

Rynek nieruchomości mieszkalnych a przekształcenia ekonomiczno-społeczne miasta pogarnizonowego na przykładzie Bornego Sulinowa

The real estate market and socio-economic conversion of post-military town case study of Borne Sulinowo

Michał Suszczewicz

Uniwersytet Wrocławski, Instytut Geografii i Rozwoju Regionalnego

pl. Uniwersytecki 1, 50-137 Wrocław

e-mail: michal.suszczewicz@uwr.edu.pl

Zarys treści: Głównym celem artykułu była charakterystyka rynku nieruchomości mieszkalnych na tle zmian demograficznych oraz przestrzennych wynikających z procesu konwersji miasta pogarnizonowego, na przykładzie Bornego Sulinowa. Dokonano kwerendy ofert sprzedaży mieszkań i domów mieszkalnych dwóch najważniejszych pośredników nieruchomości na lokalnym rynku oraz analizy danych demograficznych i migracyjnych, które pośrednio wpływają na modyfikacje popytu i podaży mieszkań w tym mieście. W artykule przedstawiono lokalizację ofert sprzedaży mieszkań w Borne Sulinowie. Stwierdza się zróżnicowanie w zależności od części miasta, w której znajduje się budynek oraz piętrze, na którym mieści się oferowane mieszkanie. Na rynek nieruchomości silnie wpływają też: bezrobocie, migracje oraz społeczne: starzenie się społeczności mieszkańców miasta.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, struktury demograficzne, migracje, miasto pogarnizonowe, Borne Sulinowo

Abstract: The main purpose of the author was to show main characteristics of local market of immovables against socio-demographic and spatial changes. His research was based on example of post-military town of Borne Sulinowo. The author has made a survey of selling offers from two main brokers in town. The analysis of demographic and migration data was also made to reveal their influence on supply and demand of flats at Borne Sulinowo. The author found that a majority of flats was located in post-military blocks in central and southern part of the town. The differentiation in their price depended on spatial and vertical floor sites. An unemployment, migration and aging of local population structure had also an impact on real estate market of the analysed town.

Key words: Real estate market, demographic structures, migrations, post-military town, Borne Sulinowo

Wstęp

Miejscowości pogarnizonowe w Polsce zachodniej od kilkunastu lat ulegają dynamicznym przemianom funkcjonalnym, przestrzennym i społecznym (Madej, Nawrocki 2004; Sobotka 2012; Olejarz 2014; Moniak 2016; Suszczewicz 2016). Przemiany te rozpoczęły się na początku lat 90., gdy budynki będące od wybudowania wyłączone z użytkowania cywilnego, stały się osiedlami mieszkalnymi dla osób nie związanych z wojskiem. Przekształcenia funkcjonalne tych miejscowości spowodowały konwersję budynków koszarowych w mieszkalne, co wpłynęło na powstanie i rozwój lokalnego rynku nieruchomości.

Wraz z restrukturyzacją gospodarki Polski, jak i województwa zachodniopomorskiego, następowały zmiany lokalnego popytu na mieszkania. W Bornem Sulinowie pojawiły się także problemy związane z migracjami oraz zmianami struktury demograficznej. Celem autora artykułu była identyfikacja cech rynku nieruchomości dawnego miasta garnizonowego w kontekście jego przemian ekonomiczno-społecznych, na przykładzie miasta Bornego Sulinowa.

Artykuł powstał na podstawie analizy aktualnych ofert pośredników nieruchomości działających na lokalnym rynku sprzedaży mieszkań. Dodatkowe uzupełnienie tych danych stanowi opis zmian migracyjnych i demograficznych wytworzony na podstawie materiałów statystycznych¹. W analizie uwzględniono 199 ogłoszeń dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkalnych (w tym 10 odnoszących się

¹ Aktualizacja na dzień 13 sierpnia 2016 r.

do domów wolnostojących) położonych w granicach administracyjnych miasta Borne Sulinowo. Ta baza danych opierała się na ofertach sprzedaży mieszkań i domów dwóch najważniejszych pośredników na lokalnym rynku nieruchomości: Pomorskiej Giełdy Nieruchomości oraz firmy Metrohouse. Oba przedsiębiorstwa mają swoją siedzibę i biura na terenie miasta. Przeanalizowano następujące cechy ofert sprzedaży nieruchomości: powierzchnia, liczba pokoi, cena mieszkania, adres, lokalizacja pionowa (kondygnacja) oraz wyposażenie (wliczone w cenę).

