

Ewa Szafrńska*

EWOLUCJA STATUSU SPOŁECZNEGO I POZYCJI WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W STRUKTURZE REZYDENCJALNEJ MIAST POSTSOCJALISTYCZNYCH. WYBRANE PRZYKŁADY

Abstrakt: Wielkie osiedla mieszkaniowe o zabudowie blokowej, w języku potocznym i w literaturze naukowej określane też „blokowiskami” lub „osiedlami z wielkiej płyty”, stanowią najbardziej widoczne dziedzictwo socjalizmu we współczesnych miastach postsocjalistycznych i bardzo istotny element struktury społeczno-przestrzennej tych miast. Głównym celem artykułu jest ilustracja przemian, które nastąpiły po 1990 r. w strukturze społecznej, oraz prestiżu tych osiedli w mieście postsocjalistycznym, a także określenie, jaki jest kierunek, tempo, determinanty i efekty tych przemian. Za ważne uznano odpowiedź na dwa pytania: po pierwsze, jakie jest miejsce wielkich osiedli mieszkaniowych w strukturze społeczno-przestrzennej miasta postsocjalistycznego, a po drugie, czy osiedla te powielają ścieżki przekształceń wielkich osiedli w miastach zachodnioeuropejskich, czy też przekształcają się w sposób swoisty, specyficzny dla miast po socjalizmie? Pracę oparto na analizie dostępnej literatury omawiającej przemiany osiedli w wybranych krajach i miastach Europy Centralnej i Wschodniej oraz publikowanych wcześniej własnych badaniach empirycznych autorki.

Słowa kluczowe: wielkie osiedla mieszkaniowe, miasto postsocjalistyczne, struktura społeczno-przestrzenna miasta.

1. Wprowadzenie

Wielkie osiedla mieszkaniowe o zabudowie blokowej, w języku potocznym i w literaturze naukowej określane też „blokowiskami” (B o r o w i k 2003, 2007) lub „osiedlami z wielkiej płyty” (R e m b a r z 2010), są elementem krajobrazu miejskiego niemal wszystkich dużych miast europejskich. Idea tych osiedli, jakkolwiek w swej genezie sięga koncepcji architektoniczno-urbanistycznych i planistycznych powstających już od XIX w., w tym przede wszystkim prac środowiska architektów

* Dr, Zakład Geografii Miast, Instytut Geografii Miast i Turyzmu, Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź, e_szafran@geo.uni.lodz.pl.

skupionych wokół Międzynarodowego Kongresu Architektury Nowoczesnej (CIAM)¹ oraz niemieckiej szkoły Bauhausu z I połowy XX w., najpełniej miała szanse zmaterializować się dopiero w warunkach zniszczeń, jakie w miastach europejskich spowodowała II wojna światowa. Szczególnie dogodne warunki dla ich powstawania pojawiły się w krajach realnego socjalizmu, gdzie ich budowa na masową skalę, nie mająca sobie równych w krajach zachodniej części Europy², w dużej mierze związana była ze specyfiką tego ustroju i podyktowana wymogami tzw. socjalistycznej urbanizacji podporządkowanej forsownej industrializacji (Jałowicki 1995, Sagan 2000).

W osiedlach tych oferowano ujednolicone pod względem standardu, teoretycznie dostępne dla każdego oraz dobrze wyposażone i nowoczesne jak na owe czasy mieszkania, co sprawiło, że w krajach socjalistycznych stały się one wręcz wizytówką socjalizmu i materialną emanacją przyjętej w tym ustroju, ideologii egalitaryzmu. Charakteryzowały je: wielka skala urbanistyczna i demograficzna (największe z nich zamieszkiwane były przez kilkadziesiąt, a niektóre nawet ponad 100 tys. mieszkańców), monotonna architektura, którą tworzyły jednolite, powtarzalne w formie, szare budynki wielorodzinne określane blokami, niska jakość wykonania i niewielkie powierzchnie mieszkań, a także brak zróżnicowania funkcjonalnego i niedostateczne wyposażenie w infrastrukturę społeczną i usługową (Borowik 2003). Chaotyczna i bezładna struktura przestrzenna tych osiedli, w tym przede wszystkim brak archetypicznego dla miasta uliczno-piętrowego układu zabudowy i wyraźnie wyodrębnionych przestrzeni publicznych, z rozległymi niezagospodarowanymi przestrzeniami międzyblokowymi (w efekcie tworzącymi „przestrzenie niczyje”), pozbawionymi walorów „miejsca” (w rozumieniu Y.F. Tuana – 1987), sprawiły, że nie bez powodu osiedla te zyskały miano „blokowisk”, „szarych betonowych pustyni” lub „miejskich sypialni” (Coudroy de Lille 2000). Ich peryferyjne położenie i na ogół, niewystarczające w stosunku do potrzeb, połączenia komunikacyjne z centrum miasta, ubogie wyposażenie infrastrukturalne i monofunkcyjność, a także heterogeniczna i przypadkowa struktura społeczna, na którą w dużej mierze składali się napływający do pracy w przemyśle mieszkańcy wsi, bez uprzednich doświadczeń życia miejskiego (Węćłałowicz 2007), sprawiły, że osiedla te, zwłaszcza w początkowym okresie po oddaniu do użytku, będąc częścią miast, miały nie-

¹ Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej, fr. *Congrès International d'Architecture Moderne* (CIAM), międzynarodowa organizacja architektów modernistycznych powstała w celu konsolidacji i wzajemnej konsultacji środowiska propagującego rozwój architektury współczesnej. Organizacja powstała w 1928 r. na znak manifestu nowego trendu w architekturze i sztuce, jakim był modernizm. W ramach jej działalności zorganizowano 10 zjazdów, które odbywały się nieregularnie do 1956 r.

² W niektórych krajach Europy Zachodniej (np. Francja, Holandia, Szwecja) wielkie osiedla mieszkaniowe osiągały skalę porównywalną z osiedlami budowanymi w krajach socjalistycznych, jednak ich udział w całych zasobach mieszkaniowych był znacznie niższy.

miejski charakter i w istocie stanowiły – parafrazując metaforę „nie-miejsc” Marca Augé³ – „nie-miasto”.

Mimo to w krajach realnego socjalizmu zamieszkanie w takim osiedlu stwarzało niemal jedyną możliwość poprawy warunków życia (Węćławowicz 2007). Dotyczyło to zwłaszcza ludności migrującej ze wsi oraz mieszkańców przedwojennej substandardowej zabudowy miejskiej. W Polsce, podobnie jak w innych krajach socjalistycznych, silny strukturalny deficyt na rynku mieszkaniowym („głód mieszkań”), powstały na skutek dynamicznej urbanizacji, postępująca degradacja przejętych przez państwo przedwojennych zasobów mieszkaniowych oraz ograniczenia dla budownictwa indywidualnego, a także niskie (spłaszczone na skutek polityki egalitaryzmu społecznego) dochody ludności i związane z tym relatywnie niskie aspiracje mieszkaniowe tworzyły warunki, w których mieszkanie w bloku było obiektem marzeń większości Polaków, niezależnie od ich statusu społecznego (Lewicka 2004).

Sytuacja ta zmieniła się na przełomie lat 80. i 90. XX w. Zapoczątkowane wówczas przemiany ustrojowe, którym towarzyszył znaczny wzrost zróżnicowań społecznych, a w konsekwencji możliwości nabywczych i aspiracji mieszkaniowych całych grup mieszkańców miast socjalistycznych sprawiły, że zamieszkiwanie w blokowisku straciło na atrakcyjności. Można nawet stwierdzić, że w wielu środowiskach społecznych, w szczególności obejmujących grupy, które stały się beneficjentami procesu transformacji ustrojowej, zostało napiętnowane jako „zły adres”. Osiedla blokowe w krajach postsocjalistycznych, choć zróżnicowane pomiędzy poszczególnymi krajami oraz miastami, wielu badaczy już w pierwszych latach transformacji zdiagnozowało jako obszary problemowe (lub potencjalnie problemowe), zagrożone „slumsowieniem”, obszary „ucieczkowe”, fizycznie i społecznie zdegradowane, a także pozbawione więzi wspólnotowych i związków z terytorium (Szelenyi 1996, Jałowiecki 1995, Czepczyński 1999, Rykiel 1999, Gaczek, Rykiel 1999). Na zły wizerunek i niski prestiż tego typu zabudowy, który w latach 90. funkcjonował nie tylko w świadomości potocznej i w literaturze naukowej, ale także w dyskursie publicznym i medialnym, wpływ miało zapewne przekonanie, że wielkie osiedla mieszkaniowe w krajach postsocjalistycznych wchodzić będą w kolejną fazę cyklu życia zaobserwowaną w krajach zachodnioeuropejskich, w których wiele z nich już od końca 70. XX w. dotkniętych zostało przez procesy silnej i wielopłaszczyznowej degradacji

³ Nie-miejsca (fr. *non-lieux*) zgodnie z koncepcją zaproponowaną w 1992 r. przez antropologa kultury Marca Augé, stanowią opozycję tzw. miejsc antropologicznych, historycznie zdefiniowanych, określonych w danym miejscu i czasie. Nie-miejsca według tego autora powstają w czasach supernowoczesności w wyniku krzyżowania się ze sobą ludzi i informacji z odległych od siebie miejsc i środowisk. M. Augé, pisząc o nie-miejscach, miał na myśli nie tylko nie-miejsca w rozumieniu przestrzennym, ale i społecznym (relacji osób przebywających w takich miejscach) – zarówno w stosunku do siebie nawzajem, jak i w stosunku do tych miejsc. Nie-miejsca są „wszędzie takie same” i pozbawione swoistego, lokalnego kolorytu (Augé 2010).

społecznej, fizycznej oraz ekonomicznej określane w literaturze jako „syndrom wielkiego osiedla” (K n o r r - S i e d o w 1997) lub „spirala upadku” (P r a k , P r i e - m u s 1986). W ich wyniku wiele osiedli blokowych w krajach zachodniej Europy (głównie we Francji, Holandii, Szwecji i Danii) w końcu XX w. stało się obszarami wykluczenia społecznego, gettami, obszarami zamieszkałymi przez imigrantów oraz ludność o niskim statusie społeczno-ekonomicznym.

