



Studium społeczno-gospodarcze Nowej Oliwy

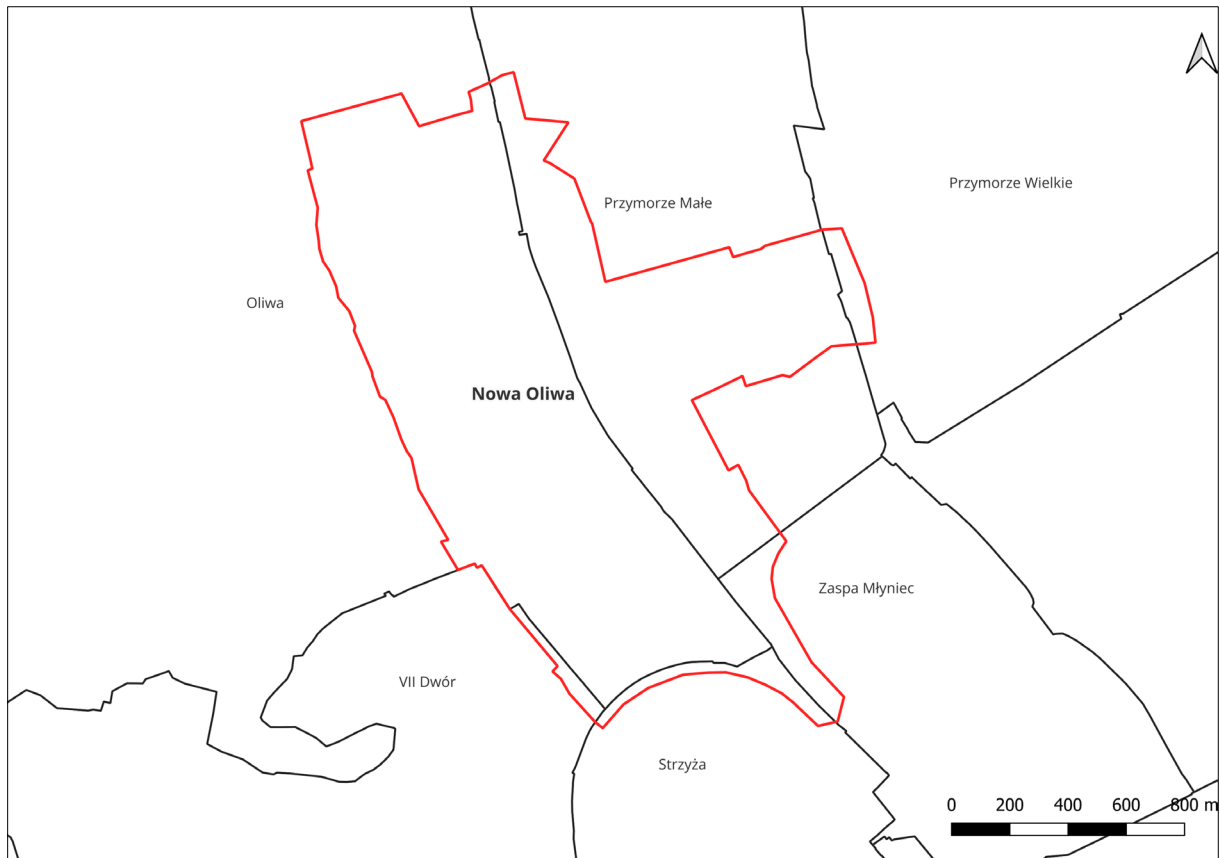
Opracowanie: Magdalena Szmytkowska

Spis treści

Wstęp	3
1. Ludność	4
1.1. Poziom i koncentracja zaludnienia	4
1.2. Struktury demograficzne	4
1.3. Migracje.....	5
2. Zabudowa	6
2.1. Poziom i koncentracja zabudowy	6
2.2. Struktura zabudowy według funkcji i wysokości.....	6
2.3. Cechy zabudowy mieszkaniowej	7
3. Gospodarka i przedsiębiorczość	9
3.1. Poziom i koncentracja działalności gospodarczej	9
3.2. Struktury podmiotów gospodarczych.....	9
4. Rynek pracy.....	12
Podsumowanie.....	14

Wstęp

Niniejsze opracowanie stanowi studium sytuacji społeczno-gospodarczej wyznaczonego obszaru Nowej Oliwy, który w największym stopniu obejmuje obszar dzielnicy Oliwy i Przymorza Małego, oraz – w zdecydowanie mniejszym stopniu – innych dzielnic, czyli: Zaspę Młyniec, Przymorza Wielkiego, VII Dwór i Strzyżę. Na ryc. I przedstawiono delimitację tego obszaru.



Ryc. I. Delimitacja obszaru Nowej Oliwy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

W oparciu o dane statystyczne i przestrzenne udostępnione przez Biuro Miasta Gdańska oraz dostępną informację statystyczną, publikowaną na portalu gdanskwliczbach.pl, przeprowadzono analizę społeczno-gospodarczą Nowej Oliwy (z odniesieniami do uśrednionych danych dla Gdańska) według następujących czterech grup zagadnień:

- ludność,
- zabudowa,
- gospodarka.
- rynek pracy.

Opracowanie wieńczy podsumowanie i wnioski.

I. Ludność

I.1. Poziom i koncentracja zaludnienia

W wyznaczonych granicach obszaru analizy, czyli tzw. Nowej Oliwy, w 2023 roku zamieszkiwało na stałe 8056 osób, co stanowi 1,7% mieszkańców Gdańska i 10,8% mieszkańców jednostek pomocniczych, które obejmuje swoim zasięgiem.

Pod względem koncentracji zaludnienia wyróżniają się: północna (fragment Oliwy) i wschodnia (fragment Przymorza Mniejszego) część obszaru, które koncentrują znakomitą większość stałych mieszkańców (ryc.2).