Elementem uzupełniającym tej analizy jest krótki zarys historii garnizonu. W podsumowaniu wskazano prawdopodobne kierunki kształtowania się rynku nieruchomości mieszkalnych w Bornem Sulinowie.

Zarys historii miasta i jego krótka charakterystyka

Borne Sulinowo jest miastem położonym w powiecie szczecineckim, ośrodkiem gminy we wschodniej części województwa Zachodniopomorskiego. Liczy około 4,5 tys. stałych mieszkańców (stan na 31.12.2016 r.).

Historia miejscowości rozpoczęła się w XVI wieku, gdy osadnicy z Niemiec przybyli w okolice miasta i w ramach ówczesnej akcji kolonizacyjnej założyli wsie Linde i Gross Born. Funkcja gospodarcza i wielkość tych osad nie zmieniły, dopiero w latach 30. XX wieku, gdy w Niemczech do władzy doszedł Adolf Hitler. Jego polityka militaryzacji III Rzeszy wyrażała się m.in. w planach budowy nowych osiedli wojskowych w okolicy Gross Born. W ich wyniku, w 1935 roku, w sąsiedztwie wsi powstał garnizon Wehrmachtu. Okoliczne wsie zostały wysiedlone, a ich zabudowania wyburzono. Przez następne 10 lat szkolili się tu żołnierze z Rzeszy i państw z nią sprzymierzonych. Z garnizonu w Gross Born we wrześniu 1939 roku wyruszyły wojska pancerne uczestniczące w agresji na Polskę (Moniak 2013).

Sytuacja uległa zmianie w roku 1945, gdy nacierające ze wschodu wojska Armii Czerwonej przejęły garnizon i pozostały tu przez prawie pół wieku. Rosjanie przebudowali nieco układ zabudowy, wyburzając niektóre budynki gospodarcze (stajnie) oraz budując nowe osiedle bloków wielorodzinnych (tzw. Leningradów) i budynki pomocnicze. Całość otoczono murem z prefabrykowanych płyt, który wyznaczył granice garnizonu i bronił dostępu do osiedla. Wszystkie drogi w pobliżu poligonu zamknięto dla osób cywilnych. Ten stan trwał aż do początku

lat 90. XX wieku. Zmiany polityczne, spowodowały konieczność wyjazdu wojsk radzieckich (później rosyjskich), z terenu Polski i innych państw Europy Środkowo-Wschodniej. W 1993 roku Borne Sulino, jako jedyne z osiedli poradzieckich w Polsce, uzyskało status miasta².

Rozpoczęta w latach 90. wieloaspektowa konwersja dawnego garnizonu nadal kształtuje zmiany funkcjonalne i społeczne tego miasta, przy jednoczesnych próbach zachowania trudnego dziedzictwa kulturowego pozostałego po obu stacjonujących tu wojskach.