W krajach postsocjalistycznych ten negatywny wizerunek blokowisk jako środowisk mieszkaniowych o niskich walorach społecznych, urbanistyczno-architektonicznych, estetycznych i symbolicznych w większości nie znalazł jednak potwierdzenia w badaniach empirycznych. Wyniki prac badawczych dowodzą, że wiele osiedli o zabudowie blokowej w krajach Europy Centralnej i Wschodniej charakteryzuje się relatywnie wysokimi udziałami osób wyższym wykształceniem, osób aktywnych zawodowo i społecznie (T u r k i n g t o n i i n . 2004; Z b o r o w s k i 2005; C s a b a 2006; W ę c ł a w o w i c z i i n . 2003; W ę c ł a w o w i c z 2007; S z a f r a n s k a 2008; K o v á c s , H e r f e r t 2012; K a b i s c h , G r o s s m a n n 2013). Powszechność tego habitatu sprawia, że zamieszkiwanie w blokowisku nie jest postrzegane jako społecznie degradujące, a mieszkańcy tych osiedli na ogół deklarują wysoką satysfakcję z zamieszkiwania i niską skłonność do migracji (B o r o w i k 2003, 2007; W ę c ł a w o w i c z i i n . 2003; S z a f r a n s k a 2009, 2010; W i e s t 2011; K o v á c s , H e r f e r t 2012; A n d r á ŝ k o i i n . 2013). Również badania dotyczące warunków mieszkaniowych dowodzą, że osiedla o zabudowie blokowej wciąż charakteryzują relatywnie dobre warunki zamieszkania, zwłaszcza w miastach o względnie dużym udziale starych, substandardowych i zaniedbanych zasobów mieszkaniowych. Podobnych wniosków dostarczają badania preferowanych miejsc zamieszkania, które wysoko sytuują osiedla blokowe w strukturze miasta (W i e s t 2011, K o v á c s , H e r f e r t 2012). Również status społeczny mieszkańców tych osiedli, mimo odpływu ludności najzamożniejszej o wysokich aspiracjach mieszkaniowych, nie obniża się (S z a f r a n s k a 2008, 2013b; Z b o r o w s k i 2005). A wciąż utrzymująca się, mimo upływu ponad 20 lat od początku transformacji, relatywnie wysoka pozycja tych osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej większości miast postsocjalistycznych (M u s t e r d , v a n K e m p e n 2005; Z b o r o w s k i 2005; W ę c ł a w o w i c z 2007; M a r c i Ń c z a k 2009) przeczy przewidywanej w początkach lat 90. XX w. ich społecznej i fizycznej degradacji, którą zapowiadano jako nieuchronne następstwo transformacji ustrojowej (por. J a ł o w i e c k i 1995; S z e l e n y i 1996).

Warto także odnotować, że po 1990 r. w wielu osiedlach mieszkaniowych o zabudowie blokowej zachodzą przemiany, które zmieniają ich strukturę społeczną, przestrzenną, funkcjonalną oraz fizjonomię. Przemiany te z jednej strony mają charakter planowy zmierzający do poprawy warunków zamieszkania, które w literaturze w zależności od podejścia określane są jako modernizacja (C h m i e l e w s k i , M i r e c k a 2001), humanizacja (B o r o w i k 2003, 2007), rewitalizacja

(Gorczyca 2009), rehabilitacja (Rębowska 2000, 2006), restrukturyzacja (Węcławowicz i in. 2003) czy też reurbanizacja (Rembarz 2005, 2010). Z drugiej zaś charakter spontaniczny, związany z transformacją ustrojową, czyli przekształcaniem się miast socjalistycznych w miasta postsocjalistyczne i ich powrotem na ścieżki rozwojowe typowe dla miast w krajach wolnego rynku, czyli prywatyzacja, komercjalizacja, sakralizacja, segregacja i separacja (Matlovic, Sedlakova 2007). Równocześnie na przemiany zachodzące w wielkich osiedlach mieszkaniowych w skali lokalnej oraz krajowej nakładają się procesy ogólnoświatowe, takie jak globalizacja, rozwój technologii i usług, liberalizacja polityki społecznej, polityczna i gospodarcza integracja, a także przemiany społeczno-kulturowe oraz demograficzne (Zborowski 2000).

Przemiany struktury społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym, które są głównym przedmiotem niniejszej pracy, choć były podejmowane w wielu pracach na gruncie różnych nauk (socjologii, geografii, architektury i urbanistyki), wciąż nie są zjawiskiem dobrze rozpoznany. A ich duża dynamika sprawia, że stanowią one bardzo interesujący „poligon badawczy”, a równocześnie swoiste laboratorium przemian miasta socjalistycznego w miasto postsocjalistyczne. Głównym celem pracy jest ilustracja przemian, które nastąpiły po 1990 r. w strukturze społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym, a także określenie, jaki jest kierunek, tempo, determinanty i efekty tych przemian. Za ważne uznano także odpowiedź na dwa pytania. Po pierwsze, jakie jest miejsce wielkich osiedli mieszkaniowych w strukturze społeczno-przestrzennej miasta postsocjalistycznego, a po drugie, czy osiedla te powielają ścieżki przekształceń wielkich osiedli w miastach zachodnioeuropejskich, czy też przekształcają się w sposób swoisty, specyficzny dla miast po socjalizmie?

Podjęcie refleksji zarówno teoretycznej, jak i empirycznej dotyczącej wielkich osiedli mieszkaniowych uznano za ważne, ponieważ są to obszary stanowiące najbardziej widoczne i najbardziej rozległe przestrzenie dziedzictwo socjalizmu we współczesnych miastach postsocjalistycznych i bardzo istotny element struktury społeczno-przestrzennej tych miast. Ponadto obszary te są wciąż stosunkowo mało poznane, postrzegane przez pryzmat wielu stereotypów, które należy weryfikować w badaniach w różnych skalach przestrzennych i przy użyciu różnych metod.

2. Wielkie osiedla mieszkaniowe w strukturze rezydencjalnej miast socjalistycznych

W miastach socjalistycznych nie istniało pojęcie rynku mieszkaniowego. Jego odpowiednikiem była polityka mieszkaniowa rozumiana jako system przepisów prawnych oraz formalnych i nieformalnych decyzji władz administracyjnych

określających dostęp poszczególnych kategorii społecznych do mieszkań o określonej strukturze i lokalizacji (Węcławowicz 2007: 181). Jak podaje I. Tosić (2005), do najważniejszych czynników determinujących politykę mieszkaniową w krajach Europy Środkowowoschodniej w okresie socjalizmu należały:

- znaczący udział państwa w strukturze własnościowej zasobów mieszkaniowych i gruntów w miastach (niemal pełny w ich obszarach centralnych), jako konsekwencja procesów konfiskaty i nacjonalizacji;

- silna i bezpośrednia kontrola państwa nad zagospodarowaniem (użytkowaniem) terenów miejskich i podporządkowanie go specyficznym potrzebom socjalistycznego państwa;

- administracyjne ograniczenie konsumpcji mieszkaniowej (możliwość posiadania przez rodzinę tylko jednego mieszkania);

- znaczący udział państwa w procesie finansowania, budowy oraz rozdzielnictwa mieszkań;

- kontrola nad ograniczonym do minimum prywatnym rynkiem mieszkaniowym i prywatnym budownictwem;

- administracyjne ograniczenia w wielkości oraz tempie rozwoju miast (limity w napływie migracyjnym i zakazy meldunkowe w największych miastach).

Specyfika miasta socjalistycznego i socjalistycznej urbanizacji wynikała z faktu, że przebiegała ona w społeczeństwach uprzemysławianych, pozbawionych prywatnej własności środków produkcji na rzecz monopolu państwowego oraz posiadających centralnie planowane systemy gospodarcze (Sagan 2000: 85). Rozwój miast w tym ustroju podporządkowany był priorytetom ideologicznym i politycznym, podczas gdy wartości techniczne, ekonomiczne i społeczne stawiane były przez ówczesne władze w dalekim planie (Węcławowicz 1988). Głównymi czynnikami miastotwórczymi były lokalizacja i rozwój zakładów przemysłowych, a przestrzeń i funkcje miasta, w tym funkcje mieszkaniowe, podporządkowywano potrzebom produkcji (Jałowiecki 1995). Brak renty gruntowej sprawiał, że nie respektowano wartości lokalizacyjnej ziemi, która w warunkach gospodarki rynkowej jest jednym z najważniejszych mechanizmów kształtowania przestrzeni (Rykiel 1999). Gwałtowna industrializacja, podobnie jak w okresie XIX-wiecznej rewolucji przemysłowej, powodowała duże zapotrzebowanie na siłę roboczą. Powodowało to masowe migracje ze wsi do miast (wspierane przez władze jako element socjalistycznej modernizacji społecznej) i ich szybki, nawet wielokrotny wzrost ludnościowy, który przyczyniał się do narastającego niedoboru mieszkań. Niedobór ten, ze względu na swój drastyczny charakter, określany „głodem mieszkaniowym”, próbowano zaspokoić budując wielkie osiedla mieszkaniowe, których rozwój utożsamiono z rozwojem miasta socjalistycznego. Ignorowano przy tym potrzebę remontów i odbudowy starych dzielnic (Węcławowicz 2000).

Jedną z zasadniczych cech realnego socjalizmu, która miała istotny wpływ także na kształtowanie się struktury rezydencjalnej miast w tym ustroju, była gruntowna, niemal rewolucyjna, odgórna przebudowa społeczeństwa⁴, jaka dokonywała się przez cały okres panowania tego ustroju, lecz jej głównie zasady określono już w pierwszych latach. Znikły klasy konstytuowane przez rynek, powstały nowe osie podziału społecznego związane z wykonywanym zawodem, instytucją lub dziedziną gospodarki, w której podejmowano pracę oraz udziałem we władzy (Hamilton, Hirszowicz 1995). Jedną z najważniejszych zasad kształtowania struktury społecznej i przestrzennej przyjętych w mieście socjalistycznym był egalitaryzm, czyli pogląd, który w swym źródłowym znaczeniu dotyczy równości społecznej (fr. *égalité*). W ustroju socjalistycznym idea ta pojmowana była bardzo swoiście, nie jako równość wobec prawa, będąca podstawą demokratycznego ustroju, lecz jako równość warunków, zgodnie z zasadą „każdemu według potrzeb”⁵, przy czym zarówno poziom tych potrzeb, jak i sposób ich zaspokajania nie był wynikiem konsensusu społecznego, lecz określony był odgórnie.