Ryc.2. Rozmieszczenie ludności na obszarze Nowej Oliwy w 2023 roku

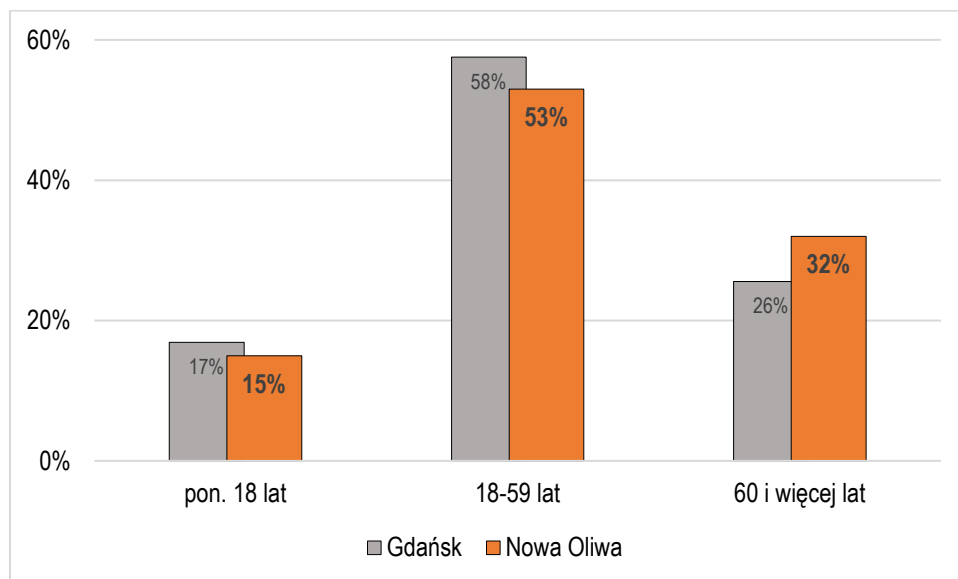
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Kwestia wielkości rzeczywistego poziomu zaludnienia obszaru jest jednak skomplikowana z uwagi na fakt jego istotnego niedoszacowania z powodu braku danych dotyczących osób zamieszkujących czasowo bądź w ogóle nie rejestrujących swojego zamieszkania (brak zameldowania stałego lub czasowego). W kontekście badanego obszaru może to być kluczowa kwestia, zważywszy na bliskość uczelni wyższych (szczególnie Uniwersytetu Gdańskiego) oraz firm korporacyjnych, działających w dwóch centrach biznesowych Nowej Oliwy: Olivii i Alchemii.

I.2. Struktury demograficzne

W strukturze wiekowej mieszkańców Nowej Oliwy – w porównaniu z całym miastem Gdańsk – zaznaczają bardziej zaawansowane procesy starzenia, co przejawia się głównie wysokim

udziałem osób w wieku poprodukcyjnym na poziomie 32% i niskim udziałem dzieci i młodzieży na poziomie 15% (przy średnich dla Gdańska wynoszących odpowiednio 26% i 18%). Ponad połowa mieszkańców należy do grupy osób w wieku produkcyjnym (ryc.3).



Ryc.3. Struktura wieku mieszkańców Nowej Oliwy na tle Gdańska w 2023 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Należy mieć jednak na uwadze wspomnianą wyżej uwagę o istotnym niedoszacowaniu liczby mieszkańców zameldowanych czasowo bądź nie posiadających meldunku, których uwzględnienie (studenci, korporacyjni pracownicy biurowi) mogłoby wpłynąć na znaczące „odmłodzenie” struktury wiekowej Nowej Oliwy.

W strukturze płci przeważają kobiety (4417 osób; 55%) nad mężczyznami (3638 osób; 45%). Współczynnik feminizacji wynosi 121 i jest istotnie wyższy od analogicznego współczynnika dla Gdańska, wynoszącego 111.

1.3. Migracje

W 2023 roku w analizowanym obszarze zanotowano ujemne saldo migracji (-43 osoby), a odpływ mieszkańców (112 osób) był niemal dwa razy wyższy niż napływ nowych (69 osób). W przypadku emigracji znane są dane odnośnie kierunku odpływu jedynie 46 osób, spośród których 5 osób wyprowadziło się do Sopotu, 2 – do Gdyni, 18 – do innych gmin regionu pomorskiego i 21 – do innych obszarów kraju. Natomiast w przypadku kierunku napływu do Nowej Oliwy dominują następujące kierunki:

- z Gdyni – 7 osób,
- z Sopotu – 6 osób,
- z innych gmin województwa pomorskiego – 25 osób,
- z innych obszarów kraju – 31 osób.

W przypadku tzw. migracji wewnętrznych w 2023 roku zarejestrowano 91 przemieszczeń w obrębie analizowanego obszaru Nowej Oliwy.

2. Zabudowa

2.1. Poziom i koncentracja zabudowy

W 2023 roku na obszarze Nowej Oliwy było zewidencjonowanych łącznie 1507 budynków. Jak wynika z ryc. 4., ich rozmieszczenie i poziom koncentracji zabudowy są bardzo zróżnicowane. Największą koncentracją cechuje się część północna obszaru (przynależna pod względem administracyjnym do północno-wschodniej części Oliwy) i północno-wschodnia (przynależna do Przymorza Małego), co wiąże się z dominacją w tym obszarze zabudowy mieszkaniowej. Natomiast, najniższą koncentrację budynków notuje się w części zachodniej i południowej części analizowanego obszaru, co wynika z innych funkcji zabudowy (por. 2.2).



