



20^{lat}

ASM - CENTRUM BADAŃ I ANALIZ RYNKU



Raport końcowy

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Spis treści

Spis treści.....	2
1. Słownik pojęć.....	3
2. Wstęp.....	5
3. Metodologia analizy mieszkaniowej.....	9
4. Obszar rewitalizacji miasta Słupska – ogólna charakterystyka	13
4.1 Sytuacja społeczno-gospodarcza na terenach rozwojowych obszaru rewitalizacji.....	17
5. Analiza budownictwa mieszkaniowego.....	23
5.1. Ogólna analiza mieszkaniowa województwa pomorskiego	23
5.2. Ogólna analiza rynku nieruchomości mieszkalnych miasta Słupsk – stan obecny i trend do 2020 roku.....	25
5.3. Obszary dogęszczenia zabudowy na terenach rozwojowych.....	31
6. Zasoby komunalne Miasta Słupsk	50
6.1. Lokale socjalne.....	54
6.2. Przeciętna wielkość mieszkań w Słupsku	60
6.3 Standard mieszkaniowy w budynkach komunalnych.....	61
6.4. Stan techniczny i wiek budynków komunalnych	64
6.5. Zabytki architektoniczne	71
7. Model rodziny a zapotrzebowanie lokalowe	72
8. Wnioski i rekomendacje	78
9. Spis tabel	88
10. Spis wykresów	90
11. Spis map	90
12. Spis rysunków	91
13. Spis schematów	91
14. Załącznik – kwestionariusz wywiadów PAPI z mieszkańcami	92

1. Słownik pojęć

GUS – Główny Urząd Statystyczny

NSP – Narodowy Spis Powszechny

PAPI – (z ang.) Paper and Pencil Interview – tradycyjny wywiad kwestionariuszowy, w którym ankieter używając papierowego kwestionariusza wywiadu odczytuje respondentowi pytania i ręcznie zapisuje odpowiedzi, które wtórnie kodowane są do komputerowej bazy danych.

Obszar rewitalizowany - część obszaru Słupska, na którym prowadzone będą działania rewitalizacyjne w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji. Obszar rewitalizowany został wyznaczony Uchwałą nr XXIII/276/16 Rady Miejskiej w Słupsku i obejmuje tereny Śródmieścia, miasta lokacyjnego i Podgrodzia.

Obszar rozwojowy (teren rozwojowy) – wydzielony obszar stanowiący część obszaru rewitalizacji.

Lokal – (za GUS) wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. W raporcie termin *lokal* stosowany jest zamiennie z pojęciem *mieszkanie*.

Mieszkania stanowiące własność gminy – (za GUS) mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz mieszkania będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, pozostające w zarządzie komunalnej jednostki organizacyjnej specjalnie powołanej do zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy lub pozostające w bezpośrednim zarządzie urzędu gminy; stanowiące własność Skarbu Państwa, ale zarządzane przez gminę; przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, jak: ZOZ, jednostki systemu oświaty, nauki, kultury itp., służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek.

Mieszkania socjalne – (za GUS) mieszkanie nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m kw., a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m kw., przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Mieszkania stanowiące własność osób fizycznych – (za GUS) mieszkania, do których prawo własności posiada osoba fizyczna (jedna lub więcej, np. współmałżonkowie), przy czym osoba ta może być właścicielem całej nieruchomości, na której położone jest mieszkanie.

Mieszkania stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych – (za GUS) mieszkania znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych.

Mieszkania TBS – (za GUS) mieszkania znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy "towarzystwo budownictwa społecznego" lub skrót "TBS", bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich.

Mieszkania stanowiące własność zakładów pracy – (za GUS) mieszkania będące w całości własnością zakładu pracy.

Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Słupsk – budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale stanowiące własność miasta Słupsk.

Rewitalizacja – kompleksowy proces rozumiany zgodnie z zarysem teoretycznym zaprezentowanym w raporcie.

2. Wstęp

Celem niniejszego opracowania była analiza rynku mieszkaniowego oraz diagnoza społeczno-gospodarcza miasta Słupska wraz ze szczególnym uwzględnieniem terenów poddanych rewitalizacji.

Rewitalizacja to zgodnie z art. 2 ust. 1 *Ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowany terytorialnie, prowadzony przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.*¹

Rewitalizacja i związane z nią działania wpisują się w *Krajową Strategię Rozwoju Regionalnego 2010-2020*, a także *Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*. Jest to również ważny aspekt *Krajowej Polityki Miejskiej 2023*.

Zgodnie z uchwałą nr XXVI/318/16 Rady Miejskiej w Słupsku przyjętą w dniu 28 czerwca 2016 roku rozpoczęły się prace związane z opracowaniem Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta. Program rewitalizacji dla miasta został przygotowany w odniesieniu do ustaleń Uchwały nr XXIII/276/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 marca 2016. Rewitalizacja obejmie trzy obszary:

- Śródmieście,
- Podgrodzie,
- Stare Miasto.

Niniejszy raport stanowi część działań mających na celu wzmocnienie potencjału społeczno-gospodarczego obszaru rewitalizacji, a także eliminację negatywnie postrzeganych zjawisk społecznych i gospodarczych – przede wszystkim w aspekcie mieszkaniowym. **Podstawowym celem prowadzonej analizy jest rozpoznanie sytuacji na rynku nieruchomości miasta Słupska w zakresie budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem**

¹ Dz. U. 2015, poz. 1777

charakterystyki obszaru wyznaczonego do rewitalizacji na tle sytuacji całego miasta i jego obszaru funkcjonalnego (zwłaszcza w kontekście trendów demograficznych).

Prezentowany dokument realizuje wspomniany cel poprzez:

- analizę struktury nieruchomości na terenie Miasta Słupska,
- identyfikację terenów rozwojowych, na których możliwe będzie wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego.

Jednocześnie w ramach każdego z obu wskazanych wyżej zagadnień realizowane są cele szczegółowe. W przypadku analizy struktury nieruchomości na terenie Miasta Słupska przygotowano analizę następujących zagadnień szczegółowych:

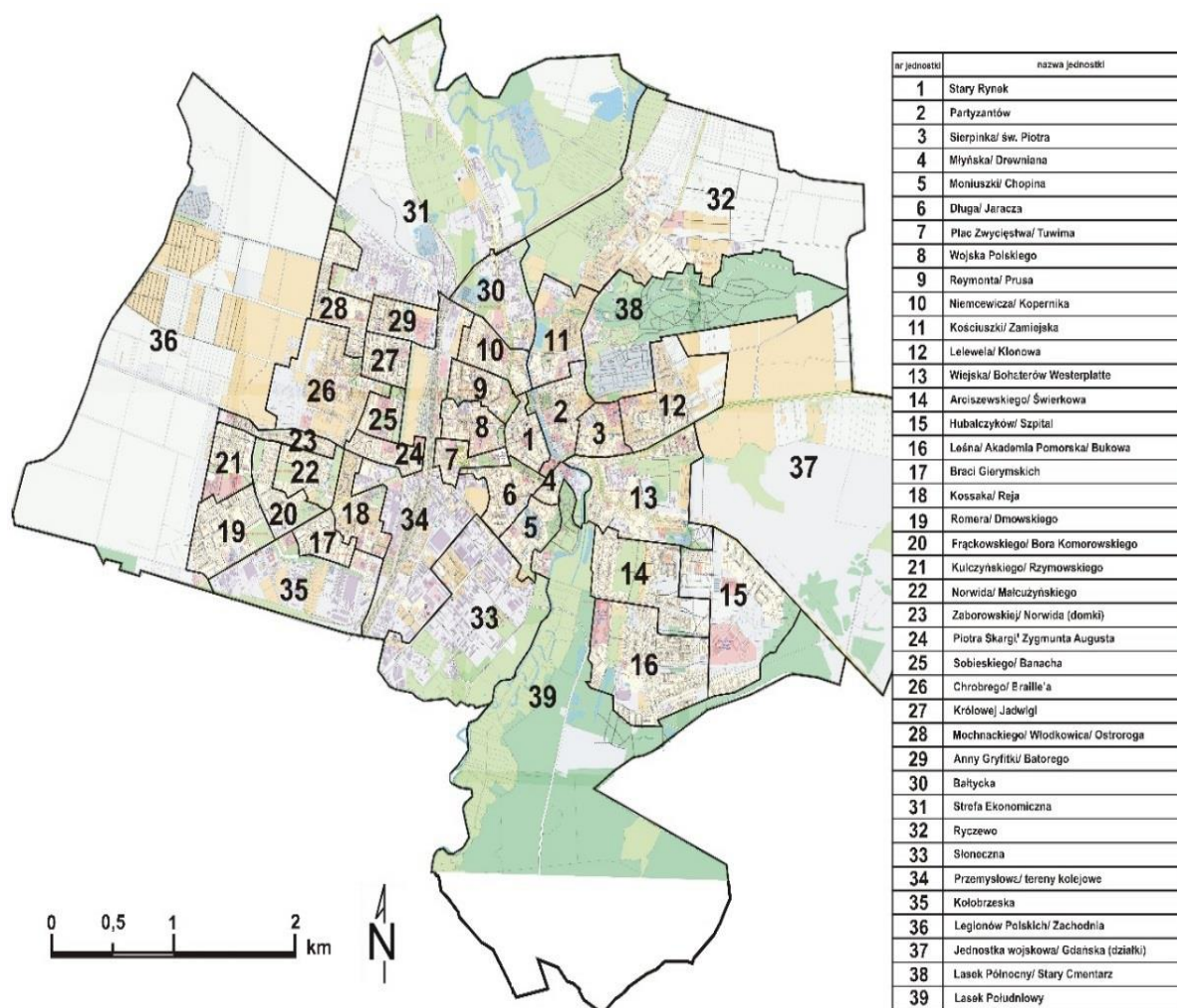
- analiza liczby budynków mieszkalnych z podziałem na budynki komunalne, zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe, zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe, pozostałe,
- analiza liczby lokali w w/w nieruchomościach, w przypadku lokali komunalnych z wyodrębnieniem lokali socjalnych,
- analiza koncentracji budynków i lokali na obszarze rewitalizowanym Miasta (mapa) – ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości w 100% Miasta oraz nieruchomości z udziałem Miasta,
- liczby osób zamieszkujących poszczególne formy budownictwa w w/w obszarach, ze wskazaniem liczby osób zamieszkujących lokale komunalne w tym socjalne.

Natomiast w ramach identyfikacji terenów rozwojowych podjęto następujące zagadnienia:

- opis zasobu pod kątem nieruchomości najbardziej cennych architektonicznie (obiekty w rejestrze i ewidencji budynków oraz układy urbanistyczne),
- inwentaryzacja miejsc, gdzie możliwe będzie dogęszczenie zabudowy, bądź zastąpienie istniejącej – wprowadzenie np. budownictwa mieszkaniowego/w tym komunalnego,
- wskazanie lokalizacji lokali użytkowych.

Raport powstał na bazie danych zastanych oraz badań pierwotnych, które pozwoliły na pozyskanie wiedzy o stanie nieruchomości mieszkaniowych na obszarze Słupska. Przeprowadzona w kolejnych rozdziałach analiza dostarcza informacji na temat m.in. liczby oraz struktury własnościowej lokali mieszkaniowych, a także standardów wyposażenia mieszkań znajdujących się na obszarze rewitalizacji w podstawowe media. W swojej strukturze uwzględnia także konieczność identyfikacji modelu rodzin zamieszkujących obszar rewitalizacji, a także określa zapotrzebowanie na mniejsze lokale mieszkalne.

Mapa 1 Podział Słupska na jednostki urbanistyczne



Źródło: Gminny program rewitalizacji miasta Słupska 2017 – 2025+

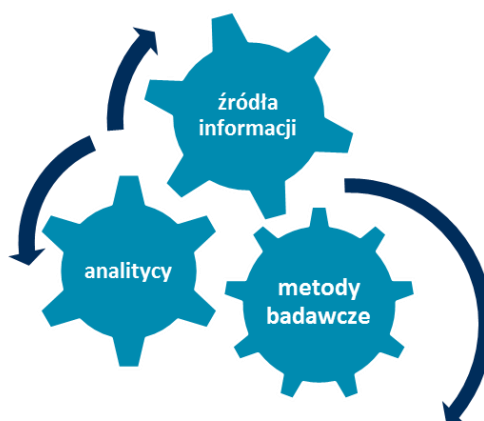
Dalsza część raportu rozpoczyna się od charakterystyki obszaru rewitalizacji, bazującej zarówno na pozostałych dokumentach rewitalizacyjnych Miasta Słupska, jak i wykorzystując rezultaty badań przeprowadzonych z mieszkańcami wskazanego obszaru. Podkreślić też należy, że wybrane rozdziały rozpoczynają się krótkim omówieniem uwarunkowań

makroekonomicznych lub sytuacji panującej w Słupsku. Wnioski dotyczące poziomu makro lub mezo, a także wyprowadzone z wywiadów zrealizowanych wśród członków społeczności lokalnej są porównywane z rezultatami analiz przeprowadzonych w odniesieniu do obszaru rewitalizacji bądź wybranych jego fragmentów (tam gdzie było to wymagane przez Zamawiającego szczegółową analizę skoncentrowano na trzech fragmentach obszaru rewitalizacji: 1 – Stare Miasto, 6 – rejon ul. Długiej oraz 8 – rejon ul. Wojska Polskiego. Fragmenty te są w dalszej części raportu określane mianem **terenów rozwojowych obszaru rewitalizacji** (tereny rozwojowe znajdują się na obszarze rewitalizacji). Dzięki temu możliwe było uszczegółowienie rekomendacji i wniosków, które wskazują działania jakie powinny zostać podjęte przez samorząd w celu aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji.

3. Metodologia analizy mieszkaniowej

Zważywszy na zakres przedmiotowy projektu zastosowana została **triangulacja metodologiczna**. Takie podejście umożliwiło uchwycenie różnych aspektów badanego przedmiotu, pozwoliło też wykorzystać mocne strony każdej metody przy wzajemnej neutralizacji ich słabości. Uzyskany w ten sposób materiał z jednej strony pozwolił na statyczną analizę danych, z drugiej zaś umożliwił zebranie pogłębionych informacji o charakterze wyjaśniającym.

Rysunek 1 Triangulacja metodologiczna



Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

Idea triangulacji rozumiana jest jako zwielokrotnienie:

- metod i technik badawczych,
- źródeł informacji,
- perspektyw badawczych osób realizujących badanie.

Triangulacja metod i technik badawczych polega na zwielokrotnieniu stosowanych technik badawczych. W ramach przedmiotowego projektu Wykonawca przeprowadził analizę *desk research* oraz zrealizował badanie PAPI.

Triangulacja źródeł informacji polega na wykorzystywaniu i porównywaniu danych pochodzących od różnych osób, z różnych miejsc i czasu. W przedmiotowych projekcie

zwielokrotnione zostaną nie tylko źródła pierwotne, ale również wtórne poprzez eksplikację pozyskanych danych i informacji pochodzących z różnych instytucji, urzędów oraz z różnych, wcześniej opublikowanych opracowań naukowych.

Triangulacja analityczna polega na zróżnicowaniu i porównaniu wyników, do których dochodzi wielu badaczy. Dzięki temu pozyskane informacje interpretowane są z wykorzystaniem różnych dziedzin wiedzy. Zespół ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku porównuje tym samym dane wykorzystując wiedzę socjologiczną, ekonomiczną, geograficzną i statystyczną.

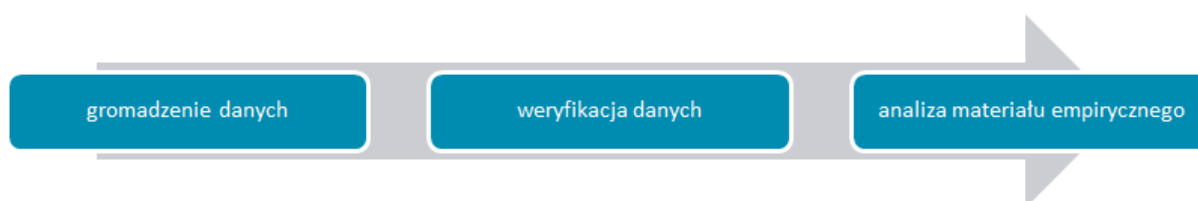
W celu realizacji zadania badawczego wykorzystane zostały poniższe techniki badawcze:

- analiza danych zastanych (desk research),
- badanie PAPI.

Desk research to technika badawcza opierająca się na analizie danych zastanych, nazywana również analizą danych wtórnych. To metoda badań służąca zebraniu i analizie danych dotyczących wybranego problemu bez konieczności podejmowania pracy „w terenie”. Pomocne są dane udostępniane na specjalną prośbę przez rozmaite instytucje, takie jak urzędy statystyczne, jednostki samorządu terytorialnego, czy organizacje branżowe. Wszystkie materiały przed włączeniem do badań zostają poddane sprawdzeniu pod kątem ich rzetelności, wiarygodności i aktualności. Desk research zapewnia spojrzenie na problem z wielu perspektyw ze względu na korzystanie z różnych źródeł danych.

Proces badawczy przedmiotowego projektu rozpoczął się od etapu analizy danych zastanych (desk research). Proces zbierania i analizy danych przebiegał w następujących etapach:

Schemat 1 Schemat analizy danych desk research



Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o.

W ramach analizy desk research Wykonawca zgromadził i poddał pogłębionej analizie dane pochodzące z różnych źródeł, a w tym przede wszystkim:

- dane statystyczne pochodzące z **Głównego Urzędu Statystycznego**, w tym m.in. informacje pochodzące z publikacji:
 - Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie pomorskim w 2015 r.,
 - Mieszkania w województwie pomorskim. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011,
 - Gospodarstwa domowe i rodziny w województwie pomorskim. Charakterystyka demograficzna. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011,
 - Ludność i gospodarstwa domowe w województwie pomorskim. Stan i struktura społeczno-ekonomiczna. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011,
 - Zamieszkane budynki w województwie pomorskim. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011,
- Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020,
- Gminny Program Rewitalizacji Miasta Słupska 2017-2025+,
- Strategia Rozwoju Miasta Słupska 2016-2022,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska,
- Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021,
- Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Słupska,
- Program opieki nad zabytkami województwa pomorskiego na lata 2016-2019,
- Wieloletni Program Inwestycyjny Miasta Słupska na lata 2017-2020,
- dane przekazane przez Urząd Miasta Słupska oraz Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w Słupsku.

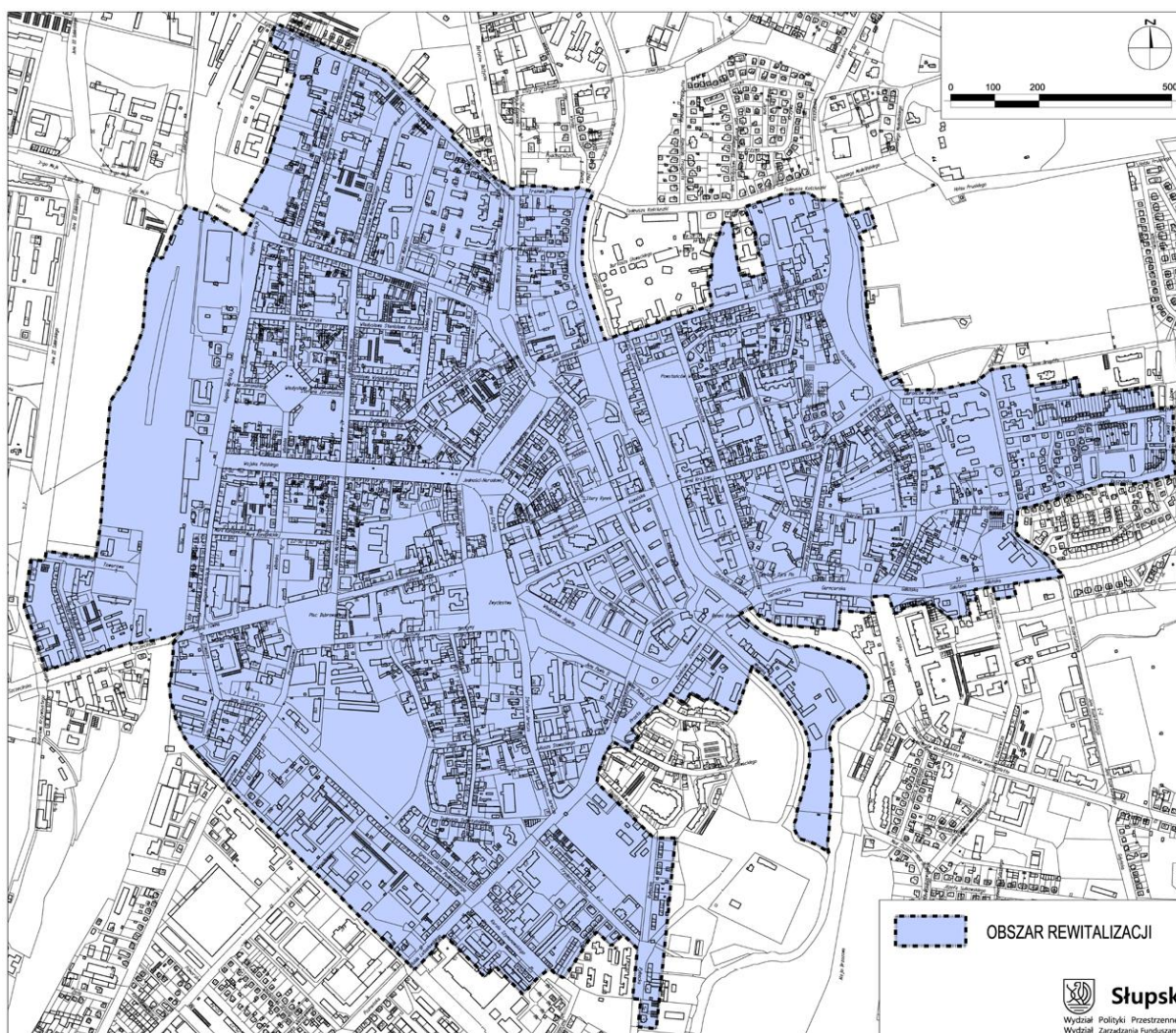
Paper and Pencil Interview (PAPI) - jest to tradycyjna technika polegająca na przeprowadzaniu wywiadów z respondentami z wykorzystaniem papierowej ankiety

(kwestionariusza badawczego). Pytania kwestionariuszowe do takich badań mają charakter zamknięty lub półotwarty (pytania z gotowymi odpowiedziami, tak zwaną kafeterią odpowiedzi, którą ankieter odczytuje lub nie odczytuje respondentowi i możliwością uzupełnienia kafeterii o wskazania w niej niezawarte, czyli tak zwane inne, jakie?) oraz otwarty (pytania, w których respondent samodzielnie udziela odpowiedzi, bez wsparcia kafeterii). Pytania otwarte umożliwiają zdobycie pogłębionych informacji, z kolei za pomocą pytań zamkniętych możliwe jest stworzenie statystyk i ilościowa analiza danych.

Badanie PAPI zostało zrealizowane na próbie N=102 mieszkańców Słupska zamieszkujących tereny poddane rewitalizacji.

4. Obszar rewitalizacji miasta Słupska – ogólna charakterystyka

Mapa 2 Granice obszaru rewitalizacji Słupska



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Słupska 2017-2025+

Rewitalizacja i związane z nią działania można uznać za jeden z kluczowych elementów rozwoju współczesnych miast. Jej zadaniem jest stymulowanie rozwoju społeczno-gospodarczego, przywrócenie ładu przestrzennego oraz zwiększenie atrakcyjności obszaru.

