. Najwyższe wartości, związane z przyrostem liczby ludności charakteryzowały gminy położone najbliżej Warszawy, co jest szczególnie widoczne w południowo-zachodniej części omawianego obszaru. Jest to obszar „wyciągnięty” w kierunku Łodzi, a więc można mówić o procesach, które mogą skutkować połączeniem dwu aglomeracji: warszawskiej i łódzkiej. Ponadto tereny pomiędzy tymi aglomeracjami stają się coraz atrakcyjniejsze dla migrantów (RAŹNIAK, WINIARCZYK-RAŹNIAK, 2014) W Warszawskim Obszarze Metropolitalnym stwierdzono również występowanie gmin cechujących się ubytkiem ludności w badanym okresie. Były to jednak gminy zlokalizowane na obrzeżach omawianego obszaru.



Rys. 4. Dynamika przyrostu liczby mieszkań (1) i liczby ludności (2) w Warszawskim (A) i Krakowskim (B) Obszarze Metropolitalnym w 1995 i 2009 roku.

Fig. 4. The growth rate of the number of apartments (1) and population (2) in Warsaw (A) and Krakow (B) Metropolitan Area in 1995 and 2010



Podobne tendencje związane ze zmianami w liczbie mieszkań można również zaobserwować w przypadku Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, choć na nieco mniejszą skalę. Pojawiło się ponadto zjawisko ubytku mieszkań, dotyczące dwu gmin zlokalizowanych w północno-wschodniej części omawianego terenu. W Krakowskim OM zwraca uwagę zwarta grupa gmin charakteryzujących się ubytkiem ludności w latach 1995–2010. Należą one do powiatu proszowickiego, stosunkowo najslabiej rozwiniętego terenu, związanego głównie z działalnością rolniczą. Z kolei istotny przyrost ludności związany był z gminami przylegającymi do Krakowa od strony północnej i południowej.

## PODSUMOWANIE

Celem opracowania była analiza zróżnicowania warunków mieszkaniowych w dwóch wybranych obszarach metropolitalnych oraz próba określenia na tej podstawie poziomu zaawansowania procesów suburbanizacji (w tym określonym wymiarze). Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzić można, iż każdy z omawianych obszarów metropolitalnych charakteryzuje się odmiennym stopniem zaawansowania procesów suburbanizacyjnych, mierzonych warunkami mieszkaniowymi w założonym okresie. Najbardziej zaawansowany proces, wiążący się z powiększaniem powierzchni mieszkań oraz równocześnie z coraz mniejszą liczbą mieszkających w nich osób, cechuje Warszawski Obszar Metropolitalny. Nieco trudniejsza pod tym względem sytuacja panuje w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym, jednak w tym przypadku zmiany wartości wskaźników są stosunkowo duże, co świadczy o intensywności tego zjawiska. Zwracają również uwagę odmienne wartości analizowanych wskaźników, przypisane miastom centralnym. Jest to cecha charakterystyczna dużych miast, w których występują stosunkowo niewielkie mieszkania (pod względem powierzchni), nie są one również zamieszkałe przez liczne rodziny.

## LITERATURA

- Derudder B., Taylor P. J., Ni P., De Vos A., Hoyler M., Hansens H., Basens D., Huang J., Witlox F., Shen W., Yang X., 2010: Pathways of Change: Shifting Connectivities in the World City Network, 2000-08. *Urban Studies*, Glasgow: Routledge, 47: 1861–1877.
- Dorocki S., 2008: Zmiany struktury osadniczej Francji. W: Szafranek E., Ślodziak J. (red.): Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast. UO, Opole: 161–172.
- Gałka J., Warych-Juras A., 2011: Regionalne uwarunkowania suburbanizacji w Polsce. W: Ślodziak J. (red.): Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski. UO, Opole: 147–158.
- Grochowski M., 2004: Suburbanizacja w poszukiwaniu lepszych warunków życia (przykład strefy podmiejskiej Warszawy). W: Jażdżewska I. (red.): Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia ludności w mieście (aglomeracji miejskiej). XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 87–96.
- Jałowiecki B., Szczepański M.S., 2002: Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej. Wyd. Naukowe Scholar, Warszawa: 469 s.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E., 1982: Koncepcje ekologii społecznej w socjologii polskiej. W: Pióro Z. (red.): Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej. Książka i Wiedza, Warszawa.
- Kilar W., 2009: Korporacje informatyczne jako element struktury metropolii. W: Makiela Z. (red.): Potencjalne metropolie ze szczególnym uwzględnieniem Polski Wschodniej. Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN, 125. PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa: 136–153.
- Klasa średnia buduje domy. *Murator*, 1(237), 2004: 34–39.
- Kok H., Kovacs Z., 1999: The Process of Suburbanization in the Agglomeration of Budapest. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 14, 2. Delf University Press: 119–141.
- Krzysztofik R., Runge J., 2011: Delimitacja regionu Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii „Silesia”. *WNz UŚ, Sosnowiec*: 117 s.
- Lisowski A., 2004: Zmiany warunków życia w aglomeracji warszawskiej w latach 1995–2000. W: Jażdżewska I. (red.): Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia ludności w mieście (aglomeracji miejskiej). XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 67–76.
- Parysek J., 2013: Rozwój zrównoważony miast w kontekście współczesnej polskiej urbanizacji: aspekty przestrzenne. *Studia Miejskie*, 9: 9–24.
- Płaziak M., 2004a: The Spatial Distribution of Living Standards in the Małopolskie Voivodship. In: Paszkowski M.(ed.): Effectiveness – Geographical Space – Quality of Life. *Prace Geogr. IGiGP UJ*, 114: 107–116.
- Płaziak M., 2004b: Poziom życia ludności miast województwa małopolskiego, ze szczególnym uwzględnieniem miast małych i najmniejszych. W: Jażdżewska I. (red.): Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia ludności w mieście (aglomeracji miejskiej). XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 121–129.
- Raźniak P., 2007: Migration processes in selected metropolitan areas of Poland in the years 2000–2005. *Bulletin of Geography, Socio-economic Series*, 8: 126–138.
- Raźniak P., 2012: Procesy społeczno-ekonomiczne w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym. *Prace Geogr. IGiGP UJ*, 129: 63–81.
- Raźniak P., Brzosko-Sermak A., 2014: Zmiany zasobów mieszkaniowych w regionie miejskim Krakowa. W: Kaczmarska E., Raźniak P. (red.): Społeczno-ekonomiczne i przestrzenne przemiany struktur regionalnych. Oficyna Wydawnicza AFM, Kraków.