Ryc. 4. Rozmieszczenie budynków w obrębie Nowej Oliwy w 2023 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

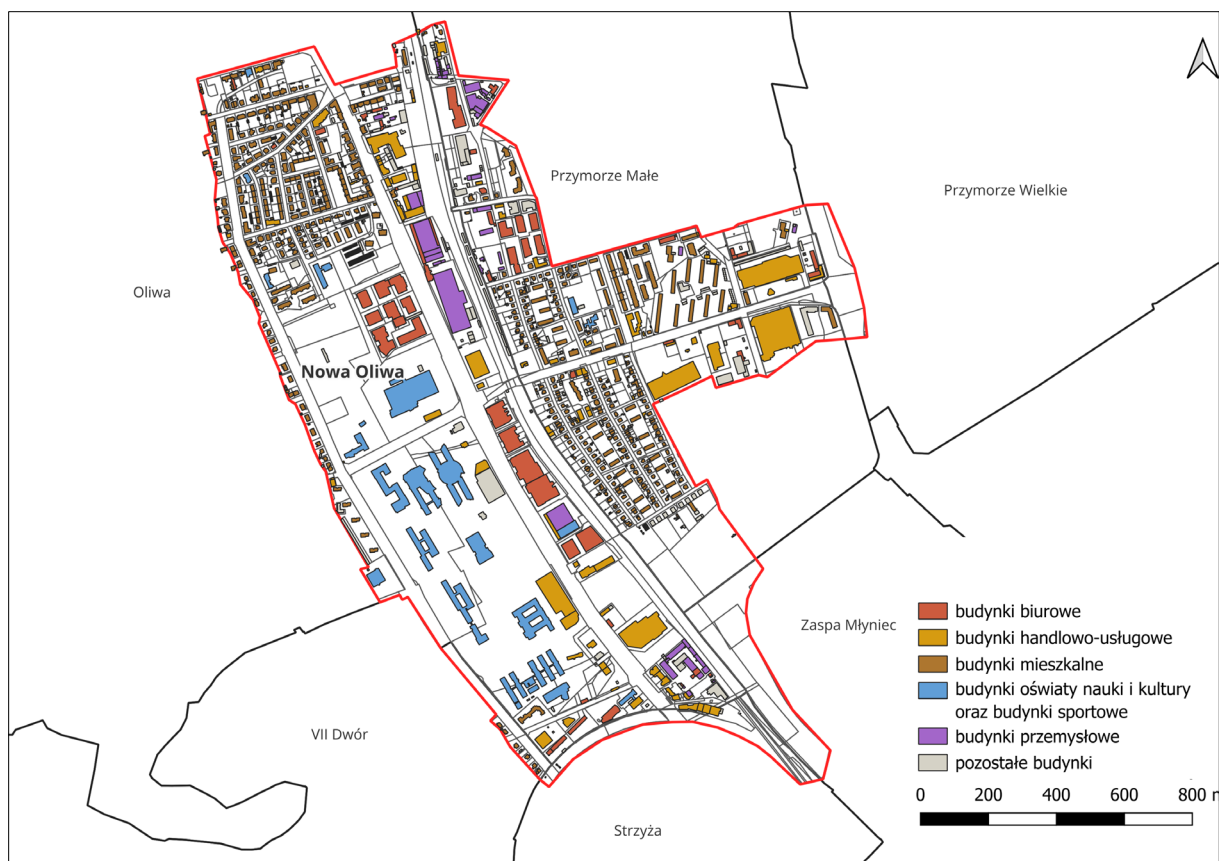
2.2. Struktura zabudowy według funkcji i wysokości

Pod względem funkcjonalnym można wydzielić w obrębie dzielnicy wyraźnie zarysowane klastry:

- mieszkaniowe – północna, północno-wschodnia i centralna (po wschodniej stronie Alei Grunwaldzkiej) część obszaru;
- biurowe – kompleksy biurowe Olivia, Alchemia (wzdłuż pasma Al. Grunwaldzkiej) i Arkońska Park (w północno-wschodniej części obszaru);
- przemysłowe – na południowych i północno-wschodnich krańcach obszaru i wzdłuż zachodniej części Alei Grunwaldzkiej;

- oświatowo-naukowe – najbardziej rozległy obszar, związany lokalizacją kampusu Uniwersytetu Gdańskiego i terenem hali Oliwia, a także obiekty edukacji, zlokalizowane w obrębie zabudowy mieszkaniowej Oliwy i Przymorza Małego;
- handlowo-usługowe – rozproszone po całym obszarze, co jest typowe dla funkcji handlowej, przy czym zwraca uwagę handel wielkopowierzchniowy (wschodnia i południowa część Nowej Oliwy).