Struktura rynku nieruchomości mieszkalnych

Rynek nieruchomości w Bornem Suliniu składa się z mieszkań zlokalizowanych w różnego rodzaju budynkach, których historia wiąże się z przemianami przestrzeni garnizonu. Tkanka mieszkaniowa w tym mieście została ukształtowana w ciągu czterech faz trwających łącznie kilkadziesiąt lat. Pierwsza z nich obejmuje budynki powstałe w centrum miejscowości (przy ulicy Lipowej), tworzące oś dawnej ulicówki, są to obiekty sprzed 1935 roku. Drugą fazę reprezentują piętrowe bloki koszarowe z drugiej połowy lat 30. XX w., wybudowane w ramach inwestycji militarnych III Rzeszy, tworzące regularny zespół ulic w centralnej części miasta) (ryc. 1). Trzecia faza przyniosła wolnostojące bloki mieszkalne z lat 70.–80. XX wieku, w okresie stacjonowania tu wojsk radzieckich. Są to tzw. Leningrady, 4-piętrowe budynki wzniesione z prefabrykatów pochodzących ze ZSRR (położone głównie na obrzeżach miasta i przy jego najważniejszych arteriach) (ryc. 2). Czwarta generacja zabudowy stanowią domy wybudowane po 1992 roku, przez prywatnych właścicieli działek budowlanych uzupełniające zabudowę wewnątrz układu ulic oraz na północy miasta). Opisane wyżej zróżnicowanie zabudowy sprawiły że struktura rynku mieszkaniowego w Bornem Suliniu odbiega od sytuacji regionalnej czy ogólnopolskiej.

² Rozporządzenie Rady Ministrów z 15 września 1993 r.



Ryc. 1. Podaż nieruchomości mieszkalnych w Bornem Sulinowie (stan na dzień 13.08.2016)

Objaśnienia: 1 – budynki, 2 – ulice i drogi.

Źródło: opracowanie własne.

Fig. 1. Flat offer at Borne Sulinowo (as at 13.08.2016)

Explanations: 1 – buildings, 2 – streets and roads.

Source: author's own work.



Ryc. 2. Przestrzenne zróżnicowanie cen nieruchomości w Bornem Sulinowie (metoda naturalnego sąsiada) (stan na 13.08.2016)

Objaśnienia: 1 – budynki, 2 – ulice i drogi.

Źródło: opracowanie własne.

Fig. 2. Spatial differentiation of flat prices at Borne Sulinowice (Natural neighbour method) as at 13.08.2016

Explanations: 1 – buildings, 2 – streets and roads.

Source: author's own work.

Powierzchnia mieszkań

Powierzchnia ta jest zróżnicowana i waha się od nieco ponad 20m² do przeszło kilkuset m². Mieszkania o mniejszej powierzchni znajdują się głównie w blokach poradzieckich, a największe (nawet do 300 m²) lokalizują się w budynkach koszarowych, w centralnej części miasta. Prawie ⅓ mieszkań w mieście ma od 2. do 3. pokoi (tab. 1). Podaż mieszkań w mieście jest dość wysoka, gdyż obejmuje około 5% wszystkich dostępnych mieszkań. Ponadto wskaźnik określający liczbę osób przypadających na jedno mieszkanie jest bardzo korzystny, bo wynosi poniżej 2 osób/mieszkanie, co znacznie *in plus* odbiega od sytuacji regionalnej (2,68 osoby) czy ogólnopolskiej (2,72).

Ponadto w Bornem Sulinowie oferowane są pojedyncze domy, bez podziału na pojedyncze mieszkania. Ich stan zachowania jest zróżnicowany. Są to zarówno obiekty nieużytkowane od czasu wyjazdu Rosjan (stąd ich niższa cena), i wzniesione w najmłodszej części miasta (droższe). Ich całkowita liczba jest niewielka –

Tab. 1. Wybrane dane o mieszkaniach w Bornem Sulinowie

Tab. 1. Selected data on Borne Sulinowo flats

Wyszczególnienie/ Specification		Liczba/ Number	%
Ogółem/ Total		183	100,0
Liczba pokoi/ Amount of rooms	1-pokojowe/ 1-room	27	14,3
	2-pokojowe/ 2-rooms	83	43,9
	3-pokojowe/ 3-rooms	55	29,1
	4 i więcej pokoi/ 4 and more rooms	24	12,7
Umeblowanie/ Furnishings	umeblowane/furnished	105	55,6
	bez mebli/unfurnished	84	44,4
Antresola/ Mezzanine	z antresolą/with mezzanine	28	14,8
	bez antresoli/without mezzanine	161	85,2
Powierzchnia mieszkania/ Flat area	do 40 m ² /to 40 m ²	28	14,8
	40–70 m ²	113	59,8
	powyżej 70 m ² /above 70 m ²	48	25,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.pgn.pl, www.metrohouse.pl.

