

# JAKOŚĆ ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W ŚWIETLE REALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WROCŁAWIA PO 2004 ROKU

Marcin Michalski

Wydział Architektury, Politechnika Wrocławska, ul. B. Prusa 53/55, 50-317 Wrocław  
E-mail: marcin.michalski.arch@pwr.wroc.pl

## QUALITY OF HOUSING DEVELOPMENT BASED ON RESIDENTIAL COMPLEXES IN WROCŁAW AFTER 2004

### Abstract

Increasing investments in housing development, easy flow of goods, services, capital and people observed after 2004 (when Polish market was open after accession to European Union), hope for better housing environment and living conditions has appeared. Large number of flats that was given to usage as much as forecasting future increase is a signal of distinct changes in housing sector. The number of investments and rapid growth of competitiveness in housing development offers force number of investors to create more attractive investments, so they can increase demands and surpass concurrency.

This paper presents state of housing development and its quality level of offered infestations that was based on few examples of buildings and buildings complex of residential. Furthermore analysis of architectural-urban planning parameters of investments was confronted with current law, creates a field for further consideration about changes that was done in housing development environment - the actual and surface one.

### Streszczenie

Wzrost inwestycji w budownictwie mieszkaniowym, swobodny przepływ towarów, usług, kapitału i ludzi, obserwowany po 2004 (kiedy w związku z przystąpieniem Polski do struktur Unii Europejskiej nastąpiło otwarcie rynku), dawał nadzieję na zmiany ku polepszeniu środowiska mieszkaniowego (warunków życiowych człowieka). Według statystyk, znaczna liczba mieszkań, jaka od tego czasu została oddana do użytkowania (jak również ich prognozowany wzrost w przyszłości), sygnalizuje wyraźne zmiany w sektorze mieszkaniowym. Mnogość inwestycji i wzrost konkurencyjności wśród ofert na rynku mieszkaniowym zmusiły bowiem część inwestorów, liczących na lepszy popyt i zdystansowanie konkurencji, do uatrakcyjnienia swoich inwestycji.

Artykuł opracowano na podstawie przeanalizowanych przykładów zrealizowanych budynków i zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Wrocławia. Przedstawia on oferowaną przez najnowsze inwestycje jakość i stan środowiska mieszkaniowego. Ponadto dokonano analizy parametrów architektoniczno-urbanistycznych inwestycji. Pozwoliło to na podjęcie rozważań co do zmian, jakie zaszły w jakości środowiska mieszkaniowego - tych faktycznych i tych pozornych.

Keywords: housing estate, urban planning of housing estate, habitat

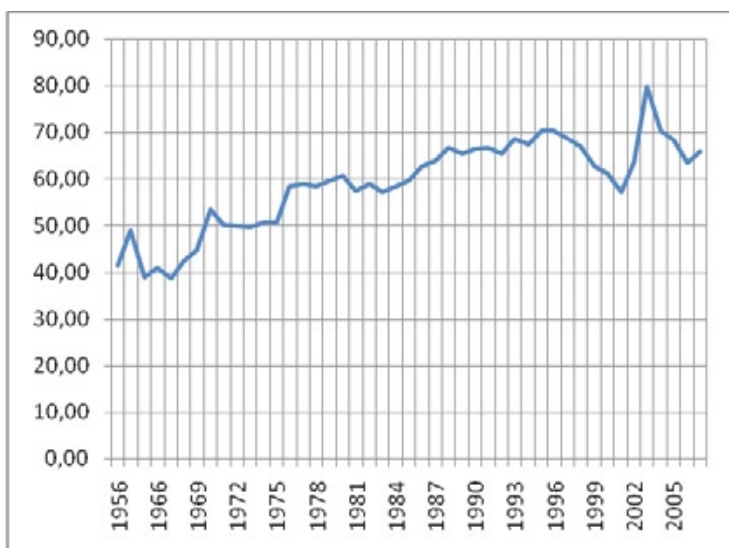
Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa, urbanistyka osiedli, środowisko mieszkaniowe

## WPROWADZENIE

Celem opracowania jest przedstawienie zarysu analizy współcześnie realizowanej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Wrocławia w świetle realizacji ostatnich kilkudziesięciu lat, a szczególnie w sytuacji, w jakiej od roku 2004 kształtuje się rynek mieszkaniowy.