- Raźniak P., Winiarczyk-Raźniak A., 2014: Influence of the societal security level on population migrations in Poland. *Procedia*, 120, 2–12.
- Raźniak P., Winiarczyk-Raźniak A., 2013: Spatial distribution and differences in migration patterns and revenues of gminas in the Kraków Metropolitan Area. *Bulletin of Geography, Socio-economic Series*, 19: 73–86.
- Rosik P., Stępiak M., Wiśniewski R., 2010: Dojazdy do pracy do Warszawy i Białegostoku – alternatywne podejścia metodologiczne. *Studia Regionalne i Lokalne*, 2(40)/2010: 77–98.
- Sitek S., Pytel S., 2006: Przemiany społeczno-przestrzenne małego miasta na przykładzie Libiąża. W: Słodczyk J., Klimek R. (red.): *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*. UO, Opole: 195–202.
- Suliborski A., 1976: Środowisko mieszkaniowe jako przedmiot badań geografii osadnictwa. *ZN UŁ*, 2. Łódź: 7.
- Szymańska A. I., 2012: Preferencje konsumenckie i ich determinanty. *ZN WSEL*, Kraków, 8: 67–86,
- Szymańska A. I., 2011: Badania preferencji konsumentów z wykorzystaniem kompozycyjnej metody badań MDPREF. *Marketing i Rynek, PWE*, 10/2011: 23–30.
- Śleszyński P., 2013: Warszawa jako ośrodek dojazdów pracowniczych. *Studia Regionalne i Lokalne*, 1(51): 5–25.
- Taylor P. J., Aranya P., 2008: A Global 'Urban Roller Coaster'? Connectivity Changes in the World City Network, 2000-04, *Regional Studies*, 42: 1–16.
- Unia Metropolii Polskich, 2008, *Atlas Unii Metropolii Polskich*, [www.selfgov.gov.pl](http://www.selfgov.gov.pl)
- Warych-Juras A., Gałka J., 2011: Starzenie się ludności w polskich obszarach metropolitalnych. W: Soja M., Zborowski A.(red.): *Człowiek w przestrzeni zurbanizowanej*. IGiGP UJ, Kraków: 99–110.
- Węclawowicz G., Bański J., Degórski M., Komornicki T., Korcelli P., Śleszyński P., 2006: *Przestrzenne zagospodarowanie Polski na początku XXI wieku*. IGiPZ PAN, Warszawa: 212 s..
- Winiarczyk-Raźniak A., 2004a: The Urban Quality of Life Assessment Along The Section: Cracow City Centre – Town of Skała. *Prace Geogr. IGiPZ UJ*, 114. Kraków: 131–140.
- Winiarczyk-Raźniak A., 2004b: Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia w Krakowie. W: Jażdżewska I. (red.): *Zróżnicowanie przestrzenne warunków życia ludności w mieście (aglomeracji miejskiej)*. XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ, Łódź: 97–105.
- Winiarczyk-Raźniak A., 2008: Wybrane usługi a jakość życia mieszkańców w regionie miejskim Krakowa. *Prace Monogr. Uniwersytetu Pedagogicznego*, 508. WN UP, Kraków: 159 s..
- Zborowski A., 2005: Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa). *IGiGP UJ*, Kraków: 576 s.
- Zborowski A., Raźniak P., 2013: Suburbanizacja rezydencjonalna w Polsce – ocena procesu. *Studia Miejskie*, 9: 37–50.
- Zuzańska-Żyśko E., 2012: Funkcje metropolitalne Górnośląskiego Obszaru Metropolitalnego. *Studia Regionalne i Lokalne*, 2(48): 39–61.
- Zuzańska-Żyśko E., Szajnowska-Wysocka A., 2013: The Upper-Silesian conurbation on the path towards the "Silesia metropolis". *Bulletin of Geography, Socio-economic Series*, 21: 111–124.