Obszar rewitalizacji został wyznaczony Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku nr XXIII/276/16 z dnia 30.03.2016, a ustalenie jego granic zostało przeprowadzone na podstawie zapisów ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. oraz w zgodności z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego, dotyczącymi programowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa

Pomorskiego na lata 2014-2020. Potwierdzenie spełnienia przez obszar rewitalizacji przesłanek ich wyznaczenia wskazanych w art. 9 i 10 ustawy o rewitalizacji określa Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych dla Miasta Słupska.²

Obszar rewitalizacji miasta Słupsk zamieszkuje ok. 24 % ludności miasta, a jego powierzchnia wynosi ok. 272 ha, co stanowi ok. 6,30 % powierzchni miasta. **Obszar ten stanowi szeroko rozumiane centrum miasta, zajmując także geograficznie środek struktury miejskiej. Niemal połowa zagospodarowanego terenu obszaru rewitalizacji pełni funkcję mieszkaniową (42% budownictwo wielorodzinne, 6% budownictwo jednorodzinne).** W jego skład wchodzi teren Śródmieścia, Podgrodzia oraz Starego Miasta, na który składają się następujące ulice: Towarowa, Sobieskiego, Szczecińska, bocznicą kolejową do ulicy Lutosławskiego, Szymanowskiego, Rybacka, Moniuszki, Prosta, Zamkowa wraz z Wyspą Młyńską, Garncarska, prof. Lotha, Raszyńska, Lipowa, Druyffa, Obrońców Wybrzeża, Josepha, Kaszubska, Kościuszki, Przechodnia, Kilińskiego, Wandy, Tramwajowa, Poniatowskiego oraz Niemcewicza.

Wskazane do rewitalizacji obszary charakteryzują się dużą koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych. Szczegółowy opis sposobu delimitacji jednostek urbanistycznych na obszarze Miasta Słupska z uwzględnieniem ich charakterystyki społeczno-gospodarczej wskazano w *Raporcie z delimitacji obszarów zdegradowanych dla Miasta Słupska*.

Do sporządzenia delimitacji obszarów zdegradowanych podlegających rewitalizacji, przyjęto analizę porównawczą jednostek urbanistycznych, opartą na zestawie wskaźników cząstkowych oraz syntetycznych wskaźników degradacji pozwalającą na obiektywne określenie stopnia zróżnicowania rozwoju społeczno-gospodarczego poszczególnych obszarów miasta. Wykorzystanie wskaźników obowiązkowych (na tle średnich wartości w regionie) oraz wskaźników fakultatywnych (odniesionych do średnich wartości na całym obszarze miasta) miało na celu pozyskanie pełnego obrazu, dotyczącego wszystkich jednostek urbanistycznych miasta i wskazanie tych, na terenie których występują największe problemy związane z wykluczeniem oraz predysponowanych do objęcia kompleksowymi

² www.slupsk.pl

przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi. Przyjęte wskaźniki zostały przypisane trzem podsystemom: społecznemu, gospodarczemu oraz przestrzenno-funkcjonalnemu/technicznemu. Jednocześnie zaproponowane wskaźniki spełniają kryteria ustawowe. Urząd Miejski w Słupsku dodatkowo przeprowadził analizę kilkunastu kolejnych czynników, obejmujących takie aspekty, jak: aktywność obywatelska, edukacja (w tym: promocja do następnych klas, wyniki egzaminów), rozmieszczenie form wsparcia oferowanego przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, rozmieszczenie działalności gospodarczych.

Wśród wskaźników odnoszących się do przedmiotu niniejszego raportu, tj. analizy nieruchomości mieszkalnych wyznaczono wskaźniki przestrzenno-funkcjonalne/techniczne, dwa obowiązkowe i cztery fakultatywne.

Ostatecznego wskazania obszarów o najmniej korzystnych wartościach wskaźników, wytypowanych do dalszych prac w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji dokonano syntetyzując obszary kryzysowe, wyznaczone na bazie wskaźników obligatoryjnych oraz obszarów wyznaczonych na bazie wskaźników fakultatywnych, wskazując w pierwszej kolejności te jednostki urbanistyczne, które w obu kategoriach uznane zostały za kryzysowe, w drugiej zaś kolejności te, które uznane zostały za kryzysowe w części obligatoryjnej. W efekcie wyznaczono 6 obszarów kryzysowych preferowanych do ujęcia w Gminnym Programie Rewitalizacji, dla których planowane powinny być różnego rodzaju interwencje, niekoniecznie jednak w ramach rewitalizacji. Obejmują one jednostki urbanistyczne o numerach 1-3 oraz 6-10.

W strukturze obszaru rewitalizacji wyodrębnić można trzy struktury nadrzędne:

- centralną strukturę miasta lokacyjnego, wyodrębnioną miejskimi plantami, z kwadratowym rynkiem i sąsiadującym mniejszym placem – Placem Mariackim oraz siatką ulic opartych o ciąg wschód – zachód (ulice: Kowalska i Nowobramska) i północ - południe (ulice: Grodzka i Mostnika). Kwartęły zabudowy, dostosowane kształtem do przebiegu obwarowań miejskich, zostały wtórnie zniekształcone w wyniku powojennej odbudowy,

- struktury „obrzeżne”: Podgrodzia i Śródmieścia, z dość typową dla założeń XIX – wiecznych osiedli zabudowy kwartałowej strukturą przestrzenną, opartą o regularną siatkę ulic, przecinających się większości przypadków pod kątem prostym, wyznaczających kwartały pierzejowej zabudowy, z przestronnymi wnętrzami (największe podwórza przekraczają powierzchnię 4,5 ha).

Mapa 3 Kwartały zabudowy obszaru rewitalizacji Słupska



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji miasta Słupska 2017 – 2025+

Gęstość zabudowy w kwartałach obszaru rewitalizacji wynosi około 46%. Dla obszaru Śródmieścia i miasta lokacyjnego wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 50-52%, a dla obszaru Podgrodzia na poziomie około 41%, co wiąże się głównie z dużymi przestrzeniami poroźbiórkowymi i niezagospodarowanymi w rejonie ulic: Skłodowskiej – Curie, Dąbrówki, Sierpinka i św. Piotra. Jednocześnie, omawiany wskaźnik, nawet na obszarze Śródmieścia, nie należy do najwyższych dla tego typu struktur przestrzennych. Przyczynia się do tego dość nietypowy dla zabudowy pierzejowej z przełomu XIX i XX w. brak oficyn i zabudowy substandardowej. Wpływa na to również modernistyczny charakter zabudowy południowej

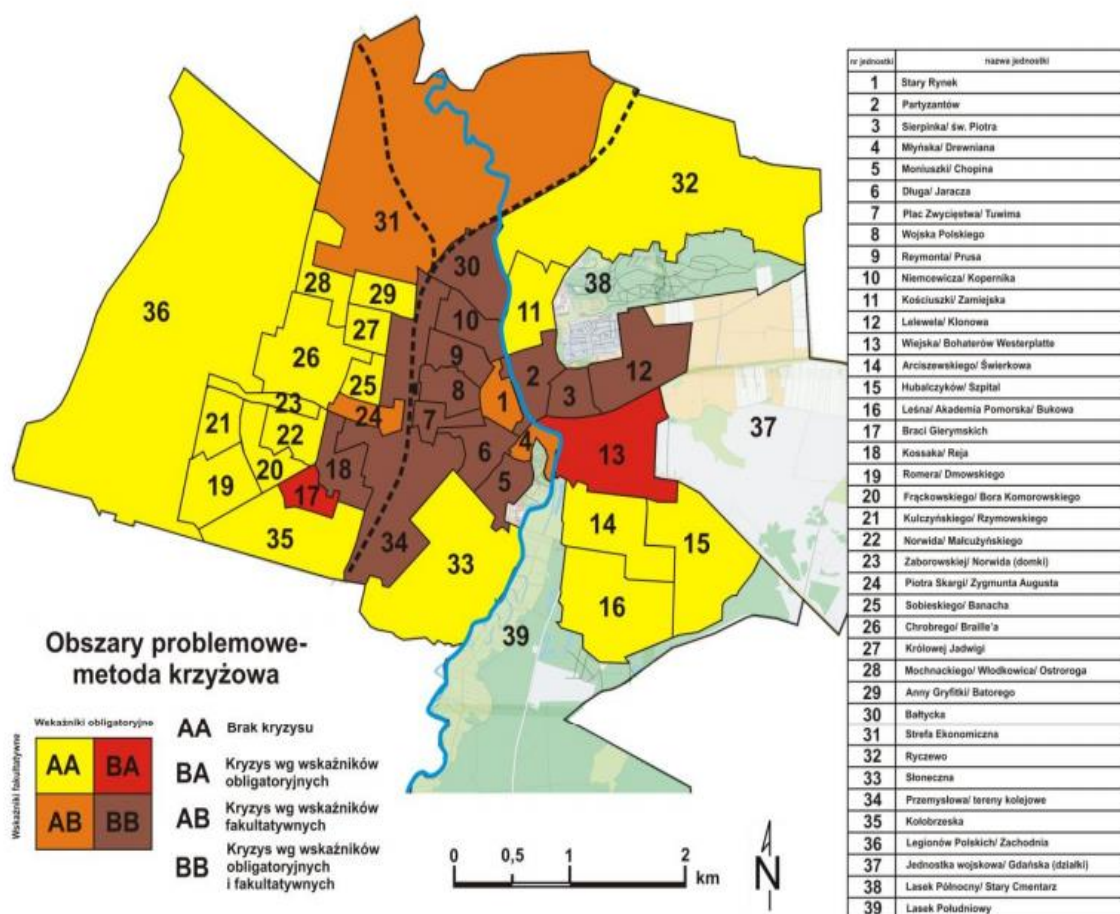
części Starego Miasta, składającej się z luźno rozlokowanych w zieleni budynków wielorodzinnych. Bez wątplenia, sytuacja ta pozwala na zagospodarowanie wnętrza kwartałów na przestrzenie integrujące mieszkańców i tworzenie małych enklaw zieleni na obszarach wykazujących olbrzymi deficyt zieleni parkowej.

Na omawianym obszarze wyróżnić można dwa rodzaje struktur mieszkalnictwa wielorodzinnego: budynki wielorodzinne (tzw. bloki), które stanowią około 10% powierzchni obszaru rewitalizacji i kamienice. Są to zwykle 4-kondygnacyjne kamienice z lokalami użytkowymi w parterach. Poza lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych, niemal ¼ obszaru rewitalizacji zajęta jest pod prowadzenie usług i handlu, oświaty, kultury, administracji, zdrowia, obiektów sakralnych. Obszar rewitalizacji charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem funkcji, charakterystycznym dla dzielnic śródmiejskich i staromiejskich. Kamienice tworzą zwartą zabudowę, łączącą funkcje mieszkaniowe z usługowymi.

4.1 Sytuacja społeczno-gospodarcza na terenach rozwojowych obszaru rewitalizacji

Szereg problemów społeczno-gospodarczych, które zdiagnozowano na etapie delimitacji obszaru rewitalizacji, a także zidentyfikowano poprzez wywiady z mieszkańcami Słupska, znajduje swoje odzwierciedlenie na tzw. terenach rozwojowych, które ulokowane są w rejonie Starego Rynku oraz ulic: Wojska Polskiego i Ogrodowej. Rejony w zdecydowanej większości pokrywają się z fragmentami zaznaczonymi na poniższej mapie cyframi: 1 (okolice Starego Rynku), 6 (okolice ul. Długiej) oraz 8 (okolice ul. Wojska Polskiego).

Mapa 4 Obszary problemowe miasta Słupska



Źródło: Raport z delimitacji obszarów zdegradowanych dla miasta Słupska

Jak wskazuje zaprezentowana wyżej mapa, dwa spośród trzech wyróżnionych fragmentów charakteryzują się kryzysem zdiagnozowanym na podstawie szeregu obligatoryjnych i fakultatywnych kryteriów, których szczegółowy opis zamieszczono w *Raporcie z delimitacji obszarów zdegradowanych dla miasta Słupska*. W tym miejscu warto jedynie wspomnieć, że wśród analizowanych zjawisk uwzględniono m.in. kwestie bezpieczeństwa, bezrobocia, aktywności pomocy społecznej, sytuacji demograficznej, aktywności gospodarczej, a także stanu technicznego budynków oraz ich standardu. W poniższym rozdziale odwołano się przede wszystkim do tych kryteriów, które wyróżniają wybrane do analizy na tle pozostałej części miasta.

Gęstość zaludnienia w rejonie Starego Rynku oraz ul. Wojska Polskiego oscyluje w granicach 180-200 os./ha, natomiast przy ul. Długiej jest to ok. 120 os./ha. Wskaźniki te – przy liczbie mieszkańców odpowiednio: 2666 os. w okolicach Starego Rynku, 2387 os. w rejonie ul. Długiej oraz 2861 os. w rejonie ul. Wojska Polskiego – lokują te rejony wśród obszarów o jednej z najwyższych gęstości zaludnienia. **Kwestię tę warto wziąć pod uwagę na etapie kształtowania nowej zabudowy, której pojawienie się nie powinno powodować znaczącego wzrostu gęstości zaludnienia.**

Cechą charakterystyczną wybranych terenów rozwojowych jest też odmienna średnia wieku mieszkańców. Jak pokazuje analiza wskaźnika obciążenia demograficznego (odsetek osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności) przeprowadzona na potrzeby delimitacji obszarów zdegradowanych Słupska, sytuacja kształtuje się niekorzystnie przede wszystkim w rejonie Starego Rynku oraz ul. Wojska Polskiego. Obciążenie demograficzne jest tam wyższe aniżeli wartość referencyjna dla woj. pomorskiego, co jednak nie wyróżnia omawianych terenów rozwojowych na tle pozostałych części miasta, szczególnie w porównaniu z zabudową wielkopłytową zlokalizowaną poza obszarem rewitalizacji. Natomiast w rejonie ul. Długiej (czyli na terenie rozwojowym oznaczonym numerem 6) zauważalna jest sytuacja odwrotna, tj. stosunkowo niskie obciążenie demograficzne na tle pozostałej części miasta. W chwili obecnej wskaźnik ten kształtuje się następująco:

- 32,4%: okolice Starego Rynku,
- 14,2%: okolice ul. Długiej,
- 16,5%: okolice ul. Wojska Polskiego.

O ile średnia wieku jest najwyższa w rejonie Starego Rynku, o tyle odsetek osób pobierających zasiłek pielęgnacyjny (w stosunku do ogólnej liczby ludności w danym rejonie) okazuje się wyższy w rejonie ul. Długiej i Ogrodowej, a także Wojska Polskiego. Wartości tego wskaźnika kształtują się następująco:

- 4,2%: rejon Starego Rynku,
- 4,9%: rejon ul. Długiej,
- 3,7%: rejon ul. Wojska Polskiego.

Niezależnie od zróżnicowania zauważalnego pomiędzy poszczególnymi terenami rozwojowymi, poruszone zagadnienie stanowi istotne wyzwanie dla polityki rewitalizacyjnej miasta Słupska, szczególnie w aspekcie potencjalnej aktywizacji społecznej lokatorów (tj. włączania ich w inicjatywy integracyjne oraz działania na rzecz przemiany rewitalizowanej przestrzeni), a także zabezpieczenia ich podstaw materialno-bytowych (ze szczególnym uwzględnieniem osób pobierających zasiłek pielęgnacyjny). Co więcej, **wiek mieszkańców traktować należy jako istotną determinantę zapotrzebowania na mniejsze lokale mieszkalne**. Jest to ściśle związane z modelem rodzin, które – jak można założyć – wraz z biegiem cyklu życia zmniejszają swoją liczebność. Oznacza to, że im więcej osób starszych na danym obszarze, tym większe prawdopodobieństwo zwiększonego zapotrzebowania na małe lokale mieszkaniowe. Wątek ten został szerzej omówiony w dalszej części raportu, która szczegółowo prezentuje aktualną wielkość mieszkań komunalnych, a także profil społeczno-demograficzny ich najemców.

Należy przy tym podkreślić, że przeprowadzona inwentaryzacja ujawniła także inne problemy społeczne, które powinny zostać wzięte pod uwagę w trakcie przygotowywania planu rewitalizacji uwzględniającego poprawę warunków materialno-bytowych mieszkańców. Problemy te ujawniają się przede wszystkim w rejonie ul. Długiej i Wojska Polskiego, o czym świadczą przytoczone niżej wskaźniki:

- poziom bezrobocia:
 - 11,6%: rejon Starego Rynku (poziom powyżej średniej dla Słupska),
 - 17,1%: rejon ul. Długiej (jeden z najwyższych odsetków w mieście – wymagana jest interwencja uwzględniająca działania w sferze edukacji oraz diagnozująca dopasowanie dotychczasowych kompetencji ludności do wymagań rynku pracy),
 - 19,0%: Rejon ul. Wojska Polskiego (jeden z najwyższych odsetków w mieście – wymagana jest interwencja uwzględniająca działania w sferze edukacji oraz diagnozująca dopasowanie dotychczasowych kompetencji ludności do wymagań rynku pracy).

- odsetek osób bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub poniżej w ogólnej liczbie bezrobotnych:
 - 24,7%: okolice Starego Rynku,
 - 50,8%: okolice ul. Długiej (najwyższy odsetek w mieście – wymagana jest interwencja uwzględniająca działania w sferze edukacji oraz diagnozująca dopasowanie dotychczasowych kompetencji ludności do wymagań rynku pracy),
 - 34,2%: okolice ul. Wojska Polskiego (wartość niewyróżniająca tego obszaru na tle otoczenia. Mimo to, pożądane są w/w działania edukacyjne oraz związane z powrotem mieszkańców na rynek pracy).

- liczba osób korzystających z zasiłków:
 - 36,3/1000 os.: rejon Starego Miasta,
 - 107,7/1000 os.: rejon ul. Długiej (najwyższy odsetek w mieście – wymagana jest interwencja uwzględniająca działania w sferze edukacji oraz diagnozująca dopasowanie dotychczasowych kompetencji ludności do wymagań rynku pracy),
 - 85,6/1000 os.: rejon ul. Wojska Polskiego (jeden z najwyższych odsetków w mieście – wymagana jest interwencja uwzględniająca działania w sferze edukacji oraz diagnozująca dopasowanie dotychczasowych kompetencji ludności do wymagań rynku pracy).

Podobnie jak wskaźniki związane z wiekiem, także **poziom bezrobocie, niskie wykształcenie oraz pobieranie zasiłków świadczyć mogą o konieczności zwiększenia liczby mniejszych lokali mieszkaniowych, których najem byłby osiągalny – z ekonomicznego punktu widzenia – dla osób gorzej sytuowanych (o niskich dochodach)**. Ostateczne rekomendacje w tym zakresie uwzględniać jednak muszą liczebność rodzin zamieszkujących tereny rozwojowe. Tworzenie małych mieszkań nie powinno jednak wiązać się z nadmiernym spadkiem powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu na jedną osobę (w niniejszym raporcie rekomenduje się, aby minimalnym standardem była obecna średnia dla wszystkich zasobów mieszkaniowych Słupska, która wynosi 24,6 m²). Dlatego wątek ten jest kontynuowany

w dalszej części raportu, która zawiera dokładniejszą analizę struktury rodzin na obszarze rewitalizacji.

5. Analiza budownictwa mieszkaniowego

Punktem wyjścia analizy budownictwa mieszkaniowego jest ramowe przedstawienie sytuacji na rynku nieruchomości mieszkalnych w województwie pomorskim. W odniesieniu do tej analizy zostały przedstawione dane określające stan i wyposażenie nieruchomości mieszkalnych na terenie miasta Słupsk w podziale na poszczególne formy własności nieruchomości. W następnej części dokonano analizy nieruchomości mieszkalnych będących w posiadaniu miasta Słupsk, ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości socjalnych. W kolejnej części raportu przygotowano analizę nieruchomości mieszkaniowych na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji, a w ostatniej części rozdziału skoncentrowano się na zagadnieniach dotyczących wybranych fragmentów obszaru rewitalizacji.

5.1. Ogólna analiza mieszkaniowa województwa pomorskiego

Od kilku lat polski rynek mieszkaniowy przeżywa okres znaczącego ożywienia. Na terenie całej Polski w 2016 roku oddano do użytkowania 163 394 mieszkań. Stanowi to potwierdzenie pozytywnego trendu na rynku mieszkaniowym, bowiem w porównaniu z rokiem 2015 liczba nowych mieszkań wzrosła o 10,6%.

W województwie pomorskim w 2016 roku oddano do użytkowania 13 153 mieszkań, co świadczy o niewielkim spadku dynamiki oddawanych mieszkań w porównaniu do roku 2015, jedynie na poziomie -1,2%.

Tabela 1 Budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim w latach 2014-2016

	2014	2015	2016
mieszkania oddane, do użytkowania	10 891	13 182	13 155
mieszkania, których budowę rozpoczęto	13 925	13 925	15 527
mieszkania na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano ich zgłoszenia z projektem	13 532	15 484	19 606

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

W całym województwie pomorskim w 2016 roku rozpoczęto budowę 15 527 mieszkań. W porównaniu z rokiem 2015 odnotowano wzrost aktywności na rynku mieszkaniowym aż o 11,5%. Rok 2016 zakończył się wydaniem 19 606 pozwoleń lub dokonanych zgłoszeń

z projektem na budowę mieszkań. Liczba ta oznacza dodatnią koniunkturę na rynku mieszkaniowym – w porównaniu do roku 2015, w roku 2016 liczba ta wzrosła o 26,6%.

Dwa typy budownictwa stanowiły 96,3% całkowitej struktury mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku w województwie pomorskim. Było to budownictwo: indywidualne oraz deweloperskie. Najmniejszy udział w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania w 2016 roku miało budownictwo zakładowe.

Tabela 2 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w województwie pomorskim w latach 2014-2016 w podziale na typ budownictwa

Typ budownictwa	2014	2015	2016
indywidualne	4 766	5 104	4 717
spółdzielcze	253	225	161
deweloperski	5 558	7 519	7 952
komunalne	175	192	120
społeczno-czynszowe	59	108	204
zakładowe	80	34	1
ogółem	10 891	13 182	13 155

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

W obszarze mieszkań, których budowę rozpoczęto w województwie pomorskim utrzymuje się pozytywna tendencja. Wskaźnik dynamiki ilości mieszkań w budowie w 2016 roku wyniósł 11,5%. Największą aktywność budowlaną wykazywali deweloperzy, którzy wygenerowali 57,6% udziału w zbiorczej strukturze mieszkań w budowie. Dużą aktywność wykazywali również inwestorzy indywidualni, których udział w ogólnej strukturze mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2016 roku wyniósł 40,2%.

Tabela 3 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w województwie pomorskim w latach 2014-2016 w podziale na typ budownictwa

Typ budownictwa	2014	2015	2016
indywidualne	4 760	5 438	6 247
spółdzielcze	85	0	68
deweloperskie	6 447	8 281	8 946
komunalne	93	87	138
społeczno-czynszowe	108	101	68
zakładowe	32	18	60
ogółem	11 525	13 925	15 527

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano ich zgłoszenia z projektem w podziale na typ budownictwa przedstawia szczegółowo Tabela 4.

Tabela 4 Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano ich zgłoszenia z projektem w województwie pomorskim w latach 2014 - 2016 w podziale na typ budownictwa

Typ budownictwa	2014	2015	2016
indywidualne	4 772	6 129	8 280
spółdzielcze	138	26	101
deweloperski	8 257	9 235	10 853
komunalne	284	52	222
społeczno-czynszowe	48	24	0
zakładowe	33	18	150
ogółem	13 532	15 484	19 606

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

W przypadku mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano ich zgłoszenia z projektem niezmiennie od kilku lat trwa dodatnia koniunktura. W roku 2015 wskaźnik dynamiki odnotowano na poziomie 14,4%, zaś w roku 2016 wskaźnik ten wzrósł do poziomu 26,6%. Mieszkania przeznaczone na sprzedaż i wynajem wygenerowały ponad połowę całej struktury (wskaźnika dynamiki na poziomie 55,4%), podczas gdy pozwolenia/zgłoszenia z projektem inwestorów indywidualnych stanowią 42,2% struktury.