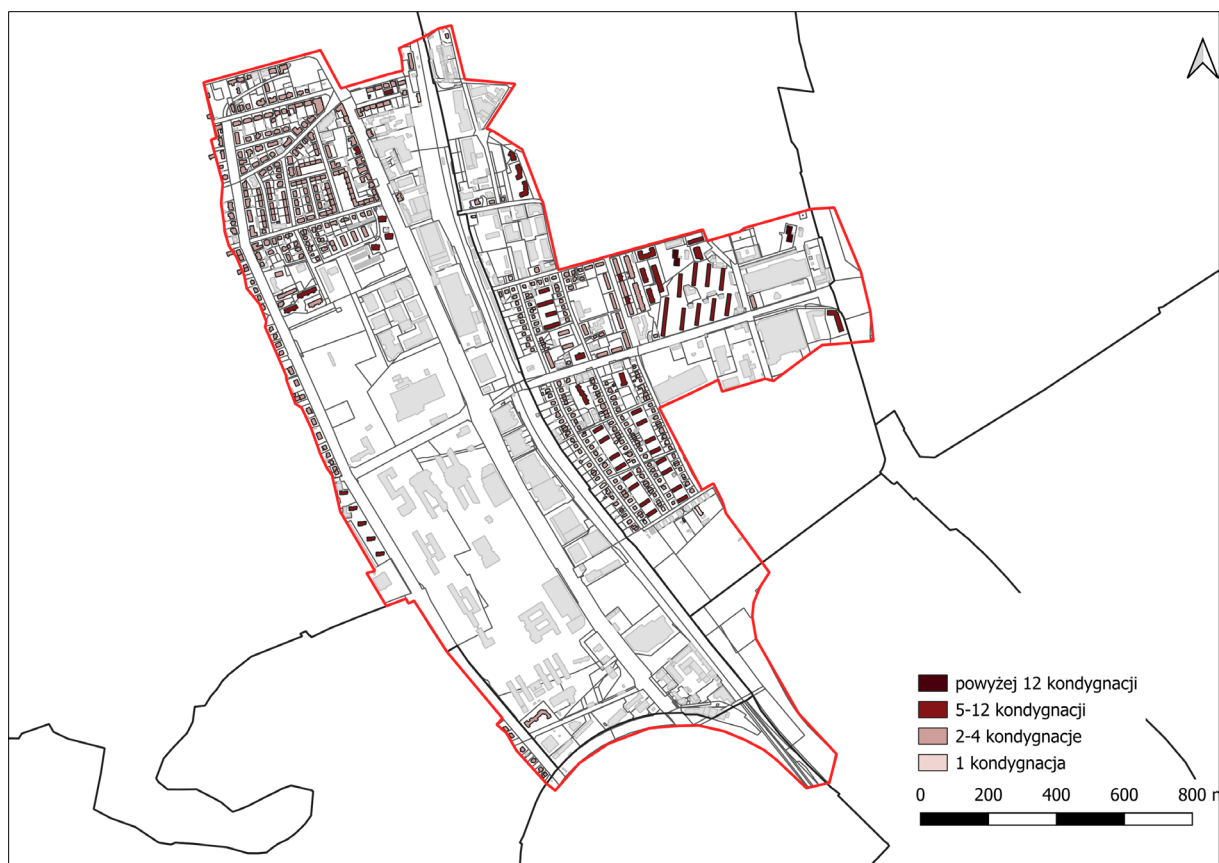
Szczegółowe rozmieszczenie wszystkich budynków obrazuje ryc. 5.



Ryc. 5. Rozmieszczenie i struktura zabudowy Nowej Oliwy według funkcji w 2023 roku
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

2.3. Cechy zabudowy mieszkaniowej

Zgodnie z ewidencją budynków z 2023 roku, w obrębie Nowej Oliwy znajduje się łącznie 557 obiektów mieszkaniowych, które, o czym już wspomniano, są w największym stopniu skoncentrowane w dwóch zasadniczych i zwartych obszarach zabudowy: w części północno-zachodniej (Oliwa) i na wschód od Alei Grunwaldzkiej (Przymorze Małe). W przypadku tego pierwszego obszaru zabudowa cechuje się istotną zwartością i wysokością do 4 kondygnacji (ryc.6). Z kolei w przypadku drugiego obszaru, można wyróżnić dwa podobszary zabudowy w zależności od wysokości i zwartości zabudowy: wzdłuż Alei Grunwaldzkiej (głównie zabudowa niska do 4 kondygnacji, przedzielona dwoma ciągami zabudowań od 5 do 12 kondygnacji wzdłuż ulic Puckiej i Malborskiej) oraz we wschodniej części obszaru, gdzie dominuje zabudowa wysoka, szczególnie wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.



Ryc.6. Struktura zabudowy mieszkaniowej Nowej Oliwy wg wielkości budynków w 2023 roku
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Bardzo trudno określić czas powstania zabudowy mieszkaniowej całego obszaru z uwagi na fakt, że dla zaledwie niespełna 20% ogółu budynków mieszkalnych znane są dane ewidencyjne, co utrudnia analizę obszaru według tego kryterium (por. tab.1).

Tab. 1. Struktura budynków w Nowej Oliwie według okresu powstania w 2023 roku

okres powstania	liczba budynków
przed 1900	7
1900-1909	6
1910-1919	15
1920-1929	8
1930-1939	6
1940-1949	2
1950-1959	2
1960-1969	3
1970-1979	5
1980-1989	3
1990-1999	2
2000-2009	17
2010-2019	16
2020 i później	6
brak danych	459
ogółem	557

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Podsumowując, należy podkreślić, że w obrębie Nowej Oliwy zaznacza się wyraźne strefowanie poszczególnych typów zabudowy, z wyjątkiem zabudowy handlowo-usługowej.

3. Gospodarka i przedsiębiorczość

3.1. Poziom i koncentracja działalności gospodarczej

Według danych z 2023 roku, ogólna liczba podmiotów gospodarczych, zarejestrowanych w systemie REGON, wynosiła 3209, natomiast w Gdańsku – 96 tys., co oznacza, że udział podmiotów gospodarczych funkcjonujących w Nowej Oliwie w stosunku do całego miasta stanowił 3,3%. Ich rozmieszczenie oraz miejsca koncentracji (szczególnie w centralnej części Nowej Oliwy, po obu stronach Alei Grunwaldzkiej), obrazuje ryc. 7.

