

Patryk Brambert  
Iwona Kiniorska  
*Uniwersytet Humanistyczno-Przyrodniczy  
im. Jana Kochanowskiego w Kielcach*

# AKTYWNOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W PRZESTRZENI MIEJSKIEJ KIELC

## 1. WPROWADZENIE

Tereny mieszkaniowe w mieście, ich rozmieszczenie i planowanie należą do najważniejszych problemów podejmowanych na gruncie geografii miast, planowania przestrzennego i gospodarki miejskiej (Słodczyk, Klimek 2003, s. 56).

Struktura i lokalizacja budownictwa mieszkaniowego w polskich miastach to wypadkowa kilkudziesięcioletniej polityki gospodarki centralnie sterowanej i zagospodarowania przestrzeni pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Wielokrotnie podkreślali to w swoich badaniach m.in. S. Liszewski (2001), J. Słodczyk (2001), J. Słodczyk i R. Klimek (2003), G. Węclawowicz (2002). Transformacja ustrojowa w Polsce, powstanie samorządów lokalnych oraz nowe uwarunkowania formalnoprawne, zmieniły zasady gospodarowania przestrzenią w miejskich ośrodkach osadniczych. Zaistniałe po 1989 r. nowe warunki polityczne i gospodarcze doprowadziły do licznych przeobrażeń struktury przestrzennej miast. Jednym z najszybciej i najbardziej intensywnie zmieniających się elementów przestrzeni miejskiej jest fizjonomia. Zmiany w fizjonomii zachodzą głównie pod wpływem współczesnych procesów urbanizacji (Cudny 2005, s. 334). Współcześnie wielu badaczy zwraca uwagę, iż wprowadzenie zasad gospodarki wolnorynkowej zapoczątkowało dynamiczny rozwój inwestycji. Aktualna problematyka przemian struktury przestrzennej miasta jest szeroko dyskutowana. Została omówiona m.in. w opracowaniach konwersatoryjnych wydanych pod redakcją I. Jażdżewskiej (2005, 2006). Zwrócono w nich uwagę na zagadnienia organizacji nowych przestrzeni w mieście oraz charakter współczesnych procesów urbanizacji, w których bardzo ważne ze względów poznawczych i aplikacyjnych jest dokumentowanie i wyjaśnianie

przemian struktury przestrzenno-funkcjonalnej poszczególnych części miasta (Brzosko-Sarmak 2005, s. 351).

Celem autorów niniejszego opracowania było przedstawienie aktywności budownictwa mieszkaniowego w przestrzeni Kielc w latach 2000–2009 oraz określenie najbardziej atrakcyjnych obszarów miasta pod względem lokalizacji tego typu inwestycji. Dokonując analizy kierowano się kilkoma kryteriami. Uwzględniono zarówno budynki ukończone i oddane do użytku we wskazanym okresie, jak również będące aktualnie w budowie. Objęto realizacje mieszkaniowe typu wielorodzinnego lub jednorodzinnego wchodzące w zakres zasobów deweloperskich i spółdzielczych (w tym komunalnych). Uwzględnione zostały cechy, które zwykle opisują inwestycję, tj. liczba kondygnacji, liczba mieszkań oraz ich powierzchnia użytkowa.

Podstawowe źródła informacji stanowiły szczegółowe dane zaczerpnięte z Banku Danych Regionalnych GUS, Krajowego Rejestru REGON, źródeł pierwotnych, tj. wiadomości z oficjalnych stron internetowych inwestorów budownictwa mieszkaniowego oraz materiałów statystyczno-opisowych Stowarzyszenia „Kieleckie Inwestycje”.

## 2. NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Sytuacja mieszkaniowa jest istotnym elementem w rozwoju gospodarczym i społecznym omawianego obszaru. Równocześnie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych stanowi obecnie ogromny problem społeczno-ekonomiczny.