5.2. Ogólna analiza rynku nieruchomości mieszkalnych miasta Słupsk – stan obecny i trend do 2020 roku

Według danych GUS³ na koniec 2015 roku na terenie miasta Słupsk istniało 5 372 budynków mieszkalnych i 38 521 mieszkań o łącznej powierzchni 2 279 567 m². Jeśli chodzi o wiek zabudowy mieszkaniowej Słupska, to warto zauważyć, że największy udział budynków mieszkalnych powstałych przed 1970 rokiem charakteryzuje centrum i śródmieście miasta (poziom wskaźnika budynków powstałych przed 1970 rokiem w granicach 70-97%). Na obszarach: Stary Rynek, Partyzantów, Sierpinek/św. Piotra, Młyńska/Drewniana, Moniuszki/Chopina, Długa/Jaracza, Plac Zwycięstwa/Tuwima, Wojska Polskiego, Reymonta/Prusa, Niemcewicz/Kopernika, Kossaka/Reja ponad 80% budynków mieszkalnych powstało przed 1970 rokiem, z czego przeważa zabudowa przedwojenna. Stan

³ Bank danych lokalnych, dane dla powiatu m. Słupsk

fizyczny tych budynków jest wysoce zróżnicowany, często czynnikiem różnicującym jest stan prawny budynków i typ własności.

Warto również podkreślić, że od 2002 roku w Słupsku następuje systematyczne zwiększenie zasobu mieszkaniowego. Z roku na rok zasób mieszkaniowy powiększa się przeciętnie o 277 mieszkań.

Tabela 5 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych w Słupsku w latach 2008 - 2016

Typ budownictwa	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
komunalne	0	96	0	0	48	0	24	0	0
społeczne czynszowe	39	0	0	0	0	0	0	0	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	0	506	79	57	177	188	158	159	123
indywidualne	40	64	37	87	53	73	40	130	172
Ogółem	79	666	116	144	278	261	222	289	295

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W ciągu ostatniej dekady największy napływ nowych mieszkań odnotowano w 2009 roku, gdzie sami deweloperzy oddali do użytkowania aż 506 nowych mieszkań. Był to efekt inwestycji, które miały swój początek w roku 2008 i wcześniej. Na rynek trafiły mieszkania od m.in.: PBI Kornas z Kołobrzegu, szczecińskiego SGI Baltis, trójmiejskiego dewelopera Amaco oraz SM „Dom nad Słupią” i „Kolejarz”. To, co wydarzyło się wówczas na lokalnym rynku nieruchomości, było odzwierciedleniem ogólnopolskiego *boomu inwestycyjnego*, poprzedzającego globalny kryzys finansowy. Sytuacja ta była również wynikiem wysokiego popytu na nowe mieszkania w mieście. W samym 2015 roku przybyło 289 nowych mieszkań w budynkach mieszkalnych. W 2016 roku liczba ta osiągnęła 295 mieszkań, przy czym – co warto podkreślić – był to pierwszy rok, kiedy liczba mieszkań oddanych do użytku przez inwestorów indywidualnych przekroczyła liczbę mieszkań przekazanych do użytkowania w ramach budownictwa deweloperskiego.

Obie kategorie – budynki indywidualne i deweloperskie – sprawiają jednak, że omawiany wzrost jest efektem rozwoju prywatnego budownictwa. Warto bowiem podkreślić, że systematycznie zmniejsza się liczba mieszkań zakwalifikowanych do wszystkich pozostałych form własnościowych. Mowa przede wszystkim o przekształceniach własnościowych

mieszkań znajdujących się w zasobie komunalnym lub spółdzielczym. Spodziewać należy się utrzymania wskazanego trendu. Poprawiająca się sytuacja materialna osób korzystających z zasobu komunalnego powinna sprzyjać przejmowaniu tego zasobu przez osoby fizyczne. Podobne zjawisko widoczne będzie również w przypadku zasobu spółdzielczego, z którego stopniowo wyodrębniać się będą wspólnoty mieszkaniowe.

Tabela 6 Zasoby mieszkaniowe w mieście Słupsk w latach 2007 - 2015

Zasoby mieszkaniowe	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
mieszkania	36 365	36 439	37 099	37 407	37 535	37 794	38 020	38 234	38 521
izby	127 758	128 086	129 890	131 774	132 245	133 109	133 812	134 445	135 368
powierzchnia	2 122 720	2 130 885	2 170 584	2 198 732	2 210 636	2 230 061	2 246 434	2 259 612	2 279 567
budynki mieszkalne	BD	4 929	4 970	4 992	5 152	5 186	5 243	5 289	5 372

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Mając na uwadze wskazany wzrost szacuje się, że w 2020 roku liczba mieszkań w Słupsku wyniesie blisko 40 tys., z czego 31 tys. należeć będzie do prywatnych, indywidualnych właścicieli. Do celów analitycznych i prognostycznych estymowano wartości danych za okres 2016-2020. Estymacji dokonano w oparciu o klasyczną metodę najmniejszych kwadratów. Przy czym, oszacowano trendy dla poszczególnych kategorii własnościowych i trend dla całego zasobu. W przypadku, gdy prognoza wskazywała wartości ujemne, do dalszych analiz przyjęto wartości zero. Aby zapewnić zgodność danych pomiędzy ekstrapolacją wartości całego zasobu i sumą prognozowanych poszczególnych kategorii własnościowych dokonano proporcjonalnego zmodyfikowania wartości dla poszczególnych kategorii, tak aby ich suma była równa sumie całego zasobu.

Tabela 7 Struktura zasobów mieszkaniowych w Słupsku w latach 2002-2015 oraz prognozowane zmiany w okresie 2016-2020⁴

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
gmina	10 317	10 229	10 269	9 412	9 553	8 538	8 063	7 717	7 384	7 016
spółdzielnie mieszkaniowe	14 368	14 078	14 197	13 936	14 042	11 847	10 404	9 128	9 027	8 883
zakłady pracy	1 828	1 828	1 828	1 499	1 499	702	396	97	89	80
osoby fizyczne	8 121	8 692	8 791	10 636	10 683	14 910	16 970	19 302	20 074	20 748
TBS	196	196	289	289	349	349	400	457	479	499
inne	109	172	276	-	12	19	206	398	354	309
razem	34 939	35 195	35 650	35 772	36 138	36 365	36 439	37 099	37 407	37 535
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
gmina	6 673	6 324	6 173	6 033	5 220	4 828	4 440	4 055	3 673	
spółdzielnie mieszkaniowe	8 770	8 649	8 558	8 483	6 664	6 077	5 496	4 920	4 349	
zakłady pracy	72	63	58	53	-	-	-	-	-	
osoby fizyczne	21 494	22 222	22 737	23 296	26 125	27 347	28 560	29 765	30 962	
TBS	521	542	520	499	598	623	647	672	696	
inne	264	220	188	157	267	277	286	295	304	
razem	37 794	38 020	38 234	38 521	38 874	39 152	39 429	39 707		

Źródło: ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

⁴ Zasoby wspólnot mieszkaniowych są to zasoby mieszkaniowe w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (tj. w budynkach stanowiących współwłasność). Znajdują się tu zarówno mieszkania stanowiące własność osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych, jak i mieszkania stanowiące własność innych podmiotów, tj. gmin, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy itd.) Zasobów wspólnot mieszkaniowych nie należy sumować na pozycję ogółem, ponieważ znajdują się tu zarówno mieszkania będące własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych, jak i mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność tj. objętych wspólnotami, czyli mieszkania, na bazie których powstały wspólnoty (mieszkania gminne, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, Skarbu Państwa itp.), które ujęte są już w pozycjach przy poszczególnych własnościach.

Analizując całościowy zasób mieszkaniowy miasta Słupsk, a także estymując spodziewane zmiany w strukturze lokalnych zasobów mieszkaniowych, należy zwrócić uwagę, że w ostatnich kilkunastu latach zmieniała się metodyka gromadzenia przez Główny Urząd Statystyczny danych dotyczących zasobu mieszkaniowego. Do roku 2001 gromadzono wyłącznie dane dotyczące ogólnej wielkości zasobu mieszkaniowego oraz mieszkań pozostających w dyspozycji gmin. W latach 2002-2007 rozpoznawano corocznie wielkość i strukturę zasobów mieszkaniowych w każdej gminie. Niestety, w późniejszych okresach zaprzestano systematycznego monitorowania rynku nieruchomości. Szczegółowe badanie dotyczące wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych przeprowadzono w latach 2009, 2013 i 2015. W stosunku do lat poprzednich zmieniała się natomiast metodyka badania struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. Usunięto kategorię własnościową „osoba fizyczna” na rzecz wprowadzenia nowych, nierozłącznych kategorii „zasoby w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi” oraz „zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych”. Zaburzyło to w konsekwencji czytelność struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. W związku z powyższym, do dalszych analiz przyjęto za najwłaściwszy podział własnościowy obowiązujący w latach 2002-2007. Należy jednak podkreślić, że kategoria „inne” obejmuje m.in. nieruchomości należące do Skarbu Państwa, które w badaniach prowadzonych w latach 2009, 2013 i 2015 wyróżniane były jako odrębna kategoria. Dane za lata 2008, 2010-2012 i 2014 zostały doszacowane przy założeniu liniowej zmienności zjawiska.

Zaprezentowane dane sugerują, że zmiany zachodzące na słupskim rynku mieszkaniowym wpisują się w trend regionalny, silnie zależąc od ekonomicznych uwarunkowań makrostrukturalnych. Oznacza to, że przyszłe zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne będzie w dużej mierze zależec od kondycji ekonomicznej regionu i kraju, co dobrze obrazuje *boom* na rynku charakterystyczny dla 2009 roku. Obecny trend sugeruje, że planowane przez Miasto Słupsk dogęszczanie zabudowy na obszarze rewitalizacji mają szanse na realizację dzięki korzystnej koniunkturze gospodarczej i niemalejącemu popytowi na nowe mieszkania.

Analiza danych dotyczących pozwoleń na budowę wskazuje jednak, że rozwój zabudowy mieszkaniowej Słupska zatem ma charakter ekstensywny - znaczna część nowych obiektów powstaje na obrzeżach miasta, generując trudności komunikacyjne związane z koniecznością pokonywania dużych odległości w celu zaspokojenia potrzeb. **Biorąc pod uwagę wydane pozwolenia na budowę, stwierdzić można, że na analizowanym obszarze powstanie zaledwie 1% mieszkań przewidzianych do budowy w całym mieście (26 spośród 2143 lokali).**

Z dalszej analizy wynika, że na obszarze rewitalizacji (z wyłączeniem terenów rozwojowych) wydano pozwolenia na budowę 353 lokali, co stanowi około 16% mieszkań przewidzianych do budowy. Zdecydowanie większa aktywność w zakresie wydawanych na budowę pozwoleń obejmuje tereny leżące poza obszarem rewitalizacji – 1739 pozwoleń (ponad 80 % w strukturze).

Jest to sprzeczne ze współczesnymi trendami urbanistycznymi, w tym m.in. z ideą miasta kompaktowego, która zakłada dostęp do większości usług w najbliższym otoczeniu, promując tym samym tendencje rewitalizacyjne na obszarach śródmiejskich oraz dogęszczanie zabudowy. Obecny trend inwestycyjny utrudnia również dogęszczanie zabudowy w śródmieściu oraz odtwarzanie pierzejowego charakteru ulic. Ogranicza on także wprowadzanie lepiej sytuowanych mieszkańców na obszary zdegradowane, co mogłoby pomóc w zmianie oblicza tych miejsc. Brak kontroli nad wskazanymi trendami może zatem skutkować postępującą gettoizacją oraz dalszą degradacją terenów wymagających interwencji. **Planowana rewitalizacja może być okazją do zmiany tego stanu rzeczy, pod warunkiem podjęcia aktywnej polityki przestrzennej, promującej inwestycje mieszkaniowe na terenach objętych niniejszym opracowaniem, w szczególności rejonu ulic: Ogrodowej, Deotymy, Długiej, Polnej, Jaracza i Sygietyńskiego. Obecna polityka Miasta Słupska wskazuje, że samorząd dostrzega wagę tego problemu i zamierza podjąć działania mające na celu dogęszczenie zabudowy mieszkaniowej na obszarze rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem terenów rozwojowych. Świadczą o tym plany Towarzystwa Budownictwa Społecznego związane z budową obiektu wielorodzinnego**

u zbiegu ulic Długiej i Płowieckiej. Jest to pierwszy etap szerszego procesu inwestycyjnego, nakierowanego na powstanie w tym rejonie kolejnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Co więcej, Miasto Słupsk wyznaczyło dodatkowe obszary dogęszczenia zabudowy mieszkaniowej, przeznaczone na inwestycje oparte na kapitale prywatnym. Z tego względu w niniejszym rozdziale dokonano inwentaryzacji terenów pozwalających na dogęszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach rozwojowych obszaru rewitalizacji Miasta Słupska. Wykorzystując trendy dotyczące rynku mieszkaniowego wskazano również podmioty, które mogą odegrać kluczową rolę we wspomnianych przekształceniach.

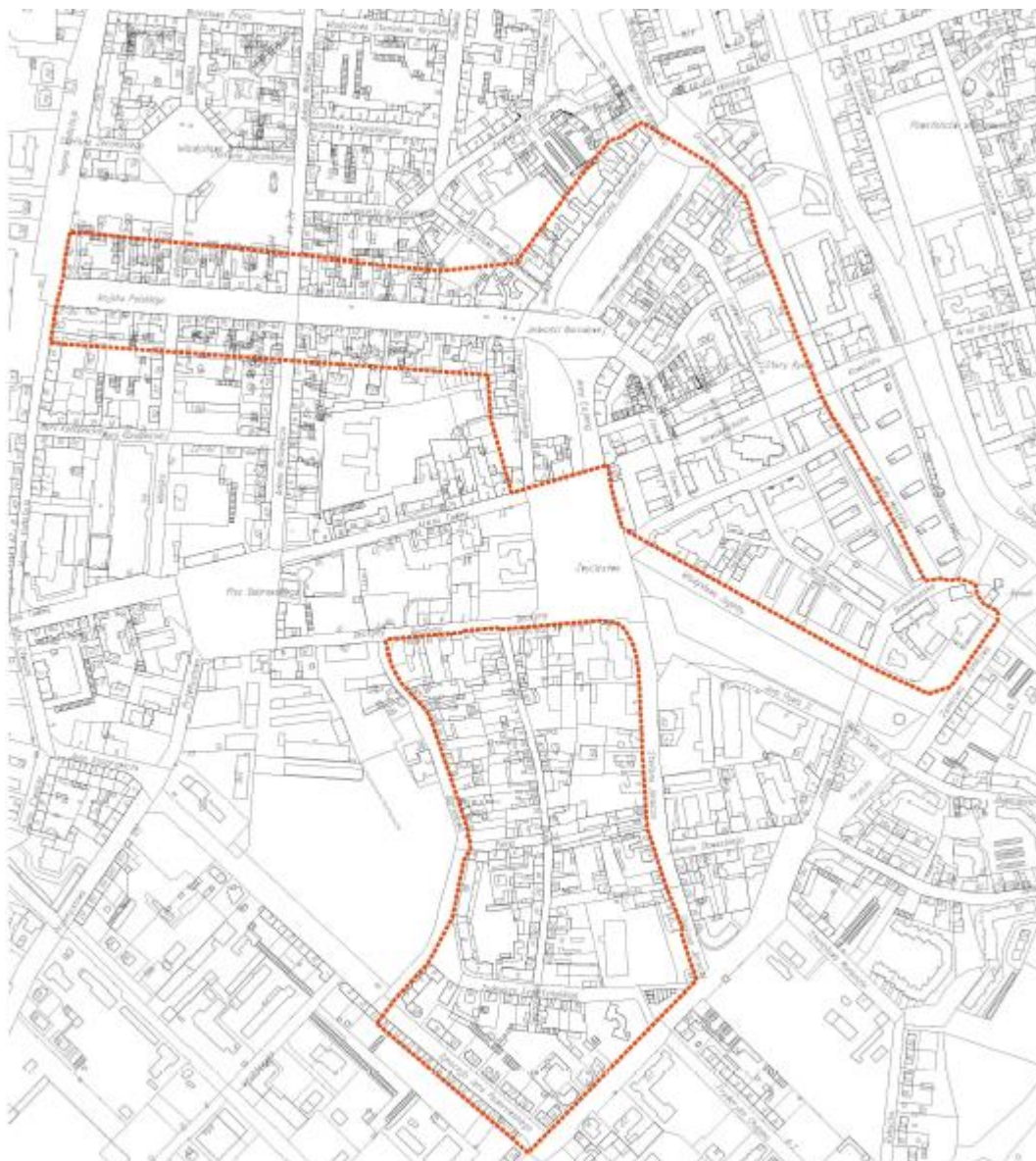
5.3. Obszary dogęszczenia zabudowy na terenach rozwojowych

Zgodnie z wymogami Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, analiza możliwości dogęszczenia zabudowy została ograniczona do trzech fragmentów tego obszaru rewitalizacji, które zaprezentowano na poniższych mapach. Jak podkreślano wcześniej, fragmenty te obejmują przede wszystkim następujące tereny rozwojowe: 1 – Stare Miasto, 6 – rejon ul. Długiej oraz 8 – rejon ul. Wojska Polskiego.

Pojemność urbanistyczną wskazanych terenów rozwojowych szacuje się na 368 mieszkań, podczas gdy na całym obszarze rewitalizacji pojemność ta wynosi ok. 1000 mieszkań (należy podkreślić, że zaprezentowana pojemność dotyczy wyłącznie planowanej zabudowy, a nie już istniejącej) ⁵. Oznacza to, że 37% nowych mieszkań na obszarze rewitalizacji powstać może na terenach rozwojowych objętych opracowaniem w niniejszym rozdziale. Zgodnie z założeniami Planów Zagospodarowania Przestrzennego, **wszystkie inwestycje przygotowywane na terenach rozwojowych zakładają powstanie budynków wielorodzinnych.**

⁵ Zgodnie z ustaleniami poczynionymi podczas warsztatu przeprowadzonego z pracownikami Wydziału Polityki Przestrzennej Urzędu Miasta w Słupsku.

Mapa 5 Tereny rozwojowe w ramach rewitalizacji Miasta Słupsk



Źródło: Urząd Miasta Słupsk

Według aktualnych planów Urzędu Miasta, własnych prac i analiz oraz konsultacji z Zmawiającym wskazano, że dogęszczenie zabudowy może obejmować poniższe działki:

■ **Teren rozwojowy 1 (rejon Starego Rynku)**

- Działka 591/1 (10 mieszkań),
- Działki 614/2, 614/3, 615/2, 615/3, 615/4, 615/6, 615/8, 615/9 (15 mieszkań),

- Działka 705/5 (15 mieszkań),
- **Teren rozwojowy 6 (rejon ul. Długiej i Ogrodowej)**
 - Działki 64/2 oraz 65/1: 13 mieszkań (powierzchnia zabudowy: 704 m²),
 - Działki 72, 77/6 oraz 77/4: 25 mieszkań (powierzchnia zabudowy: 950 m²),
 - Działka 69: 11 mieszkań (powierzchnia zabudowy: 384 m²),
 - Działka 74/1: 15 mieszkań (powierzchnia zabudowy: 454 m²),
 - Działka 81/1: 9 mieszkań (powierzchnia zabudowy: 348 m²),
 - Działka 110: 12 mieszkań,
 - Działka 117, 118/1 oraz 125/1: 50 mieszkań,
 - Działki 585, 586/2, 587, 589, 1270, 1271, 1272, 1273: planowana budowa TBS, przynajmniej 50 mieszkań,
 - Działka 592-593/1: 15 mieszkań,
 - Działka 594: 6 mieszkań,
 - Działka 1051: 22 mieszkania.
- **Teren rozwojowy 8 (rejon ul. Wojska Polskiego)**
 - Działka 402 i 420: przynajmniej 50 mieszkań (uwaga: działka nie wchodzi w zakres terenów rozwojowych, a jedynie przylega do nich południową granicą),
 - Działka 412/2 i 412/3: przynajmniej 50 mieszkań (uwaga: działka nie wchodzi w zakres terenów rozwojowych, a jedynie przylega do nich południową granicą).

Analizowane fragmenty miasta charakteryzują się istnieniem zabudowy kamienicznej lub blokowej, toteż wskazane jest dostosowanie skali nowych budynków do charakteru już istniejących budynków. Pozwoli to bowiem zachować spójność charakteru poszczególnych kwartałów, szczególnie w kontekście ochrony konserwatorskiej, którą objęty jest znaczny odsetek obiektów w rejonie Starego Rynku (teren rozwojowy nr 1), ul. Długiej (teren rozwojowy nr 6) i ul. Wojska Polskiego (teren rozwojowy nr 8). W rejonie Starego Rynku jest to 59 budynków spośród 89 istniejących (65%), w rejonie ul. Długiej – 112 spośród 124 (90%), a w rejonie ul. Wojska Polskiego – 115 spośród 147 (77%).

Trzeba w tym miejscu zauważyć, że powyższe plany zostały sformułowane z uwzględnieniem potrzeby zachowania terenów zielonych na terenach rozwojowych. Dzięki temu działania przygotowywane w zakresie dogęszczania zabudowy nie kolidują z oczekiwaniami mieszkańców, które zidentyfikowano na podstawie badań zrealizowanych przez Wykonawcę raportu. Nie jest planowane dogęszczenie zabudowy w południowej części Starego Miasta, w obrębie ulic: Dominikańskiej, Mikołajskiej, Mostnika i Jagiełły⁶. Wynika to z faktu, że na skutek wojennych zniszczeń obszar ten został zabudowany zgodnie z modernistycznymi zasadami, które polegają na luźnym lokowaniu budynków wśród zieleni. Podejście modernistyczne odeszło od zabudowy pierzejowej, co dobrze obrazuje wspomniany obszar. Podkreślić jednak należy, że próba odtwarzania pierzei na wspomnianych ulicach spowodowałaby zaburzenie spójnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, a ponadto doprowadziłaby do zmniejszenia udziału zieleni na terenie Starego Miasta (który i tak lokuje się poniżej średniej dla miasta, podobnie jak w rejonie ul. Długiej i Wojska Polskiego).

Ponadto, planowane jest również utworzenie przestrzeni rekreacyjnych na terenie rozwojowym 6 (w rejonie ul. Długiej i Ogrodowej). Na chwilę obecną planowana jest renowacja trzech podwórz z dużym naciskiem na stworzenie przyjaznej mieszkańcom przestrzeni rekreacyjnej⁷. Wyrazem założeń tej polityki jest istotna rola zieleni publicznej w Koncepcji funkcjonalno-finansowej zadania „Rewitalizacja obszaru Śródmieścia Miasta Słupska z uwzględnieniem diagnozy potrzeb mieszkańców obszaru rewitalizowanego”, która została przygotowana przez firmę Lider Projekt i obejmuje kwartał ulic: Ogrodowej, Długiej i Polnej.

Podkreślić jednak należy, że w proces dogęszczania warto oprzeć na prywatnych podmiotach odpowiedzialnych za budownictwo deweloperskie. W ostatnich latach odgrywają one bowiem kluczową rolę we wznoszeniu budynków wielorodzinnych – zarówno w Słupsku, jak i poza nim. W przypadku badanego miasta budynki te powstają

⁶ Jak wskazują ustalenia poczynione podczas warsztatów z Wydziałem Polityki Przestrzennej

⁷ Jak wskazują ustalenia poczynione podczas wspomnianego wcześniej warsztatu

jednak głównie poza obszarem rewitalizacji – zwykle na osiedlach obrzeżnych, przyczyniając się tym samym do ekstensywnej zabudowy. **Przygotowanie terenów inwestycyjnych na obszarze objętym rewitalizacją (a szczególnie na tzw. terenach rozwojowych), w połączeniu z aktywnym wdrażaniem i promowaniem innych działań przewidzianych w Gminnym Programie Rewitalizacji, może skutkować przesunięciem aktywności inwestycyjnej deweloperów do centrum miasta, ułatwiając tym samym planowane dogęszczanie zabudowy.**

Jak wskazują badania zrealizowane wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji, istotne powinno być dążenie do podniesienia poczucia bezpieczeństwa, a także zapewnienie w nowopowstających obiektach przestrzeni na usługi. Ponadto jedno z podstawowych oczekiwań dotyczy remontów istniejących budynków i infrastruktury. Jeśli przyjąć, że opinie mieszkańców obszaru rewitalizacji są miarą ogólnej percepcji tej części miasta, to za jeden z podstawowych elementów przyciągających inwestycje deweloperskie na ten obszar uznać należy działania inwestycyjne nakierowane na poprawę walorów użytkowych, wizualnych i technicznych wspomnianej zabudowy oraz innych elementów otoczenia.