W kształtowaniu przestrzeni miast socjalistycznych idea ta obejmowała wyrównywanie warunków życia zarówno w ramach całej sieci osadniczej, jak i w obrębie jednej jednostki (Sagan 2000). Do egalitarnych założeń kształtowania miasta socjalistycznego należały (Demko, Regulska 1987, za Sagan 2000): likwidacja prywatnej własności; odrzucenie uprzywilejowanych klas społecznych; wprowadzenie w życie zasad równości; przyjęcie zasady, że żadna kategoria społeczna ani zawodowa nie może mieć lepszych ani lepiej zlokalizowanych obszarów rezydencjalnych; równomierne rozmieszczenie usług publicznych, które powinny być jednakowo dostępne i jednakowej jakości dla wszystkich grup mieszkańców; zminimalizowanie dojazdów do pracy lub taka ich organizacja, aby żadna z grup nie była nimi pokrzywdzona oraz jednakowa dostępność wysokiej jakości czystego środowiska naturalnego i terenów rekreacyjnych.

Przyswojone przez ideologów powojennego socjalizmu przekonanie o możliwości kształtowania prawidłowych relacji międzyludzkich i osiągnięcia ideału

⁴ W mieście socjalistycznym nastąpił proces dekompozycji tradycyjnych wymiarów pozycji społecznej (takich jak pochodzenie, poziom dochodów, wykształcenie, styl życia) wyznaczających pozycje jednostki w strukturze społecznej (Domaniński 2002). Dominującym sposobem postrzegania rozmytej i mało czytelnej struktury społecznej stał się trójpodział: inteligencja, robotnicy i chłopcy (Domaniński 2004). W rzeczywistości jednak, o czym nie mówiły oficjalne badania, w krajach realnego socjalizmu wyodrębniła się nowa klasa elit politycznych, która była faktyczną „klasą rządzącą”. Grupa ta wywodząca się z partyjnej nomenklatury i politycznej biurokracji, w bezklasowym – w założeniu – społeczeństwie posiadała kontrolę nad produkcją dóbr i autorytarnie decydowała o ich dystrybucji (*ibidem*).

⁵ Idea ta w sferze mieszkaniowej najbardziej restrykcyjnie realizowana była w pierwszych latach powojennych (do 1956 r.) na przykład poprzez rozdział mieszkań w MDM Warszawie, tak aby reprezentowane w niej były wszystkie kategorie społeczne (Jedłokimow 2011). Idea ta z czasem, w praktyce realnego socjalizmu, ulegała stopniowej dezawuacji, aby w końcowej jego fazie pozostać już tylko pustym hasłem (Sagan 2000).

sprawiedliwości społecznej za pośrednictwem formy urbanistycznej nie było niczym nowym w historii myśli urbanistycznej, ponieważ głosili je już w XVIII w. twórcy miast idealnych pozostający pod wpływem socjalizmu utopijnego. Przekonanie takie było obecne także w tradycji anglosaskiej, ujawniając się w koncepcji jednostki sąsiedzkiej C.A. Perry'ego, której gorącymi zwolennikami w Polsce byli między innymi H. i Sz. Syrkusowie oraz B. Brukalska. Nigdy jednak wcześniej w historii ta utopijna idea nie znalazła możliwości realizacji na taką skalę jak w powojennych miastach socjalistycznych. Jak pisze E. Rewers,

po II wojnie światowej wiele miast [...] stało się niemal idealnymi miejscami realizacji socjalistycznej utopii. Były już zburzone, wyludnione, znacznemu zniszczeniu uległ także ich wymiar symboliczny. Stare przestrzenie miejskie czekały na nowy program, gotowe do przyjęcia utopii społecznej (2005: 267).

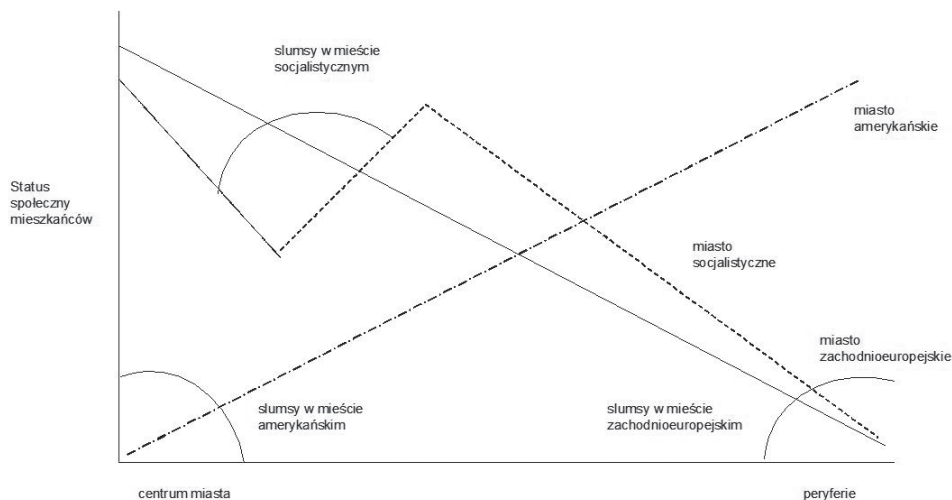
Podobnie uważał B. Jałowiecki (1989, za Szczepański 1991), który pisał, że

środowiska lewicowych architektów i urbanistów z nadzieją przyjęły nowy ustrój, ponieważ stwarzał on znakomite warunki realizacji koncepcji nowoczesnej urbanistyki. Urbaniści zyskali swobodę, ponieważ nie krępowała ich już cena ziemi, powstały szanse na realizację wielkich założeń przestrzennych w skali miasta – a co najmniej dużych dzielnic, pojawiły się możliwości budownictwa metodami prefabrykowanymi na podobieństwo produkcji fabrycznej co od dawna było także postulatem modernistów (Szczepański 1991: 36).

Jakkolwiek struktura wewnętrzna miast socjalistycznych na skutek kształtujących ją procesów politycznych i przemieszania różnych kategorii i grup społecznych w przestrzeni miała charakter mozaikowy i mało czytelny (por. Węćłałowicz 1988, Sagan 2000a), to jednak można było w niej wyróżnić strefy nawiązujące do modeli struktury społeczno-przestrzennej wypracowanych na gruncie szkoły chicagowskiej (Hamilton 1979, Szelenyi 1983)⁶. W podziałach tych strefa nowych dzielnic mieszkaniowych, czyli osiedli z wielkiej płyty, obok strefy centralnej i pierwszej strefy przejściowej, była obszarem charakteryzującym się najlepszymi warunkami mieszkaniowymi w mieście socjali-

⁶ Według F.E.I. Hamiltona (1979) w miastach Europy Centralnej i Wschodniej, przemieszczając się od centrum w kierunku peryferii, można było wyróżnić następujące strefy: 1) historyczny rdzeń miasta; 2) wewnątrzmięskie tereny o mieszanych funkcjach z okresy kapitalistycznego; 3) socjalistyczną strefę przejściową o mieszanej zabudowie; 4) tereny socjalistycznej zabudowy z lata 50.; 5) osiedla bloków z wielkiej płyty z lat 60., 70.; 6) tereny otwarte; 7) tereny przemysłowe i przemysłowo-składowe; 8) peryferyjne tereny rekreacyjne. Natomiast według I. Szelenyiego (1983) w mieście socjalistycznym wydzielić można było sześć stref: 1) wielofunkcyjne centrum, 2) pierwsza strefa przejściowa o dobrych warunkach mieszkaniowych, 3) druga strefa przejściowa o funkcjach przemysłowo-mieszkaniowych i niskim standardzie, 4) strefa mieszkaniowo-przemysłowa z zabudową przedwojenną oraz osiedlami mieszkaniowymi z lat 50., 5) nowe dzielnice mieszkaniowe, 6) strefa podmiejska o zabudowie typu wiejskiego o niskim standardzie i zabudowie willowej dobrze wyposażonej w media.

stycznym. W większości krajów socjalistycznych, szczególnie w największych miastach, były to obszary zamieszkiwania inteligencji, a nawet socjalistycznych elit (Zborowski 2005; Kovacs, Herfert 2012; Éróss 2013), co decydowało o wysokiej pozycji tych osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej miasta, daleko innej niż miastach zachodnioeuropejskich i amerykańskich (rys. 1).



Rysunek 1. Zróżnicowanie społeczno-przestrzenne w miastach socjalistycznych w relacji do miast zachodnioeuropejskich oraz amerykańskich

Źródło: Szelenyi 1983: 148.

Budowa wielkich osiedli na masową skalę wpisywała się w egalitarne postulaty kształtowania miasta socjalistycznego, których jednak w praktyce realnego socjalizmu nie udało się zrealizować (Sagan 2000). Ich budowa, paradoksalnie, mimo że wyrównywała warunki zamieszkania w jednym obszarze, pogłębiała ich zróżnicowanie w skali całego miasta. Nowe osiedla, oferując wyposażenie infrastrukturalne mieszkań znacznie lepsze niż stara zabudowa, przyciągały mieszkańców, dla których przeprowadzka do nowych bloków często była jedyną możliwością poprawy warunków zamieszkania. Przedwojenna, pozbawiona prawowitych właścicieli i nieremontowana zabudowa kamieniczna, na utrzymanie której drastycznie ograniczono nakłady inwestycyjne, podlegała dalszej dekapitalizacji i systematycznie traciła mieszkańców o wyższym statusie, co pogłębiało dysproporcje społeczno-przestrzenne w mieście socjalistycznym i nasilało ucieczkę do nowych osiedli.

W systemie realnego socjalizmu, który charakteryzował się wysokim bezpieczeństwem zatrudnienia oraz kontrolowanym przez państwo niskim poziomem i małym zróżnicowaniem dochodów obywateli, większość najważniejszych usług zabezpieczenia społecznego (edukacja, ochrona zdrowia) realizowana była w sektorze

publicznym i dostarczana bezpłatnie lub za symboliczną odpłatnością bez uwzględnienia ich kosztów rynkowych (Tosics 2005). Podobnie było z mieszkalnictwem, które w krajach socjalistycznych było jedną z form usługi społecznej (por. Hegedus, Tosics 1996). Powszechne zapewnienie dostępu do mieszkań było głównym celem politycznym socjalizmu, zaś kontrola nad tym procesem była jednym z narzędzi jego realizacji. Usługi te niemal w całości finansowane były z środków budżetowych i charakteryzowały się dość niskim i względnie wyrównanym standardem. Ich wyższy standard dostępny był jedynie dla grup o wyższym statusie społecznym⁷ lub grup mających nieformalny dostęp do dóbr i usług poprzez sieć kontaktów personalnych, w systemie tym odgrywałających bardzo istotną rolę (Tosics 2005).