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej zakończyło etap własnego (wewnętrznego) kształtowania rynku nieruchomości. Rozpoczął się nowy okres, w którym rynek ten kształtuje się w warunkach europejskiego rynku nieruchomości.

Po roku 2004 wzrosło zainteresowanie inwestorów, a zagraniczny kapitał zasilł rynek rodzimy. Stopniowo wzmacniała się konkurencyjność na rynku nieruchomości, ceny mieszkań szybowaty w górę,



**Ryc. 1.** Średnia powierzchnia mieszkania w latach 1956-2007 we Wrocławiu. Oprac. autor na podstawie danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu

a w ślad za tym również oczekiwania społeczeństwa co do standardu życia stawały się coraz bardziej wymagające.

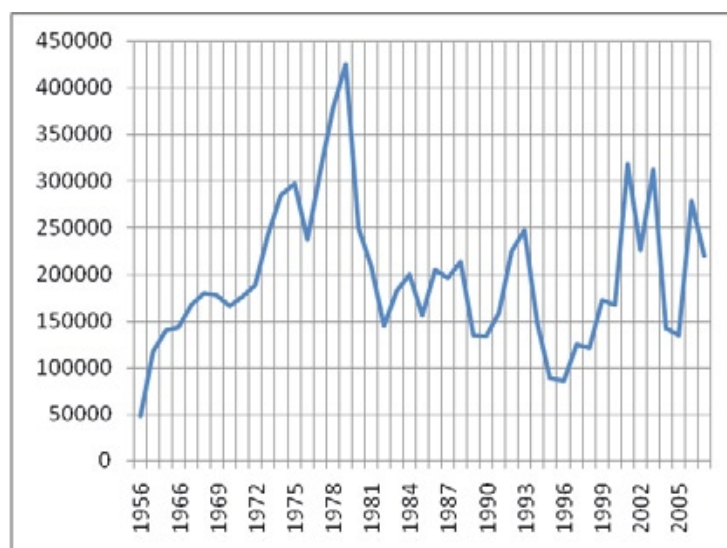
Dotychczasowy standard mieszkalnictwa w sferze architektoniczno-urbanistycznej pozostawiał wiele do życzenia, tym bardziej iż niewiele, wydawać by się mogło, zmieniło się w porównaniu z osiedlami powstającymi 30-40 lat wcześniej. Jednak nowe warunki sprawiły, iż zmiany wydały się nieuniknione. Popyt na rynku nieruchomości, konkurencyjność, wyższe ceny, a co za tym idzie - wyższe oczekiwania klientów sprawiły, iż mieszkalnictwo być może zaczyna dążyć ku wyższym standardom.

W ostatnim czasie zauważyć można nowe tendencje w kształtowaniu zespołów mieszkaniowych - powstające osiedla nie tworzą tylko zwartej zabudowy z dominującą komunikacją i szczątkową przestrzenią zieloną - coraz częściej powstają przestrzenie zielone, rekreacyjne, do dyspozycji mieszkańców, nierzadko powiązane z systemem zieleni miejskiej czy przestrzeniami publicznymi (rekreacją, usługami). Lokalizacja i relacje z otoczeniem stanowią bowiem o atrakcyjności inwestycji, a co ważniejsze dla inwestora - o popycie.