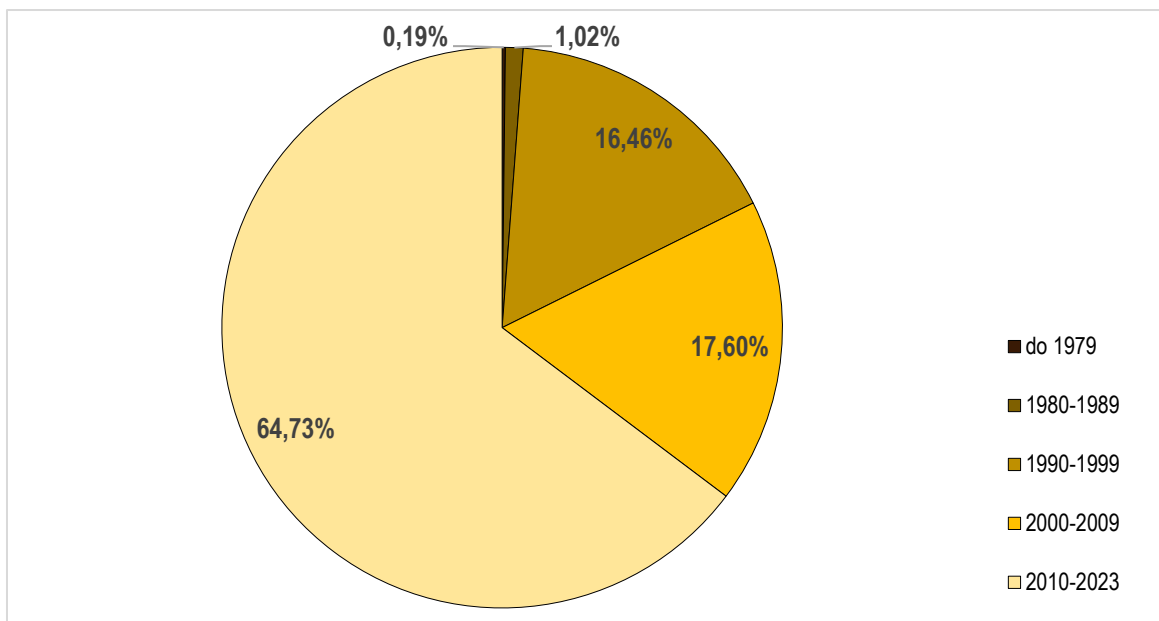


Ryc. 7. Rozmieszczenie i koncentracja podmiotów gospodarczych Nowej Oliwy w 2023 roku
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

3.2. Struktury podmiotów gospodarczych

Kryterium czasu powstania

W strukturze podmiotów gospodarczych według kryterium rozpoczęcia działalności (ryc.8), dominują te, liczące poniżej 15 lat (lata 2010-2023), których liczba wynosi 2096, co stanowi aż 2/3 ogółu zarejestrowanych firm. Następne grupy stanowią podmioty powstałe w latach 2000-2009 i 1990-1999, które stanowią odpowiednio 17,6% i 16,5%. Natomiast zaledwie 1,2% to podmioty sprzed początku transformacji ustrojowej, czyli 1990 roku.



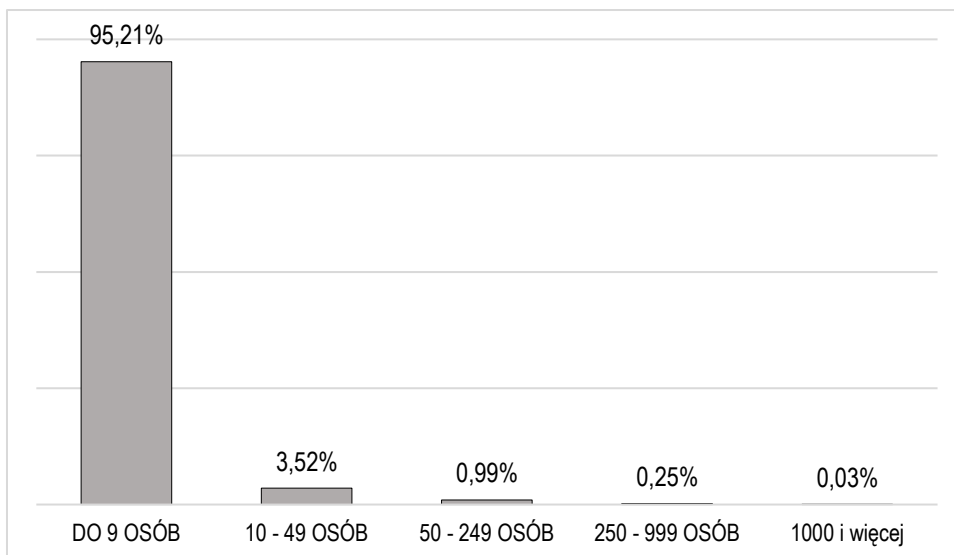
Ryc. 8. Struktura podmiotów gospodarczych w Nowej Oliwie wg czasu powstania
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Kryterium wielkości zatrudnienia

Zgodnie z prawidłowościami obserwowanymi w skali całego kraju, pod względem wielkości zatrudnienia (ryc.9) dominują mikroprzedsiębiorstwa, w których liczba pracowników jest niższa niż 10 osób. W przypadku Nowej Oliwy udział tej grupy podmiotów wynosi aż 95,2% ogółu. W przypadku sektora małych (10-49 osób) i średnich przedsiębiorstw (50-249 osób), stanowią one łącznie 4,5% ogółu. Z kolei grupę dużych przedsiębiorstw, w których zatrudnia się od 250 do 1000 osób, tworzą następujące firmy:

- Federal-Mogul Bimet SA,
- Energa Informatyka i Technologie, sp. z o.o.,
- Getresponse SA,
- Hapag-Lloyd Aktiengesellschaft SA, oddział w Polsce,
- Lufthansa Systems Poland, sp. z o.o.,
- Ergo Technology & Services SA,
- Boeing Poland, sp. z o.o.,
- Arrow Services, sp. z o.o. (dane BRG).