Source: author's main work based on: www.pgn.pl, www.metrohouse.pl.

tylko 10 ofert. Jednakże warto zaznaczyć, że większość obiektów tego typu tworzy zwarty kompleks przestrzeni zagospodarowanej od kilkunastu lat.

Ceny mieszkań

Średnia cena nieruchomości mieszkalnej w Bornem Sulinowie wynosi (2016 r.) 2337 zł/m² – dużo mniej w porównaniu do średniej dla Polski (3976 zł/m²) czy województwa (tab. 2). Średnią cenę zaniżają oferty sprzedaży budynków od dawna w całości nieużytkowanych. Najdroższe mieszkania osiągają ceny przekraczające 3 tys. zł za 1 m². Zróżnicowanie to widoczne jest zarówno w przestrzeni (ryc. 2), jak i w lokalizacji wg pięter (tab. 3). Cena kształtuje się głównie ze względu na lokalizację, jakość mieszkania i rok ukończenia remontu budynku. Wartość mieszkania w lokalizacji pionowej kształtuje się w obydwu typach budynków dwutorowo. W poradzieckich blokach, (tzw. Leningradach) wartość mieszkania spada wraz z położeniem na kolejnych, wyższych piętrach, a w budynkach koszarowych ustala się odwrotnie. Jest to związane z nietypowym rozwiązaniem, powszechnym w Bornem Sulinowie, czyli łączeniem ostatniego, najwyższego piętra z antresolą,

Tab. 2. Wybrane dane o rynku nieruchomości w województwie zachodniopomorskim w 2017 r.

Tab. 2. Selected data on estate market in the Zachodniopomorskie Voivodeship in 2017

Miejscowość/ Location	Średnia powierzchnia mieszkania m ² / Average flat area in m ²	Średnia cena mieszkania za m ² w PLN/ Average price flat for 1 m ² in PLN	Powiat (p), województwo/ District (p), voivodeship	Średnia powierzchnia mieszkania w m ² / Average flat area in m ²	Średnia cena mieszkania za m ² w PLN/ Average price flat for 1 m ² in PLN
Borne Sulinowo	59	2337	szczecinecki (p)	58	2657
Szczecinek	59	3398	walecki (p)	67	2605
Koszalin	52	4025	pomorskie	63	6078
Słupsk	63	3226	wielkopolskie	60	5431
Szczecin	62	4286	zachodnio-pomorskie	60	4088

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.ceny.szybko.pl.

Source: author's main work based on: www.ceny.szybko.pl.

Tab. 3. Ceny mieszkań w zależności od piętra i typu budynku w zł/m²Tab. 3. The prices of flats according to floor and type of building type in zł/m²

Poziom/ Floor	Wskaźnik/ Indicator	W budynku koszarowym/ In post-military block	W bloku wielorodzinnym/ In block of flats
		ceny za m ² /prices for m ²	
Parter/ Ground floor	średnia/average	2360	2118
	mediana/median	2533	2156
1 piętro/ 1 st floor	średnia/average	2447	1885
	mediana/median	2550	1921
2 piętro/ 2 nd floor	średnia/average	2564*	2212
	mediana/median	2632*	2199
3–4 piętro/ 3 rd –4 th floor	średnia/average	–	1850
	mediana/median	–	1653
Średnia powierzchnia mieszkania w m ² / Average of flat area in m ²		62,3	55,1
Mediana powierzchni mieszkania w m ² / Median of flat area in m ²		55,8	48,4

* Cena mieszkań posiadających antresolę/The price of flats with have an antresol.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.pgn.pl, www.metrohouse.pl.