Rywalizacja na rynku nieruchomości wymusiła wzrost standardów dotychczas realizowanych inwestycji. Inwestorzy, chcąc przyciągnąć klientów, nie tylko starają się podnieść standardy jakościowe mieszkań, ale również wzbogacić ofertę w zakresie programowo-funkcyjnym. Wśród powstających osiedli mieszkaniowych zauważyć można większą staranność inwestorów w doborze ich lokalizacji, a także uzupełnianie zabudowy o funkcje, które mają zaspokoić oczekiwania mieszkańców - np. osiedla z basenem, salami sportowo-rekreacyjnymi, parkiem osiedlowym. Jednak na razie są to nieliczne przypadki, które być może w najbliższej przyszłości wyznaczą nowe standardy w budownictwie mieszkaniowym.

## 1. SYTUACJA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Przeważająca liczba mieszkań we Wrocławiu pochodzi z lat, kiedy na dużą skalę budowano w technologii tzw. wielkiej płyty - głównie zaś w latach



**Ryc. 2.** Mieszkania wg powierzchni użytkowej oddanej do użytku we Wrocławiu w latach 1956-2008. Oprac. autor na podstawie danych Urzędu Statystycznego we Wrocławiu

70-tych. Mieszkania te finansowane były przez państwo. Średnia ilość mieszkań oddawanych do użytku przed 1990 rokiem szacowana jest na 3848 mieszkań rocznie, zaś po 1990 roku - „jedynie” 2776.<sup>1</sup> Standard owych mieszkań budowanych kilkadziesiąt lat wstecz pozostawiał wiele do życzenia zarówno co do standardu budowlanego, jak i użytkowego - np. średnia powierzchnia mieszkania wynosiła od 39 (w połowie lat 50-tych) do 66 m<sup>2</sup> (pod koniec lat 80-tych), zaś średnia dla całego wspomnianego okresu to 53,5 m<sup>2</sup>. Natomiast średnia dla mieszkań wybudowanych po 1990 roku wynosi 66,8 m<sup>2</sup>.

Po przeobrażeniu ustrojowym i gospodarczym roku 1989 rynek mieszkaniowy otworzył się na realizacje w szerszym zakresie, niż to było dotychczas. Mimo iż początkowo struktura inwestorów w owym czasie była niewiele zróżnicowana, powoli dzięki zróżnicowaniu kapitału inwestycyjnego, a tym samym kształtującej się konkurencyjności w przeciągu 10 lat wybudowano do roku 2000 - 20 419 mieszkań.

Z początkiem lat 90-tych dominowało budownictwo mieszkaniowe społeczne (szacuje się udział mieszkań spółdzielczych do 2000 roku na 43%)<sup>2</sup>. W 1995 roku wśród 1 263 mieszkań oddanych do użytku liczby w zależności od struktury inwestorskiej przed-

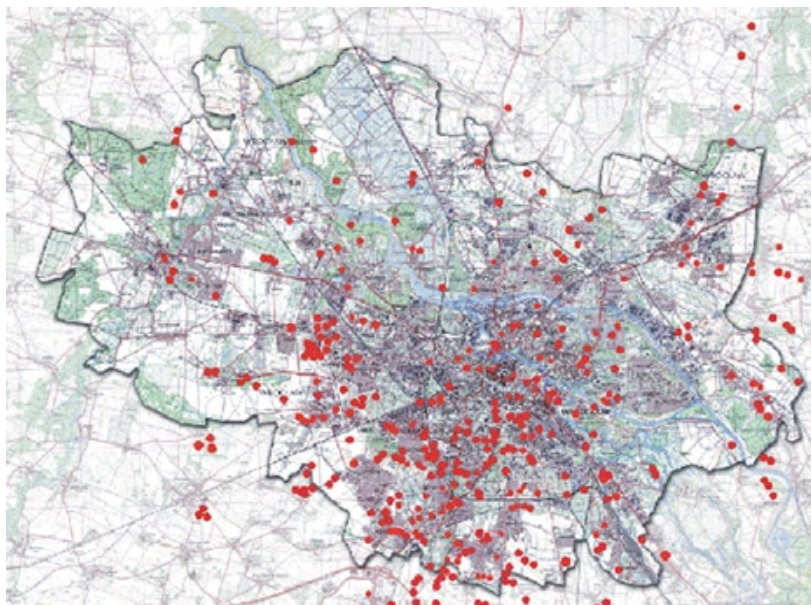
stawiały się następująco: mieszkania spółdzielcze - 943, komunalne - 100, zakładowe - 55, zaś reprezentowane przez prywatny kapitał - 165. Proporcje zaczęły zmieniać się z roku na rok, aż w roku 2004 uzyskały następujące wielkości: mieszkania spółdzielcze - 487, komunalne - 0, zakładowe - 25, społeczne czynszowe TBS - 364, reprezentowane przez prywatny kapitał - 1145.