Zgodnie z modelem socjalistycznego mieszkalnictwa (*East European Housing Model*) J. Hegedusa i I. Tosicsa (1996) głównymi elementami systemu mieszkaniowego w krajach tego ustroju były powszechne prawo do mieszkania, niskie – istotnie subsydiowane – koszty utrzymania mieszkań nieadekwatne do kosztów faktycznych (najczęściej nie przekraczające 5% dochodów), długi (coraz dłuższy w kolejnych dekadach) czas oczekiwania na przydział mieszkania oraz rosnąca dominacja niskiej jakości wielkopłytowego budownictwa mieszkaniowego (Stennin i in. 2010). Model ten nigdy nie był realizowany w czystej formie, a w jego ramach można było wyróżnić kilka submodeli uwzględniających krajowe uwarunkowania⁸.

Wymienione czynniki, jakkolwiek różniące się w poszczególnych krajach, miały wiele cech wspólnych, które kształtowały sferę zamieszkiwania w mieście socjalistycznym. Zasadniczą jego cechą była „przymusowość” wyrażająca się brakiem możliwości decydowania przez jednostki o miejscu zamieszkania (Bojar 1991). Cecha ta miała charakter systemowy, ponieważ była następstwem reguł określających zarówno dominujący tryb zdobywania nowych mieszkań, jak i warunki obrotu mieszkaniami będącymi już w posiadaniu (użytkowaniu) poszczególnych gospodarstw domowych. Lokalizacja nowych mieszkań uzależniona była

⁷ Jak podaje I. Tosics (2005), selektywny dostęp do usług publicznych o standardzie wyższym niż przeciętny miał na swój sposób charakter merytokratyczny, co stanowiło istotny wyłom w idei egalitaryzmu. Merytokracja ta jednak była ułomna, ponieważ opierała się na swoich rozumianych „zasługach” istotnych z punktu widzenia socjalistycznego ustroju (*ibidem*, s. 48).

⁸ Różnice pomiędzy krajami bloku wschodniego w zakresie restrykcyjności kontroli państwa nad rynkiem mieszkaniowym szczególnie widoczne były na Węgrzech, gdzie kolejne reformy polityki mieszkaniowej spowodowały, że rynek mieszkaniowy działał względnie niezależnie, a ustawodawstwo z 1983 r. *de facto* zezwalało na jawną możliwość handlu i wynajmowania mieszkań bez pośrednictwa państwa. Prawna akceptacja tego stanu oznaczała nie tylko pogodzenie się z utratą kontroli nad systemem mieszkaniowym, ale również nad nierównościami w dostępie do mieszkań, których zlikwidowanie stanowiło zasadniczy element ideologii socjalistycznej (Jedokimow 2011). Odwrotnie natomiast było w Rumunii, gdzie w okresie socjalizmu stale intensyfikowano kontrolę państwa nad sektorem mieszkaniowym i zwalczano wszelkie przejawy jego urynkwienia. Także w Polsce istniały pewne formy prywatnej własności w mieszkalnictwie i pewien bardzo wąski (marginalny) zakres budownictwa realizowanego poza systemem.

przede wszystkim od rozmieszczenia terenów budowlanych przydzielonych spółdzielni w drodze decyzji administracyjnych, na które członkowie spółdzielni nie mieli żadnego wpływu. Znacznie utrudniony (a często niemożliwy) był także obrót mieszkaniami. W Polsce w przypadku mieszkań spółdzielczych i komunalnych, które stanowiły zdecydowaną większość zasobu, możliwa była tylko ich zamiana, ale i ona obwarowana była wieloma przepisami. W przypadku mieszkań własnościowych (w zasobie wielorodzinnym powstałym po II wojnie światowej istniało tzw. własnościowe prawo do lokalu) procedura ta była łatwiejsza, ale dotyczyła nielicznej grupy osób o znacznie wyższym niż przeciętny statusie materialnym (*ibidem*). W praktyce realnego socjalizmu oznaczało to „przypisanie do mieszkania”, które blokowało potencjalne decyzje migracyjne związane na przykład ze zmianami cyklu życia rodziny, zmianami w poziomie zamożności czy w preferencjach mieszkaniowych, które w miastach kapitalistycznych były zasadniczymi czynnikami migracji i mechanizmami kształtującymi strukturę rezydencjalną miast.

Trudno dostępne i długo oczekiwane mieszkanie stawało się „dobrem, którego nie zmienia się przez bardzo długie lata, praktycznie [...] całe życie” (K o t u s 2007: 104). Powiększało to znacznie wartość posiadanego, a częściej tylko użytkowanego mieszkania, które było dobrem nie tylko materialnym, ale ze względu na trudność jego zdobycia stanowiło wartość autoteliczną, często wyabstrahowaną z otoczenia (B o r o w i k 2007) i dobro niemal bezcenne. Omówiona sytuacja silnie ograniczała aspiracje mieszkaniowe mieszkańców miast socjalistycznych. E. K a l t e n b e r g - K w i a t k o w s k a (2005), która zajmowała się ich badaniem wśród Polaków, dowiodła, że były one „skromne, niewiele wykraczające poza stan posiadania, krojone na miarę rzeczywistości mieszkaniowej i możliwości jej zmiany” (*ibidem*, s. 154). W tych warunkach, jak zauważa dalej ta autorka, opinie Polaków o własnych warunkach mieszkaniowych były bardzo powściągliwe i często mniej krytyczne niż wynikałoby to z zastosowania obiektywnych, fachowych miar i wskaźników. Podobna sytuacja miała miejsce w innych krajach socjalistycznych (por. T o s i c s 2005).

Okres miasta socjalistycznego w Europie Środkowowschodniej trwał do 1989 r. i nie był jednorodny. Systemowa dominacja państwa w decyzjach dotyczących finansowania, budowy oraz rozdzielnictwa mieszkań w tym okresie ewoluowała w kolejnych dekadach trwania tego ustroju. Według I. S z e l e n y i e g o (1996) wyróżnić można w niej dwie fazy: pierwszą, która trwała od końca lat 40. do połowy lat 70. XX w. i charakteryzowała się pełną kontrolą państwa nad sektorem mieszkalnictwa, oraz drugą trwającą od połowy lat 70. do początków lat 90. XX w., w której następowało stopniowe urynkowanie systemu⁹.

⁹ W warunkach polskich potwierdza to przykład Łodzi, gdzie wybudowane w II połowie lat 70., nowoczesne jak na owe czasy sięgające ponad 20 pięter bloki (zwane łódzkim Manhattanem) w atrakcyjnej lokalizacji (w bezpośrednim sąsiedztwie centrum) miały pulę mieszkań, które sprzedawane były na wolnym rynku za dewizy.

3. Charakterystyka wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście socjalistycznym u progu transformacji

Precyzyjne określenie skali wielkich osiedli mieszkaniowych w poszczególnych krajach i miastach socjalistycznych nie jest możliwe ze względu na brak danych mówiących o tym, jaka część mieszkań wybudowanych w okresie powojennym w sektorze publicznym wzniesiona została w zabudowie osiedlowej. Wszystkie zatem wartości dotyczące liczby mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych opierają się na szacunkach, które nie są łatwe ze względu na brak powszechnie przyjętej i jednoznacznej definicji tej formy zabudowy. Według bardzo ogólnych szacunków Institute for Regional Development and Structural Planning, w początkach lat 90. XX w. wielkie osiedla mieszkaniowe liczące ponad 2,5 tys. mieszkań stanowiły 29% zasobu mieszkaniowego krajów socjalistycznych, a zamieszkiwało w nich ok. 170 mln osób (w 53 mln mieszkań), wyłączając zaś kraje b. ZSRR – ok. 34 mln osób (w 11 mln mieszkań), (K n o r r-S i e d o w 1996). We współczesnej Polsce szacuje się, że w wielkich osiedlach mieszkaniowych mieszka od 7 do 8 mln (S ł o d c z y k 2012), a nawet ponad 8 mln mieszkańców (W ę c ł a w o w i c z 2007), a osiedla te koncentrują ponad połowę ludności miejskiej (R ę b o w s k a 2000) i ok. 56% gospodarstw domowych (R e m b a r z 2010).

Według innych szacunków, przeprowadzonych dla wybranych krajów Europy Środkowowschodniej, udział mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do liczby lokali wybudowanych w latach 1960–1990 i w stosunku do ich ogółu najwyższy był w b. Czechosłowacji, gdzie wynosił 66% i 36%, a najniższy był w b. NRD (48% i 18%) (K n o r r-S i e d o w 1996). W Polsce wartości te wynosiły odpowiednio 61% i 35% – tabela 1.

Tabela 1. Udziały mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w stosunku do ich ogółu w wybranych krajach Europy Środkowowschodniej w początku lat 90. XX w.

Państwo	Udział mieszkań w wielkich osiedlach mieszkaniowych w:	
	liczbie mieszkań wybudowanych w latach 1960–1990	ogólnej liczbie mieszkań
Bułgaria	55	27
Czechosłowacja	66	36
NRD	48	18
Polska	61	35
Rumunia	49	26
Węgry	52	29

Źródło: K n o r r-S i e d o w 1996.

Na skutek przyjętej w okresie socjalistycznym polityki mieszkankowej skład społeczny mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych był silnie zróżnicowany. Mieszkańcy tych osiedli różnili się wykształceniem, obyczajami, możliwością, pochodzeniem, zawodem i stylem życia (Tyszk a 1982). Mozaika społeczna w wielkich osiedlach sprawiała, że „kierowca mieszkał obok profesora uniwersytetu, a reżyser był sąsiadem robotnika budowlanego” (Wę c ł a w o w i c z i in. 2003: 49). Znamienne było ponadto, że dla wielu nowych mieszkańców, pozbawionych wcześniej doświadczeń życia miejskiego, przeprowadzka do osiedla, odrywając ludzi od ich korzeni i wprowadzając w obce, wyalienowane formy modernistycznych osiedli (R a c o Ń -L e j a 2010), wiązała się ze całkowitą zmianą stylu życia.