Source: author's main work based on: www.pgn.pl, www.metrohouse.pl.

niewliczaną do powierzchni ogólnej mieszkania. Cena nominalnie jest wyższa, lecz jest wyliczana tylko dla niższego piętra o mniejszej powierzchni.

Rynek nieruchomości i zagospodarowanie przestrzeni powojkowych Bornego Sulina w świetle przemian społeczno-demograficznych

Podaż nieruchomości mieszkalnych w Bornem Suliniu jest przestrzennie zróżnicowana (ryc. 2). Wynika to głównie z kilku kształtujących ją czynników, którymi są: poziom zagospodarowania przestrzeni miasta, bieżący ruch migracyjny, zmiany demograficzne oraz działalność budowlana deweloperów.

Rynek nieruchomości w Bornem Suliniu zmienia się równolegle z procesem jego konwersji. Widocznym efektem tych przekształceń było stopniowe

zagospodarowywanie przestrzeni powojсковych miasta na cele cywilne. Budynki koszarowe najszybciej ulegają przebudowom na cele mieszkalne. Intensywność tych inwestycji rośnie w pobliżu centralnej części miasta, gdzie liczba punktów usługowych jest najwyższa. W ten sposób najszybciej została zagospodarowana okolica Urzędu Miasta i Gminy czy poczty. Znacznie wolniej przekształceniom ulegają obiekty niemieszkalne, garażowe i magazynowe. W związku z fatalnym ich stanem, większość wyburzono.

Przyczyn tak szybkiego zagospodarowania budynków dawnego garnizonu wojskowego na cele mieszkaniowe można upatrywać w problemie wzrastającego powojennego głodu mieszkaniowego w latach 80. XX wieku, spowodowanym migracjami ze wsi do miast, które nasiliły się w czasie zastoju inwestycji budowlanych (Gronostajska 2010; Szafrńska 2011). Równie ważnym powodem zakupu nieruchomości w Bornem Suliniowie były relatywnie niskie ceny nieruchomości, konkurencyjne dla wielu osób, które zakładały rodziny (Nawrocki, Madej 2004). Podobnie działo się w innych miejscowościach poradzieckich na terenie Polski (Sobotka 2012). Przekazanie garnizonów na cele cywilne doprowadziło do znacznego odmłodzenia struktury wiekowej społeczeństwa zamieszkującego gminy z miejscowościami pogarnizonowymi (Suszczewicz 2016).

Na rynek nieruchomości w Bornem Suliniowie silnie oddziałuje sytuacja gospodarcza mikroregionu, niesprzyjająca dla osób w wieku produkcyjnym. Trudno znaleźć pracę w tej okolicy, gdzie do lat 90. XX wieku zatrudnienie oferowały głównie PGR, duże były problemy gospodarcze lokalnych zakładów czy wykształcenie ludności niedostosowane do wymogów lokalnego rynku pracy. Te przyczyny spowodowały silne zmiany w strukturze demograficznej miasteczka oraz na rynku nieruchomości. Porównując stan struktury społecznej Bornego Suliniowa z lat 90. i obecnie, można zauważyć szybkie starzenie się tej społeczności oraz spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym przy jednoczesnym wzroście liczby mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. W 2010 roku w mieście zamieszkiwało w przybliżeniu ich tyle samo, co poprodukcyjnym (po 20%). Obecnie, co czwarty mieszkaniec Bornego Suliniowa przekroczył wiek emerytalny, przy 17-procentowym udziale najmłodszej grupy wieku. Ta proporcja jest są dużo gorsza w porównaniu województwem czy Polską z wartościami o 1% i 5% wyższymi (Bank Danych Lokalnych). Ponadto od roku 2009 dodatnie saldo migracji w Bornem Suliniowie

jest kształtowane przede wszystkim przez osoby w wieku powyżej 60/65 lat (tab. 4). Może to bardzo silnie wpłynąć na popyt mieszkań w tej atrakcyjnej okolicy, szczególnie dla osób niemobilnych lub w wieku emerytalnym.