Mimo względnie stabilnej liczby mieszkańców Wrocławia (nieznacznie ujemny wskaźnik przyrostu) i wciąż budowanych nowych mieszkań, rynek mieszkaniowy ciągle odczuwał zapotrzebowanie, zaś popyt znacznie przewyższał podaż.

Zainteresowanie inwestorów i związany z tym rozwój inwestycji mieszkaniowych po roku 2004 zaowocował znacznym przyrostem mieszkań oddanych do użytku.

W 2004 oddano do użytku 2021 mieszkań, w 2006 - 4379, a w 2007 roku - 3237, zaś kolejne lata, według analityków, sugerują wzrost ilości oddawanych mieszkań nawet do 5, 5 tysiąca rocznie<sup>3</sup>.

Wśród oferty na rynku mieszkań rozwija się rynek mieszkań o podwyższonym standardzie, których procentowy udział w rynku mieszkaniowym szacuje się na 10% (III kwartał 2007)<sup>4</sup>.



Ryc. 3. Wrocław - inwestycje mieszkaniowe realizowane w latach 2004 -2007/2008.  
Oprac. autor na podst. Rynek nieruchomości, wyd. MAK

<sup>1</sup> Oprac. autora na podstawie danych GUS-u.

<sup>2</sup> Na podstawie publikacji „Wrocław u progu II tysiąclecia. Raport o mieście”, Wrocław 2002.

<sup>3</sup> Według analityków rynku nieruchomości [www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8](http://www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8).

<sup>4</sup> Według portalu [www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8](http://www.dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4693517.html?as=8&ias=8).

## 2. WYBRANE REALIZACJE I ICH CHARAKTERYSTYKA

Wśród realizowanych w ostatnim 4-leciu zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy wymienić osiedle pod nazwą „Zielona Wyspa”<sup>5</sup> zlokalizowane w południowej części Wrocławia w dzielnicy Krzyki.

Zespół składa się z 4 budynków mieszczących 248 mieszkań. Powierzchnia zabudowy stanowi oko-

ło 30% powierzchni inwestycji, tyle samo stanowią tereny zielone. „Zielona Wyspa” to obszar zamknięty (wygradzony, jak większość z analizowanych przykładów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), dający rzekome poczucie bezpieczeństwa. W pobliżu znajdują się centra usługowo-handlowe (park wodny, CH Ferio Gaj), a także zespół obiektów uczelnianych i obiektów służby zdrowia Akademii Medycznej).

Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy „Zielona Wyspa”:

Powierzchnia terenu inwestycji	11 888,0 m <sup>2</sup>	100%
Powierzchnia zabudowy	3 649,6 m <sup>2</sup>	30,70%
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy	0,307	

Powierzchnia terenów zielonych		3 666 m <sup>2</sup>	30,84 %
Tereny utwardzone:			
drogi, komunikacja kołowa, piesza, parkingi		4 572,4 m <sup>2</sup>	38,46 %
Liczba budynków:	4	Liczba kondygnacji	6+1
Liczba mieszkań:	248		
Typy mieszkań:			
	liczba	pow. w m <sup>2</sup>	udział [%]
1- pokojowe	36	od 29 do 35	14,5
2 – pokojowe	91	40-50	36,7
3 – pokojowe	115	do 60	46,4
4 – pokojowe	6	60-100	2,4
Liczba miejsc postojowych:			
(ogółem)	249	-	100%
stałych (garaże podziemne)	148	-	59,4
czasowych (na powierzchni terenu)	101	-	40,6

