

Spis treści

1. Wstęp	11
2. Podstawy metodologiczne oceny atrakcyjności obszaru zabudowy mieszkalnej	18
2.1. Atrakcyjność obszaru zabudowy mieszkalnej	19
2.1.1. Wpływ cech indywidualnych na postrzeganie atrakcyjności przestrzeni	20
2.1.2. Wpływ struktury krajobrazu miejskiego na atrakcyjność miejsca zamieszkania	24
2.2. Krajobraz miejski jako jedna z odmian krajobrazu	26
2.2.1. Struktura krajobrazu	29
2.2.2. Potencjał krajobrazowy	30
2.2.3. Usługi krajobrazowe/świadczenia ekosystemowe	31
2.2.4. Funkcjonowanie krajobrazu	31
2.2.5. Podział krajobrazu na jednostki o jednolitej strukturze wewnętrznej	32
2.3. Metody oceny atrakcyjności miejsca zamieszkania	36
2.3.1. Badania ankietowe	36
2.3.2. Bonitacja punktowa	37
2.3.3. Analiza korzyści-strat	37
2.3.4. Wartość lokalizacji	37
2.3.5. Modelowanie hedoniczne	38
Pominięcie zmiennej	42
Współliniowość	42
Autokorelacja przestrzenna	44
Forma funkcyjna modelu	45
2.4. Stan wiedzy na temat atrakcyjności miejsca zamieszkania w Poznaniu	46
3. Źródła danych wykorzystanych w procesie oceny atrakcyjności obszaru zabudowy mieszkalnej	49
3.1. Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości	49
3.1.1. Charakterystyka czasowa rynku nieruchomości w Poznaniu	50

3.2. Baza Danych Obiektów Topograficznych	54
3.3. LiDAR	54
3.4. Pokrycie i użytkowanie terenu	54
3.4.1. Pokrycie terenu – Corine Land Cover i Urban Atlas	55
3.4.2. Szczegółowa Mapa Pokrycia Terenu	57
3.5. Dostępność	64
3.5.1. Rastry kosztów poruszania się	64
3.5.2. Pośrednia miara dostępności <i>space syntax</i>	67
4. Czasowa i przestrzenna zmienność krajobrazu	69
4.1. Cząso-przestrzenna analiza struktury pokrycia i użytkowania terenu w Poznaniu	69
4.1.1. Przestrzenne gradienty zmian pokrycia terenu w Poznaniu	74
4.1.2. Wpływ zmian struktury krajobrazu na atrakcyjność zabudowy mieszkalnej	78
4.2. Przestrzenne zróżnicowanie dostępności w mieście	79
4.3. Przestrzenne zróżnicowanie ukształtowania terenu w mieście ...	82
4.4. Regionalizacja obszaru miasta na jednostki o jednolitym krajobrazie	82
4.4.1. Metodyka wyznaczania subrynków nieruchomości w Poznaniu	84
4.5. Charakterystyka subrynków	88
Subrynek 1 – Świerczewo	89
Subrynek 2 – Osiedle Warszawskie	91
Subrynek 3 – Winogrody/Naramowice	92
Subrynek 4 – Piątkowo	93
Subrynek 5 – Łazarz	94
Subrynek 6 – Jeżyce/Ogrody	95
Subrynek 7 – Junikowo	96
Subrynek 8 – Ławica	97
Subrynek 9 – Nowe Miasto	98
Subrynek 10 – Śródmieście	99
5. Metodyka analizy wpływu krajobrazu na atrakcyjność miejsca zamieszkania	101
5.1. Schemat postępowania badawczego	101
5.2. Metodyka wyboru zmiennych niezależnych	103
5.2.1. Wybór rodzaju dostępności	104
5.2.2. Wielkość sąsiedztwa	105
5.2.3. Wybór zmiennych do modeli holistycznych/ogólnomiejskich	106
5.2.4. Wybór zmiennych do modeli subrynkowych	107

5.3. Modelowanie	107
5.3.1. Regresja liniowa	107
5.3.2. Zgeneralizowane modelowanie addytywne	108
5.3.3. Lasy losowe	109
5.4. Prognoza	110
6. Wpływ wybranych elementów krajobrazu na atrakcyjność obszaru zabudowy mieszkalnej	112
6.1. Holistyczne modelowanie hedoniczne atrakcyjności krajobrazu ..	113
6.1.1. Holistyczny model regresji liniowej	113
6.1.2. Holistyczny zgeneralizowany model addytywny (GAM) ...	117
6.1.3. Holistyczny model lasów losowych	118
6.2. Hedoniczne modelowanie atrakcyjności krajobrazu wewnątrz subrynków	124
Subrynek 1 – Świerczewo	126
Subrynek 2 – Osiedle Warszawskie	127
Subrynek 3 – Winogrody/Naramowice	130
Subrynek 4 – Piątkowo	133
Subrynek 5 – Łazarz	136
Subrynek 6 – Jeżyce/Ogrody	139
Subrynek 7 – Junikowo	142
Subrynek 8 – Ławica	145
Subrynek 9 – Nowe Miasto	146
Subrynek 10 – Śródmieście	149
6.3. Podsumowanie wpływu elementów struktury krajobrazu na atrakcyjność obszaru zabudowy mieszkalnej w Poznaniu	152
6.4. Porównanie wykorzystanych metod modelowania hedonicznego	155
7. Ocena atrakcyjności obszaru zabudowy mieszkalnej	158
7.1. Waloryzacja w oparciu o modele holistyczne	158
7.1.1. Ranking osiedli	162
7.2. Waloryzacja w oparciu o modele subrynków	163
Subrynek 1 – Świerczewo	163
Subrynek 2 – osiedle Warszawskie	165
Subrynek 3 – Winogrody/Naramowice	165
Subrynek 4 – Piątkowo	165
Subrynek 5 – Łazarz	166
Subrynek 6 – Jeżyce/Ogrody	166
Subrynek 7 – Junikowo	167
Subrynek 8 – Ławica	167
Subrynek 9 – Nowe Miasto	168
Subrynek 10 – Śródmieście	168
7.3. Porównanie wykorzystanych metod i wyników waloryzacji obszaru zabudowy mieszkalnej	168

8. Dyskusja	172
8.1. Ograniczenia zaproponowanej metodyki oceny atrakcyjności obszaru miejsca zamieszkania	172
8.2. Zastosowanie	174
8.3. Perspektywy badawcze	174
9. Podsumowanie	178
Literatura	180
Załącznik A. Lista zmiennych niezależnych użytych w procedurze modelowania	193
Załącznik B. Waloryzacja subrynków	205
Spis rycin	215
Spis tabel	221