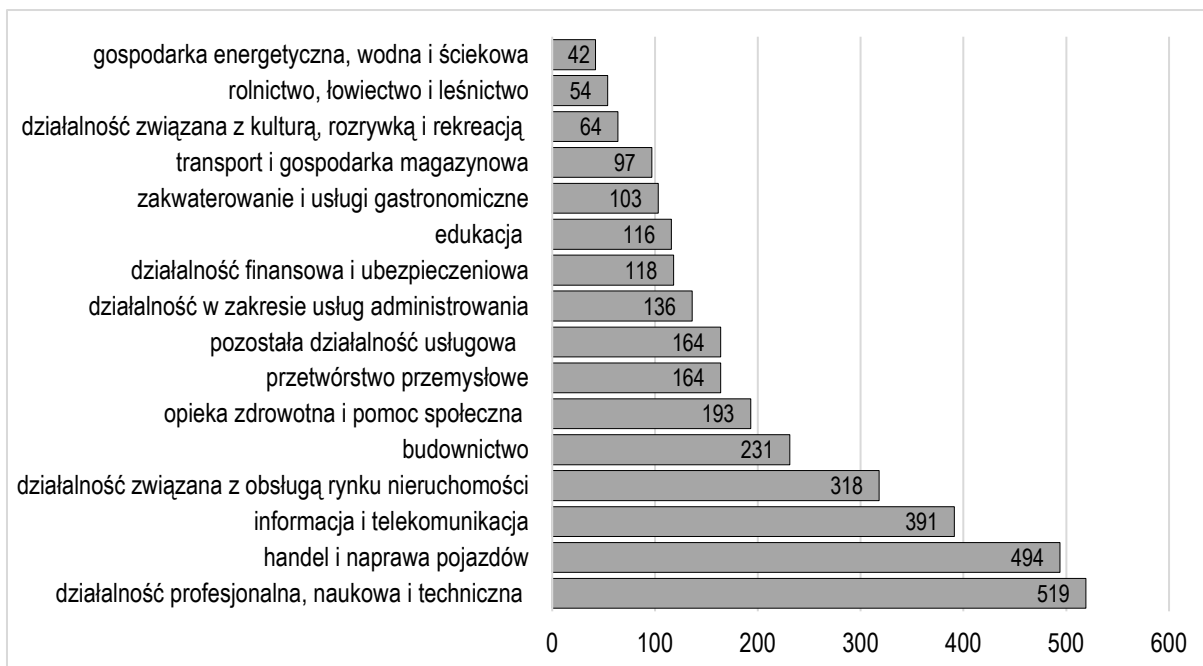
Natomiast największym pracodawcą jest Uniwersytet Gdański, jedyny podmiot, w którym zatrudnienie przekracza 1000 osób.



Ryc. 9. Struktura podmiotów gospodarczych w Nowej Oliwie wg wielkości zatrudnienia
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

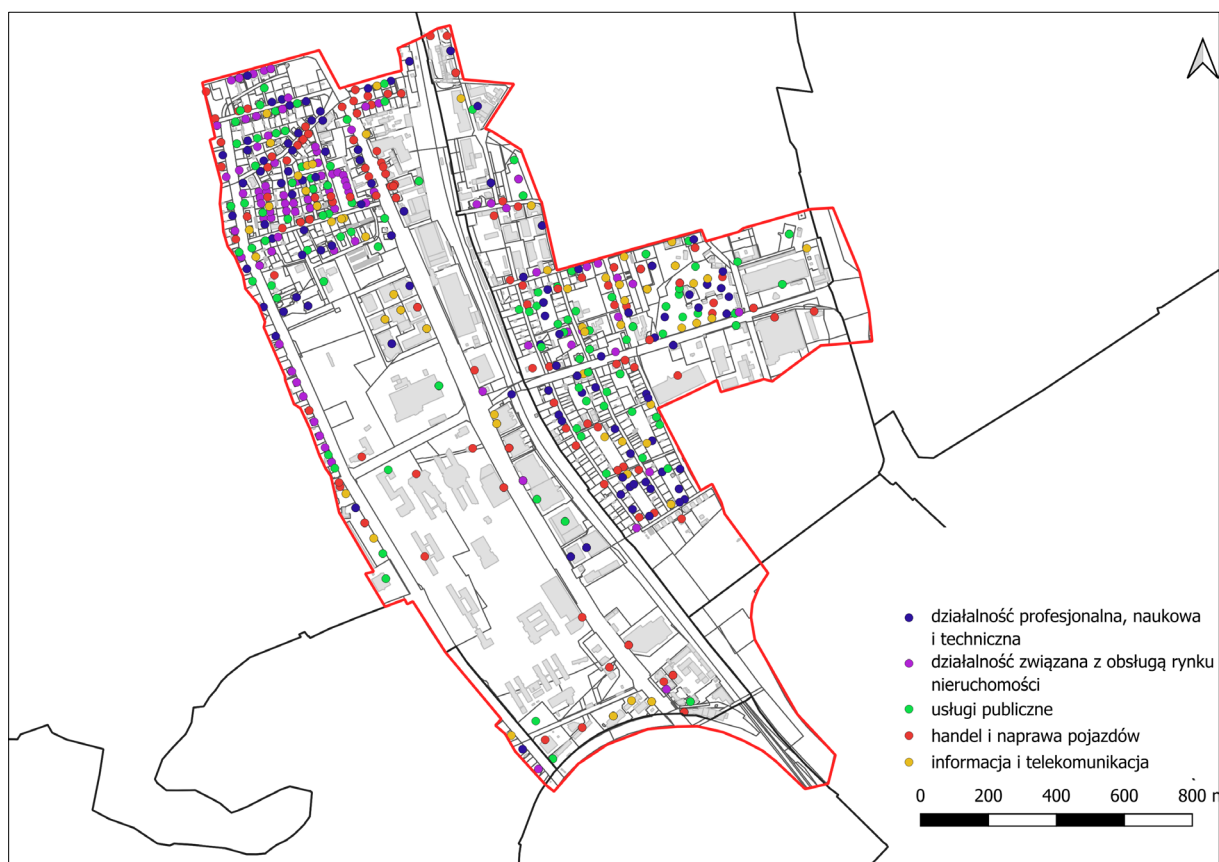
Kryterium rodzaju działalności

W strukturze rodzajowej podmiotów gospodarczych największy udział (16% ogółu) ma działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (sektor B+R), czyli kluczowa sekcja zaliczana do sektora kreatywnego, do którego wlicza się również informację i telekomunikację (sektor IT), reprezentowany przez 12% ogółu podmiotów gospodarczych. Drugą pod względem liczby funkcjonujących podmiotów jest handel (15%). Ponad 10% podmiotów reprezentuje jeszcze sekcja działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, a także usługi publiczne, do których wliczono sekcje związane z edukacją, opieką zdrowotną i pomocą społeczną oraz kulturą, rozrywką i rekreacją (łącznie 12% ogółu podmiotów).