Przestrzenny rozkład ofert sprzedaży nieruchomości zależy głównie od lokalizacji i typu mieszkania. Większym zainteresowaniem cieszą się mieszkania z antresolami oraz w pobliżu obiektów usługowych, (niekoniecznie na niższych piętrach), w porównaniu z lokalami w budynkach nieremontowanych, położonych w odosobnieniu, oddalonych od sklepów i innych usług w centralnej części miasta. Ze względu na zmieniającą się strukturę społeczno-demograficzną możliwa jest jeszcze większa dysproporcja w popycie na mieszkania z różnych Bornego Sulinowa.

W początkowym okresie zasiedlania Bornego Sulinowa przez ludność polską można było zauważyć znaczący napływ osób w wieku produkcyjnym (głównie rodzin z dziećmi). Spowodowany głównie możliwością zakupu mieszkania, po cenie znacznie niższej w porównaniu z większymi miastami, przy jednocześnie wyższym standardzie w porównaniu do lokali oferowanych w pobliskich mniejszych miejscowościach (Madej, Nawrocki 2004). Ze względu na trudne warunki gospodarcze regionu oraz wysokie bezrobocie narastały migracje

Tab. 4. Saldo migracji w Borne Sulinowie w latach 2002–2015 według wieku

Tab. 4. Migration ballance at Borne Sulinowo in years 2002–2015 by age

Grupa wiekowa/ Age group	Saldo migracji/Ballance of migraton					
	2002–2008		2009–2015		2002–2015	
0–4	52	154	5	15	57	169
5–9	28		12		40	
10–14	51		4		55	
15–19	23		–6		17	
20–24	34	584	8	164	42	748
25–29	113		29		142	
30–34	35		27		62	
35–39	41		25		66	
40–44	49		10		59	
45–49	54		–3		51	
50–54	106		23		129	
55–59	152		45		197	
60–64	120	349	84	241	204	590
65–69	81		46		127	
70–74	59		26		85	
75–79	31		26		57	
80+	58		59		117	
Razem/ Total	1087		420		1507	

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.demografia.stat.gov.pl.

Source: author's main work based on: www.demografia.stat.gov.pl.

powrotne osób przybyłych do Bornego Sulinowa. Do mieszkań pozostałych po tych wyjeżdżających wprowadzały się osoby w wieku emerytalnym i przedemerytalnym (pow. 60 lat), dla których najważniejszymi cechami dawnego garnizonu, są cisza, spokój i brak zanieczyszczeń, w przeciwieństwie do osiedli mieszkalnych w dużych ośrodkach miejskich (Chojnowska 2015). Obecnie ta grupa kształtuje popyt na mieszkania w mieście.

Ostatnim z czynników jest zagospodarowanie pustostanów – kiedyś także stanowiły one potencjał mieszkalny, a teraz następuje ich wyburzanie w celu uzyskania powierzchni na nowe, kolejne inwestycje. Działania deweloperów i firm budowlanych, od początku przejścia miasta przez polskie władze cywilne, ukierunkowane są na przystosowanie budynków koszarowych i bloków poradzieckich na cele mieszkaniowe. Z biegiem czasu liczba budynków niezagospodarowanych malała. Obecnie ten czynnik zaczyna tracić na znaczeniu, gdyż w mieście jest zaledwie kilka pustostanów. Większe znaczenie w obrocie nieruchomościami będzie odgrywać rynek wtórny.

Podsumowanie

Borne Sulinowo oraz jego rynek nieruchomości zmieniały się od momentu przekazania miejscowości władzom cywilnym. Opuszczone przez wojsko bloki i koszary zostały przebudowane na cele mieszkalne. Rejony miasta o lepszej dostępności do punktów usługowych cechują wyższy stosunek ceny do powierzchni, lecz jest tam mniej ofert.