Alternatywnym scenariuszem jest kontynuacja działań podejmowanych przez lokalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego. O ile w przypadku budownictwa deweloperskiego Miasto może oddziaływać jedynie pośrednio na potencjalnych inwestorów, poprzez system zachęt (uzbrojenie terenu, atrakcyjna cena sprzedaży działek miejskich etc.), o tyle w przypadku budownictwa społecznego zakres tego wpływu jest znacznie większy. Lokalny samorząd ma bowiem wpływ na lokalizację obiektów mieszkalnych finansowanych ze środków przedsiębiorstwa. Warto zatem podkreślić, że według obecnych planów samorządu TBS będzie aktywnie uczestniczył w procesie dogęszczania zabudowy na terenach rozwojowych, przygotowując inwestycję w rejonie ulic: Długiej i Ogrodowej. Szczegółowe omówienie terenów przeznaczonych na dogęszczanie, wraz z ich pojemnością urbanistyczną prezentuje dalsza część raportu.

Aby dowiedzieć się jakie działania podjąć w celu zapewnienia atrakcyjności obszaru rewitalizacji (ze szczególnym uwzględnieniem tzw. terenów rozwojowych) dla inwestorów

i nowych mieszkańców, zrealizowano wywiady bezpośrednie ze 102 osobami zamieszkującymi ten obszar.

Obszar kryzysowy obejmuje 3 osiedla miejskie: Stare Miasto, Podgórze i Śródmieście. Zgodnie z Raportem z delimitacji obszarów zdegradowanych dla Miasta Słupska, w skład wymienionych osiedli wchodzi następujące jednostki urbanistyczne:

- Stare Miasto: 1 Stary Rynek (2 666 zameldowanych),
- Podgórze: 2 Partyzantów (2 886 zameldowanych), 3 Sierpinka / św. Piotra (1 376 zameldowanych),
- Śródmieście: 6 Długa / Jaracza (2 387 zameldowanych), 7 Plac Zwycięstwa / Tuwima (1 261 zameldowanych), 8 Wojska Polskiego (2 861 zameldowanych), 9 Reymonta / Prusa (4 502 zameldowanych), 10 Niemcewicza / Kopernika (3 050 zameldowanych).

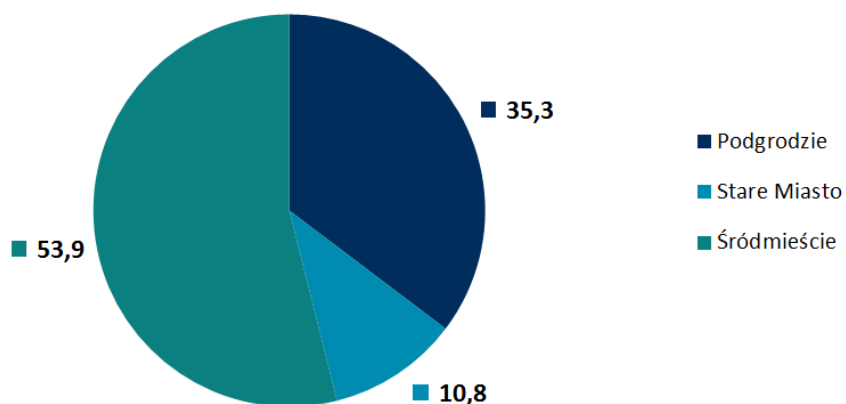
Tabela 8 Zameldowani a ankietowani w osiedlach Słupska objętych badaniem

	Stare Miasto	Podgórze	Śródmieście
Zameldowani	2 666	4 262	14 061
Ankietowani	11	36	55

Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

Przeprowadzono test chi-kwadrat zgodności struktur populacji i próby ze względu na miejsce zamieszkania. Wartość skorygowanego współczynnika kontyngencji wyniosła 0,796 co oznacza, że w blisko 80% struktura próby i populacji są zgodne. Można zatem twierdzić, że badanie kwestionariuszowe miało charakter reprezentatywny.

Wykres 1 Miejsce zamieszkania badanych, N=102 , w %

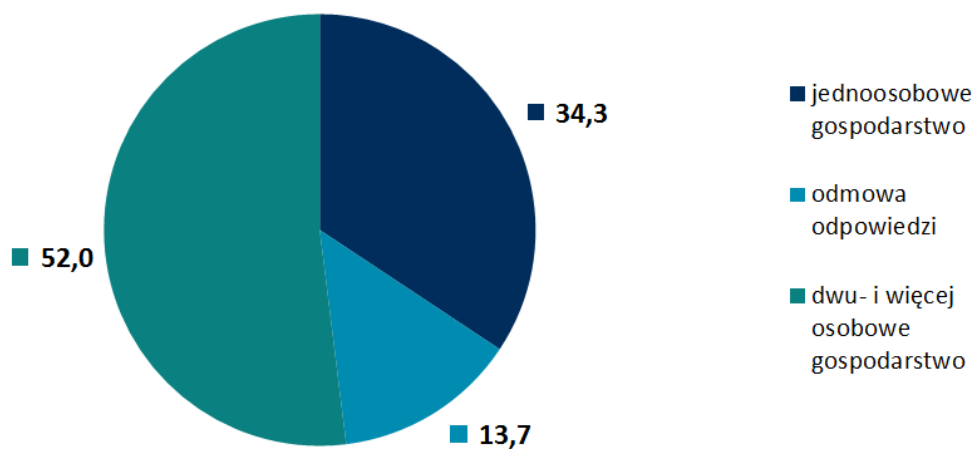


Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

Dokonano porównania struktury zameldowanych w poszczególnych osiedlach i struktury ankietowanych wg miejsca zamieszkania.

Pytania dotyczyły najogólniej rzecz ujmując kwestii związanych z oceną jakości życia w Słupsku. Zadaniem rozmówców było również zaproponowanie ewentualnych zmian, które mogłyby zostać wprowadzone w mieście i przyczynić się do poprawienia komfortu życia jego mieszkańców. W ankiecie brało udział 68 kobiet oraz 34 mężczyzn. Co trzeci badany zamieszkuje samodzielnie (34,3%). Ponad połowa rozmówców (52,0%) mieszka wraz z rodziną. W skład osób zamieszkujących wraz z badanym najczęściej wchodził najczęściej: mąż/żona (42,3%). W dalszej kolejności były to dzieci (29,6%) oraz rodzice (19,7%).

Wykres 2 Struktura gospodarstw domowych badanych, N=102 , w %

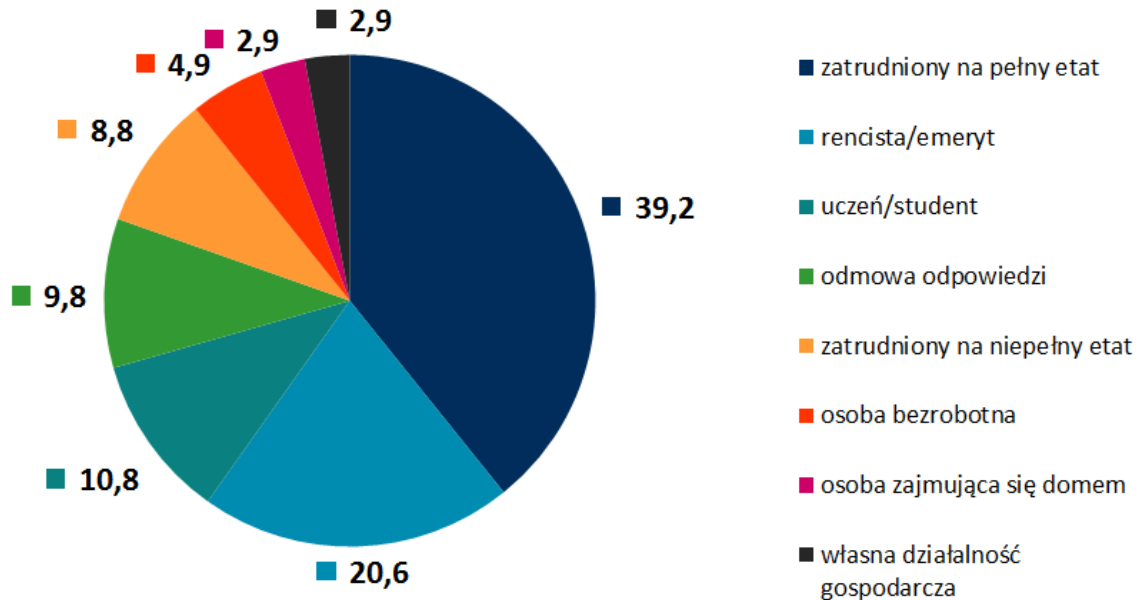


Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

Analizując stan cywilny można zauważyć, że co czwarty badany znajdował się odpowiednio w związku małżeńskim (26,5%) oraz był panną/kawalerem (25,5%). W dalszej kolejności reprezentowane były osoby po rozwodzie (13,7%), będące w nieformalnym związku (9,8%) oraz wdowy/wdowcy (9,8%). W przypadku tego pytania 14,7% osób odmówiło udzielenia odpowiedzi.

Największy udział pod względem sytuacji zawodowej stanowiły osoby zatrudnione na cały etat (39,2%). Co piąty badany (20,6%) zadeklarował przebywanie na emeryturze/rencie, co dziesiąty zaś naukę w szkole lub wyższej uczelni (10,8%). Co dziesiąty z badanych mieszkańców odmówił odpowiedzi na to pytanie.

Wykres 3 Sytuacja zawodowa badanych, N=102, w %



Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

W pierwszej kolejności zadaniem ankietowanych było określenie czy znajdujące się na terenie miejsca zamieszkania instytucje/placówki/firmy zaspokajają potrzeby w zakresie poszczególnych aspektów życia:

- handlu,
- usług,
- opieki zdrowotnej,
- rozrywki,
- pomocy społecznej,
- bezpieczeństwa.

Z przeprowadzonego badania wynika, że potrzeby ankietowanych mieszkańców terenów rewitalizowanych w największym stopniu są zaspokojone w przypadku dostępu do usług oraz rozrywki – takiej odpowiedzi udzieliło odpowiednio po 82,4% badanych. Jednocześnie, ankietowani wskazali, że ich potrzeby nie są zaspokojone w zadowalającym

stopniu w przypadku kwestii bezpieczeństwa – takiego zdania był co trzeci badany (34,3%). Szczegóły przedstawia poniższa tabela.

Tabela 9 Określenie zaspokojenia potrzeb mieszkańców terenów rewitalizowanych w kontekście wybranych aspektów życia, N=102

Aspekt	Ocena mieszkańców Zaspokaja potrzeby (w %)
Handel	78,4
Usługi	82,4
opieka zdrowotna	74,5
Rozrywka	82,4
pomoc społeczna	81,4
Bezpieczeństwo	65,7

Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

Osoby, które wskazały, że dany aspekt życia w mieście nie zaspokaja ich potrzeb poproszono o uzasadnienie swojej opinii.

Co piąty badany udzielił odpowiedzi, że funkcjonujące na terenie jego miejsca zamieszkania obiekty handlowe nie zaspokajają jego potrzeb (21,6%). Badani zwracali najczęściej uwagę na zbyt małą liczbę sklepów oraz brak targu warzywnego, na którym możliwy byłby zakup świeżych produktów – warzyw oraz owoców. W opinii mieszkańców, na obszarze terenów rewitalizowanych brakuje nie tylko sklepów z podstawowymi produktami spożywczymi, ale także sklepów specjalistycznych, w tym sklepów: ze zdrową żywnością czy odzieżowych. Negatywna ocena związana była także z brakiem tzw. sklepów *markowych*, *luksusowych*. Wśród wskazanych niedogodności pojawiły się także te dotyczące niepełnosprawnych – zdaniem badanych na obszarze rewitalizowanym brakuje podjazdów, czy wind dla osób mających trudności z poruszaniem się. Ankietowani wskazywali także na problemy związane z wysokimi cenami w sklepach. Warto jednak zauważyć, że wśród badanych znalazły się również osoby, które udzieliły odpowiedzi, że w ich miejscu zamieszkania znajduje się zbyt duża liczba sklepów. Warto zwrócić uwagę, że ocena zaspokojenia potrzeb związanych z handlem na terenie obszaru rewitalizowanego jest

zależna od płci badanych – kobiety okazały się bardziej wymagające w zakresie oceny zaspokojenia swoich potrzeb (73,5% przebadanych kobiet stwierdziło, że ich potrzeby nie są zaspokojone, takiej informacji udzieliło też 88,2% mężczyzn). **Jak wynika z przeprowadzonego badania, największe oczekiwania co do oferowanych na terenie miejsca zamieszkania obiektów handlowych mają osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwa domowe, do tej grupy należą również osoby zatrudnione na cały etat. Jeśli chodzi o zróżnicowanie pod względem zamieszkiwanych dzielnic – najwyższy odsetek niezaspokojonych potrzeb w obszarze placówek handlowych wyrazili mieszkańcy Śródmieścia (33,3%). W przypadku mieszkańców Podgrodzia 16,4% wyraziło niezaspokojenie potrzeb w obszarze działających w okolicy miejsca zamieszkania jednostek/placówek/instytucji handlowych. Najlepiej w tym obszarze wypadło Stare Miasto gdzie 90,9% badanych wyraziło zaspokojenie potrzeb w obszarze usług handlowych działających w miejscu ich zamieszkania.**

Zdaniem 17,6% ankietowanych obszar ich miejsca zamieszkania nie zaspokaja potrzeb związanych z dostępnością do różnego rodzaju usług. Badani wskazywali, że na terenach rewitalizowanych brakuje m.in.: salonów kosmetycznych oraz fryzjerskich (zdaniem kobiet); warsztatów samochodowych; klubów fitness oraz siłowni (zdaniem mężczyzn). **Badani rozmówcy udzielili informacji, że funkcjonujące obecnie punkty oferują usługi na niskim poziomie.** Z oferowanych na badanym obszarze usług w większym stopniu zadowolone były panie (83,8%), niż panowie (79,4%). W przypadku dostępności do usług najwyższy stopień zaspokojenia wyrazili mieszkańcy Śródmieścia (jedynie 12,7% mieszkańców tej dzielnicy stwierdziło, że ich potrzeby w obszarze dostępności usług w okolicach miejsca zamieszkania są niezaspokojone). Zaś więcej niż co czwarty mieszkaniec Starego Miasta (27,3%) wyraził negatywną opinie dot. zaspokojenia potrzeb w obszarze świadczonych usług w pobliżu miejsca zamieszkania. Dla porównania, w przypadku Podgrodzia 22,2% ankietowanych stwierdziło, że ich potrzeby w obszarze świadczonych usług w okolicach miejsca zamieszkania nie są zaspokojone.

Co czwarty badany uważa, że opieka zdrowotna na obszarze rewitalizowanym miasta Słupska nie zaspokaja jego potrzeb. Większość ankietowanych wskazała, że służba zdrowia funkcjonuje niepoprawnie: kolejki do lekarzy są zbyt długie, brakuje specjalistów z wielu dziedzin, na obszarze rewitalizacji jest zbyt mała liczba przychodni. Ważnym problemem okazał się również brak odpowiedniej opieki dla seniorów. Jest to szczególnie istotne w kontekście *starzejącego się społeczeństwa* – zwiększającego się udziału osób starszych przy jednoczesnym spadku odsetka osób młodszych. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że Słupsk w 2016 roku zamieszkiwało łącznie 15 060 osób w wieku 65 lat i powyżej. **Biorąc pod uwagę całkowitą liczbę ludności Słupska kształtującą się na poziomie 91 935 osób, można zauważyć, że odsetek osób w wieku powyżej 65 r.ż. wynosi 16,4%. Mało optymistycznie przedstawia się także wskaźnik obciążenia demograficznego⁸, który w 2016 roku wyniósł 65,0. Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego liczba osób w wieku powyżej 65 r.ż. będzie znacząco wzrastać i w roku 2020 może zwiększyć się do 20 204 osób.**

Tabela 10 Liczba ludności w Słupsku powyżej 65 r.ż.

Wiek	Liczba mieszkańców			
	2016 rok	2017 rok*	2018 rok*	2019 rok*
65-69	6 668	6 907	7 109	7 115
70-74	3 598	4 055	4 581	5 179
75-79	2 943	2 893	2 824	2 809
80-84	2 256	2 286	2 317	2 319
85 i więcej	1 851	1 933	2 003	2 075
SUMA	15 060	18 074	18 834	19 497

Źródło: GUS

*prognoza GUS

⁸Wskaźnik obciążenia demograficznego to ludność w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym.

W świetle przedstawionych danych szczególnie warto przyjrzeć się kwestii dostępu do opieki medycznej wśród osób starszych. Ze wskazań badanych wynika, że obecnie stanowi to dla miasta znaczny problem. Aby zaspokoić potrzeby mieszkańców w zakresie dostępności do służby zdrowia zasadne będzie wspieranie wszelkiego rodzaju działań jednostek właściwych w kwestii poszerzanie listy dostępnych w mieście specjalistów, tak aby zmniejszać czas oczekiwania na wizytę.

Najniżej dostęp do usług medycznych ocenili mieszkańcy Śródmieścia, gdzie 30,9% ankietowanych stwierdziło niezaspokojenie potrzeb w tej dziedzinie. W przypadku Starego Miasta i Podgrodzia wyniki były zbliżone, odpowiednio 18,2% i 19,4% ankietowanych wyraziło się negatywnie w kwestii dostępności do usług medycznych w ich miejscu zamieszkania.

Analizując dane w podziale na płeć badanych, widać, że zdecydowanie mniej zadowolone z dostępności do służby zdrowia okazały się kobiety (67,6% z nich oceniło, że jest zadowolonych z opieki zdrowotnej), jednocześnie takiej odpowiedzi udzieliło 88,2% mężczyzn.

Kolejnym aspektem, który oceniali ankietowani była rozrywka. Zdaniem 17,6% rozmówców funkcjonujące na obszarze rewitalizacji lokale/firmy nie zaspokajają potrzeb mieszkańców w tym zakresie. Badani mieszkańcy zwracali przede wszystkim uwagę na zbyt małą liczbę lokali rozrywkowych, tj. pubów/klubów, a także zbyt małą liczbę miejsc do zabaw dla najmłodszych. Badani wskazywali, że oferta kulturalna Słupska jest niewystarczająca – brakuje teatrów, wystaw czy galerii. Mieszkańcy udzielali także odpowiedzi dotyczących niedostatecznej liczby/braku imprez organizowanych przez miasto. Zdaniem badanych w Słupsku powinno pojawić się także wesołe miasteczko.

Różnice w ocenie zadowolenia z oferowanych przez miasto rozrywek występują w przekroju płci – mężczyźni okazali się znacznie bardziej zadowoleni z oferowanych rozrywek (91,2%) niż kobiety (77,9%). W przypadku struktury osób, których potrzeby z zakresu usług rozrywkowych działających w miejscu zamieszkania są niezaspokojone, rozkład w podziale na poszczególne dzielnice był zbliżony do siebie i wynosił:

- w Śródmieściu – 16,4%,
- w Podgrodziu – 19,4%,
- Na terenie Starego Miasta – 18,2%.

Kolejnych 18,6% badanych uznało, że na ich obszarze zamieszkania nie są zaspokajane potrzeby związane z opieką społeczną. Jako główny problem ankietowani wskazali niedostateczną pomoc kierowaną do osób bezdomnych oraz o niskich dochodach. Miasto powinno również zwiększyć zakres działań pomocowych dla rodzin z dziećmi oraz dla osób starszych. Dużym problemem okazuje się także brak miejsc w przedszkolach. Najlepiej kwestie związane z działaniem opieki społecznej w miejscu zamieszkania ocenili mieszkańcy Starego Miasta, gdzie 90,9% ankietowanych wyraziło zaspokojenie potrzeb w tym obszarze. W przypadku dwóch, pozostałych dzielnic niezadowolenie ze usług z obszaru opieki społecznej wyraziło 20,0% mieszkańców Śródmieścia i 19,4% mieszkańców Podgrodzia.

Aspektem, który został przez ankietowanych oceniony najniżej było bezpieczeństwo. Co trzeci badany mieszkaniec stwierdził, że jego potrzeba bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania nie jest zaspokojona. Rozmówcy wskazywali w tym przypadku na zbyt małą liczbę patroli na ulicach miasta oraz „dużą liczbę chuliganów”. Ocena sytuacji była bardzo zbliżona zarówno w przypadku kobiet (64,7%), jak i mężczyzn (67,6%). Najniżej poczucie bezpieczeństwa ocenili mieszkańcy Śródmieścia, gdzie blisko połowa ankietowanych (47,3%) stwierdziła, że nie czuje się bezpiecznie w okolicach miejsca swojego zamieszkania. W przypadku Starego Miasta i Podgrodzia odsetek osób wyrażających niezaspokojenie potrzeby bezpieczeństwa był zbliżony i wynosił odpowiednio 18,2% i 19,4%.

W tym miejscu należy również zwrócić uwagę, że właściwa organizacja i zagospodarowanie przestrzeni publicznej oraz mieszkalnej ma znaczący wpływ na poziom zjawisk naznaczonych przestępczością. Funkcjonowanie lokali gastronomicznych, barów czy sklepów nocnych skondensowanych na niewielkim obszarze jest często ogniskiem zachowań patologicznych lub zakłóceń porządku publicznego. W związku z tym, że wskazywane przez respondentów

przyczyny braku poczucia bezpieczeństwa dotyczą zachowań społecznych oraz niewystarczających działań ze strony organów właściwych (policja, straż miejska) miasto Słupsk powinno zintensyfikować swoje działania w zakresie edukacji wśród ludzi młodych oraz ich rodziców, budowania więzi sąsiedzkich czy koordynowania wspólnych działań Policji i Straży Miejskiej.

Badani mieli również za zadanie wskazać czy w ich miejscu zamieszkania powinny zajść jakieś zmiany. Co piąty ankietowany stwierdził, że nie ma takiej potrzeby. Wśród osób, które wskazały, że widzą konieczności zmian pojawiały się propozycje dotyczące:

- remontów budynków,
- remontów ulic,
- większej dbałości o zabytki.

Inne propozycje obejmowały zwiększenie:

- bezpieczeństwa w mieście,
- liczby terenów zielonych,
- liczby punktów handlowych,
- liczby ścieżek rowerowych,
- dbałości o czystość miasta.

W dalszej kolejności rozmówców zapytano o to, czy w ich miejscu zamieszkania brakuje punktów usługowych/handlowych/medycznych, terenów rekreacyjnych itp. Dokładnie 40% osób uznało, że w obszarze ich miejsca zamieszkania nie brakuje żadnych ze wspomnianych punktów/obiektów/terenów. **Pozostałe 60% badanych było odmiennego zdania. Wśród osób, które wskazały na potrzebę stworzenia nowych punktów/miejsc najczęściej pojawiały się odpowiedzi związane z brakiem:**

- terenów zielonych/rekreacyjnych,
- punktów handlowych/usługowych,
- punktów medycznych,

- **lokali rozrywkowych,**
- **miejsc parkingowych.**

Zdaniem niespełna co czwartego badanego (23,4%) w mieście nie ma aspektów wpływających niekorzystnie na życie mieszkańców. Wśród osób, które były odmiennego zdania, najczęściej pojawiały się kwestie związane z:

- **estetyką podwórek** – mieszkańcy sugerują aby władze miasta lub właścicieli dla danego terenu zarządcy przywiązywali większą wagę do czystości przestrzeni miejskiej,
w tym ulic, podwórek;
- **gwarem ulicznym** – według badanych w mieście jest zbyt duży hałas;
- **estetyką budynków** – zdaniem ankietowanych duża część budynków w mieście wymaga konserwacji/remontów;
- **powierzchnią terenów zielonych** – aby zwiększyć komfort życia mieszkańców konieczne jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do odpoczynku;
- **niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych.**

Badani zostali także zapytani o to, co władze lokalne mogłyby zrobić w kontekście polepszenia jakości życia mieszkańców. Głównym aspektem, na który wskazywali ankietowani było poprawienie estetyki, czystości miasta. Biorąc pod uwagę, że jest to jeden z czynników, który determinuje zadowolenie z życia w mieście, warto podjąć działania mające na celu poprawę czystości w mieście. Badani byli także zdania, że władze powinny prowadzić ciągły dialog z mieszkańcami miasta w celu poznawania ich bieżących potrzeb/oczekiwań w zakresie przestrzeni miejskiej. Według ankietowanych miasto powinno skupić się również na pobudzaniu przedsiębiorczości oraz tworzeniu nowych miejsc pracy, tak aby stworzyć odpowiednie warunki dla rozwoju biznesu w mieście.