Zróżnicowaniu statusowemu mieszkańców towarzyszyła ich względna jednorodność demograficzna wynikająca z preferencji przyznawanych na etapie zasiedlania mieszkań rodzinom z dziećmi. Wydłużony czas oczekiwania na mieszkanie, charakterystyczny dla niemal wszystkich krajów socjalistycznych (poza b. NRD), sprawiał, że była to grupa zróżnicowana wiekowo, lecz reprezentująca ten sam lub podobny etap fazy cyklu życia rodziny, który wyznaczał określone potrzeby gospodarstw domowych (obejmujące głównie dostępność przedszkoli i szkoły podstawowej) oraz sprawiał, że osiedla te miały relatywnie młodą strukturę wieku. Na skutek jednak dużej stabilizacji mieszkaniowej pierwszych mieszkańców oraz tego, że osiedla powstawały w okresie czterech kolejnych dekad trwania socjalizmu, najstarsze z nich (powstałe w od końca lat 50. do początków lat 70.) u progu transformacji należały do obszarów intensywnego demograficznego starzenia się.

Status społeczny mieszkańców osiedli, jakkolwiek heterogeniczny, plasował je wysoko w strukturze społeczno-przestrzennej miast socjalistycznych. W większości krajów realnego socjalizmu osiedla te, szczególnie w największych miastach¹⁰, ze względu oferowane wówczas relatywnie dobre warunki mieszkaniowe, stanowiły obszary zamieszkiwania przedstawicieli wyższych kategorii społecznych¹¹ (S z e l e n y i 1983, S a g a n 2000, Z b o r o w s k i 2005, É r ó s s 2013). W niektórych krajach, np. na Węgrzech, status społeczny mieszkańców osiedli uzależniony był od okresu ich budowy oraz panującej wówczas polityki alokacji mieszkaniowej, na skutek czego status społeczny mieszkańców osiedli budowanych

¹⁰ Sytuacja ta uzależniona była od wielkości miasta. W ośrodkach mniejszych przedstawiciele wyższych kategorii społecznych zamieszkiwali raczej wolnostojącą zabudowę jednorodziną (K n o r r -S i e d o w 2004).

¹¹ Z szczegółowej analizy składu społecznego warszawskiego Ursynowa (Wę c ł a w o w i c z i in. 2003) wynika, że wiele nowych mieszkań w tym osiedlu przyznane zostało wysokim działaczom partyjnym, urzędnikom ministerialnym, a także profesjonalistom i twórcom kultury, wśród których było wielu dziennikarzy, reżyserów, aktorów, muzyków, pisarzy, naukowców itp. W efekcie, w początkowym okresie rozwoju osiedla, czyli we wczesnych latach 80., ok. 33% mieszkańców miało wyższe wykształcenie (*ibidem*, s. 48–49).

w kolejnych dekadach był bardziej homogeniczny (S z e l e n y i 1983). Jak podają Z. K o v a c s i M. D o u g l a s (2004), od końca lat 50. do I połowy lat 60. nowe mieszkania w osiedlach przyznawano przede wszystkim przedstawicielom klasy niebieskich kołnierzyków, silnie demonstrując przy tym ich robotniczy charakter; od II połowy lat 60. w nowych osiedlach pojawiło się relatywnie wielu przedstawicieli klasy urzędniczej, intelektualistów i elit powiązanych z władzą, zaś w latach 70., zgodnie z obowiązującą wówczas polityką mieszkaniową nastawioną na silny egalitaryzm, lokowano w nich ludność uboższą, niewykwalifikowaną, rodziny wielodzietne oraz ludność romską. Lata 80. przyniosły natomiast zmiany polegające na znacznym zmniejszeniu skali budowanych osiedli i wprowadzaniu do systemu dystrybucji mieszkań elementów rynkowych, co sprawiło, że nowe mieszkania blokowe stały się dostępne tylko dla zamożniejszych, w związku z czym zasiedlały je głównie rodziny młodych profesjonalistów z dziećmi, dla których mieszkanie takie stanowiło pierwszy krok w dalszym łańcuchu przeprowadzek (K o v a c s, D o u g l a s 2004: 38). Polityka alokacji mieszkaniowej realizowana w innych krajach socjalistycznych nie była aż tak jednoznaczna, ale w każdym tych krajów w różnych okresach premiowano w dostępie do mieszkań wybrane kategorie i grupy społeczne (S a g a n 2000, J a r o s z 2010), co jednak nie zapobiegło ich mozaikowej strukturze społecznej, która na lata stała się jedną z cech charakterystycznych tej formy zabudowy.

Wymienione przyczyny spowodowały, że struktura społeczna wielkich osiedli mieszkaniowych u progu transformacji była nie tylko heterogeniczna, ale także zróżnicowana zarówno w skali poszczególnych miast i krajów, jak i w skali wewnątrzmijskiej w zależności od okresu ich budowy. Wraz z ewolucją polityki mieszkaniowej, w takich krajach, jak Węgry, Polska, b. Czechosłowacja, w końcu lat 80., kiedy wciąż jeszcze powstawały nowe osiedla, w osiedlach starszych zainicjowany został, na początku na bardzo niewielką skalę, proces określany jako filtracja, związany z odpływem zamożniejszych i lepiej wykształconych mieszkańców do innych lokalizacji, głównie do jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (K o v a c s, D o u g l a s 2004; Z b o r o w s k i 2005; T e m e l o v a i in. 2011). W Polsce dotyczyło to głównie tzw. oszczędnościowych osiedli z okresu gomułkowskiego, które oferowały najmniej atrakcyjne warunki zamieszkania (K i c i ń s k i 2004), a na Węgrzech i b. Czechosłowacji (głównie w dzisiejszych Czechach) osiedli z lat 70. w których nadreprezentowana była ludność uboga i romska (K o v a c s, D o u g l a s 2004; T e m e l o v a i in. 2011). Generalnie jednak proces ten odbywał się na niewielką skalę i nie wpłynął znacząco na obniżenie statusu społecznego wielkich osiedli, który do początku lat 90. pozostał relatywnie wysoki.

Wielkie osiedla w miastach socjalistycznych, mimo podobnej fizjonomii, różniły się od wielkich osiedli budowanych w Europie Zachodniej. Wśród najważniejszych różnic podkreślić należy między innymi czas ich najbardziej dynamicznego rozwoju, skalę demograficzną i urbanistyczną, funkcję, jaką pełnią

w lokalnych oraz krajowych zasobach mieszkaniowych, strukturę społeczno-demograficzną mieszkańców oraz percepcję i prestiż określające miejsce tych osiedli w strukturze społeczno-przestrzennej miast (Coudroy de Lille 2000; Musterd, van Kempen 2005; Éróss 2013).

Najważniejszą z punktu widzenia niniejszego artykułu różnicą był skład społeczny mieszkańców. W krajach bloku wschodniego, jak już powiedziano, mieszkania w osiedlach blokowych przeznaczone były dla uśrednionej pod względem potrzeb i anonimowej grupy odbiorców (określonej jedynie pod względem demograficznym). I mimo, że w różnych okresach premiowano w dostępie do mieszkań różne grupy i kategorie społeczne (najczęściej robotników wielkoprzemysłowych, przedstawicieli władzy, członków partii, przedstawicieli tzw. inteligencji pracującej), nigdy nie miały one charakteru budownictwa socjalnego, przeznaczonego dla warstw społecznych o niższych dochodach. Socjalny charakter osiedli blokowych w większości krajów Europy Zachodniej¹² doprowadził do tego, że wiele z nich (głównie we Francji, Holandii, Szwecji, Wlk. Brytanii) już od lat 70. XX w. stopniowo stawało się obszarami koncentracji mniejszości etnicznych, wysokiego bezrobocia, ludności o niskich dochodach oraz dużego zagrożenia przestępczością, na skutek czego ich reputacja stopniowo (najpierw powoli, a później coraz szybciej) obniżała się¹³ (Turkington i in. 2004, Musterd, van Kempen 2005). W Europie Środkowowschodniej osiedla te miały bardziej zróżnicowaną strukturę społeczną, a jako powszechna forma zamieszkiwania nie tylko nie podlegały procesom stygmatyzacji, ale przeciwnie, cieszyły wysokim prestiżem mieszkaniowym w porównaniu z innymi obszarami miast (Szelenyi 1983, Turkington i in. 2004).

Wymienione różnice pomiędzy wielkimi osiedlami mieszkaniowymi w krajach na wschód oraz na zachód od Łaby, które zaczęły się uwidaczniać już od lat 60. XX w., a z czasem ulegały pogłębieniu, sprawiają, że możliwość używania tych samych pojęć do opisu osiedli w skali całej Europy już wówczas była ograniczona. A współcześnie, po kilkudziesięciu latach utrwalania się i dalszego pogłębiania tych różnic traktowanie ich jako jednorodnego zbioru prowadzić może (i często prowadzi) do zbyt daleko idących, a nawet nieuprawnionych uogólnień (np. nazywanie wielkich osiedli w całej Europie slumsami).

¹² W Holandii osiedla blokowe początkowo planowane były dla gospodarstw domowych o przeciętnych zarobkach, lecz nie znalazły wśród nich uznania. W 1974 r., kiedy wprowadzono subsydia mieszkaniowe dla najuboższych, w osiedlach tych zaczęła następować wymiana mieszkańców na mniej zamożnych, dla których wcześniej były one ekonomicznie niedostępne (Wasenberg, van Kempen 2004: 129).

¹³ Nazwa największego podparyskiego osiedla Sarcelle, budowanego w latach 50. i 60. XX w. które w końcu lat 70. zamieszkiwane było przez 60 tys. mieszkańców, we francuskiej literaturze urbanistycznej stała się synonimem „choroby przedmieść”, polegającej na budowaniu olbrzymich i nieludzkich osiedli i symbolem patogenicznego środowiska mieszkaniowego (Coudroy de Lille 2000, Jałowicki, Szczepański 2006).