Popyt na nieruchomości mieszkalne w Bornym Sulinowie jest kształtowany przez zmiany struktury demograficznej oraz migracje mieszkańców. Imigracja osób w wieku emerytalnym może prowadzić do intensyfikacji osiedlania się w centralnej części (Urząd Miasta) kosztem części peryferyjnych. Ograniczona rotacja mieszkańców, prawdopodobnie zwiększy liczbę ofert sprzedaży mieszkań, przy coraz mniejszym zainteresowaniem ich nabywaniem. Obecnie problem braku pracy w Bornym Sulinowie powoduje ograniczone możliwości rozwoju dla młodych ludzi, co powoduje niewielkie zainteresowanie wśród nich, by w Bornym Sulinowie pozostać.

Szansą na rozwój rynku nieruchomości w mieście są nowe programy pomocowe dla rodzin wielodzietnych, takie jak np. „500+” czy Mieszkanie dla Młodych, które mogą pomóc w zatrzymaniu lub przyciągnięciu do miasta młodych osób. Jednakże bez koniecznych inwestycji, nowych zakładów produkcyjnych, zwiększenia przedsiębiorczości wśród mieszkańców, (dałoby nowe miejsca pracy), sytuacja gospodarcza i społeczna miasta nie poprawi się. Może nawet dojść do całkowitego zlikwidowania miejscowości, jak miało to miejsce w pobliskim Kłominie czy niektórych innych miejscowościach poradzieckich w Polsce (Wójcik 2016).

Literatura

- Bank Danych Lokalnych GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/>, [20.03.2017].
- Gronostajska B. E., 2010, *Architektura współczesnych osiedli mieszkaniowych globalizacja czy regionalizacja?*, Czasopismo Techniczne. Architektura, 107, 7–A/1, 98–109.
- Labus A. M., 2015, *Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku*, Acta Universitatis Lodzensis. Folia Oeconomica, 4(315), 71–90.
- Madej T., Nawrocki T., 2004, *Borne Sulinowo – miasto, którego nie było* [w:] T. Michalczyk, T. Kamiński, W. W. Skarbek (red.), *Problemy społeczne w okresie transformacji ustrojowej*, Nauk. Wydawn. Piotrkowskie, Piotrków Trybunalski, 209–229.
- Moniak A., 2013, *Integracja i tożsamość lokalna jako uwarunkowania wsparcia społecznego* [w:] S. Dec, P. Frąckowiak, M. Szykut (red.), *Wybrane zagadnienia profilaktyki resocjalizacji społecznej w kontekście „pedagogiki nadziei”*, Wyd. WWSSE, Środa Wielkopolska, 102–114.
- Moniak A., 2016, *The functioning of the collective memory of Lower Silesians within the multicultural community of Borne Sulinowo*, Historia@ Teoria, 1(2), 55–84.
- Olejarz M., 2014, *Enklawy społeczne na terenie byłej bazy wojskowej – przykład Kęszycy Leśnej*, Opuscula Sociologica, 1, 81–94.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 września 1993 r. w sprawie nadania niektórym miejscowościom statusu miasta*, Dz. U. 1993 nr 86 poz. 400.
- Sobotka S., 2012, *Zagospodarowanie i przemiany społeczno-gospodarcze w garnizonie porojskim w Szczytnicy*, Czasopismo Geograficzne, 83, 1–2, 81–91.

- Suszczewicz M., 2016, *Przemiany migracyjne i demograficzne nowego miasta na przełomie XX i XXI wieku – przykład Bornego Sulinowa*, Przegląd Zachodniopomorski, 2, 145–159.
- Szafrańska E., 2011, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi*, Konwersatorium Wiedzy o Mieście, XXIII, 219–235.
- Wójcik J., 2016, *Znika dolnośląskie „miasto duchów”. To ostatnie chwile*, <http://www.gazeta-tawroclawska.pl/aktualnosci/a/znika-dolnoslaskie-miasto-duchow-to-ostatnie-chwile-zdjecia,10755282/>, [1.11.2016].