

Metropolie zmieniają charakter

Polskie miasta pustoszeją. Ludzie nie chcą mieszkać w centrach głośnych miast, a puste mieszkania zaczynają zmieniać swoją funkcję, stając się lokalami komercyjnymi

Od zawsze istniała migracja ludności ze wsi do centrum miast. W znacznej mierze miało to podłoże ekonomiczne. Z początkiem lat 90. zaczęły rosnać polskie przedmieścia. Czy było to związane z końcem PRL? Po części tak, gdyż uwolnienie rynku motoryzacyjnego wpłynęło na zwiększenie mobilności społeczeństwa. Dodatkowo w miarę zwiększającego się zatłoczenia miast rosła powoli potrzeba ciszy i spokoju. Zapewniały to przedmieścia lub podmiejskie wsie. Kolejny boom wyprowadzek z centrów aglomeracji to koniec lat 90. Tak zaczęły powstawać podmiejskie osiedla domków jedno- i wielorodzinnych, które stały się sypialniami wielkich miast. Jest jeszcze jeden istotny aspekt - ekonomiczny, który wpłynął na wzrost osadnictwa w podmiejskich gminach.

- W Poznaniu cena ok. stu-metrowego nowego mieszkania w centrum kształtuje się na porównywalnym poziomie, co podmiejskiego domku. Nic więc dziwnego, że skoro można mieć w zbliżonej cenie co mieszkanie w centrum domek z ogródkiem, albo mieszkanie z ogrodem w urokliwym miejscu, to większość wybiera przedmieścia i podpoznańskie miejscowości - mówi Barbara Kielczyk, redaktor naczelna portalu

poznańskie-nieruchomości.pl. Faktem jest, że coraz więcej deweloperów w swojej ofercie ma inwestycje, których wizytówką jest cisza i spokój przedmieść w otoczeniu zieleni lasów.

Nowa dusza starych kamienic

W miejsce dawnych mieszkańców pojawiają się nowi najemcy. Powoduje to, że centra miast zatracają swój tradycyjny charakter, stając się mieszanką biznesu, usług i rozrywki. Niejednokrotnie całe kamienice przerabiane są na kluby bądź restauracje. W miejscu kilkuset-metrowych mieszkań pojawiają się biura. Te jednak nie zawsze spełniają oczekiwania coraz bardziej wymagających najemców, a co ważniejsze liczba lokali w kamienicach nigdy nie będzie w stanie sprostać zapotrzebowaniu na powierzchnie biurowe.

Dodatkowym problemem historycznych centrów miast są kwestie komunikacyjne. Z jednej strony związane są z niedoborem miejsc parkingowych i coraz częstszym zakorkowaniem samego centrum, z drugiej ze szwankującą siecią transportu publicznego. O ile jej rozwój w poszczególnych ośrodkach jest zróżnicowany, o tyle w większości przypadków - głównie na skutek małej przepustowości wąskich śródmiejskich ulic, transport pu-

bliczny nie zapewnia szybko-go przemieszczania się, bo również stoi w korkach.

Najlepsze rozwiązania

Pojęcie centrum miasta także się zmienia. Uznanie dzielnicy miasta za centralną, w dużej mierze wiąże się z łatwością dostarcia do niej. Dlatego też poszczególne dzielnice, zwłaszcza

te postprzemysłowe, które w wyniku rozrastania się miast znalazły się w obszarze centrów, zaczynają gwałtownie się rozwijać. W przypadku Poznania, nowe oblicze zaczyna zyskiwać ul. Hetmańska. Do niedawna kojarzona głównie z fabryką Hipolita Cegielskiego, teraz staje się ośią inwestycji biurowych. Kolejnym po Green Point projek-

tem, który tam powstaje, jest Skalar Office Center.

- Jesteśmy świadomi tego, że polskie miasta stają się coraz bardziej zatłoczone. Lokalizując naszą inwestycję przy jednej z głównych arterii Poznania, dajemy szansę naszym najemcom na łatwy i sprawny dojazd do biur, ale także do centrum miasta, lotniska lub autostrady A2 - mówi Maciej Modrowski, prezes Górecka Projekt.

Dodatkowym aspektem migracji inwestycji biurowych poza ścisłe centrum jest odciąże-

nie miast od wzmożonego ruchu kołowego. To z kolei zaowocować może równomiernym rozłożeniem ilości pojazdów na miejskich ulicach. Efekt jest prosty - mniej czasu spędzonego w korkach.

Skutki uboczne

O ile w ciągu dnia przez aorty miejskich ulic przemierzają się rzesze ludzi, o tyle w nocy świecą one pustkami. Jest to najzwyczajniej wynikiem tego, że ludzie pracują w centrum, ale tam nie mieszkają. Na tle pozostałych ośrodków miejskich Poznań i tak wygląda nie najgorzej. W stolicy Wielkopolski, tak jak i w innych akademickich miastach, sytuację zmieniają studenci. To dzięki tej 140 - tysięcznej rzeszy ludzi mniej atrakcyjne mieszkania w samym centrum znajdują nowych najemców. To oni też w większości stają się klientami śródmiejskich klubów i pubów, zwłaszcza w środku tygodnia.

Często się zapomina o budynkach użyteczności publicznej. Pustoszenie centrów miast odbija się bezpośrednio na zmniejszeniu liczby dzieci w przedszkolach i szkołach. Nie mówiąc już o parafianach śródmiejskich kościołów. Mieszkania wiernych zamieniają się bowiem w biura i lokale użytkowe.

Wydaje się, że proces pustoszenia centrów miast jest nieunikniony. Polska jest jednak dopiero w fazie początkowej tego procesu.

-kmg



♦ Mieszkańcy metropolii coraz częściej wyprowadzają się z centrum, by zamieszkać na przedmieściach lub w podmiejskich wsiach