4. Przemiany w strukturze społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym

4.1. Zmiany struktury demograficznej mieszkańców

Jednym z najważniejszych procesów zachodzących w strukturze społecznej wielkich osiedli w miastach postsocjalistycznych jest starzenie się mieszkańców (Zborowski 2000, Kabisch, Grossman 2013). Cechą charakterystyczną tego procesu, który zachodzi we wszystkich osiedlach powstałych w okresie socjalizmu, jest jego synchronizacja z okresem budowy. Wynika to ze specyficznego sposobu zasiedlania tych osiedli przez ludność jednorodną pod względem statusu rodzinnego (głównie rodziny z dziećmi) oraz wieku (najczęściej pokolenie ówczesnych 30-latków). Czynnikiem, który przez ostatnie 25 lat pogłębiał ten proces, była, po pierwsze, mała wymiana migracyjna (wynikająca z dużej stabilizacji mieszkaniowej pierwotnych mieszkańców), a po drugie, stopniowe wchodzenie zamieszkujących tam gospodarstw domowych w fazę cyklu życia rodziny określaną jako „faza opuszczonego gniazda”, związaną z odpływem dorosłych dzieci (Matlović i in. 2001; Zborowski 2005; Kovács, Herfert 2012; Temelova i in. 2011). Wpływ na demograficzne starzenie się wielkich osiedli mają także procesy niespecyficzne dla tej formy zabudowy, obserwowane w niemal wszystkich dużych miastach europejskich, związane z drugim przejściem demograficznym (Zborowski 2000, Węćławowicz i in. 2003).

Bliższa analiza zmian w strukturze wieku mieszkańców wybranych osiedli w różnych miastach postsocjalistycznych (Budapeszt, Lipsk, Praga, Warszawa, Kraków, Łódź) pokazuje, że proces ich demograficznego starzenia się, jakkolwiek w latach 90. XX w. oraz na początku XXI w. przebiegał w szybkim tempie, to obecnie, począwszy od połowy pierwszej dekady XXI w. uległ wyhamowaniu (Węćławowicz i in. 2003; Gerohazi, Szemzo 2005; Musterd, van Kempen 2005; Zborowski 2005; Bernt 2007; Temelova i in. 2011; Szafrńska 2013b). Zmniejszenie tempa starzenia się wynika z napływu do tych osiedli osób w młodszym wieku (należących do pokolenia 20- i 30-latków), który uwarunkowany jest, po pierwsze, procesem dziedziczenia mieszkań i zajmowania ich przez pokolenie wnuków pierwotnych mieszkańców, a po drugie, relatywnie dużym obrotem tymi mieszkaniami na wtórnym rynku mieszkaniowym. Badania dowodzą, że mieszkanie w prefabrykowanym osiedlu w wielu miastach postsocjalistycznych jest często pierwszym etapem biografii mieszkaniowej młodych osób wchodzących na rynek pracy, zwłaszcza w miastach o dobrej kondycji gospodarczej, czyli przede wszystkim największych oraz stołecznych (Węćławowicz i in. 2003; Kovács, Douglas 2004; Musterd, van Kempen 2007; Temelova i in. 2011; Kovács, Herfert 2012). Atrakcyjność tych mieszkań jako „punktu startowego” w biografii mieszkaniowej dla

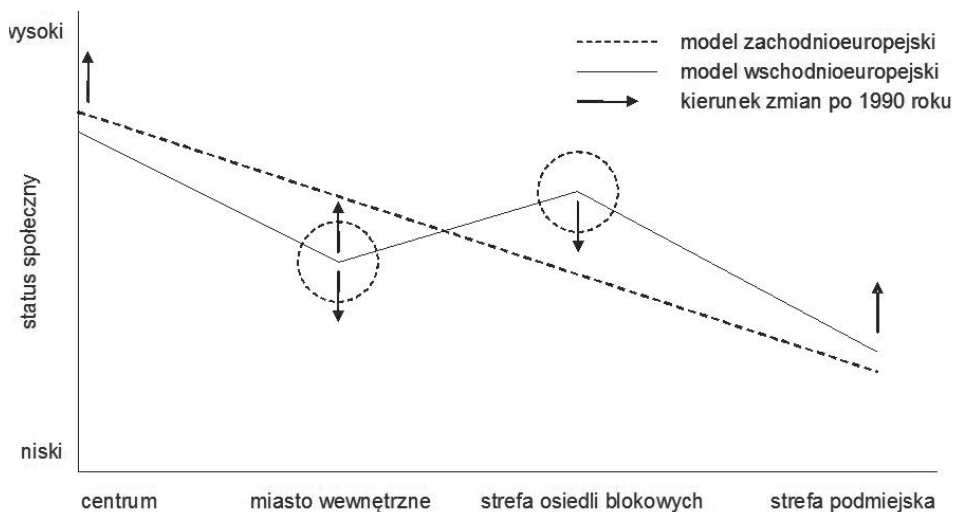
ludzi młodych wynika z korzystnej relacji ich ceny do jakości. Osiedla te bowiem oferują relatywnie dobre warunki mieszkaniowe i wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz społeczno-usługową. Co więcej, często są korzystnie położone w przestrzeni miasta i mają dobrą dostępność komunikacyjną, a ich ceny są niższe niż mieszkań na rynku pierwotnym (Temelova i in. 2011, Szafrańska 2013b, 2014).

Zahamowanie gwałtownego tempa starzenia się osiedli jest również wynikiem napływu studentów, którzy na czas nauki wynajmują, a niekiedy także kupują te mieszkania. Proces ten, określany też jako „beanizacja” lub „studentyfikacja” (Zborowski 2005), obejmuje głównie miasta akademickie, a w nich przede wszystkim osiedla o dogodnej lokalizacji w stosunku do uczelni. W miastach polskich odnotowano go dotychczas między innymi w Krakowie (Zborowski 2005, Jerschina i in. 2012), Warszawie (Węćławowicz i in. 2003), Lublinie (Rodzós, Flaga 2010), Poznaniu (Kotus 2007, Ciesiółka 2010) i Łodzi (Jakóbczyk-Gryszkiewicz i in. 2014). I mimo, że proces ten nie zmienia struktury mieszkańców w sposób trwały, ponieważ obejmuje pobyty czasowe, a często nierejestrowane („na czarno”), to jednak w widoczny sposób wpływa na krajobraz społeczny tych osiedli. To sprawia, że struktura wiekowa niektórych osiedli ulega polaryzacji, ponieważ rośnie udział osób starszych oraz osób młodych do 35. roku życia, a równocześnie zmniejsza się udział osób w średnich grupach wieku (40- i 50-latków) (Kabisch, Grossmann 2013). Zjawisko to obserwuje się także w Polsce, gdzie na podstawie analizy struktury wieku mieszkańców największego osiedla w Lublinie z lat 60. J. Rodzós i M. Flaga (2010) dowiodły, że jego obecna struktura społeczno-demograficzna ma charakter „emerycko-studencki”.

Wymienione procesy związane ze sprzedażą czy też wynajmem mieszkań w osiedlach blokowych, które powodują napływ młodszych mieszkańców, obserwowane są szczególnie w krajach, w których mieszkania te po 1990 r. zostały w znacznej części sprywatyzowane, czyli w Polsce, na Węgrzech, w Czechach, Słowacji, Bułgarii (Stanilov 2007, Temelova i in. 2011, Kovács, Herfert 2012). Zupełnie inaczej natomiast sytuacja demograficzna wielkich osiedli wygląda w b. NRD, gdzie po 1990 r. odnotowano masowe migracje ludności do landów zachodnich i gwałtowną depopulację miast. Przykład jednego z największych osiedli mieszkaniowych b. NRD – Grünau w Lipsku – pokazuje bezprecedensowe, nie notowane w żadnym z pozostałych krajów postsocjalistycznych, zmniejszenie się w ciągu ostatnich 20 lat liczby mieszkańców osiedla o niemal połowę (z 85 tys. w 1989 r. do mniej niż 44 tys. w 2009 r.) oraz wciąż postępujące szybkie tempo ich starzenia się (Kabisch, Grossmann 2013). Masowy odpływ z osiedla nie jest jednak przejawem jego degradacji, dotyczy bowiem w takim samym stopniu całego Lipska, które od lat 90. wyludnia się i starzeje demograficznie i w którym w latach 90 XX w. ponad 30% mieszkań, nawet o dobrym standardzie, opustoszało (*ibidem*).

4.2. Zmiany statusu społecznego mieszkańców

Charakterystyczny dla wielkich osiedli w okresie socjalizmu, przemieszany, a w wielu osiedlach relatywnie wysoki status społeczny mieszkańców, miał po 1990 r. według wielu autorów (por. Jałowiecki 1995, Szelenyi 1996, Enyedi 1998, Rykiel 1999, Sagan 2000) na skutek wzrostu aspiracji mieszkaniowych i siły nabywczej wielu gospodarstw domowych oraz pojawienia się nowych obszarów o dużej atrakcyjności rezydencjalnej ulec gwałtownemu obniżeniu. Autorzy ci przewidywali, że osiedla te na wzór osiedli w krajach zachodnioeuropejskich zamienią się w krótkim czasie w obszary problemowe i staną się postsocjalistycznymi slumsami. Kierunek przewidywanych wówczas zmian w statusie społecznym mieszkańców tej strefy po 1990 r. obrazuje rysunek 2.



Rysunek 2. Przewidywany kierunek zmian w statusie społecznym mieszkańców poszczególnych stref miasta po 1990 r.

Źródło: Kovacs, Herfert 2012: 326.

Na podstawie analizy licznych badań empirycznych prowadzonych w osiedlach można jednak stwierdzić, że przekonanie to, obecne w dyskursie zarówno naukowym, jak i medialnym w latach 90. oraz na początku XXI w., nie znalazło potwierdzenia w badaniach empirycznych (Ruopila, Kahrik 2003; Dekker i in. 2005; Musterd, van Kempen 2005, 2007; Szemző, Tosics 2005; Zborowski 2005; Temelova i in. 2011; Kovacs, Herfert 2012; Szafrńska 2013a, 2013b, 2014). Większość autorów zajmujących się przemianami struktury społecznej strefy wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście

postsocjalistycznym przedstawia je jako „normalne” obszary miejskie o zdrowej strukturze społecznej, nie podlegające szczególnym procesom wyróżniającym je na tle innych obszarów (por. Kovacs, Herfert 2012). Co więcej, jak podają ci autorzy, status społeczny osiedli nie obniżył się znacząco, ponieważ wciąż są one atrakcyjne dla przedstawicieli klasy średniej oraz klasy niższej średniej. Atrakcyjność mieszkaniową wielkich osiedli dla przedstawicieli tych klas zauważa także T. Knorr-Siedow (2004) w miastach b. NRD, zwłaszcza w Berlinie i innych dużych miastach o dobrej kondycji ekonomicznej. Obecni mieszkańcy tych osiedli to głównie zasiedziali starzejący się pierwsi lokatorzy oraz młodzi miejscy profesjonalści (przedstawiciele *Yuppies*), którzy w przestrzeni miasta poszukują dobrze zlokalizowanych i dobrze utrzymanych środowisk mieszkaniowych, zapewniających im anonimowość (*ibidem*: 179). Badania przeprowadzone w innym mieście b. NRD (w Lipsku, w osiedlu Grünau) pokazały, że przeciętny status społeczny jego mieszkańców wciąż jest wyższy niż średnia dla miasta (Kabisch, Grossmann 2013).