Mieszkańców poproszono również o wybranie trzech działań, które z ich perspektywy są najbardziej istotne dla podniesienia atrakcyjności obszaru rewitalizacji. Ankietowani mieli do wyboru:

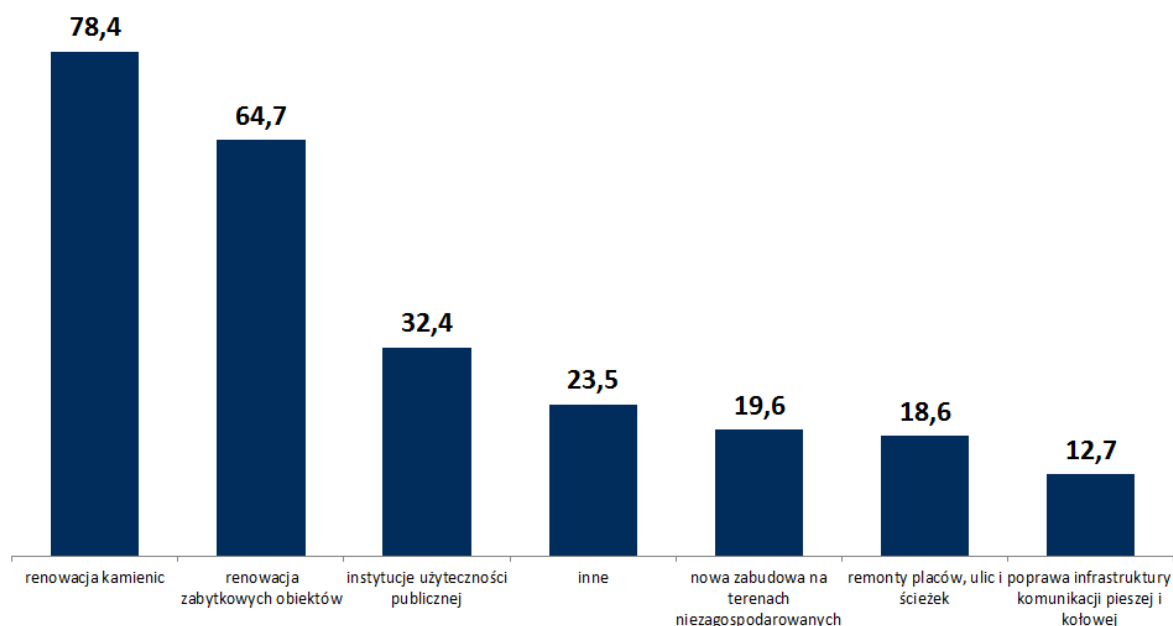
- renowację zabytkowych obiektów,
- renowację kamienic,
- poprawę infrastruktury komunikacji pieszej i kołowej,
- remonty placów, ulic i ścieżek,
- instytucje użyteczności publicznej – infrastrukturę i wyposażenie,
- wprowadzenie nowej zabudowy na terenach niezagospodarowanych.

W przypadku gdy wymieniona pula działań nie wyczerpywała tych najbardziej istotnych dla badanego, mógł on również samodzielnie wymienić dowolne aktywności (spoza wskazanej listy – odpowiedź „*inne, jakie?*”). **Wyniki badania wskazują, że dla mieszkańców priorytetowym działaniem okazała się renowacja kamienic (78,4%), renowacja zabytkowych obiektów (64,7%) oraz instytucje użyteczności publicznej (32,4%) – w szczególności w zakresie infrastruktury i wyposażenia.** Wśród odpowiedzi „*inne*” znalazły się te związane ze zwiększeniem poczucia bezpieczeństwa obywateli, zwiększeniem liczby terenów zielonych, przygotowaniem udogodnień dla rowerzystów, zwiększeniem liczby placów zabaw, zapewnieniem osobom niepełnosprawnym udogodnień, które pozwolą sprawniej poruszać się po mieście.

Aby pytanie mogło mieć bezpośrednie przełożenie na działania podjęte w ramach rewitalizacji, ankietowanych poproszono o wskazanie lokalizacji w ramach których powinny zajść zmiany:

- infrastruktura piesza i kołowa powinna być poddana remontom w szczególności w rejonie Starego Miasta, ulic Małachowskiej i Garncarskiej,
- remonty placów i ścieżek – Stare Miasto, rejon Śródmieścia, ul. Małachowska.

Wykres 4 Priorytetowe działania związane z rewitalizacją w opinii mieszkańców, N=102, w%*

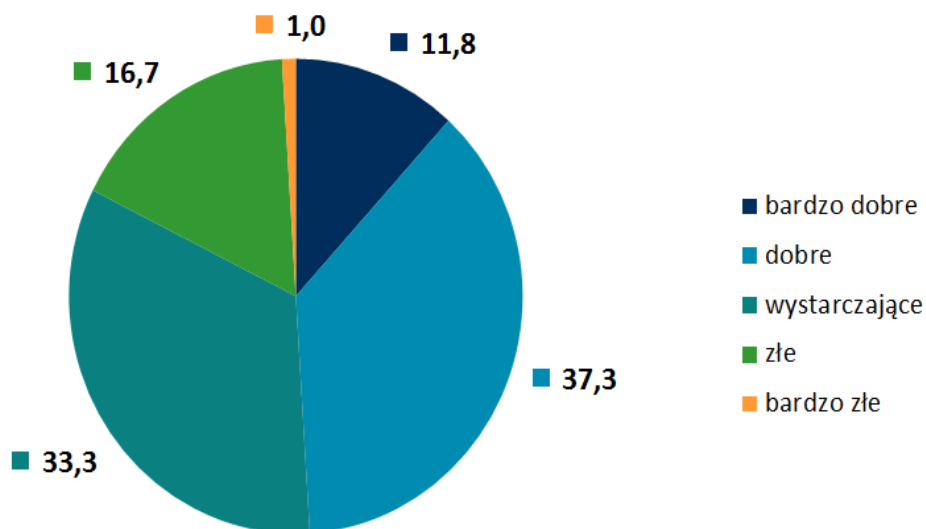


Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

* W przypadku pytania, odpowiedzi nie sumują się do 100,0%, ponieważ badani mogli wskazać więcej niż jedną odpowiedź.

Rozmówcy zostali także poproszeni o ocenienie ogólnych warunków mieszkaniowych w swoim miejscu zamieszkania. Najczęściej pojawiała się odpowiedź oceniająca warunki mieszkaniowe jako *dobre* (37,3%). Nieco mniejsza liczba badanych uznała swoje warunki mieszkaniowe za *wystarczające* (33,3%). Łącznie 17,7% osób wskazało, że warunki te są *złe* lub *bardzo złe*. Grupa 11,8% ankietowanych jest zdania, że mieszka w bardzo dobrych warunkach. Wyniki badania wskazują zatem, że badani mieszkańcy miasta są raczej zadowoleni z warunków w jakich mieszkają. **Warto zwrócić jednak uwagę na to, że prawie co piąty badany uważa, iż żyje w złych warunkach.**

Wykres 5 Ocena warunków mieszkaniowych przez badanych mieszkańców, N=102, w %



Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

W przypadku mieszkańców Podgrodzia 44,4% ankietowanych oceniło swoje warunki mieszkaniowe jako *wystarczające* a więcej niż co czwarty mieszkaniec tej dzielnicy (27,8%) ocenił je jako *dobre*, jako *bardzo dobre* oceniło je 16,7% ankietowanych. **Ocena *bardzo złe* w ogóle się nie pojawiła, zaś *złe* warunki mieszkaniowe oceniło 11,1% mieszkańców Podgrodzia.**

W przypadku osób zamieszkujących Stare Miasto większość ankietowanych pozytywnie oceniła warunki mieszkaniowe: 45,5% wskazań na ocenę *dobrą* i 18,2% wskazań na ocenę *bardzo dobrą*. **Więcej niż co czwarty badany (27,3%) mieszkaniec Starego Miasta stwierdził, że jego warunki mieszkaniowe są *wystarczające*, zaś 9,1% respondentów oceniło warunki mieszkaniowe jako *złe*.**

Najliczniejsza grupa ankietowanych mieszkańców Śródmieścia oceniła swoje warunki mieszkaniowe jako *dobre* – 41,8% (jako *bardzo dobre* 7,3%). **W Śródmieściu pojawił się najwyższy odsetek osób oceniających swoje warunki mieszkaniowe jako *złe* – 21,8% ankietowanych; 1,8% wskazań dotyczył również oceny *bardzo złe*. 27,3% respondentów oceniło swoje warunki mieszkaniowe jako *wystarczające*.**

Tabela 11 Ocena warunków mieszkaniowych przez badanych mieszkańców w podziale na obszar, N=102, w %

Ocena warunków mieszkaniowych	Obszar		
	Podgórze	Stare Miasto	Śródmieście
Bardzo dobre	16,8%	18,2%	7,3%
Dobre	27,8%	45,5%	41,8%
Wystarczające	44,4%	27,3%	27,3%
Złe	11,1%	9,1%	21,8%
Bardzo złe	-	-	1,8%

Źródło: ASM-Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie badań PAPI

6. Zasoby komunalne Miasta Słupsk

Zasób komunalny tworzą budynki będące 100% własnością miasta oraz lokale znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 2015 roku ilość budynków należących do miasta oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiadało swoje lokale wynosił łącznie 1 164 budynki, z czego 77,0% tych nieruchomości znajdowało się we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta Słupsk.

Z danych udostępnionych przez miasto Słupsk wynika, że największa liczba budynków komunalnych będących w 100% własnością miasta jest ulokowana na obszarze rewitalizowanym (bez uwzględnienia terenów rozwojowych) - 133 budynki (52,4%). Na obszarze rozwojowym znajduje się 46 wspomnianych budynków komunalnych (18,1%). Pozostałe budynki komunalne są położone poza obszarem rewitalizacji (75, co stanowi 29,5%).

Analiza udostępnionego materiału pozwoliła określić, że liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których ulokowane są lokale komunalne znajduje się na poziomie 856. Spośród nich 547 (63,9%) to budynki położone na obszarze rewitalizacji (z wyłączeniem

terenów rozwojowych). Kolejnych 127 (14,8%) budynków znajduje się na terenach rozwojowych. 182 (21,3%) budynki są zaś ulokowane poza obszarem rewitalizacji.

W ostatnich latach obserwuje się powolny spadek ilości budynków w mieszkaniowych w zasobach Miasta Słupsk, w 2015 roku w stosunku do roku wstecz ubyło ich zaledwie 6, jednak w stosunku do roku 2013 ich ilość zmniejszyła się o 19 budynków

Tabela 12 Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Słupsk w latach 2013 - 2015

typ budynku	2013	2014	2015	Dynamika 2015/2014
komunalny	316	284	268	-5,6
wspólnoty mieszkaniowej z udziałem Miasta Słupsk	867	886	896	1,1
ogółem	1183	1170	1164	-0,5

Źródło: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Według danych z 2015 roku Urząd Miejski w Słupsku był właścicielem 6044 lokali mieszkalnych, co stanowiło ok. 17% ogólnej liczby mieszkań. Z danych udostępnionych przez Urząd Miejski w Słupsku na etapie powstawania niniejszego raportu, wynika iż Słupsk w 2017 roku dysponuje 1 832 lokalami komunalnymi o powierzchni 81 123 m² oraz 4 144 lokalami mieszkalnymi we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miejskim o powierzchni 205 377,8 m². **Największa koncentracja lokali komunalnych miała miejsce na obszarze rewitalizacji. W 2015 roku znajdowało się tam 5 275 lokali.**

Najwięcej mieszkań będących własnością UM w Słupsku znajduje się w zasobach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta – 72,5% ogólnej struktury lokali mieszkalnych. Poza budynkami komunalnymi i wspólnot mieszkaniowych, Miasto Słupsk posiada również 11 lokali mieszkalnych w budynkach użyteczności publicznej (w szkołach).

Tabela 13 Liczba lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych) w mieszkaniowym zasobie Miasta Słupsk wg typu budynków wraz z ich powierzchnią użytkową w latach 2013-2015

Typ budynku	Ilość	2013 powierzchnia [m ²]	Ilość	2014 powierzchnia [m ²]	2015 Ilość
komunalny	2 147	99 351	1 975	89 521	1 829
wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Słupsk	4 177	204 791	4 135	202 544	4 204
użyteczności publicznej (szkoły)	11	504	11	504	11
ogółem	6 335	304 646	6 121	292 569	6 044

Źródło: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Zgodnie z przyjętą i realizowaną przez Słupsk polityką mieszkaniową, zawartą w *Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupsk w latach 2017 – 2021* zakłada się również sprzedaż części lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Słupsk w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Słupsku. W roku 2015 w stosunku do 2013 roku spadek ten na obszarze rewitalizacji sięgnął 19,1% (dla porównania w całym mieście Słupsk spadek ilości lokali komunalnych dla analogicznego okresu wynosił 4,6%). Proces ten jest charakterystyczny zarówno dla obszaru rewitalizacji, jak i terenów niewchodzących w jego skład. **Na lata 2017-2021 zakłada się sprzedaż 493 lokali mieszkalnych, z zakładanym wpływem ze sprzedaży na poziomie 5 360 000 zł.**

Tabela 14 Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017 – 2021

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Wpływy ze sprzedaży
2017	43	860 000
2018	150	1 500 000
2019	125	1 250 000
2020	100	1 000 000

Rok	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	Wpływy ze sprzedaży
2021	75	750 000
OGÓŁEM	493	5 360 000

Źródło: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Program sprzedaży lokali komunalnych realizowany był już w latach wcześniejszych, według danych opublikowanych w załączniku nr 5 do *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021*, w latach 2011-2015 sprzedanych zostało łącznie 1 415 lokali mieszkalnych. Wysoka liczba sprzedanych lokali w latach 2011-2014 wynikała z obowiązujących korzystnych bonifikat (na poziomie 90%). W 2015 roku bonifikata uległa obniżeniu do wysokości 70%, co spowodowało zmniejszenie zainteresowania wykupem lokali.

Celem sprzedaży lokali składających się na miejskie zasoby mieszkaniowe ma być zracjonalizowanie gospodarowania miejskim zasobem mieszkaniowym, obniżenie kosztów utrzymania miejskiego zasobu mieszkaniowego, pozyskanie środków na utrzymanie miejskiego zasobu mieszkaniowego, pozyskanie środków na inwestycje mieszkaniowe.

Polityka władz miasta zakłada w pierwszej kolejności zbycie mieszkań komunalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych. Słupsk przy realizacji selektywnej sprzedaży zakłada realizację procesu wycofywania udziału Słupska z budynków wspólnot mieszkaniowych szczególnie w tych przypadkach, gdzie w budynkach pozostają pojedyncze lokale mieszkalne będące jego własnością. Miasto do osiągnięcia tego celu może skorzystać również z uprawnień wynikających z art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy, tj. z prawa złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i z prawa wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty, z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Realizowany jest również plan sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których posiada mniejszościowy udział, a także lokali w budynkach 1-3 lokalowych, w których gospodarowanie nieruchomością jest ekonomicznie nieuzasadnione, po wcześniejszym wytypowaniu budynków do sprzedaży w drodze zarządzenia Prezydenta,

które wymagają największych nakładów finansowych na remont. Polityka sprzedaży zasobów komunalnych zlokalizowanych we wspólnotach mieszkaniowych odnosi się to także do mieszkań socjalnych, szczególnie że świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego nie ma możliwości tworzenia mieszkań socjalnych we wspólnotach mieszkaniowych. Podstawą dalszej analizy rynku nieruchomości mieszkalnych będących własnością lub współwłasnością Miasta Słupsk są dane udostępnione przez Urząd Miasta na potrzeby niniejszego opracowania, a także pochodzące z *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021* przyjęty uchwałą nr XXXIV/408/2016 Rady Miejskiej w Słupsku. Dokument ten zawiera dane dotyczące ilości, struktury oraz stanu miejskich zasobów mieszkaniowych, opis planowanych działań mających na celu poprawę sytuacji zasobu mieszkaniowego miasta Słupsk, kierunki zmian wraz z konkretnymi działaniami i źródłami ich finansowania. Obowiązek opracowania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta na co najmniej pięć kolejnych lat wynika z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.). **Miasto w zakresie realizacji obowiązków wynikających z przepisów obowiązującego prawa w latach 2017-2021 planuje skoncentrować swoje działania m.in. na dążeniu do: zwiększenia dostępności lokali dla gospodarstw osiągających niskie dochody, a także zwiększenie liczby lokali socjalnych dla gospodarstw domowych znajdujących się w niedostatku i tych, wobec których sąd orzekł takie uprawnienie w sprawach z powództwa Miasta i podmiotów obcych oraz zwiększenia standardu i efektywności zarządzania posiadanym zasobem.**

6.1. Lokale socjalne

Według danych GUS miasto Słupsk dysponowało w 2015 roku 549 mieszkaniami socjalnymi o łącznej powierzchni 18 126 m²⁹. W Słupsku zauważalny jest nieznaczny wzrost liczby

⁹ Dane publikowane przez GUS w Banku Danych Lokalnych nieznacznie różnią się od analizowanych w dalszej części danych pochodzących z Programu Gospodarowania Miejskim Zasobem Mieszkaniowym Miasta Słupsk na lata 2017 – 2021; różnica może wynikać z bieżących aktualizacji danych GUS.

mieszkań socjalnych będących w zasobach komunalnych. W 2015 roku, w stosunku do roku wstecz, wzrost ten odnotowano na poziomie 2,4%.

W 2015 roku ponad połowa mieszkań socjalnych (59,9%) ulokowana była w budynkach komunalnych pozostających w mieszkaniowym zasobie miasta Słupsk. Pozostałe lokale socjalne znajdują się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, przy czym zauważalny jest systematyczny spadek liczby tego rodzaju mieszkań socjalnych. **Na obszarze rewitalizacji liczba lokali socjalnych zwiększyła się o 14%, przy czym w budynkach komunalnych wzrosła o 31%, w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zmniejszyła się o 5%.**

Tabela 15 Liczba lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Słupsk wg typu budynków wraz z ich powierzchnią użytkową w latach 2013-2015

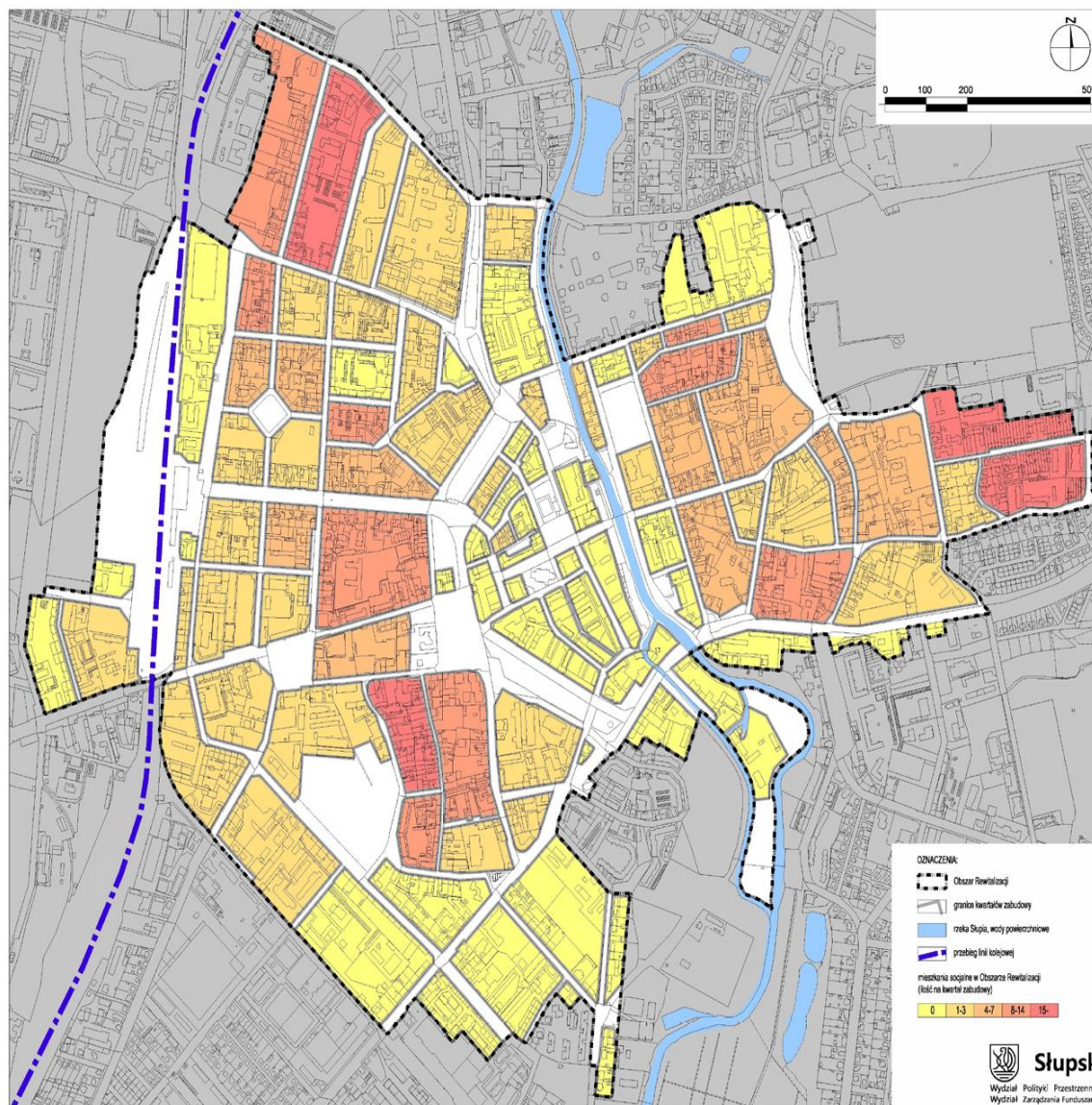
Typ budynku	Ilość	2013 powierzchnia [m ²]	Ilość	2014 powierzchnia [m ²]	2015 Ilość
komunalny	291	8 959	323	10 316	327
wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Słupsk	235	8 191	226	7 914	219
ogółem	526	17 150	549	18 230	546

Źródło: Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Największe zagęszczenie tego typu lokali odnotowuje się w rejonie ulic: Lelewela, Długiej, Niemcewicza.

Część zwalnianych lokali komunalnych, zwłaszcza tych o obniżonym standardzie, stanowi źródło pozyskiwania lokali socjalnych, których liczba z roku na rok rośnie, zarówno na obszarze rewitalizacji, jak i na obszarze terenie całego miasta Słupsk.