Kolejnym przykładem jest „Osiedle Parkowe-Krzyki” przy ul. Semaforowej na wrocławskim Brochowie<sup>6</sup>. Osiedle zlokalizowano w obszarach peryferyjnych miasta w pobliżu Parku Brochowskiego, którego to lokalizacja ma sprzyjać atrakcyjności osie-

dla. Blisko 40% obszaru osiedla zajmują tereny zielone łącznie ze zorganizowanym placem zabaw, zaś tylko 25% terenu to powierzchnia zabudowana - taki stan rzeczy wynika z określonych wytycznych projektowych zawartych w warunkach zabudowy wydanych

<sup>5</sup> Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych na mocy porozumienia autora z deweloperem, tj. Archicom sp. z o.o.

<sup>6</sup> Opracowano na podstawie materiałów udostępnionych przez inwestora na stronie internetowej [www.descont.pl](http://www.descont.pl).

dla tej inwestycji. W 11-budynkowym zespole mieszkaniowym znajduje się 255 mieszkań, z których 33% stanowią mieszkania 2-pokojowe, w dalszej kolejności mieszkania 3-pokojowe stanowiące 26% wszystkich mieszkań. W 2 budynkach w obrębie parteru zlo-

kalizowane są lokale usługowe, które mają zapewnić mieszkańcom możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb konsumpcyjnych.

Podstawowe parametry charakteryzujące zespół mieszkaniowy:

Pow. terenu inwestycji (3,1 ha)	31 390,96 m <sup>2</sup>	100,00%
Powierzchnia zabudowy	7 960,00 m <sup>2</sup>	25,36%
Powierzchnia terenów zielonych	12 570,96 m <sup>2</sup>	40,05%
Tereny utwardzone:		
drogi, komunikacja kołowa	6 800 m <sup>2</sup>	21,66%
ciągi piesze	4 060 m <sup>2</sup>	12,93%

Lokale usługowe:	12 lokali	592,15 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	
Liczba budynków:	11		
Liczba kondygnacji	3+		
Liczba mieszkań:	255	100%	
Typy mieszkań:			
	Liczba	powierzchnia w m <sup>2</sup>	Udział [%]
1-pokojowe	53	33-41	20,8
2-pokojowe	86	43-58	33,8
3-pokojowe	68	67-98	26,7
4-pokojowe	48	84-136	18,8
Liczba miejsc postojowych: (ogółem)			
stałych (garaże podziemne)	189		61
czasowych (na powierzchni terenu)	121		39

Z analizowanych przykładów, wśród których znalazły się wyżej przedstawione wynika, iż mimo coraz większej troski o architekturę i zagospodarowanie obszaru mieszkaniowego, której celem jest wizualne uatrakcyjnienie zespołu mieszkaniowego, zauważalna jest tendencja spadkowa co do średniej powierzchni użytkowej mieszkania, jak również co do ilości mieszkań wielopokojowych, a tym samym stwierdzić należy, iż komfort mieszkania ulega pogorszeniu.

Nastawienie klientów na małe i średnie mieszkania wynika ze wzrostu cen mieszkań, które w przeciągu ostatnich 3 lat wzrosły ponad dwukrotnie, zaś

- według analityków rynku<sup>7</sup> - średnia krajowa pensja wystarcza na 0,36 m<sup>2</sup> mieszkania.