Podobne rezultaty odnotowali A. Kahrik i T. Tammaru (2010), którzy na podstawie badań osiedli w Tallinie stwierdzili, że po 1990 r. osiedla te zachowały relatywnie dobry *image* i zróżnicowany skład społeczny mieszkańców oraz brak wyraźnych oznak obniżania się ich statusu społecznego. Również w osiedlach blokowych Pragi status społeczny mieszkańców nie obniża się, a barierą w jego spadku są relatywnie wysokie ceny mieszkań w tych osiedlach, uwarunkowane dobrą kondycją ekonomiczną miasta i równocześnie dużą presją na rynku mieszkaniowym (Temelova i in. 2011). Z analizy procesów migracyjnych zachodzących w latach 1995–2003 w osiedlach blokowych tego miasta wynika, że wśród mieszkańców, którzy tam napływają, są głównie osoby młode i dobrze wykształcone. To oznacza, że zróżnicowany, ale wciąż relatywnie dobry status społeczny tych osiedli w najbliższych latach utrzyma się (*ibidem*). Podobnie jest na Węgrzech, gdzie szybka i niemal pełna prywatyzacja mieszkań (sięgająca ponad 90% zasobów w osiedlach prefabrykowanych) we wczesnych latach 90. doprowadziła do znacznego zróżnicowania poszczególnych osiedli pod względem ich atrakcyjności mieszkaniowej i prestiżu. Wysokie koszty utrzymania sprywatyzowanych mieszkań spowodowały, że najmniej zamożne gospodarstwa domowe z większości osiedli w Budapeszcie przeniosły się do lokali o niższym standardzie, zazwyczaj położonych na obrzeżach miasta (Gerohazi, Szemzo 2005; Csaba 2006).

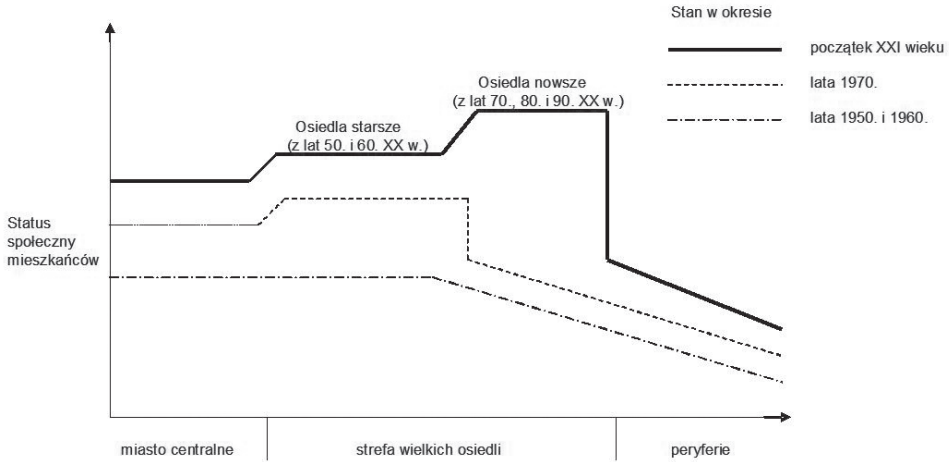
Z badań osiedli blokowych prowadzonych w Słowacji (Divinský 2004) również wynika, że wciąż są one obszarami heterogenicznymi społecznie i nie można jednoznacznie stwierdzić, że ta forma zabudowy związana jest ze szczególnym natężeniem problemów społecznych. Jak podaje ten autor, przedstawiciele najwyższych kategorii społecznych już w okresie socjalizmu częściej niż w osiedlach blokowych mieszkali w domach jednorodzinnych, toteż po 1990 r. nie notowano tam masowego odpływu tej kategorii ludności (*ibidem*).

Podobnie jest w Polsce, gdzie empiryczne studia osiedli w wielu miastach, np. w Warszawie (Węclawowicz i in. 2003), Lublinie (Rodzoś, Flaga 2010), Poznaniu (Ciesiółka 2010), Łodzi (Szafrńska 2013b), Krakowie (Zborowski 2005, Jerschina i in. 2012) pokazują, że mimo pewnych symptomów filtracji mieszkaniowej i odpływu osób najzamożniejszych i o najwyższych aspiracjach mieszkaniowych nie nastąpiła degradacja społeczna tych osiedli. Wprost przeciwnie, w wielu miastach osiedla te wciąż są obszarami zamieszkiwanymi przez kategorie o średnim statusie społecznym i lokują się relatywnie wysoko w strukturze społeczno-przestrzennej miast (por. Zborowski 2005, Marciniak 2009). Niektóre osiedla (w szczególności te, które w okresie poprzedniego ustroju miały nieformalny charakter osiedli inteligentnych, np. osiedle Prądnik Czerwony w Krakowie czy osiedle Ursynów w Warszawie), mają bardzo dobrą pozycję w miejskiej strukturze rezydencjalnej (Jerschina i in. 2012, Węclawowicz i in. 2003). O dobrej strukturze społecznej wielu osiedli w Polsce świadczą też inne niż wykształcenie miary statusu opisujące skład społeczny mieszkańców, czyli np. udziały osób bezrobotnych czy korzystających z pomocy społecznej, które, jak pokazują badania, są znacznie niższe niż w innych obszarach miejskich określanych jako problemowe, a nawet niż średnio w tym miastach (np. badania w Łodzi – Warzywoda-Kruszyńska, Grotowska-Leder 1996; Szafrńska 2008, Lublinie – Rodzoś, Flaga 2010, Poznaniu – Ciesiółka 2010).

Z badań przeprowadzonych w miastach polskich, czeskich i węgierskich (Kovács, Douglas 2004; Temelova i in. 2011; Szafrńska 2014) wynika, że status społeczny osiedli blokowych często związany jest z okresem ich budowy. Osiedla nowsze, budowane później charakteryzują się z reguły wyższym statusem społecznym mieszkańców niż osiedla starsze, przy czym, jak stwierdzono, nie jest to wyłącznie pochodną struktury wieku mieszkańców tych osiedli, lecz raczej wynikiem reguł socjalistycznej alokacji mieszkaniowej, która w określonych dekadach preferowała określone kategorie społeczne w rozdzielnictwie mieszkań.

Relatywnie wysoki, a nawet wyższy niż w ubiegłych dekadach status społeczny mieszkańców strefy wielkich osiedli mieszkaniowych w początku XXI w., a także wpływ okresu ich budowy na aktualną pozycję w strukturze ekologicznej miasta pokazują badania A. Zborowskiego (2005) – rysunek 3.

Wymienione pozytywne przykłady nie świadczą jednak o tym, że we wszystkich miastach i we wszystkich postsocjalistycznych osiedlach blokowych status społeczny mieszkańców nie obniża się. Analizując problem potencjalnej degradacji społecznej osiedli blokowych, można jednak stwierdzić, że poza nielicznymi wyjątkami dotyka on niewielkie fragmenty osiedli blokowych, a nawet ma charakter enklawowy (Temelova i in. 2011; Kovács, Douglas 2004). Dzieje się tak, ponieważ w okresie socjalizmu różne kategorie ludności o niskim statusie społecznym (np. ludność romska, ale także ludność biedna pozostająca na marginesie socjalistycznego społeczeństwa) koncentrowano w pojedynczych budynkach lub ich niewielkich zespołach, tworząc w ten sposób socjalistyczne



Rysunek 3. Profil przemian statusu społecznego w mieście polskim od lat 50. XX w. do początków XXI w. (na przykładzie Krakowa)

Źródło: Zborowski 2005: 425.

quasi-slumsy. Obecnie, po transformacji ustrojowej, w niektórych osiedlach blokowych o względnie dobrej i zróżnicowanej strukturze społecznej problem ten utrwalił się i wewnątrz obszarów tych osiedli tworzy enklawy biedy i wykluczenia (Węćławowicz i in. 2003; Musterd, van Kempen 2004; Wojtkun 2004; Temelova i in. 2011)¹⁴. W przypadku Węgier, Czech i Słowacji, czyli krajów, w których występuje relatywnie duży udział ludności romskiej, ich rozmieszczenie w wielkich osiedlach ma charakter wyspowy, obejmujący od kilku do kilkunastu budynków, a udziały nie przekraczają kilku procent (Cz i s m a d y 2003).

Wymienione przykłady pokazują, że z segregacją zarówno statusową, jak i etniczną wielkich osiedli w miastach postsocjalistycznych mamy do czynienia raczej w mikroskali, na obszarach subsiedlowych. Segregacja społeczna i etniczna całych osiedli ma natomiast charakter wyjątkowy i dotyczy raczej niewielkich osiedli w mniejszych miastach. Inny wniosek, który sformułować można na podstawie analizy omówionych w literaturze przykładów osiedli (lub ich enklaw) degradujących się, dowodzi, że zachodzące w nich współcześnie procesy są przede wszystkim konsekwencją socjalistycznej alokacji mieszkaniowej i koncentracji osób pozostających na marginesie społeczeństwa już w okresie socjalizmu, a w mniejszej mierze przemian transformacyjnych, które jedynie zjawisko to pogłębiły i wydały się, że także utrwaliły.

¹⁴ Ze zjawiskiem tym mamy do czynienia np. w osiedlu Josaváros na Węgrzech z lat 70. (Musterd, van Kempen 2004: 112), w Polsce w szczecińskim osiedlu Księżąt Pomorskich z lat 70. XX w. (Wojtkun 2004: 124), w warszawskim Ursynów (Węćławowicz i in. 2003) oraz osiedlu Kročehlavý w czeskim mieście Kladno położonym niedaleko Pragi (Temelova i in. 2011).