Mapa 6 Mieszkania socjalne na obszarze rewitalizacji Słupska (liczba na kwartał zabudowy)



Źródło: Gminny program rewitalizacji miasta Słupska 2017 – 2025+

Działania te korespondują również z innym celem polityki mieszkaniowej Słupska, wedle którego **należy dążyć do wydzielenia zasobów socjalnych w określonych budynkach, co ułatwia racjonalne gospodarowanie tymi nieruchomościami, tj. pozwala koncentrować się w całości na zarządzaniu takim budynkiem, planować ewentualne remonty, wymianę instalacji, itp.** Polityka taka niesie za sobą jednak ryzyko, ponieważ koncentracja i izolowanie

ludności korzystającej z zasobu tego typu często prowadzi do nagromadzenia problemów społecznych w jednym miejscu. O ile w perspektywie krótkoterminowej szybko widoczne są rezultaty ekonomiczne prowadzonej w ten sposób polityki mieszkaniowej, o tyle w dłuższej perspektywie może ona okazać się niekorzystna pod względem społecznym. W tym kontekście działaniem rekomendowanym jest raczej maksymalne rozproszenie lokali socjalnych w strukturach mieszkaniowych na terenie całego miasta.

Warto zauważyć, że zapotrzebowanie na lokale socjalne jest jednym z czynników, który kształtuje popyt na mniejsze mieszkania. Wobec tego szacunki dotyczące przyszłej liczby lokali socjalnych przyjęto za jedną z podstaw, na bazie której określono ile mniejszych mieszkań powinno powstać na terenach rozwojowych – w rejonie ul. Wojska Polskiego, Ogrodowej i Długiej, a także Starego Rynku. Szacunki te zostały przygotowane z uwzględnieniem wspomnianej polityki mieszkaniowej Miasta Słupska (dążenie do koncentracji lokali socjalnych), jak i rekomendacji sugerujących odejście od wybranych założeń tej polityki (sugerowane rozproszenie lokali socjalnych).

Łączna liczba lokali socjalnych w budynkach miasta Słupska to 324. Prawie połowa (47,8%) lokali socjalnych znajdujących się w budynkach należących do miasta Słupsk jest zlokalizowana poza obszarem rewitalizacji (155 mieszkań). Kolejnych 39,8% lokali znajduje się na obszarze rewitalizacji (129 mieszkań). Najmniejsza liczba lokali socjalnych (40 lokali, co stanowi 12,3%) znajdujących się w budynkach miasta jest położonych w obrębie obszaru rozwojowego.

Tabela 16 Wykaz lokali socjalnych w budynkach miasta Słupska (stan na 23.11.2016 r.)

Nazwa ulicy	Liczba lokali socjalnych	Położenie
Armii Krajowej	1	obszar rewitalizacji
Bałtycka	7	poza obszarem rewitalizacji
Chełmońskiego	1	poza obszarem rewitalizacji
Dąbrówki	2	obszar rewitalizacji
Długa	36	obszar rozwojowy
Długosza	6	obszar rewitalizacji

Nazwa ulicy	Liczba lokali socjalnych	Położenie
Drewniana	3	poza obszarem rewitalizacji
Grodzka	1	obszar rewitalizacji
Jaracza	3	obszar rewitalizacji
Kilińskiego	2	obszar rewitalizacji
Kołątaja	1	obszar rewitalizacji
Kopernika	2	obszar rewitalizacji
Krasińskiego	1	obszar rewitalizacji
Lelewela	62	obszar rewitalizacji
Leśna	8	poza obszarem rewitalizacji
Mickiewicza	3	obszar rozwojowy
Mochnickiego	72	poza obszarem rewitalizacji
Niemcewicz	2	obszar rewitalizacji
Ogrodowa	13	obszar rewitalizacji
Partyzantów	2	obszar rewitalizacji
Piastów	1	obszar rewitalizacji
Pobożnego	1	obszar rewitalizacji
Polna	1	obszar rozwojowy
Psie Pole	2	obszar rewitalizacji
Poniatowskiego	12	obszar rewitalizacji
Przemysłowa	48	poza obszarem rewitalizacji
Sierpinka	8	obszar rewitalizacji
Skłodowskiej	1	obszar rewitalizacji
Słowackiego	8	obszar rewitalizacji
Szkolna	1	obszar rewitalizacji
Szczecińska	6	poza obszarem rewitalizacji
Św. Piotra	3	obszar rewitalizacji
Tuwima	4	obszar rewitalizacji
SUMA	324	

Źródło: Urząd Miasta Słupska

Łączna liczba lokali socjalnych w budynkach wspólnot to 207. Na obszarze rewitalizacji ulokowanych jest 123 mieszkań (59,4%). Co czwarty lokal znajduje się na obszarze rozwojowym (51 lokali). 15,9% mieszkań socjalnych (33 lokale) znajduje się zaś poza obszarem rewitalizacji.

Tabela 17 Wykaz lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (stan na 23.11.2016 r.)

Nazwa ulicy	Liczba lokali socjalnych	Położenie
Arciszewskiego	2	poza obszarem rewitalizacji
Armii Krajowej	5	obszar rewitalizacji
Bałycka	3	poza obszarem rewitalizacji
Deotymy	2	obszar rewitalizacji
Długosza	5	obszar rewitalizacji
Długa	12	obszar rozwojowy
Gdańska	2	obszar rewitalizacji
Gwardii Ludowej	2	obszar rewitalizacji
Pobożnego	1	obszar rewitalizacji
Konopnickiej	5	obszar rewitalizacji
Kraśńskiego	2	obszar rewitalizacji
Kilińskiego	4	obszar rewitalizacji
Krzywa	1	poza obszarem rewitalizacji
Kołatąja	7	obszar rewitalizacji
Lipowa	3	poza obszarem rewitalizacji
Mickiewicza	14	obszar rozwojowy
Morcinka	1	obszar rewitalizacji
Małachowskiego	4	obszar rewitalizacji
Murarska	1	obszar rozwojowy
Nad Śluzami	2	poza obszarem rewitalizacji
Niemcewicza	8	obszar rewitalizacji
Ogrodowa	2	obszar rewitalizacji
Piekietko	2	obszar rozwojowy
Psie Pole	1	obszar rewitalizacji
Partyzantów	4	obszar rewitalizacji
Piotra Skargi	1	obszar rewitalizacji
Podgórna	17	obszar rewitalizacji
Piłsudskiego	2	poza obszarem rewitalizacji
Przemysłowa	3	obszar rozwojowy
Prusa	6	obszar rewitalizacji
Paderewskiego	2	obszar rewitalizacji
Poznańska	1	poza obszarem rewitalizacji
Portowa	1	poza obszarem rewitalizacji
Raszyńska	6	obszar rozwojowy

Nazwa ulicy	Liczba lokali socjalnych	Położenie
Reymonta	1	obszar rewitalizacji
Szkolna	4	obszar rewitalizacji
Słowackiego	4	obszar rewitalizacji
Św. Piotra	5	obszar rewitalizacji
Szarych Szeregów	2	obszar rewitalizacji
Sierpinka	2	obszar rewitalizacji
Sportowa	5	poza obszarem rewitalizacji
Szczecińska	1	poza obszarem rewitalizacji
Staszica	3	obszar rewitalizacji
Wojska Polskiego	13	obszar rozwojowy
Wypiańskiego	7	obszar rewitalizacji
Wolności	14	obszar rewitalizacji
Wielicka	3	poza obszarem rewitalizacji
Wileńska	7	obszar rewitalizacji
Wiatraczna	1	poza obszarem rewitalizacji
Tuwima	1	obszar rewitalizacji
SUMA	207	

Źródło: Urząd Miasta Słupska

6.2. Przeciętna wielkość mieszkań w Słupsku

Powyższe zasoby mieszkaniowe składały się z 135 368 izb, przy czym przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu wynosiła 3,51. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w omawianym okresie wynosiła 59,2 m², przy czym przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 24,6 m². Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w Słupsku pozostaje w ostatnich latach praktycznie na tym samym poziomie. Nieznacznie wzrasta z roku na rok średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, w 2015 roku wzrosła o 1,7%. Wskaźnik liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie wynosił 2,4.

Warto podkreślić, że przeciętna powierzchnia mieszkania obliczona dla wszystkich mieszkań w Słupsku jest większa aniżeli w przypadku wielkości obliczonej wyłącznie dla mieszkań komunalnych, gdzie wynosi ona 44,4 m².

**Tabela 18 Wskaźniki zasobów mieszkaniowych miasta Słupsk w latach 2013 – 2015
(mieszkania prywatne i komunalne)**

Wskaźniki	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	58,4 m ²	58,5 m ²	58,5 m ²	58,8 m ²	58,9 m ²	59,0 m ²	59,1 m ²	59,1 m ²	59,2 m ²
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,68	2,67	2,62	2,57	2,55	2,52	2,5	2,4	2,4
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	21,8 m ²	21,9 m ²	22,4 m ²	22,9 m ²	23,1 m ²	23,5 m ²	23,9 m ²	24,2 m ²	24,6 m ²

Źródło: ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych GUS

Podobny wniosek można wysunąć w odniesieniu do przeciętnej powierzchni użytkowej lokali komunalnych na osobę na terenach rozwojowych oznaczonych numerem 1, 6 i 8. Wspomniana powierzchnia jest niższa aniżeli średnia obliczona dla całego miasta i wynosi odpowiednio:

- 20,47 m²/os.: rejon ul. Długiej,
- 21,98 m²/os.: rejon ul. Wojska Polskiego,
- 23,01 m²/os.: rejon Starego Rynku.

Podkreślić należy, że wspomniana dysproporcja ulega systematycznemu zwiększeniu, co – w kontekście tendencji do lokowania nowych budynków mieszkalnych poza obszarem rewitalizacji – może oznaczać, że lokale mieszkalne powstające poza obszarem rewitalizacji charakteryzują się rosnącą powierzchnią mieszkalną.

6.3 Standard mieszkaniowy w budynkach komunalnych

89,9% budynków mieszkalnych na terenie Słupska posiada podłączenie do sieci wodociągowej, zaś 83,5% budynków mieszkalnych posiada podłączenie do sieci

kanalizacyjnej. Odsetek mieszkań wyposażonych w poszczególne typy instalacji prezentuje się w sposób następujący¹⁰:

- 99,8% mieszkań jest wyposażonych w instalacje wodociągowe,
- 97,0% mieszkań posiada łazienki,
- 85,8% mieszkań ma dostęp do centralnego ogrzewania.

Jak wskazują dane Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej, sytuacja mieszkań komunalnych wypada na tym tle pozytywnie. Mimo ogólnego złego stanu technicznego budynków mieszkalnych miasta, niemal wszystkie lokale posiadają dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej¹¹. Znaczna część lokali komunalnych (89%) posiada również dostęp do sieci gazowej. zauważalny jest zatem wysoki dostęp do infrastruktury sanitarnej – również na terenie rewitalizacji. **Według danych Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. 97,9% lokali komunalnych na obszarze rewitalizacji ma doprowadzoną instalację wodociągową, a 99,7% lokali jest podłączonych do instalacji kanalizacyjnej.** Do 87,4% komunalnych lokali mieszkalnych na terenie rewitalizacji jest doprowadzona instalacja gazowa. Słabiej kształtują się wskaźniki dotyczące ogrzewania komunalnych lokali mieszkalnych na tym obszarze. Jedynie 20,3% lokali jest ogrzewanych ciepłem systemowym, natomiast 60,2% komunalnych lokali mieszkalnych wykorzystuje do ogrzewania mieszkań ogrzewanie piecowe. Mimo, iż na terenie objętym rewitalizacją jest rozbudowana sieć ciepłownicza oraz znaczna część budynków posiada podłączenie do miejskiej sieci ciepłej, to jednak koszty związane z jej instalacją wewnątrz budynków są stosunkowo wysokie, przez co w większości lokali wykorzystuje się indywidualne źródła ciepła.

¹⁰ Dane pozyskane z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej

¹¹ Jak wskazują dane zawarte w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021, odsetek mieszkań komunalnych wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną sięga 100%. Można jednak przyjąć, że jest to liczba zaokrąglona, która – po uwzględnieniu setnych – byłaby nieco niższa. Wskazują na to informacje z Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej dotyczące wyposażenia mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji. Wyposażenie tych mieszkań w instalację wodno-kanalizacyjną jest nieco niższe (średnio ok. 98%), co jednak przy stosowaniu zaokrągleń nie obniża znacząco wartości obliczonej dla całego zasobu komunalnego.

Tabela 19 Wyposażenie lokali komunalnych w mieście Słupsk w 2015 roku

Rodzaj wyposażenia	Liczba lokali komunalnych	odsetek lokali komunalnych
instalacja wodociągowa	6 044	100%
instalacja kanalizacyjna	6 044	100%
instalacja gazowa	5 380	89,0%
instalacja centralnego ogrzewania	1 862	30,8%
instalacja ciepłej wody użytkowej	1 169	19,4%
ogrzewanie etażowe (gazowe, elektryczne, na paliwo stałe)	565	9,4%
ogrzewanie piecowe	3 606	59,7%

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Podobnie sytuacja kształtuje się w przypadku wyposażenia mieszkań w łazienki i toalety. O ile bowiem niemal wszystkie lokale komunalne wyposażone są w instalację wodociągową i kanalizacyjną, o tyle w wielu mieszkaniach instalacja ta nie oznacza występowania toalety oraz łazienki.

Tabela 20 Struktura mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji (w szt.)

Ulica	Liczba mieszkań bez łazienki i toalety	Liczba mieszkań z łazienką, ale bez toalety
Anny Łajming	2	
Deotymy	3	1
Długa	62	
Filmowa		1
Grodzka		2
Jaracza	11	1
Jedności Narodowej		
Lutosławskiego	10	1
Mostnika		
Murarska	8	2
Nowobramska		
Ogrodowa	18	2
Paderewskiego	1	
Piekiełko	2	
Płowiecka	1	
Polna	1	
Stary Rynek		
Starzyńskiego	3	
Sygietyńskiego	3	

Teatralna	1	1
Waryńskiego	1	
Wojska Polskiego	22	8
Zamenhofa		1
Zamkowa		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Urzędu Miasta Słupsk

Na terenach rozwojowych największe zagęszczenie mieszkań pozbawionych sanitariatów znajduje się w rejonie ulic:

- Długiej (na podstawie dokumentów dostarczonych przez Urząd Miasta zidentyfikowano 62 lokale bez toalety i łazienki),
- Ogrodowej (18 lokali pozbawionych toalety i łazienki, a 2 dodatkowe z łazienką, ale bez toalety),
- Wojska Polskiego (22 mieszkania komunalne bez toalety i łazienki, a kolejnych 8 z łazienką, ale bez toalety).

Wskazane rejony miasta wymagają również interwencji mającej na celu poprawę stanu budynków oraz wprowadzenie ekologicznych rozwiązań grzewczych.

6.4. Stan techniczny i wiek budynków komunalnych

90% budynków znajdujących się w zasobach komunalnych miasta Słupska powstało przed 1970 rokiem, z czego szacuje się, że 80% powstało jeszcze przed II wojną światową. Wynika z tego, że średni wiek zabudowy mieszkalnej obszaru rewitalizacji wynosi około 70-80 lat. Słupsk posiada 100% własność 268 budynków. Tylko 12 z nich zostało zbudowanych po 1990 roku.

Poza obszarem rewitalizacji ulokowanych jest 26,9% budynków należących w 100% do miasta, z czego największe ich zagęszczenie znajduje się na ulicach: Szczecińskiej i Reja, choć największą ilość mieszkań w tego typu budynkach odnotowuje się w obiektach przy ulicy Sołdka.

Tabela 21 Budynki mieszkalne należące w 100% do miasta Słupsk poza obszarem rewitalizacji

Ulica	Liczba budynków	Liczba lokali w budynku
Grzybowa	1	40
Leśna	7	57
Słowackiego	7	32
Westerplatte	1	2
Bałtycka	5	33
Banacha	2	2
Chełmońskiego	7	19
Chrobrego	1	2
Frycza- Modrzewskiego	1	2
Herbsta	2	96
Jana Kazimierza	3	6
Kadłubka	1	2
Kaszubska	1	2
Leszczyńskiego	1	2
Mochnickiego	1	72
Orzeszkowej	1	2
Przemysłowa	1	54
Reja	11	11
Sołdka	3	144
Sportowa	1	1
Strumykowa	2	1
Szczecińska	12	61
Wiatraczna	3	172

Na obszarze rewitalizacji znajduje się 138 budynków należących w całości do miasta, zaś na terenach rozwojowych 51.

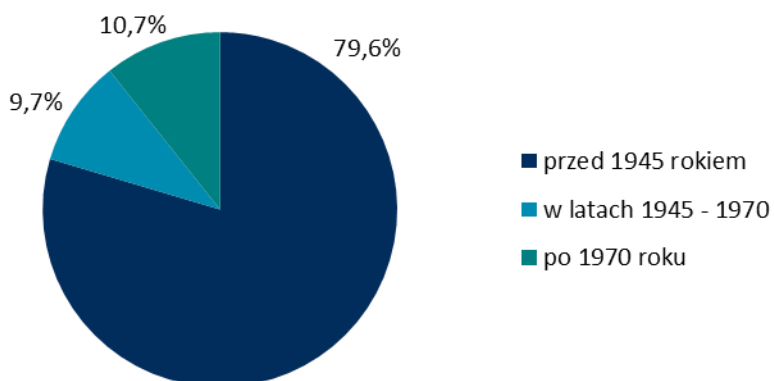
Tabela 22 Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Słupsk posiada lokale komunalne wraz z ich ilością i powierzchnią użytkową w 2015 roku

data budowy	Liczba budynków	Liczba lokali komunalnych	Powierzchni użytkowa lokali
przed rokiem 1945	797	3 331	169 865 m ²
w latach 1945 - 1999	90	659	26 622 m ²
po roku 1999	9	214	10 826 m ²
ogółem	896	4 204	207 313 m²

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Średni udział miasta Słupsk w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wynosi około 40%. Zdecydowana większość - bo 89% - ogólnej liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Słupsk posiada swoje mieszkania, została zbudowana przed 1945 rokiem. Znajduje się w nich 79% lokali komunalnych spośród wszystkich tych, które ulokowane są w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Słupska.

Wykres 6 Podział budynków mieszkalnych na obszarze rewitalizacji Słupska wg roku budowy



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Słupska na lata 2017-2025+

Słupsk w ramach tworzenia *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupska w lata 2017 – 2021* dokonało oceny stanu technicznego budynków komunalnych. Ocenę na dzień 31.12.2015 szczegółowo przedstawia Tabela 23.

Tabela 23 Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta Słupsk w 2015 roku

Ocena	Liczba budynków
bardzo dobry	12
Dobry	15
Średni	7
Zły	234
Ogółem	268

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Oceny stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta dokonano przyjmując klasyfikację stanu technicznego według procentowego zużycia elementów budynków oraz następujących kryteriów ogólnych:

- ocena bardzo dobra - budynki wybudowane po roku 1999 lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, centralną ciepłą wodę użytkową), o stopniu zużycia nieprzekraczającym 10%,
- ocena dobra – budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym, o stopniu zużycia nieprzekraczającym 20%,
- ocena średnia – budynki utrzymane należyście, gdzieś występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu użytkowników lokali, o stopniu zużycia nieprzekraczającym 70%. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu,
- ocena zła - elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki. Stopień zużycia przekraczający 70%.

Wiek budynków, ich ciągła eksploatacja oraz brak gruntownych prac remontowych są głównymi przyczynami wpływającymi na zły stan techniczny omawianego typu budownictwa. Problemy techniczne dotyczą ogólnego złego stanu konstrukcji budynków, dachów, elewacji, instalacji wewnętrznych, klatek schodowych, stolarki okiennej i drzwiowej. Budynki te charakteryzują się również niską efektywnością energetyczną, opalanych w większości paliwami stałymi. W złym stanie technicznym znajduje się także otoczenie kamienic oraz ulice i chodniki.¹²

Największy stopień zużycia budynków występuje na Podgrodziu oraz w części Śródmieścia, zwłaszcza w rejonie ulic Jaracza, Długiej, Kołłątaja, Prusa i Niemcewicza.

¹² Za: *Koncepcja funkcjonalno-finansowa zadania „Rewitalizacja obszaru Śródmieścia Miasta Słupska” z uwzględnieniem diagnozy potrzeb mieszkańców obszaru rewitalizowanego*

Tabela 24 Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta Słupsk wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku

Stan techniczny budynków komunalnych	Liczba budynków	% udział w strukturze
Bardzo dobry	0	0
Dobry	4	1,8
Średni	6	2,6
Zły	219	95,6

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Słupska 2017 – 2025+

W przypadku mocno zniszczonych kamienic, które nie odznaczają się wartościami historycznymi lub architektonicznymi, tańsze okazuje się ich wyburzenie i tym samym zwolnienie terenów pod nowe inwestycje mieszkaniowe, niż ich gruntowne remontowanie. Szczególnie duże natężenie tego typu obiektów znajduje się na ulicy: Sierpinka, św. Piotra, Skłodowskiej – Curie i Długiej¹³. Powyżej opisane działania były już podejmowane w 2016 roku, skąd wykwaterowano mieszkańców 29 lokali i dokonano wyburzenia kamienic. Plany na lata 2017 – 2025 dotyczące ulicy Długiej zakładają kontynuację tego typu działań. Zwolnione w ten sposób tereny inwestycyjne mają zostać przeznaczone pod pierzejowe budownictwo mieszkaniowe, w tym społeczne, dla którego inwestorem będą spółki miejskie (Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej) i podmioty prywatne. Pojemność urbanistyczna oraz lokalizacje planowanych budynków zostały częściowo zaprezentowane we wcześniejszym fragmencie raportu, która porusza kwestię możliwego dogęszczenia zabudowy na terenach rozwojowych.

W kontekście informacji dotyczących stanu technicznego budynków warto podkreślić, że **ponad połowa mieszkań komunalnych (59,4%) znajduje się w budynkach zbudowanych przed 1945**. Te najstarsze w mieście budynki stanowią zaś większość (aż 91,0%) ogólnej struktury budynków pozostających w udziale miasta Słupsk. Zaledwie 4,5% budynków

¹³ Za: Program Rewitalizacji Miasta Słupsk 2017- 2025

komunalnych znajdujących się mieszkaniowym zasobie miasta stanowią nieruchomości powstałe po 1999 roku, choć pod względem powierzchni budynki te skupiają 32,3% ogólnej powierzchni użytkowej miejskich zasobów komunalnych.

Tabela 25 Liczba budynków i lokali komunalnych miasta Słupsk wg roku ich budowy wraz z ich powierzchnią w 2015 roku

Data budowy	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchni użytkowa lokali
przed rokiem 1945	244	1087	48 769 m ²
w latach 1945 - 1999	12	198	6 252 m ²
po roku 1999	12	544	26 262 m ²
ogółem	268	1 829	81 283 m²

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Podobnie jest w przypadku mieszkań komunalnych ulokowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela 26 Budynki wspólnot mieszkaniowych według daty budowy, w których miasto posiada lokale wraz z ich powierzchnią użytkową

Data budowy	Liczba budynków (%)		Liczba lokal komunalnych (%)		Powierzchnia użytkowa (w m ² , %)	
przed rokiem 1945	797	89%	3331	79%	169865	82%
w latach 1945-1999	90	10%	659	16%	26622	13%
po roku 1999	9	1%	214	5%	10826	5%
Ogółem	896	100%	4204	100%	207313	100%

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Udział budynków wybudowanych przed 1970 rokiem: powyżej 89% we wszystkich trzech rejonach poddanych analizie (Stary Rynek, ul. Długa, ul. Wojska Polskiego). Odsetek ten należy do najwyższych w porównaniu ze wszystkimi innymi rejonami Słupska.

- Liczba lokali wymagających remontu:
 - 14,6%: rejon Starego Rynku,
 - 87,9%: rejon ul. Długiej (wartość wskaźnika świadczy o niskiej atrakcyjności tych rejonów w porównaniu z pozostałymi częściami Słupska),

- 70,47%: rejon ul. Wojska Polskiego (wartość wskaźnika świadczy o niskiej atrakcyjności tych rejonów w porównaniu z pozostałymi częściami Słupska).
- Udział procentowy budynków generujących zbyt wysoki poziom emisji zanieczyszczeń:
 - Poniżej 8,99%: rejon Starego Rynku,
 - 82,55%: rejon ul. Wojska Polskiego,
 - 95,16%: Rejon ul. Długiej.