Niepokojącym zjawiskiem wśród realizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jest ich zamykanie i wydzielenie z przestrzeni miasta; wyjątkowo nie dotyczy to pojedynczych budynków, tzw. plomb lub uzupełnień w zabudowie blokowskiej. Standardem jest lokalizacja parkingu w podziemiu budynku (przynajmniej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie). Dostęp do usług w realizowanych zespołach z reguły bywa ograniczony do podstawowych usług lokalizowanych w przyziemiu. Choć zrealizowane są również zespoły mieszkaniowe,

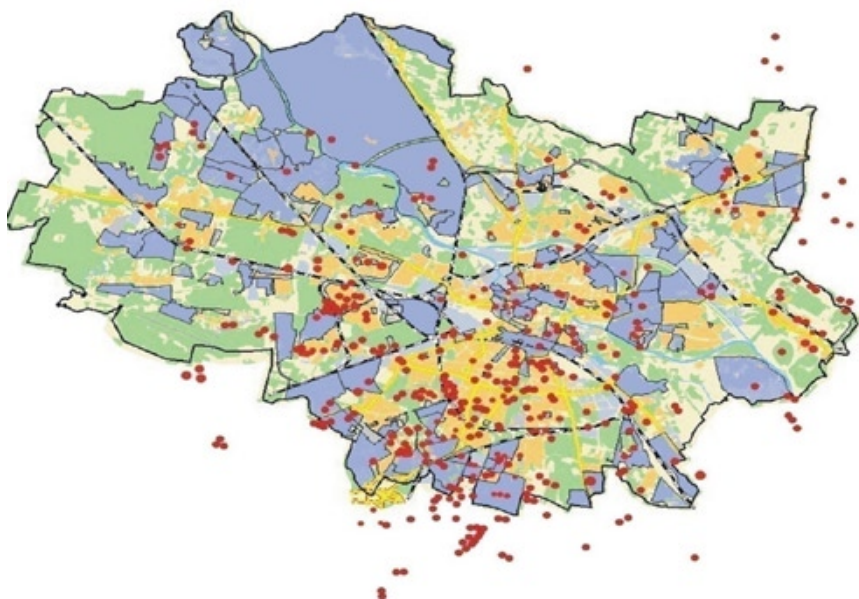
<sup>7</sup> Na podstawie Gazeta DOM (<http://dom.gazeta.pl/nieruchomosci/1,73497,4748511.html>).

które posiadają fitness, basen, restaurację/klub, jednak tego typu zabudowa mieszkaniowa kierowana jest do bardziej zasobnych finansowo mieszkańców.

### 3. LOKALIZACJA (ZABUDOWY WIELORODZINNEJ) I JEJ DETERMINANTY

Dotychczas pozostające w nieużytku tereny miejskie, szczególnie w obszarze centrum, znalazły inwestorów gotowych zainwestować niemałe pieniądze, zwłaszcza iż realizacje w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta odznaczają się wysoką ceną (nie zawsze wysokim standardem), zaś koszty realizacji poza ceną gruntu nie różnią się od innych inwestycji o mniej prestiżowej lokalizacji.

W ciągu ostatnich 3 lat przybyło ponad 300 ha<sup>8</sup> terenów, których użytkowanie klasyfikowane jest do terenów mieszkaniowych<sup>9</sup>. Dla porównania - przed rokiem 2005 w tym samym przedziale czasowym przyrost obszarów mieszkaniowych wyniósł zaledwie ok. 65 ha. Stwierdzić można, iż rozwój miasta i przyrost terenów mieszkaniowych w świetle zmiany kierunków wykorzystywania przestrzeni miasta nastąpił w dotychczas niespotykanej skali.



Ryc. 4. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych a uchwalone MPZP - stan na 2008, Oprac. na podstawie [www.wroclaw.pl](http://www.wroclaw.pl) i Rynku Nieruchomości

Obserwując mapę lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na przestrzeni ostatnich lat, należy zauważyć, iż znaczna część realizacji lokalizowana jest w południowej i południowo-zachodniej części miasta. Ten stan rzeczy tłumaczyć można z jednej strony prestiżem miejsca, jak np. dzielnica Krzyki (południe miasta) uchodząca za najbardziej atrakcyjną, a tym samym najdroższą, z drugiej zaś strony powstającymi w tych obszarach inwestycjami związanymi z lokalizacją centrów handlowych, parku technologicznego, nowych firm, a co istotne, z nowymi miejscami pracy.