Ryc. 10. Struktura podmiotów gospodarczych w Nowej Oliwie wg sekcji PKD w 2023 roku
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Zidentyfikowane powyżej sekcje na tle całego miasta notują wyższy udział, z wyjątkiem usług publicznych, które w obu przypadkach stanowią około 12% ogółu. Na ryc.10. przedstawiono strukturę wszystkich podmiotów gospodarczych Nowej Oliwy według sekcji PKD, natomiast ryc.11. obrazuje najważniejsze sektory w ujęciu przestrzennym.



Ryc. 11. Lokalizacja najważniejszych sekcji podmiotów gospodarczych w Nowej Oliwie w 2023 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

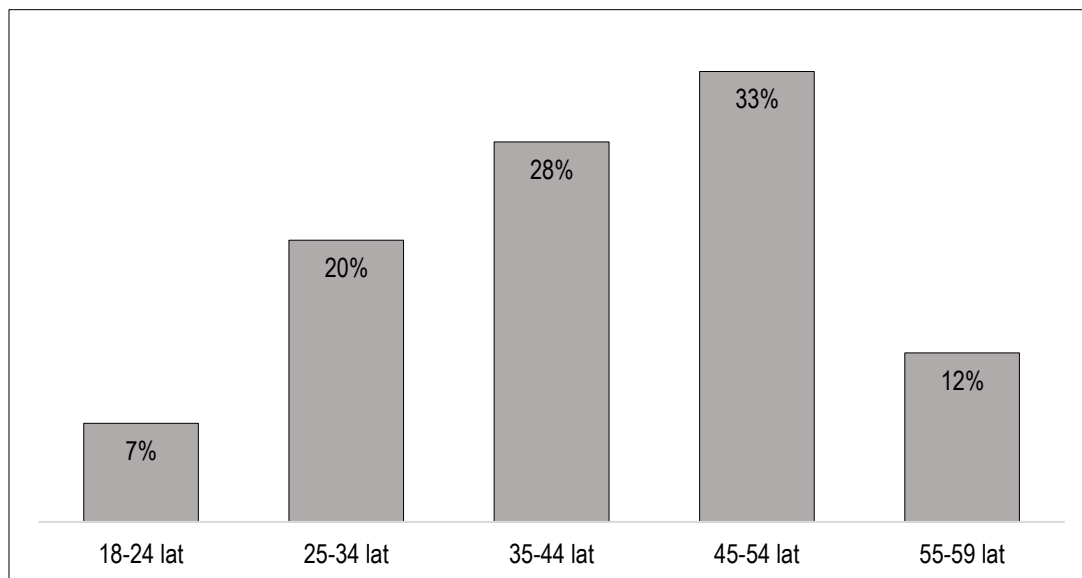
4. Rynek pracy

W 2023 roku zarejestrowano w Nowej Oliwie 98 osób bezrobotnych, co oznacza, że poziom bezrobocia na tym obszarze wyniósł 2,8 % (udział bezrobotnych w stosunku do liczby osób w wieku produkcyjnym). Na tle miasta Gdańska, gdzie analogiczny wskaźnik wyniósł 2,2% wskaźnik ten wypada nieco słabiej.

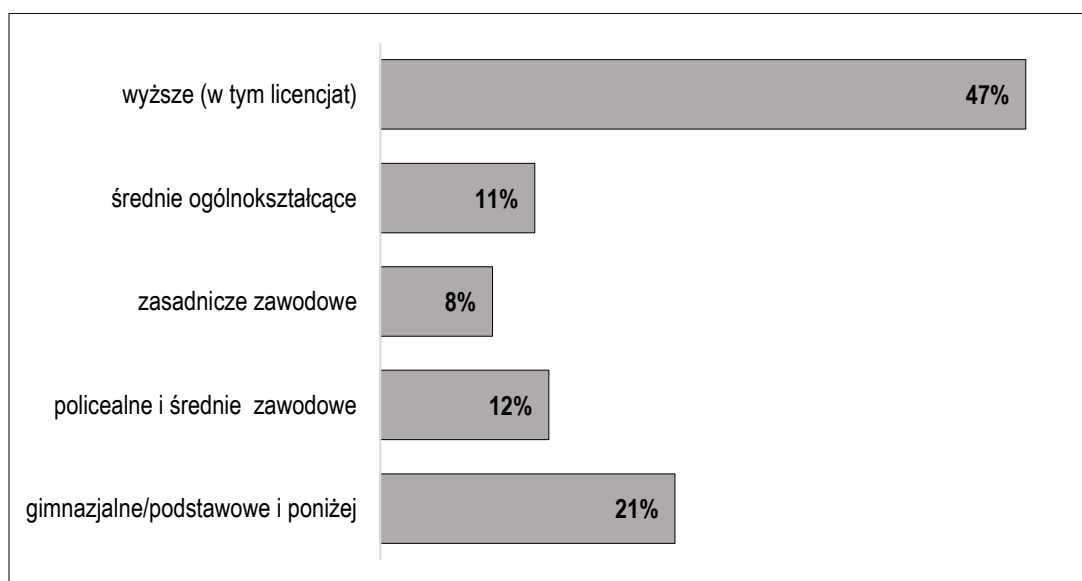
W strukturach bezrobocia w Nowej Oliwie zwraca uwagę fakt wyraźnej przewagi kobiet (57%) nad mężczyznami (43%). Ponadto, w strukturze wieku osób bezrobotnych dominuje grupa wiekowa 45-54 lata (co trzecia osoba) oraz 35-44 lata (28%), natomiast najniższy udział stanowią osoby bezrobotne z przedziału wiekowego 18-24 lata, wynoszący 7% (ryc.12). W przypadku całego miasta, dominującą grupę wiekową stanowią z kolei osoby w wieku 35-44 lata (28%).