Rozwój Kielc w okresie powojennym był przede wszystkim funkcją rozbudowy przemysłu oraz dołączania nowych terenów, które stopniowo zostawały zagospodarowywane. W przestrzeni wykształciły się obszary koncentrujące działalność przemysłową oraz budownictwo mieszkaniowe, z tego najważniejszą rolę odegrała infrastruktura mieszkaniowa. Należy dodać, iż dotychczas charakterystycznym typem jednostki osadniczej ośrodka była wielorodzinną zabudowa osiedlowa. Na przełomie lat 70. i 80. XX w. rozpoczął się etap rozbudowy tego rodzaju osiedli w północno-wschodnim kierunku miasta. Dziesięć lat później kontynuowany był wzrost znaczenia terenów mieszkaniowych w części zachodniej, które istniały już w latach 60. W ostatniej dekadzie XX w. narastanie miejskiej struktury przestrzennej zostało zahamowane. Wówczas gdy trwały przeobrażenia społeczno-gospodarcze, nie występowały istotne zmiany udziałów historycznie ukształtowanych funkcji mieszkaniowych w przestrzeni miasta. Z kolei od pierwszych lat XXI w. nasilało się zjawisko wewnętrznej reorganizacji zabudowy mieszkaniowej, powodowane wypieraniem starej niskostandardowej i substandardowej architektury, w miejsce której zaczęły powstawać nowe obiekty. Przy tym postępował, i nadal trwa, proces zwiększania intensywności wykorzystania terenów w obrębie przestarzałej tkanki mieszkalnej. Zainwestowywane zostają również wolne obszary o jeszcze niewykształconych

funkcjach bądź te, które z różnych względów utraciły swoje pierwotne prze-znaczenie na rzecz mieszkaniowego.

Współcześnie w Kielcach można zauważyć sytuację umiarkowanego roz-woju budownictwa wielorodzinnego, szczególnie tego, które znajduje się w rękach prywatnych. Ten stan rzeczy jest naturalną konsekwencją prze-kształceń systemowych polskiej gospodarki, którą – w odróżnieniu od gospo-darki nakazowo-rozdzielczej – kształtują mechanizmy rynkowe, w tym pra-wo konkurencji. Obecne zasady wpłynęły na określone zachowania inwesto-rów budowlanych, takie jak m.in. konkurowanie jakością. W związku z tym nowa miejska zabudowa mieszkaniowa cechuje się wysokim standardem wy-kończenia, posiada nieuwzględniane dotąd w starszym budownictwie udo-godnienia dla lokatorów (np. podziemne garaże, monitoring, recepcja), fun-kcję usługową w najniższej kondygnacji budynku, a także coraz częściej przy-biera formę jednolitego osiedla złożonego z obiektów jednorodzinnych (fot. 1).



Fot. 1. Osiedle 24 domów jednorodzinnych przy ulicy Radostowa, oddane w 2006 r.  
(fot. P. Brambert, I. Kiniorska)

Biorąc pod uwagę działalność inwestycyjną w mieszkalnictwie w grani-cach stolicy województwa świętokrzyskiego należy stwierdzić, iż na prze-strzeni rozpatrywanych lat największą aktywność zarejestrowano w 2003 i 2007 r. Oddano wówczas do użytku odpowiednio 14 i 21 inwestycji mieszkaniowych. Widoczna była tendencja wzrostowa tego rodzaju przedsięwzięć na rynku lokalnym. Można wskazać dwie fazy zmiany poziomu inwestycji. Pierwsza to lata 2000–2003, gdy nastąpił blisko pięciokrotny przyrost. Druga, między 2004 r., a 2009 r., charakteryzowała się przeszło trzykrotną agregacją realizacji, przy czym w latach