Zaskakującym zjawiskiem jest fakt, iż porównując mapę inwestycji mieszkaniowych z obszarami, gdzie obowiązują miejscowe plany, tereny te w znacznej części nie pokrywają się. Niepokojącym wydaje się takie zjawisko z punktu widzenia planowania miasta, gdyż zabiegi urbanistów o uporządkowanie tkanki miejskiej pozostają bezcelowe, a inwestorzy wolą budować na terenach wolnych od restrykcji planistycznych. Uzyskane w drodze warunków zabudowy wytyczne do realizacji inwestycji są bliższe oczekiwaniom inwestora niż sztywne i nie podlegające dyskusji zapisy planów miejscowych. Z jednej strony, miasto stara się stworzyć warunki dla możliwości inwestowania, tworząc plany miejscowe, z drugiej zaś, inwestor wybiera to rozwiązanie, które jest dla niego finansowo(?) bardziej opłacalne. Plany miejscowe są bowiem jedynym narzędziem w miejskim planowaniu, które zobowiązuje inwestora do realizacji celów polityki przestrzennej miasta - w tym również uporządkowania struktury przestrzennej i humanizacji środowiska mieszkaniowego. Inwestorzy bowiem, patrząc przez pryzmat korzyści finansowych, z punktu widzenia humanizacji środowiska mieszkaniowego, nie realizują więcej, niż wymusza na nich prawo.

Nierzadko powstające inwestycje są z punktu widzenia użytkownika przez mieszkańców uciążliwe, gdyż zdarza się, iż droga publiczna ogólnodostępna nie istnieje bądź nie jest w stanie przejąć ruchu z powstałych

<sup>8</sup> Na podstawie danych Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego.

<sup>9</sup> Zgodnie z definicją przyjętą w załączniku nr 6 do Dziennika Ustaw nr 38 poz. 454 z dn. 29 marca 2001, która mówi: Do terenów mieszkaniowych zalicza się grunty niewykorzystywane do produkcji rolniczej i leśnej, zajęte pod budynki mieszkalne, urządzenia funkcjonalnie związane z budynkami mieszkalnymi (podwórza, dojazdy, przejścia, przydomowe place gier i zabaw itp.), a także ogródki przydomowe.

osiedli. Powoduje to zachwianie polityki przestrzennej miasta, gdyż wraz z polityką przestrzenną skoordynowane są inwestycje miejskie, takie jak budowy czy remonty dróg, infrastruktury itd. W przypadku punktowo rozwijających się osiedli mieszkaniowych trudno jest im zapewnić poprawne funkcjonowanie, zarówno ze strony infrastruktury drogowej, technicznej, obsługi komunikacyjnej, jak i z punktu widzenia zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców (dostęp do usług, kultury i rozrywki).

## PODSUMOWANIE

Otwarcie polskiego rynku, wraz ze wstąpieniem do Unii Europejskiej, na swobodną wymianę i przepływ towarów, usług, kapitału i osób w obu kierunkach wzbudziło w sektorze nieruchomości widoczne ożywienie.

Okazuje się jednak, iż nie zawsze właściwe z punktu widzenia polityki przestrzennej działanie zbieżne jest z oczekiwaniami inwestorów. Przykładem jest rozbieżność pomiędzy lokalizacją nowych inwestycji a terenami, co do których władze przygotowały już plany miejscowe, aby sukcesywnie zagospodarowywać przestrzeń miasta zgodnie z kierunkami przyjętej polityki przestrzennej. Wydawać by się mogło, iż tereny te powinny być potencjalnie atrakcyjniejsze dla inwestorów, jednak w rzeczywistości okazuje się, że jest wręcz odwrotnie. Tereny, jak dotąd nieobjęte planami miejscowymi, wydają się bardziej rozchwytywane przez inwestorów, świadomie bądź nieświadomie.