Zły stan techniczny budynków mieszkalnych oraz ich zaawansowany wiek wymusza w ramach zaplanowanej i realizowanej miejskiej polityki mieszkaniowej podejmowanie działań zmierzające do poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów. Działania te mają dotyczyć:

1. remontów budynków i lokali,
2. modernizacji lokali nieposiadających pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w obrębie lokalu, poprzez likwidację wc poza lokalem,
3. zmiany sposobu ogrzewania, w tym przede wszystkim likwidacji ogrzewania na paliwo stałe na rzecz podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci ciepłowniczej, wykonania ogrzewania etażowego gazowego lub elektrycznego,
4. zwiększenia energooszczędności budynków mieszkalnych z uwzględnieniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
5. rozbiórki budynków, których remont ze względu na stan techniczny jest ekonomicznie nieuzasadniony lub ze względu na plany inwestycyjne Miasta Słupsk.

W ramach realizacji remontów miejskiego zasobu mieszkaniowego wyznaczono następujące priorytety:

- usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku,
- remont pustostanów i sukcesywne przekazywanie ich do zasiedlenia.

W ramach tworzenia *Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021* oszacowano potrzeby remontowe zasobu komunalnego, w budynkach będących w 100% własnością Miasta Słupska oraz lokalach w tych budynkach oraz lokalach komunalnych we wspólnotach na poziomie 86 500 000 zł, zaś na potrzeby remontowe w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których miasto posiada swoje udziały oszacowano na kwotę 22 400 000 zł.

W ramach planowanych prac mających na celu odnowienie oraz remont miejskiego zasobu mieszkaniowego, wraz z zasobem, w którym Słupsk posiada swój udział, zakłada się kwotę w wysokości 40 500 000 zł.

Według stanu na 31 sierpnia 2016 roku w mieszkaniowych zasobach miastach zinwentaryzowano 110 pustostanów wymagających remontu ze środków Miasta Słupsk. W 2016 roku przeprowadzono remonty 20 pustostanów, zaś na lata 2017 - 2018 zaplanowano remont pozostałych 90 pustostanów.

Istotnym ograniczeniem dla działań remontowych może być znaczący udział budynków objętych ochroną konserwatorską, co wymaga dalszych analiz w toku konkretyzacji programu rewitalizacyjnego oraz przygotowywania poszczególnych inwestycji (tak remontowych, jak i nakierowanych na wznoszenie nowych budynków, które powinny uwzględniać charakter miejsca i sąsiedniej zabudowy).

6.5. Zabytki architektoniczne

W rejestrze zabytków, prowadzonym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w Słupsku ujętych jest 87 obiektów, z czego aż 80 znajduje się na obszarze rewitalizacji. W wojewódzkiej gminnej ewidencji zabytków ujęto w mieście łącznie 1219 obiektów, z czego 758 znajduje się na obszarze rewitalizacji. Tak wysoka koncentracja obiektów objętych opieką konserwatorską świadczy o olbrzymich walorach architektonicznych i historycznych obszaru rewitalizacji. Jednocześnie, nałożenie na wskaźniki dotyczące opieki konserwatorskiej wskaźników stanu obiektów, prowadzi do wniosków, że zdecydowana większość, zwłaszcza obiektów mieszkalnych, wymaga pilnych

prac remontowych, a zatrzymanie postępującej degradacji substancji zabytkowej, zwłaszcza wystroju elewacji, wymagać będzie olbrzymich nakładów finansowych.

Ze względu na posiadane walory kulturowo-historyczne, najwyższą wartość na obszarze rewitalizacji przedstawiają następujące obiekty i zespoły obiektów: ratusz miejski, kościół Mariacki, dawny kościół p.w. św. Mikołaja, kościół poddominikański p.w. św. Jacka, kaplica św. Jerzego, zespół obwarowań miejskich z Bramą Młyńską, Bramą Nową i Basztą Czarownic, Zamek Książąt Pomorskich, Młyn Zamkowy, poczta główna, budynek Starostwa Powiatowego, budynek dawnego domu handlowego położony przy pl. Zwycięstwa 11, budynek dawnej restauracji położony przy ul. A. Łajming 3, stary browar położony przy ul. Kilińskiego 26, spichlerz Richtera, spichlerz położony przy ul. Kopernika 10, spichlerz położony przy ul. Partyzantów 11 oraz kamieniczki położone przy Starym Rynku nr 4, 5 i 6.

Kamienice zlokalizowane na rewitalizowanym obszarze, których część posiada secesyjny i eklektyczny charakter, wymagają gruntownych remontów elewacji wraz z izolacją ścian piwnic, remontów dachów i klatek schodowych. Istniejące elewacje są uszkodzone, a na wielu ścianach odpada tynk i łuszczy się farba. Z uwagi na fakt, że w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości wsparcia ze środków publicznych remontów obiektów wpisanych do ewidencji, a szansę taką daje dopiero narzędzie w postaci Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zasadne jest aby obszar rewitalizacji został nią objęty.

7. Model rodziny a zapotrzebowanie lokalowe

Z danych opublikowanych przez GUS¹⁴ wynika, że w 2011 roku na terenie miasta Słupsk odnotowano 39 388 gospodarstw domowych, w skład których wchodziło 95 423 osób. **Wskaźnik przeciętnej ilości osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe wynosił wówczas 2,42 i był mniejszy o 0,1% w stosunku do 2002 roku. W przypadku zasobów komunalnych wartość tego wskaźnika kształtuje się na podobnym poziomie, wynosząc 2,40 osoby.** Zbliżony wynik przynosi analiza zasobów komunalnych zlokalizowanych na

¹⁴ Za: GUS, *Gospodarstwa domowe i rodziny w województwie pomorskim. Charakterystyka demograficzna*

poszczególnych terenach rozwojowych: 1 (okolic Starego Rynku), 6 (okolic ul. Długiej i Ogrodowej) oraz 9 (okolic ul. Wojska Polskiego). Wartość wskaźnika przeciętnej ilości osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe wynosi odpowiednio: 2,45; 2,18 oraz 2,21. Z kolei na pozostałym obszarze rewitalizacji – nie uwzględniającym terenów rozwojowych – jest to 2,46. Oznacza to, że przeciętne gospodarstwo domowe w Słupsku, niezależnie od formy własności zajmowanego lokalu, liczy ok. 3 osób, a obszar rewitalizacji nie odbiega w tym względzie od pozostałej części miasta.

Analizując gospodarstwa domowe pod względem liczebności domowników można zauważyć, że żadna z wydzielonych kategorii nie jest dominująca. Zarówno gospodarstwa 1-osobowe, jak i 2-osobowe oraz 3-4-osobowe charakteryzują się bowiem zbliżoną liczebnością w ogólnej puli gospodarstw domowych Słupska.

Tabela 27 Gospodarstwa domowe wg liczby osób na terenie miasta Słupsk w 2011 roku

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Liczba gospodarstw
1	10 817
2	12 286
3-4	13 952
5 i więcej	2 333

Źródło: GUS

Sytuacja kształtuje się podobnie w przypadku lokali komunalnych, spośród których 80% znajduje się – jak już wspomniano wcześniej – na obszarze rewitalizacji. Jak wskazuje analiza danych pozyskanych z Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej, **w budynkach w pełni należących do Miasta Słupska wśród najemców lokali komunalnych najwięcej jest gospodarstw 1- i 2-osobowych.**

Tabela 28 Najemcy lokali komunalnych w budynkach miasta

Liczba osób	Liczba mieszkań: obszar rewitalizacji	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 1	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 6	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 8
1	520	5	100	32
2	495	1	72	19
3	315	1	37	15
4	226	3	18	11
5	89	1	13	1
>5	46	0	10	3

Źródło: ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej

Również w przypadku lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wiodącą rolę odgrywają gospodarstwa 1- i 2- osobowe. Sytuacja ta, podobnie jak w przypadku budynków w pełni komunalnych, dotyczy zarówno całego obszaru rewitalizacji, jak i wydzielonych z niego terenów rozwojowych.

Tabela 29 Najemcy lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych

Liczba osób	Liczba mieszkań: obszar rewitalizacji	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 1	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 6	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 8
1	1031	73	82	205
2	1035	63	109	194
3	840	28	70	174
4	536	10	53	120

Liczba osób	Liczba mieszkań: obszar rewitalizacji	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 1	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 6	Liczba mieszkań: teren rozwojowy 8
5	238	10	19	64
>5	117	4	11	38

Źródło: ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie danych Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej

Jak już wskazywano wcześniej, dwa obszary rozwojowe: rejon Starego Rynku oraz ul. Wojska Polskiego charakteryzuje się niekorzystnym obciążeniem demograficznym, które oznacza postępujące starzenie się społeczności zamieszkującej te tereny. Natomiast rejon ul. Długiej wypada pod tym względem pozytywnie, charakteryzując się korzystnym przyrostem naturalnym. Jednocześnie jednak teren rozwojowy nr 6 odznacza się stosunkowo wysokim odsetkiem osób pobierających zasiłki pielęgnacyjne. Ma to istotne znaczenie w kontekście zapotrzebowania na mniejsze lokale mieszkalne.

W celu określenia zapotrzebowania na tego rodzaju lokale przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia przypadająca na jedną osobę nie powinna być w takim lokalu mniejsza niż średnia obliczona dla całego Słupska. W tej chwili średnia ta wynosi 24,6 m²,
- za mniejszy lokal mieszkalny uznano mieszkania o powierzchni do 50 m², co oznacza, że – w świetle pierwszego założenia – może on być przeznaczony dla nie więcej niż dwóch osób. W przypadku przynajmniej trzyosobowych gospodarstw domowych należy już mówić o zapotrzebowaniu na duże lokale mieszkaniowe.

Zapotrzebowanie na mniejsze lokale mieszkalne oszacowano na podstawie następujących informacji:

- aktualne zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne,
- liczba 1- i 2-osobowych gospodarstw domowych zajmujących lokale komunalne w budynkach miejskich, których powierzchnia na osobę nie przekracza 24,6 m²,

- liczba 1- i 2-osobowych gospodarstw domowych zajmujących lokale komunalne w budynkach miejskich, których powierzchnia użytkowa przekracza 70 m² (co oznacza, że gospodarstwo domowe o wielkości dedykowanej dla mniejszych lokali mieszkalnych zajmuje lokal duży, który mógłby zostać wykorzystany przez gospodarstwo domowe liczące co najmniej 3 członków).

Według stanu na dn. 31 grudnia 2015 roku **zapotrzebowanie na lokale komunalne i socjalne** w mieście wynosiło 1 343 szt. Średni okres oczekiwania na mieszkanie komunalne wynosi zaś 8 lat¹⁵. W przypadku lokali socjalnych, zapotrzebowanie na mniejsze mieszkania kształtuje się na poziomie:

- 184 sztuk w przypadku gospodarstw z listy oczekujących,
- 316 w przypadku gospodarstw z wyrokami sądowymi,
- 51 w przypadku osób tworzących gospodarstwa domowe po opuszczeniu domów dziecka.

Łącznie daje to liczbę 551 lokali, co stanowi 41% ogólnego zapotrzebowania na lokale socjalne i komunalne w Słupsku.

Tabela 30 Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale socjalne wg stanu na 31 grudnia 2015 roku

Lokale socjalne	Gospodarstwo				
	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	wiełos.
z listy oczekujących	141	43	60	30	12
z wyroków sądowych ze wskazaniem lokalu socjalnego	192	124	118	91	113
z domów dziecka i rodzin zastępczych	45	6	3	0	0
z list mieszkalnych do wskazania lokalu socjalnego	0	0	1	0	0
ogółem oczekujących na lokal socjalny	378	173	182	121	125

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

¹⁵ Za: Strategia Rozwoju Miasta Słupsk na lata 2016-2022

W przypadku lokali komunalnych zapotrzebowanie na mniejsze lokale mieszkalne oszacować można na 176 gospodarstw domowych, co stanowi dodatkowe 13% ogólnego zapotrzebowania na lokale socjalne i komunalne w Słupsku.

Tabela 31 Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale mieszkalne wg stanu na 31 grudnia 2015 roku

Lokale mieszkalne	Gospodarstwo				
	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	wiełos.
z listy oczekujących	76	100	88	79	21

Źródło: Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Słupska w latach 2017 – 2021

Dodatkowo podkreślić należy, że obecnie 25 mieszkań komunalne powyżej 73,8 m² (spośród 114 takich lokali będących w rękach Miasta Słupsk) zajmują gospodarstwa 1- lub 2-osobowe¹⁶. Na podstawie przyjętych kryteriów uznać można, że obecni najemcy tych lokali również mogą zasilić grupę osób, dla której dedykowane są lokale o mniejszym metrażu. Z kolei w mieszkaniach liczących przynajmniej 75 m² mogłyby zamieszkać rodziny 3-osobowe, tak aby na każdego ich członka przypadało 24,6 m².

Podsumowując, zapotrzebowanie na mniejsze mieszkania kształtuje się na poziomie przynajmniej 752 lokali. W kontekście obecnych trendów demograficznych (starzenie się społeczności Słupska) przyjąć można, że liczba potrzebnych mieszkań o mniejszym metrażu nie zmniejszy się. Dlatego **do powyższej puli doliczyć należy 1075 lokali komunalnych, w których zamieszkują osoby tworzące 1- i 2-osobowe gospodarstwa domowe, a zarazem powierzchnia użytkowa tych lokali nie przekracza 73,8m²** (a zatem lokale te można zaliczyć do grupy, w przypadku której wprowadzenie gospodarstwa 3-osobowego nie zapewniłoby spełnienia kryterium, wedle którego na osobę powinno przypadać przynajmniej 24,6 m²).

Jednocześnie warto podkreślić, że spośród wspomnianych 1075 lokali komunalnych, 462 oferuje swoim najemcom mniej niż 24,6 m² na osobę. W takim wypadku należałoby raczej

¹⁶ Liczba ta obejmuje wyłącznie lokale w budynkach w pełni komunalnych. Wykonawca nie dysponuje zestawieniem wielkości lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

podjąć działania mające na celu zwiększenie powierzchni użytkowej mniejszych mieszkań (tak aby powierzchnia na osobę nie była mniejsza od średniej 24,6 m²). Alternatywnym rozwiązaniem jest zamiana lokali między najemcami. Wówczas liczbę lokali rekomendowanych o modernizacji można zmniejszyć o 68 sztuk, ponieważ taką liczbę 2-osobowych gospodarstw domowych można ulokować w mieszkaniach, które zapewniają 24,6 m² na mieszkańca, lecz obecnie są zajmowane przez 1 osobę. Jednocześnie 68 1-osobowych gospodarstw domowych można ulokować w mieszkaniach zajmowanych obecnie przez wspomniane gospodarstwa 2-osobowe (lokale te zapewniają 24,6 m² na osobę).

Podsumowując powyższe kwestie można stwierdzić, że finalne zapotrzebowanie na mniejsze lokale mieszkalne kształtuje się na poziomie 1827 mieszkań, lub – w drugim scenariuszu – 1759 lokali.

8. Wnioski i rekomendacje

Na podstawie analizy dostępnych źródeł informacji wykazano, że w Słupsku utrzymuje się zapotrzebowanie na lokale socjalne pozostające w zasobach komunalnych. Z perspektywy podejmowanych działań rewitalizacyjnych należy rozważyć pozostawienie części tego typu lokali w rewitalizowanym obszarze. Należy dążyć do równomiernego nasycenia lokalami socjalnymi całej przestrzeni miejskiej. Nie można doprowadzić do sytuacji, w której lokale socjalne skoncentrowane będą w określonych lokalizacjach co przyczynić się może do powstania enklaw negatywnych zjawisk społecznych, a tym samym znaczącego obniżenia wartości poszczególnych fragmentów przestrzeni miejskiej. Powyższe postulaty zgodne są z Celem strategicznym II Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Słupska na lata 2017-2025+, który mówi o integracji i spójności społecznej.

Poważnym problemem zdiagnozowanym w raporcie jest fakt, że ogrzewanie piecowe zapewnia ciepło dla 60,2% komunalnych lokali mieszkalnych w obszarze planowanej rewitalizacji. W ramach podejmowanych działań rewitalizacyjnych należy dążyć do usunięcia

wyeliminowania ogrzewania piecowego z lokali komunalnych. Szczególnie, że ogrzewanie piecowe, obok zanieczyszczeń komunikacyjnych, jest najpoważniejszym źródłem tzw. niskiej emisji. Należy jednak pamiętać, że ze względów ekonomicznych i infrastrukturalnych zastąpienie ogrzewania piecowego przez przyłączenie budynków do miejskiej sieci centralnego ogrzewania nie zawsze będzie możliwe bądź celowe. Warto jednak podkreślić, że zdecydowana większość budynków komunalnych wyposażonych jest w instalację gazową. Na obszarze planowanej rewitalizacji aż 87,4% komunalnych lokali mieszkalnych posiada przyłącze gazowe. W ramach rewitalizacji można rozważyć wykorzystanie paliwa gazowego jako źródła ciepła.

W ramach uchwalonego przez Radę Miasta Słupsk *Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Słupsk na lata 2017-2021* Słupsk planuje działania mające na celu zmniejszenie liczby oczekujących na lokal komunalny poprzez: budowę nowych mieszkań, wynajmowanie lokali od innych podmiotów, sukcesywne eliminowanie pustostanów i dostosowywanie ich do pełnienia funkcji mieszkaniowej.

W ramach zmniejszania ilości osób oczekujących na lokalne komunalne w Słupsku zakłada się następujące działania:

- Wybudowanie przez Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego ok. 50 lokali (środki STBS, środki Miasta, wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego) - zakładany udział Miasta Słupsk z uwzględnieniem wsparcia z BGK na poziomie 50%. Udział finansowy Miasta Słupsk planowany na ok. 2 500 000 zł,
- Wyremontowanie 90 pustostanów. Szacunkowe nakłady zakłada się na około 1 000 000 zł,
- Zagospodarowanie lokali uwalnianych do miejskiego zasobu mieszkaniowego w wyniku naturalnego ruchu ludności na poziomie około 450 lokali w latach 2017 - 2021 (ok. 90 rocznie). Zakładany koszt przywrócenia lokali do zasiedlenia 2 250 000 zł (rocznie 450 000 zł).

Ważne jest, aby realizacja powyższych zadań uwzględniała konieczność tworzenia tzw. mniejszych lokali mieszkalnych – przeznaczonych dla 1- i 2-osobowych gospodarstw domowych. Z analizy stanu nieruchomości oraz zapotrzebowania lokalowego wynika, że na obszarze rewitalizacji (ze szczególnym uwzględnieniem terenów rozwojowych) powinno istnieć 1827 mniejszych lokali mieszkalnych, z czego 752 stanowią zupełnie nowe lokale, a 1075 już istnieje (przy czym ok. 40% wymaga modernizacji polegającej na **zwiększeniu** powierzchni, nawet jeśli mają być one zajmowane przez 1 lub 2 osoby).

Warto również zwrócić uwagę, że ze względu na warunki techniczno-użytkowe Miasto Słupsk udziela obniżek stawki czynszowej. Wśród czynników decydujących o takiej obniżce znaleźć można: 1) położenie budynku, 2) położenie lokalu w budynku, 3) wyposażenie budynku lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, 4) ogólny stan techniczny budynku lub lokalu. W kontekście planowanych remontów warto zadbać o to, by poprawa warunków techniczno-użytkowych nie skutkowała wzrostem czynszów, a w konsekwencji – tzw. gentryfikacją, tj. wypieraniem mieszkańców niezdolnych do ponoszenia podwyższonych kosztów czynszowych i zastępowaniem ich osobami o większej sile nabywczej. Jednym z rozwiązań może być utrzymanie obniżek czynszowych, które obecnie wynikają m.in. z: ogrzewania lokalu piecami węglowymi, braku przyłącza gazowego, zieleni przy budynku, kuchni, łazienki lub toalety.

Ze względu na to, że działania remontowe należą do jednego z podstawowych oczekiwań mieszkańców obszaru rewitalizacji, przyjąć można, że ich wdrożenie jest istotnym elementem poprawy wizerunku terenów objętych niniejszym opracowaniem. Oznacza to, że procesowi odnowy zabudowy oraz wprowadzania nowych obiektów na tereny rozwojowe (zarówno komunalnych, jak i deweloperskich) warto poświęcić specjalnie dedykowaną kampanię informacyjno-promocyjną skierowaną do mieszkańców Słupska. Ciekawą inicjatywą może być także organizacja spotkań tematycznych (pikników, festynów, prelekcji), które przybliżą mieszkańcom miasta wartość historyczną rewitalizowanych obszarów. Tego rodzaju działania coraz częściej podejmowane są w miastach zainteresowanych odnową zdegradowanych obszarów historycznych, jak np. Przedmieście

Oławskie we Wrocławiu. Rezultatem tych inicjatyw staje się stopniowa zmiana wizerunku wspomnianych osiedli oraz coraz większe zainteresowanie wynajmem czy zakupem lokali mieszkalnych.

Podkreślić należy, że barierą dla działań miasta na rzecz poprawy stanu zabudowy oraz warunków mieszkaniowych może być ewentualne rozproszenie właścicielskie. Skutkiem tego może być postępująca degradacja zabudowy, wynikająca np. z niezdolności indywidualnych właścicieli oraz wspólnot mieszkaniowych do podejmowania niezbędnych, acz kosztownych działań naprawczych i modernizacyjnych. Jeśli zatem na analizowanym obszarze rośnie odsetek prywatnych lokali mieszkaniowych, warto się zastanowić nad programem wsparcia, który mógłby być adresowany do wspólnot mieszkaniowych. Jednym z rozwiązań może być dofinansowanie remontów nakierowanych na utrzymanie wartości historycznej obiektów, wdrożenie zaleceń konserwatorskich etc. Alternatywne rozwiązanie stanowić może zmiana aktualnej polityki mieszkaniowej i utrzymanie własności komunalnej w budynkach wspólnotowych. Dzięki temu miasto mogłoby wziąć na siebie określoną część ciężaru finansowego planowanych remontów, np. w zamian za uzgodnione ze wspólnotą wprowadzanie do budynków pojedynczych mieszkań socjalnych (byłoby to zgodne z rekomendacją, wedle której należy raczej dążyć do rozproszenia lokali komunalnych, a nie ich koncentracji w wydzielonych budynkach).

Do istotnych ograniczeń należy również objęcie wielu obiektów ochroną konserwatorską. Plany remontowe muszą więc uwzględniać wartość historyczną obiektów, co jednak może stać się atutem rewitalizowanych obszarów. Aby tak się stało, historyczna wartość obiektów musi jednak zostać wyeksponowana w toku działań remontowych i rewitalizacyjnych, stając się również istotnym elementem działań promocyjnych nakierowanych na podnoszenie atrakcyjności rewitalizowanego obszaru (a szczególnie rejonu Starego Rynku, ul. Długiej i ul. Wojska Polskiego).

W świetle przeprowadzonych analiz, pożądane jest podjęcie wysiłku na rzecz dogęszczania zabudowy, w szczególności w rejonie ul. Długiej. Ważne jest jednak, by plany rewitalizacji i dogęszczania zabudowy uwzględniały konieczność wyznaczania terenów zielonych,

wdrażając m.in. zalecenia sformułowane przez autorów koncepcji architektoniczno-przestrzennej dla kwartału ulic: Długa, Ogrodowa, Polna. Wymienione wyżej fragmenty obszaru rewitalizacji charakteryzują się bowiem niskim udziałem zieleni, co może obniżyć atrakcyjność tych terenów dla ich potencjalnych użytkowników.