Dość zaskakująco – w kontekście struktury gospodarczej Nowej Oliwy – prezentuje się struktura bezrobotnych wg poziomu wykształcenia (ryc.13), w której zdecydowanie

najliczniejszą grupę osób pozostających bez pracy stanowią osoby z wyższym wykształceniem, reprezentujące niemal połowę wszystkich bezrobotnych (w Gdańsku – 29%). Natomiast najmniejszy udział osób bezrobotnych stanowią te, które legitymują się wykształceniem zasadniczym zawodowym i średnim ogólnokształcącym (odpowiednio 8% i 11%), co jest analogiczne dla sytuacji w całym mieście (odpowiednio 13% i 14%).

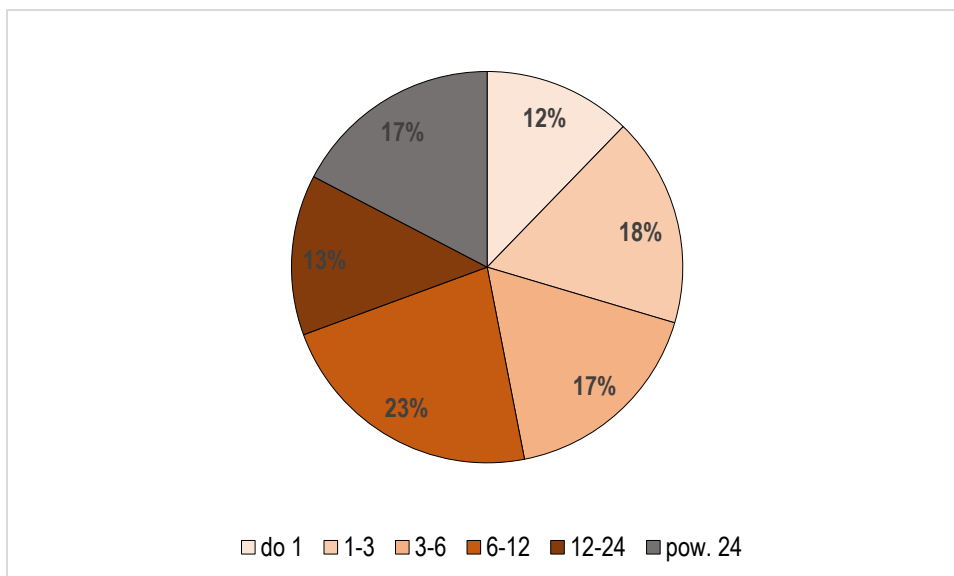


Ryc. 12. Struktura wieku osób bezrobotnych w Nowej Oliwie w 2023 roku
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG



Ryc. 13. Struktura wykształcenia osób bezrobotnych w Nowej Oliwie w 2023 roku
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Zaledwie 15% osób bezrobotnych pobiera zasiłek. Pod względem czasu pozostawania bez pracy (ryc.14) największą grupę stanowią osoby nie mające pracy od 6 do 12 miesięcy (23%), natomiast najmniejszą – do 1 miesiąca (12%). W przypadku Gdańska największą grupę stanowią osoby trwale bezrobotne (ponad 24 miesiące) oraz osoby nie mające pracy poniżej 1 miesiąca (odpowiednio 23% i 10%).



Ryc. 13. Struktura osób bezrobotnych wg czasu pozostawania bez pracy w Nowej Oliwie w 2023 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez BRG

Podsumowanie

Poddany analizie obszar Nowej Oliwy jest niewątpliwie wyraźnie zróżnicowany pod względem społeczno-gospodarczym, biorąc pod uwagę dostępne informacje oraz dane statystyczne i przestrzenne. Pod względem demograficznym jest to obszar o strukturze wiekowej, relatywnie starszej niż przeciętnie w Gdańsku, notujący ujemne saldo migracji, co może wynikać z rosnących cen nieruchomości na tym terenie oraz dość intensywnym wewnętrznym ruchem migracyjnym. W strukturze zabudowy zaznacza się wyraźne funkcjonalno-przestrzenne strefowanie obszaru z silnie wyróżniającymi się klastrami dominującej zabudowy mieszkaniowej, biurowej czy produkcyjnej (z wyjątkiem obiektów handlowo-usługowych, rozmieszczonych w miarę równomiernie na całym analizowanym terenie). W strukturze gospodarczej z kolei należy zwrócić na wybitnie postindustrialny charakter obszaru, w którym dominują funkcje usługowe, przy czym szczególnie należy podkreślić istotny rozwój tzw. środowiska kreatywnego, przejawiający się głównie udziałem sekcji gospodarczych z zakresu sektora B+R oraz IT czy też działalności związanych z obsługą nieruchomości. Nieco słabiej w porównaniu z danymi dla miasta Gdańska, wypada sytuacja na rynku pracy, bowiem Nowa Oliwa notuje wyższy wskaźnik bezrobocia, przy czym największą grupę osób bezrobotnych stanowią osoby legitymujące się wykształceniem wyższym, co w kontekście gospodarczej specyfiki tego obszaru jest dość zaskakujące.