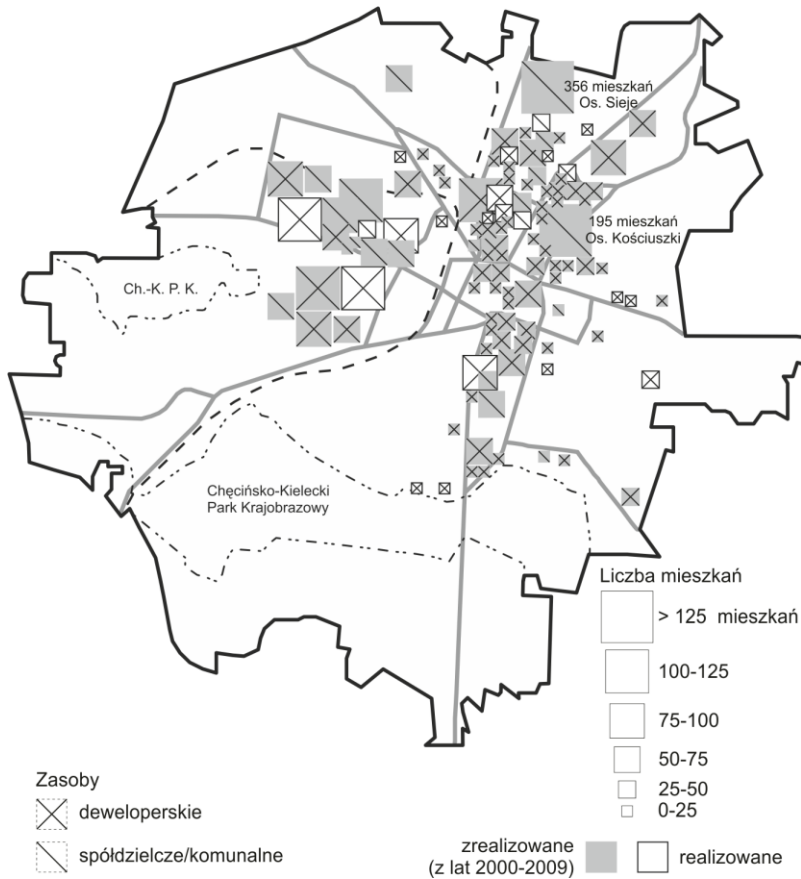
2004–2007 stwierdzono wyższy wskaźnik dynamiki (525). Od roku 2000 do 2009 został odnotowany czterokrotny wzrost ich liczebności. W tym czasie powstało 89 realizacji, z liczbą ponad 3,4 tys. mieszkań, o średniej powierzchni użytkowej równej 66 m<sup>2</sup> (tab. 1). W odniesieniu do sumy zasobów lokalowych w ośrodku kieleckim, których w 2008 r. było 77,8 tys., udział nowo wybudowanych mieszkań w całym analizowanym okresie wyniósł ok. 4,5%.

T a b e l a 1. Struktura inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Kielcach w latach 2000–2009

Lata	Liczba				Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	
	inwestycji	kondygnacji	mieszkań		ogółem	średnia
	ogółem	średnia	ogółem	średnia	ogółem	średnia
2000	3	4	71	24	4 960,8	69,9
2001	3	4	110	37	5 387,9	49,0
2002	6	3	228	25	20 327,8	89,2
2003	14	3	584	25	45 168,7	77,3
2004	4	4	431	43	24 086,9	55,9
2005	7	4	394	44	22 682,5	57,6
2006	8	4	149	19	12 930,8	86,8
2007	21	4	666	26	38 925,1	58,4
2008	10	4	386	28	24 043,3	62,3
2009	13	4	453	24	30 726,7	67,8
Razem	89	4	3 472	28	229 240,4	66,0

Ź r ó d ł o: opracowanie własne.

W mieście projekty mieszkaniowe podejmowane są przede wszystkim przez firmy, których siedziby znajdują się w Kielcach. Spośród 43 kieleckich przedsiębiorstw, które zrealizowały bądź realizują swoje zamierzenia, naj-



Rys. 1. Zasoby mieszkaniowe inwestycji zrealizowanych i realizowanych w Kielcach w latach 2000–2009  
Źródło: opracowanie własne