W ramach projektowanych działań rewitalizacyjnych należy skoncentrować się przede wszystkim na zapewnieniu większego poczucia bezpieczeństwa osobom zamieszkującym rewitalizowane tereny. Warto przypomnieć, że aż 34,3% ankietowanych w badaniu zrealizowanym na potrzeby niniejszego raportu wskazało, że potrzeby w zakresie bezpieczeństwa nie są zaspokojone w obszarze projektowanej rewitalizacji. Proponowane działania naprawcze powinny mieć dwutorowy charakter: niwelować skutki, jak również przyczyny niskiego poczucia bezpieczeństwa. Jeżeli chodzi o oddziaływanie dotyczące likwidowania skutków – warto rozważyć objęcie rewitalizowanych obszarów monitoringiem miejskim lub zwiększenie liczby patroli policyjnych i patroli Straży Miejskiej. Jest to możliwe z punktu widzenia obowiązujących regulacji prawnych, które traktują Straż Miejską jako jednostkę budżetową samorządu, a także umożliwiają wspieranie działań policji poprzez finansowanie zakupu paliwa czy opłacanie dodatkowych patroli^[1]. Kluczowym czynnikiem warunkującym możliwość wprowadzenia dodatkowych patroli jest więc dostępność środków budżetowych, dzięki którym Miasto będzie w stanie zapewnić finansowanie wspomnianych działań służb mundurowych. Jeżeli chodzi o likwidację przyczyn – należy przygotować programy społeczne (skierowane przede wszystkim do dzieci i młodzieży) mające na celu większe zaangażowanie mieszkańców rewitalizowanego obszaru w zapewnienie bezpieczeństwa oraz we współpracę z instytucjami odpowiedzialnymi za zapewnienie tego bezpieczeństwa, przede wszystkim Policją i Strażą Miejską.

Wyniki badania przeprowadzonego wśród mieszkańców wskazują na zasadność rozszerzenia istniejącej sieci handlowej na terenach rewitalizowanych w Słupsku, o kolejne nowe punkty, które umożliwią nie tylko zakup podstawowych produktów spożywczych, ale zaspokoją również inne potrzeby. Badani udzielili również informacji, że istnieje także konieczność

^[1] http://samorzad.infor.pl/temat_dnia/387668,Jak-samorzady-moga-wspierac-Policje.html

zwiększenia liczby punktów usługowych, oraz zwiększenie poziomu jakości w przypadku firm, które już świadczą swoje usługi. Co więcej, miasto powinno zapewnić większy dostęp do opieki medycznej – przede wszystkim dla osób starszych, których odsetek w Słupsku wzrasta. Jako narzędzie stymulujące rozwój przedsiębiorczości w zdefiniowanych wyżej zakresach rozważyć należy podatek od nieruchomości. Wydaje się, że celowym będzie generalne obniżenie podstawowych stawek podatku od nieruchomości w rewitalizowanym obszarze. Zabieg ten sprawi, że badany obszar stanie się bardziej atrakcyjny dla potencjalnych mieszkańców i inwestorów. Co więcej, rozważyć można stosowanie ulg przedmiotowych w podatku od nieruchomości wykorzystywanych do tych rodzajów działalności gospodarczej, które są szczególnie pożądane na rewitalizowanym obszarze.

Szczegółnej troski wymaga rejon ul. Długiej, charakteryzujący się wielowymiarową degradacją społeczno-przestrzenną, na co wskazuje zarówno natężenie problemów społecznych, jak i aktualny stan zabudowy. Jednocześnie jednak specyfiką tego rejonu miasta są wolne przestrzenie pod zabudowę, które mogą posłużyć nowym inwestycjom mieszkaniowym i zmienić skład społeczny okolic ul. Długiej.

Podkreślić przy tym należy, że niezwykle istotna jest w tym względzie aktywna polityka miasta, która powinna być prowadzona na poniższych płaszczyznach:

- Zachęcanie inwestorów do lokowania kapitału w okolicy ul. Długiej (jest to konieczne ze względu na preferencje inwestorów, które wskazują na większą popularność obszarów zlokalizowanych poza centrum miasta) poprzez:
 - ulgi podatkowe,
 - ustalenie wyjściowej ceny przetargowej na poziomie niższym aniżeli ceny gruntów poza obszarem rewitalizacji^[2] (a szczególnie poza terenami rozwojowymi),
 - nawiązanie współpracy w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) z inwestorem odpowiedzialnym za realizację inwestycji mieszkalnych lub

^[2] Podstawą ustalenia ceny wyjściowej może być analiza cen rynkowych gruntów prywatnych na terenie Słupska, a także zróżnicowanie cen sprzedaży gruntów samorządowych zależnie od ich lokalizacji.

usługowych zgodnie z założeniami obowiązujących lub przygotowywanych planów zagospodarowania przestrzennego (partnerstwo publiczno-prywatne umożliwia zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej, co ułatwia ustalenie ceny nieruchomości na poziomie niższym aniżeli ma to miejsce w przypadku gruntów sprzedawanych w innych częściach miasta. Ponadto model PPP stwarza możliwość aktywnego pozyskiwania inwestorów przez samorząd lokalny),

- gotowość samorządu do remontu okolicznej infrastruktury miejskiej w koordynacji z terminem oddawania nowych bloków,
 - partycypację w kosztach inwestycji np. w drodze zakupu mniejszych lokali mieszkaniowych, dzięki którym możliwe będzie zaspokojenie opisanych wcześniej potrzeb lokalowych etc.
- Wdrażanie programów aktywizacyjnych, które pozwoliłyby włączyć ludność zamieszkującą omawiany obszar w działania rewitalizacyjne (dobrym przykładem jest realizowany w ramach Europejskiej Stolicy Kultury Wrocław 2016 projekt „Wejście od podwórza”, który polegał na realizacji interwencji artystycznych na terenach uznanych przez organizatorów za zaniedbane zakątki Wrocławia. Były to przestrzenie podwórkowe w różnych częściach Wrocławia. W projekcie przyjęto, że instalacje będą powstawały z wykorzystaniem różnych środków wyrazu, tj. zarówno w postaci obiektów materialnych, które lokowano w przestrzeni podwórzy, jak i w formie działań o charakterze niematerialnym, utrwalanych np. w postaci nagrań filmowych. Założono jednocześnie, iż przygotowywane działania zostaną dostosowane do miejsc w których będą powstać, uwzględniając tym samym kontekst społeczno-przestrzenny w procesie negocjowania, planowania i tworzenia poszczególnych projektów. Jak podkreślają organizatorzy przedsięwzięcia, zadaniem artystów przygotowujących poszczególne interwencje artystyczne była współpraca z mieszkańcami (w szczególności z osobami zamieszkującymi budynki otaczające podwórza, które stanowiły miejsce realizacji poszczególnych projektów), „tak, by wypracowane rozwiązania stały się wspólną i wynegocjowaną pracą”. Założono, że

proces negocjacji będzie bazował na dwóch rodzajach działań: konsultacjach społecznych lub/oraz wspólnych pracach nad instalacją¹⁷.

Jak wskazuje raport z ewaluacji wspomnianego wydarzenia, ze szczególną uwagą warto prześledzić projekty o charakterze niematerialnym, jak np. przedsięwzięcie Karoliny Breguły pt. „Kto tam”, które polegało na tworzeniu serialu podwórkowego, a przez to było skoncentrowane na warstwie interakcyjnej oraz uczestnikach tego zamysłu. Dzięki takim interwencjom udało się wyraźnie wzmocnić więzi społeczne, podnieść samoocenę mieszkańców, a zarazem osiągnąć wysoki poziom akceptacji dla realizowanych prac. Wspomniane projekty pozwoliły bowiem uniknąć kontrastu pomiędzy negatywnie waloryzowaną jakością przestrzeni podwórkowej a charakterem instalacji, wprowadzających nowy element w przestrzeń podwórzy, choć nie zawsze korespondujących z oczekiwaniami wyrażanymi przez mieszkańców. Istotnym aspektem wspomnianych przedsięwzięć było również odkrywanie potencjału ludzi i wprowadzanie ich w atrakcyjne role społeczne (np. aktora-amatora). Stanowiło to dla ludności ważną motywację, która nie tylko powodowała zainteresowanie projektem, ale też – a może przede wszystkim – gwarantowała ciągłość uczestnictwa w realizowanych działaniach. O sukcesie wspomnianych przedsięwzięć zadecydowała zatem skuteczna implementacja schematu: od dobrego poznania społeczności lokalnej do uruchomienia potencjału pozwalającego na podtrzymanie pozytywnych skutków interwencji po jej formalnym zakończeniu¹⁸.

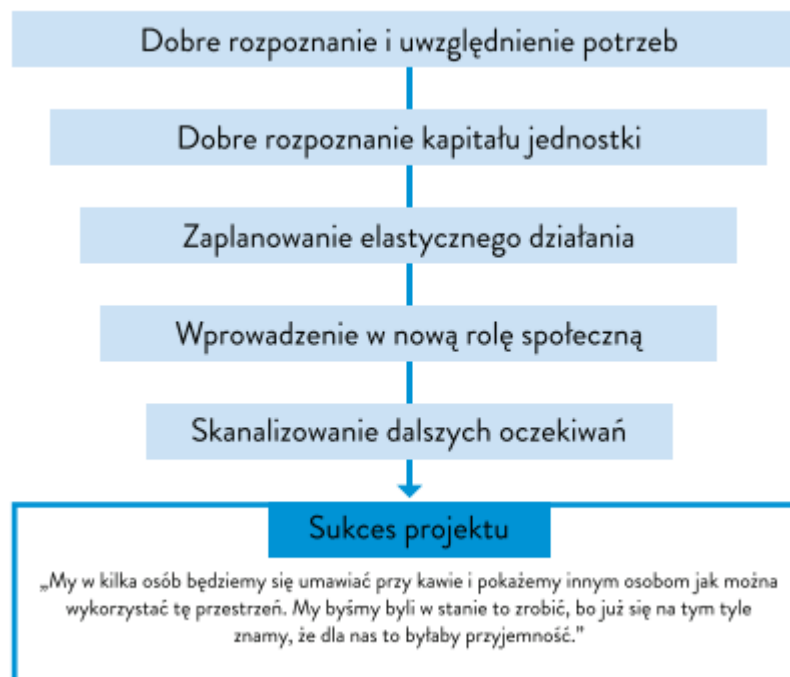
- Przygotowanie programu wsparcia na rzecz poprawy stanu technicznego zabudowy oraz popularyzacji ekologicznych rozwiązań budowlanych, dociepleniowych i grzewczych, adresowanego nie tylko do miejskiego zarządcy lokali komunalnych, ale też do prywatnych właścicieli mieszkań/obiektów,

¹⁷ http://www.wroclaw2016.pl/upload/downloads/news/raport_5_wejscie-od-podworza-08300-1504697020.pdf

¹⁸ <http://www.wroclaw2016.pl/upload/downloads/news/przestrzenie-dla-piekne.-podsumowane-1505836684.pdf>

- Przeprowadzenie lub przygotowanie i zasygnalizowanie gotowości do remontu infrastruktury miejskiej (ulic) w celu podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej terenu w oczach potencjalnych inwestorów.
- **Połączenie działań przestrzennych (remontowych, dogęszczających zabudowę etc.) z programami miękkimi, nakierowanymi na aktywizację zawodową ludności.** Bez podjęcia tych działań inwestycje infrastrukturalne mogą nie wystarczyć do zahamowania procesu degradacji społeczno-przestrzennej, a rejon ul. Długiej pozostanie w sferze świadomości społecznej nieatrakcyjny (co z kolei może utrudnić przyciąganie nowych inwestorów).

Schemat 2 Etapy pracy ze społecznością lokalną



Źródło: <http://www.wroclaw2016.pl/upload/downloads/news/przestrzenie-dla-piekne.-podsumowane-1505836684.pdf>

W powyższym kontekście należy zaznaczyć, że rejon Starego Rynku, a także okolice ul. Wojska Polskiego wymagają przygotowania odmiennych programów wsparcia. Sytuacja społeczno-gospodarcza okolic Starego Rynku wyróżnia się pozytywnie na tle pozostałych części miasta, a zarazem jest to rejon o stosunkowo niskim poziomie degradacji zabudowy.

Ponadto ta część miasta posiada duże znaczenie symboliczne (rola usługowo-handlowa i rozrywkowa takich miejsc – jako centralnych punktów miast – jest zwykle pozytywnie waloryzowana i mocno zakorzeniona). Działania samorządu powinny być zatem nakierowane przede wszystkim na utrzymanie aktualnych walorów użytkowych tego miejsca, tj. niedopuszczenie do odpływu usług i handlu lub też ich koncentracji na tych rodzajach działalności, które funkcjonują jedynie przez wybraną część dnia albo skierowane są do wąskiego grupy odbiorców. Kwestia ta została szerzej poruszona w raporcie dotyczącym lokali użytkowych. W tym miejscu warto jedynie wspomnieć, że wspomniane działania oznaczają w praktyce niedopuszczenie np. do dominacji funkcji finansowej (banki) lub też *stricto* rozrywkowej (kluby skierowane jedynie do określonej grupy odbiorców i funkcjonujące w godzinach wieczorno-nocnych). Dodać też trzeba, że odpowiednio rozwinięta sfera usług może stanowić potencjalną zachętę dla młodszych pokoleń, które powoli odchodzą od modelu zamieszkiwania na obszarach podmiejskich, coraz częściej poszukując atrakcyjnych mieszkań w centrach miast (pod warunkiem możliwości znalezienia lokali o odpowiednio wysokim standardzie oraz szybkiego dostępu do bogatego wachlarza usług i handlu np. w postaci lokali gastronomicznych czy rozrywkowych).

Z kolei plan rewitalizacji dla okolicy ul. Wojska Polskiego stanowić powinien scenariusz wyważony między programami przygotowanymi dla okolic ul. Długiej oraz Starego Rynku. Z jednej bowiem strony zauważalne jest tu nagromadzenie problemów społecznych, które wymagają interwencji zbliżonej do działań, jakie można podjąć w rejonie ul. Długiej. Z drugiej strony, w rejonie tym zidentyfikować można wysoki potencjał dla działalności handlowo-usługowej, rozciągającej się między dworcem kolejowym a Starym Rynkiem. Niewątpliwym atutem tego obszaru jest także pierzejowy i zabytkowy charakter zabudowy. Choć nakłada to istotne ograniczenia konserwatorskie, to jednak potencjał historyczny wciąż stanowi kapitał, który stosunkowo łatwo wykorzystać w trakcie przygotowywania działań rewitalizacyjnych. Za pozytywny aspekt ul. Wojska Polskiego uznać także należy odnowioną infrastrukturę uliczną, wykonaną zgodnie z aktualnymi trendami urbanistycznymi (duży udział i przestrzeni pieszej), przy jednoczesnym zachowaniu możliwości dojazdu do lokali usługowych.

9. Spis tabel

Tabela 1 Budownictwo mieszkaniowe w województwie pomorskim w latach 2014-2016 ...	23
Tabela 2 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w województwie pomorskim w latach 2014-2016 w podziale na typ budownictwa	24
Tabela 3 Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w województwie pomorskim w latach 2014-2016 w podziale na typ budownictwa	24
Tabela 4 Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano ich zgłoszenia z projektem w województwie pomorskim w latach 2014 - 2016 w podziale na typ budownictwa	25
Tabela 5 Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych w Słupsku w latach 2008 - 2016	26
Tabela 6 Zasoby mieszkaniowe w mieście Słupsk w latach 2007 - 2015	27
Tabela 7 Struktura zasobów mieszkaniowych w Słupsku w latach 2002-2015 oraz prognozowane zmiany w okresie 2016-2020	28
Tabela 8 Zameldowani a ankietowani w osiedlach Słupska objętych badaniem	36
Tabela 9 Określenie zaspokojenia potrzeb mieszkańców terenów rewitalizowanych w kontekście wybranych aspektów życia, N=102	40
Tabela 10 Liczba ludności w Słupsku powyżej 65 r.ż.	42
Tabela 11 Ocena warunków mieszkaniowych przez badanych mieszkańców w podziale na obszar, N=102, w %	50
Tabela 12 Liczba budynków w mieszkaniowym zasobie Miasta i wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Słupsk w latach 2013 - 2015	51

Tabela 13 Liczba lokali komunalnych (socjalnych i mieszkalnych) w mieszkaniowym zasobie Miasta Słupsk wg typu budynków wraz z ich powierzchnią użytkową w latach 2013-2015..	52
Tabela 14 Prognoza sprzedaży lokali komunalnych w latach 2017 – 2021	52
Tabela 15 Liczba lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Słupsk wg typu budynków wraz z ich powierzchnią użytkową w latach 2013-2015	55
Tabela 16 Wykaz lokali socjalnych w budynkach miasta Słupska (stan na 23.11.2016 r.)	57
Tabela 17 Wykaz lokali socjalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (stan na 23.11.2016 r.)	59
Tabela 18 Wskaźniki zasobów mieszkaniowych miasta Słupsk w latach 2013 – 2015 (mieszkania prywatne i komunalne)	61
Tabela 19 Wyposażenie lokali komunalnych w mieście Słupsk w 2015 roku	63
Tabela 20 Struktura mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji (w szt.)	63
Tabela 21 Budynki mieszkalne należące w 100% do miasta Słupsk poza obszarem rewitalizacji.....	65
Tabela 22 Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Słupsk posiada lokale komunalne wraz z ich ilością i powierzchnią użytkową w 2015 roku	65
Tabela 23 Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta Słupsk w 2015 roku	66
Tabela 24 Ocena stanu technicznego budynków komunalnych Miasta Słupsk wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.....	68
Tabela 25 Liczba budynków i lokali komunalnych miasta Słupsk wg roku ich budowy wraz z ich powierzchnią w 2015 roku	69
Tabela 26 Budynki wspólnot mieszkaniowych według daty budowy, w których miasto posiada lokale wraz z ich powierzchnią użytkową	69

Tabela 27 Gospodarstwa domowe wg liczby osób na terenie miasta Słupsk w 2011 roku ...	73
Tabela 28 Najemcy lokali komunalnych w budynkach miasta.....	74
Tabela 29 Najemcy lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	74
Tabela 30 Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale socjalne wg stanu na 31 grudnia 2015 roku	76
Tabela 31 Wykaz gospodarstw domowych oczekujących na lokale mieszkalne wg stanu na 31 grudnia 2015 roku	77

10. Spis wykresów

Wykres 1 Miejsce zamieszkania badanych, N=102 , w %	37
Wykres 2 Struktura gospodarstw domowych badanych, N=102 , w %	38
Wykres 3 Sytuacja zawodowa badanych, N=102, w %	39
Wykres 4 Priorytetowe działania związane z rewitalizacją w opinii mieszkańców, N=102, w%*	48
Wykres 5 Ocena warunków mieszkaniowych przez badanych mieszkańców, N=102, w % ...	49
Wykres 6 Podział budynków mieszkalnych na obszarze rewitalizacji Słupska wg roku budowy	66

11. Spis map

Mapa 1 Podział Słupska na jednostki urbanistyczne.....	7
Mapa 2 Granice obszaru rewitalizacji Słupska	13

Mapa 3 Kwartały zabudowy obszaru rewitalizacji Słupska	16
Mapa 4 Obszary problemowe miasta Słupska	18
Mapa 5 Tereny rozwojowe w ramach rewitalizacji Miasta Słupsk	32
Mapa 6 Mieszkania socjalne na obszarze rewitalizacji Słupska (liczba na kwartał zabudowy)	56

12. Spis rysunków

Rysunek 1 Triangulacja metodologiczna	9
---	---

13. Spis schematów

Schemat 1 Schemat analizy danych desk research	10
Schemat 2 Etapy pracy ze społecznością lokalną	86

14. Załącznik – kwestionariusz wywiadów PAPI z mieszkańcami

Dzień dobry nazywam się i jestem ankierem firmy ASM Centrum Badań i Analiz Rynku. Nasza firma realizuje dla Urzędu Miasta w Słupsku badanie, którego celem jest zdobycie wiedzy na temat problemów społecznych, gospodarczych i przestrzennych występujących na obszarach przewidzianych w przyszłości do rewitalizacji. Badania są jednym z pierwszych etapów działań zmierzających do opracowania koncepcji kompleksowej odnowy wyznaczonych do rewitalizacji obszarów Słupska. Z tego względu zebrane przez nas opinie mają niezwykle istotne znaczenie w kontekście opracowania i efektywnego wdrożenia Gminnego Programu Rewitalizacji.

Zapraszając Pana/ią do udziału w badaniu zapewniamy poufność wszystkich odpowiedzi. Rozmowa potrwa około 20 minut. Pana/i wypowiedzi są całkowicie poufne i będą prezentowane jedynie w zbiorczych wynikach badania, bez możliwości powiązania ich z konkretną osobą.

Czy zgodzi się Pan/Pani na poświęcenie czasu i odpowiedź na pytania?

1. Proszę wskazać obszar zamieszkania

- a) Podgrodzie
- b) Stare Miasto
- c) Śródmieście

2. Czy jest Pan/i osobą pełnoletnią?

- a) Tak
- b) Nie → zakończenie badania

3. Czy działające na terenie zamieszkiwanej przez Pani/a ulicy/okolicy instytucje, placówki, firmy zaspokajają Pana/Pani potrzeby w zakresie:

3.1. Handlu

- a) nie, ponieważ

.....
.....

- b) tak

3.2. Usług

- a) nie, ponieważ

.....
.....

3.3. Opieki zdrowotnej

a) nie, ponieważ

.....
.....

b) tak

3.4. Rozrywki

a) nie, ponieważ

.....
.....

b) tak

3.5. Pomocy społecznej

a) nie, ponieważ

.....
.....

b) tak

3.6. Bezpieczeństwa

a) nie, ponieważ

.....
.....

b) tak

4. Czy w Pana/i miejscu zamieszkania powinny zajść jakieś zmiany? Jeśli tak proszę wskazać co powinno ulec zmianie.

.....
.....

5. Czy w Pana/i okolicy brakuje np. punktów usługowych, handlowych, medycznych, terenów rekreacyjnych itp.? Jeśli tak, proszę wskazać co Pana/i zdaniem powinno znaleźć się na obszarze Pana/i miejsca zamieszkania?

.....
.....

6. Czy są aspekty, które Pana/i zdaniem wpływają niekorzystnie na Pana/i miejsce zamieszkania? Jeśli tak, proszę wskazać co najbardziej Panu/i przeszkadza?

.....
.....

7. Co Pana Pani/Pana zdaniem samorząd lokalny powinien zrobić, by życie w Pani/Pana miejscu zamieszkania stało się przyjemniejsze?

.....
.....

8. Proszę wskazać priorytetowe działania, które powinny zostać zrealizowane w ramach rewitalizacji (wybierz 3).

- a) renowacja zabytkowych obiektów
- b renowacja kamienic
- c) poprawa infrastruktury komunikacji pieszej i kołowej w obrębie
- d) remonty placów, ulic i ścieżek.....
- e) instytucje użyteczności publicznej – infrastruktura i wyposażenie
- f) wprowadzenie nowej zabudowy na terenach niezagospodarowanych
- g) inne (proszę wymienić jakie)

9. Jakie są Pana/i zdaniem warunki mieszkaniowe w Pana/i miejscu zamieszkania?

- a) Bardzo dobre
- b) Dobre
- c) Wystarczające
- d) Złe
- e) Bardzo złe

METRYCZKA:

M1. Płeć

- a) kobieta
- b) mężczyzna

M2. Kto wchodzi w skład Pana/i gospodarstwa domowego?

- a) tylko ja
- b) ja oraz (proszę podać stopień pokrewieństwa oraz liczbę osób - np. mąż/żona, matka/ojciec, dzieci)
- c) odmowa odpowiedzi

M3. Stan cywilny:

- a) panna/kawaler
- b) w związku małżeńskim

- c) w nieformalnym związku
- d) wdowiec/wdowa
- e) po rozwodzie
- f) odmowa odpowiedzi

M4. Sytuacja zawodowa:

- a) uczeń/student
- b) rencista/emeryt
- c) zatrudniony na pełny etat
- d) zatrudniony na niepełny etat
- e) osoba bezrobotna
- f) osoba zajmująca się domem
- g) inne, jakie? ...
- h) odmowa odpowiedzi

M5. Wiek:

- a) 18-24
- b) 25-34
- c) 35-44
- d) 45-54
- e) 55-64
- f) 65 i powyżej
- h) odmowa odpowiedzi