Mimo rozwoju rynku mieszkaniowego we Wrocławiu, zróżnicowania i wzrostu liczby inwestorów, w gruncie rzeczy rynek mieszkaniowy co do standardu oferowanych mieszkań nie uległ aż tak bardzo oczekiwanej zmianie. Zmianie natomiast uległa cena, która, póki co, nie ma odzwierciedlenia w jakości oddawanych mieszkań, wyłączając mieszkania z wyższej klasy, tzw. apartamenty. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań uległa zmniejszeniu, co pogarsza dodatkowo standard życia. Dotychczas oferowany program funkcjonalno-przestrzenny terenów mieszkaniowych praktycznie nie ulega zmianie, jedynie pojedyncze przypadki realizacji sugerują, iż powoli zaczynają następować zmiany na lepsze także i w tym kierunku. Część inwestorów, aby zdobyć klienta, kusi go przy zakupie mieszkania umeblowaniem, samochodem bądź ubezpieczeniem w ramach tzw. „bonusa”, inni - idąc dalej - oferują mieszkania w atrakcyjnym osiedlu, gdzie potencjalny klient ma nie tylko możliwość

zrobienia zakupów, ale także skorzystania z osiedlowej rozrywki w postaci kawiarni, klubów, siłowni czy basenu; pojawiają się również osiedla, które posiadają na przykład przedszkole - wszystko to dostępne jest dla przeciętnego nabywcy.

Okazuje się zatem, iż wzrost inwestycji mieszkaniowych, a tym samym liczba oddawanych mieszkań wymusza na inwestorach różne decyzje, byle by tylko ceny oferowanych mieszkań nie spadły, stwarzając realne zagrożenie dla zysku inwestora. Inwestorom zależy przecież na utrzymywaniu i tak wysokich w porównaniu z zarobkami cen mieszkań, a ich wzrost, nawet przy dodatkowym nakładzie na urozmaicenie oferty budową osiedlowego basenu, przynosi inwestorowi korzyść, bowiem popyt na mieszkania jest wciąż sprawą aktualną. Zgodnie z oczekiwaniami w oparciu o liczbę mieszkań na, które wydano pozwolenia na budowę, spodziewać się należy większej liczby mieszkań oddanych do użytku. Aby inwestorzy nie dopuścili do spadku cen, muszą zaoferować klientom atrakcyjniejsze oferty nie tylko co do wykończenia mieszkań, ale być może również co do lokalizacji i zapewnienia klientowi i jego rodzinie atrakcji (przestrzeni życiowej) w bliskim sąsiedztwie mieszkania.

## LITERATURA

1. Dąbrowska-Milewska G. (2005), *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku - 1990-2004*, Białystok.
2. Gronostajska B. (2007), *Kreacja i modernizacja przestrzeni mieszkalnej*, Oficyna Wydawnicza PWR, Wrocław.
3. Kałkowski L. (2007), *Polski Rynek Nieruchomości - bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
4. (2000) STATYSTYKA Wrocławia w latach 1945-1999, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław.
5. *Rocznik Statystyczny Wrocławia: 2006, 2004, 2002, 2000, 1998, 1996, 1994, 1992*, Urząd Statystyczny we Wrocławiu, Wrocław.
6. (2002) *Wrocław u progu II tysiąclecia. Raport o mieście*, DTSK Silesia, Wrocław.

Źródła elektroniczne:

www.rednet.pl: Raport mieszkaniowy - analiza popytu i podaży. Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, RedNet Property Group (raporty kwartalne, miesięczne, roczne z lat 2004-2008).

Dane statystyczne : www. stat.gov.pl.

Inne:

Dane ewidencyjne i statystyczne ze zbiorów Wydziału Geodezji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego oraz Urzędu Statystycznego we Wrocławiu.