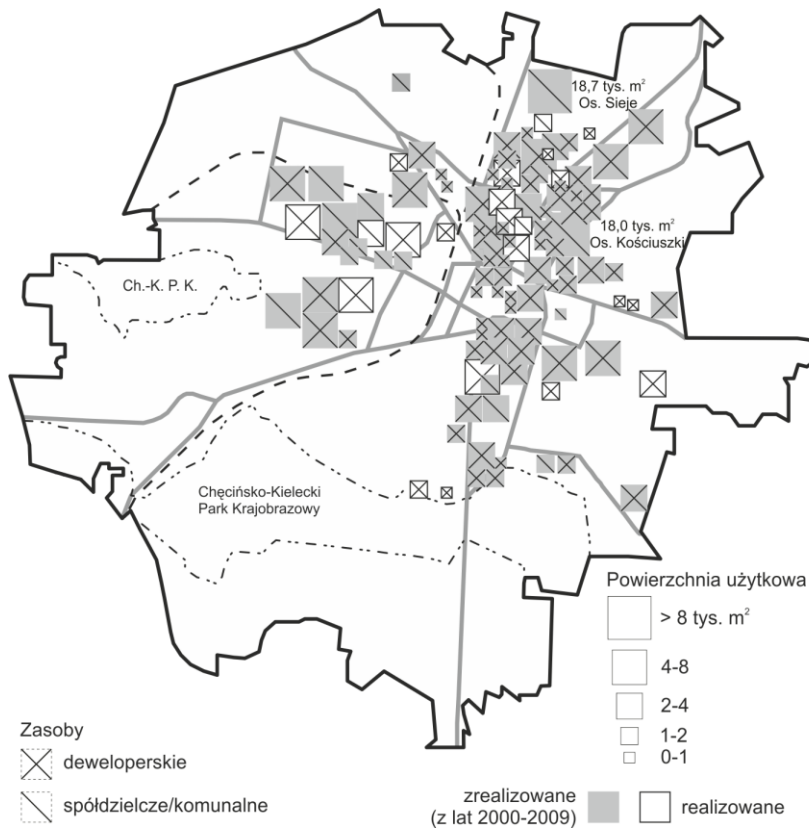
bardziej aktywne są: Kielecka Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o., Nieruchomości – Budowa, Kupno, Sprzedaż R. Grzyb Sp.j., Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Becher Sp.j. oraz Condite – Development SA (tab. 2). Podmioty te powstały w drugiej połowie lat 90. XX w. i na początku XXI w. Jedynie dwie spółki nie pochodzą z miejscowego rynku, ale z warszawskiego: Volumetric MK Polska Sp. z o.o. i Eiffage Budownictwo Mitex SA. Biorąc pod uwagę łączną liczbę mieszkań oraz powierzchnię przeznaczoną do użytkowania, wśród najważniejszych firm należy wyróżnić komunalny podmiot KTBS, dzięki któremu w 11 budynkach powstało 512 lokali zajmujących 24,4 tys. m<sup>2</sup>. Kielecka Grupa Inwestycyjna posiada o 188 mieszkań mniej,

o ogólnym metrażu nieprzekraczającym 20 tys. m<sup>2</sup>. Na podobnym poziomie kształtuje się aktywność spółek zajmujących drugie i piąte miejsce w gronie najsilniejszych inwestorów. W pierwszym przypadku prywatny deweloper posiada dziewięć budynków, z liczbą 310 lokali, których powierzchnia wynosi ok. 21 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w drugim 311 mieszkań w 12 obiektach, o powierzchni użytkowej również 16,7 tys. m<sup>2</sup>.

Analiza lokalizacji i wielkości nowych zrealizowanych oraz realizowanych przedsięwzięć mieszkaniowych umożliwiła określenie charakterystycznych miejsc koncentracji. Największy ich przyrost zarejestrowano w północno-wschodniej części miasta, zwłaszcza w osiedlach: Szydłówek, Szydłówek Górny i Sieje (rys. 1). Drugie miejsce koncentracji zasobów mieszkaniowych to rejon zachodni (m.in. osiedla: Ślichowice, Gwarków, Vis-à-Vis, Panorama). Kolejny obszar położony jest na południu (osiedla Kochanowskiego i Barwinek), jednak barierą w dalszym jego zagospodarowaniu stanowi przebieg zasięgu Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego. Poza tym dostrzec można wzrost znaczenia śródmieścia jako miejsca wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, z częścią parterową z reguły przeznaczoną na działalność usługową. W związku z tym charakter nowej zabudowy najczęściej polega na wypełnianiu wolnej przestrzeni w strefach o już wykształconych funkcjach mieszkaniowych. W drugim rzędzie zajmowane są tereny, które miały funkcje przemysłowo-składowe, lub nawet rekreacyjne, czy też były w bliskim ich sąsiedztwie. Nie bez znaczenia jest tutaj czynnik korzystnych połączeń komunikacyjnych, m.in. z centrum miasta.

Pod względem lokalowym dominującą grupą są najmniejsze inwestycje, obejmujące mniej niż 25 mieszkań (51,4% ze 111 lokalizacji). Wraz z 24 budynkami o liczbie mieszkań w przedziale 25–50, grupa ta skupia niemal 73% ogółu inwestycji ukończonych i realizowanych. We wskazanych klasach stwierdzono obecność 1,6 tys. (37,6%) spośród ok. 4,3 tys. lokali mieszkalnych.

Największą powierzchnię użytkową spośród omawianych realizacji (rys. 2) mają zasoby zlokalizowane w osiedlu Sieje (18,7 tys. m<sup>2</sup>) i osiedlu T. Kościuszki (18 tys. m<sup>2</sup>), co jest skorelowane z przewagą nad pozostałymi jeśli chodzi o liczbę mieszkań (odpowiednio: 356 i 195). Z kolei najliczniejszą zbiorowość stanowi budownictwo mieszkaniowe w zakresie powierzchni od 1 do 2 tys. m<sup>2</sup> (33 inwestycje). Głównymi rejonami występowania tej wielkości budynków są kolejno: Szydłówek (na północy), Barwinek i osiedle J. Kochanowskiego (na południu). Liczne są również inwestycje o rozmiarach poniżej 1 tys. m<sup>2</sup> oraz w przedziale 2–4 tys. m<sup>2</sup> (po 29). Trzy wyróżnione kategorie wielkościowe koncentrują ok. 82% realizacji, a co za tym idzie 53,2% łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zrealizowanych i realizowanych (282,4 tys. m<sup>2</sup>).



Rys. 2. Powierzchnia użytkowa inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych i realizowanych w Kielcach w latach 2000–2009

Źródło: opracowanie własne

### 3. PODSUMOWANIE

W analizowanym okresie znacząco zmieniły się uwarunkowania rozwoju przestrzeni miejskiej. W realiach gospodarki rynkowej mieszkanie stało się towarem i jednocześnie wyróżnikiem określającym status społeczny oraz materialny. Kielecki rynek mieszkań zdominowany jest przez budownictwo wielorodzinne. Wyraźnie zmalała rola budownictwa spółdzielczego na rzecz deweloperskiego, co potwierdza stosunek 89 inwestycji drugiego z wymienionych do 22 inwestycji dokonanych przez spółdzielnię. Lokalizację cechuje wypełnianie każdej dostępnej przestrzeni. Kolejne inwestycje mieszkaniowe najczęściej znajdują swoje miejsce w północno-wschodniej i zachodniej części miasta, jednocześnie na terenach o szczególnych walorach

komunikacyjnych, rekreacyjnych (lasy, parki) czy wręcz krajobrazowych (np. mieszkańcy zachodnich osiedli mają widok na Górę Karczówkę z położonym na niej klasztorem pobernardyńskim). Obok niesłabnącego popytu na mieszkania, procesom inwestycyjnym wyraźnie sprzyja polityka przestrzenna Kielc, w ramach której władze – zwykle w wyniku konsultacji z potencjalnymi inwestorami – chętniej uwalniają określone działki. Wybrane obszary są znacznie lepiej zorganizowane i zagospodarowane, a także odznaczają się wyższym standardem.

## BIBLIOGRAFIA

- Brzosko-Sermak A., 2005, *Nowe funkcje byłych terenów koszarowych w Olsztynie*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 350–360.
- Cudny W., 2005, *Przemiany fizjonomii Tomaszowa Mazowieckiego w okresie transformacji*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 333–339.
- Jażdżewska I. (red.), 2005, *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*, XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Jażdżewska I. (red.), 2006, *Nowe przestrzenie w mieście ich organizacja i funkcje*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.
- Liszewski S., 2001, *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, część II, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, s. 303–310.
- Słodczyk J., 2001, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Słodczyk J., Klimek R., 2003, *Miejsca lokalizacji nowego budownictwa mieszkaniowego w przestrzeni miasta – na przykładzie Opola*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 56–68.
- Węclawowicz G., 2002, *Przestrzeń i społeczeństwo współczesnej Polski*, PWN, Warszawa.