Biorąc pod uwagę porównania składu społecznego mieszkańców osiedli w ujęciu międzynarodowym przeprowadzonym na podstawie badań w ramach projektu RESATE, wynika, że mieszkańcy osiedli postsocjalistycznych są znacznie lepiej wykształceni, młodszy, o znacznie większej aktywności zawodowej i wyższych dochodach niż mieszkańcy osiedli w krajach zachodnioeuropejskich (M u s t e r d, v a n K e m p e n 2005). W zdecydowanej większości (odmiennie niż w zachodnich) są także właścicielami zajmowanych mieszkań. Różnice te potwierdzają także inne porównania o charakterze międzynarodowym (T u r k i n g t o n i in. 2004).

Czynnikiem, który ma wpływ na zmianę składu społecznego mieszkańców wielkich osiedli, jest lokalizowanie tam nowej zabudowy mieszkaniowej. Zabudowa ta najczęściej obejmuje pojedyncze budynki wielorodzinne lub ich zespoły. Jej cechą charakterystyczną jest wyższy standard i odmienna od otoczenia fizjonomia (detale architektoniczne, bogatsza kolorystyka i zróżnicowane bryły budynków). Nowe budynki często wyposażone są w podziemne garaże, a ich parterowe kondygnacje przeznaczone są na handel i usługi (W ę c ł a w o w i c z i in. 2003). Społeczną konsekwencją pojawienia się nowych budynków w osiedlach jest napływ ludności o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym niż dotychczasowa i wyodrębnienia się w ich przestrzeni wyspowych obszarów o wyższym prestiżu mieszkaniowym (W ę c ł a w o w i c z 2007). Bariery w nabywaniu mieszkań w nowych budynkach zlokalizowanych w osiedlach blokowych są ceny. Z badań przeprowadzonych w osiedlu Ursynów w Warszawie wynika, że koszt 1 m² nowego mieszkania budowanego w tym osiedlu stanowi dwukrotność średniego miesięcznego wynagrodzenia w tym mieście (W ę c ł a w o w i c z i in. 2003). Podobne relacje cen nowych mieszkań do wynagrodzeń są w Łodzi (Szafrńska 2014).

Skrajnym przypadkiem tego procesu jest powstawanie wewnątrz socjalistycznych osiedli grodzonych kompleksów mieszkaniowych określanych jako *gated communities* lub osiedla *za murami* (G ą d e c k i 2007). I mimo, że nie wszystkie nowe budynki mieszkaniowe w osiedlach blokowych powstają w zamkniętych enklawach, proces ten określany także jako separacja w osiedlach miast postsocjalistycznych występuje dość często, choć jego skala jest bardzo różna (M a t l o v i c i in. 2001). W Polsce budowa osiedli grodzonych wewnątrz istniejącej wcześniej zabudowy blokowej największe rozmiary osiągnęła w Warszawie (J a ł o w i e c k i, Ł u k o w s k i 2007). Interesujące jest, że na ich lokowanie nie ma dużego wpływu aktualna reputacja osiedla. Jak bowiem pokazują badania prowadzone w tym mieście, zamieszkanie w ogrodzonej enklawie jest równie atrakcyjne w cieszącym się dobrą opinią osiedlu Ursynów, jak i mającym gorszą reputację robotniczym osiedlu Wrzeciono (W ę c ł a w o w i c z i in. 2003). Paradoksem budowy *gated communities* lokalizowanych wewnątrz istniejących osiedli blokowych jest fakt, że osiedla te w miastach postsocjalistycznych często są bezpieczne i nie ma powodu, aby ich mieszkańcy odgradzali się od otoczenia (D y m n i c k a 2007). Z badań dotyczących przestępczości w miastach polskich wynika, że osiedla te należą do jednych z najbezpieczniejszych obszarów w wielu miastach (C z a p s k a 2011).

Do negatywnych konsekwencji powstawania grodzonych enklaw mieszkaniowych w osiedlach blokowych należy zawłaszczanie osiedlowej przestrzeni publicznej oraz przerywanie jej ciągłości w wymiarze zarówno fizycznym, poprzez tworzenie barier uniemożliwiających swobodne przemieszczanie się, jak i kulturowym (symbolicznym). Ich konsekwencją są procesy segregacji społecznej i separacji w osiedlach. Z badań ankietowych przeprowadzanych wśród mieszkańców osiedla Retkinia w Łodzi (Szafrńska 2009) wynika, że obecność takiego osiedla w bezpośrednim sąsiedztwie wywołuje frustrację i poczucie „gorzkości” u mieszkańców spoza enklawy.

Mimo tego, niewątpliwie zjawisko powstawania nowych budynków mieszkaniowych w przestrzeni osiedli blokowych, zarówno grodzonych, jak i niegrodzonych, przyczynia się do napływu ludności młodszej, lepiej wykształconej oraz o wyższym statusie ekonomicznym, a w konsekwencji do poprawy struktury społecznej tych osiedli.

5. Podsumowanie

Analiza omówionych przemian społecznych zachodzących w wielkich osiedlach mieszkaniowych po 1990 r pokazała, że przemiany te zachodzą w różnym tempie w różnych krajach, miastach, a nawet w poszczególnych osiedlach. Różnią się też częstotliwością występowania. Niektóre z nich mają charakter powszechny, inne występują często, lecz na nie wszystkich osiedlach, a niektóre mają charakter incydentalny związany ze specyfiką poszczególnych osiedli lub miast, w których są zlokalizowane. Próbę systematyzacji tych procesów z uwzględnieniem różnic w częstotliwości ich występowania zawarto w tabeli 2.

Tabela 2. Procesy kształtujące strukturę społeczno-demograficzną i status społeczny wielkich osiedli mieszkaniowych w mieście postsocjalistycznym oraz częstotliwość ich występowania

Częstotliwość występowania	Procesy
Procesy o charakterze uniwersalnym, zachodzące powszechnie	Depopulacja, starzenie się mieszkańców, wzrost zróżnicowania statusu ekonomicznego mieszkańców (pomiędzy osiedlami i wewnątrz osiedli), zmniejszenie się udziału ludności robotniczej
Procesy występujące często/zachodzące w większości osiedli	Utrzymanie relatywnie wysokiego statusu społecznego mieszkańców
Procesy występujące rzadziej/zachodzące w mniejszości osiedli	Polaryzacja struktury wiekowej mieszkańców, beanizacja, regresja statusowa
Procesy występujące incydentalnie/obejmujące niewielkie fragmenty osiedli	Poprawa statusu społecznego, degradacja społeczna

Źródło: opracowanie własne.

Do najważniejszych konsekwencji zidentyfikowanych przemian zarówno tych, które już się dokonały, jak i tych, które wciąż się dokonują w wielkich osiedlach miast postsocjalistycznych, zwłaszcza w kontekście przewidywań, które sformułowano w stosunku do tej formy zabudowy w początkach lat 90. XX w., należy utrzymanie relatywnie wysokiego statusu społecznego mieszkańców. Doświadczenia ponad dwóch dekad transformacji pokazały, że mimo odpływu z tych osiedli ludności zamożniejszej i o wyższych aspiracjach mieszkaniowych wciąż charakteryzują się one relatywnie wysokim statusem społecznym, głównie na skutek napływu nowych mieszkańców, którzy nabywają mieszkania na rynku wtórnym, jak i zasiedlania mieszkań w nowych budynkach nabywanych na rynku pierwotnym. Przeczy to zapowiadanej w latach 90. degradacji społecznej tych osiedli i jest bardzo istotne z punktu widzenia ich przyszłości. Z badań wynika bowiem (por. B o r o w i k 2007), że percepcja prestiżu mieszkaniowego określonego obszaru w mieście w większym stopniu uzależniona jest od składu społecznego mieszkańców niż od jego formy architektonicznej i urbanistycznej.

Badania pokazały także, że proces zmian statusu społeczno-ekonomicznego wielkich osiedli jest zindywidualizowany i w znacznym stopniu uzależniony od czynników o charakterze lokalnym, związanym z sytuacją na lokalnym rynku nieruchomości, a nawet czynników działających w skali pojedynczego osiedla (takich jak czas jego budowy, wielkość, lokalizacja, wyposażenie, warunki mieszkaniowe, struktura własnościowa, dotychczasowa reputacja i skład społeczny mieszkańców itp.).

Odnosząc ustalenia dokonane w artykule do obecnych w literaturze światowej koncepcji przemian środowisk mieszkaniowych, wykorzystywanych w analizie przemian wielkich osiedli w miastach zachodnioeuropejskich, stwierdzić można, że w wielkich osiedlach miast postsocjalistycznych nie obserwuje się, lub obserwuje w bardzo niewielkim zakresie (w bardzo nielicznych osiedlach lub w ich fragmentach), zjawiska określanego jako „spirala upadku” lub „syndrom wielkiego osiedla”, czyli procesów silnej i wielopłaszczyznowej degradacji społecznej, fizycznej oraz ekonomicznej, typowego dla osiedli w miastach Europy Zachodniej.

Nie następują w nich również na tak dużą skalę, jak w krajach zachodnioeuropejskich, procesy filtracji związane z odpływem mieszkańców o wyższym statusie. Te natomiast, które zachodzą, powodowane są nie tyle degradacją osiedli, lecz pojawieniem się nowych bardziej atrakcyjnych obszarów zamieszkania (np. apartamentowców, i grodzonych, parków mieszkaniowych, rozległych suburbiów, zrewitalizowanych obszarów centralnych) oraz możliwością realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych poza systemem budownictwa subsydiowanego przez państwo (w postaci kredytów hipotecznych), która pojawiła się dopiero po zmianie ustroju. Ważną rolę w tym procesie miał zatem, oczywisty w tej sytuacji, wzrost silnie tłumionych w poprzednim ustroju aspiracji mieszkaniowych oraz naturalne zużywanie się zarówno techniczne, jak i moralne osiedlowej substancji mieszkaniowej wynikającym z jej cyklu życia. A zatem dokonujące się w osie-

dlach procesy filtracji mają charakter ewolucyjny i całkowicie naturalny związany ze starzeniem się i zużywaniem substancji mieszkaniowej, nie są zaś, jak przewidywano, masowym exodusem mieszkańców, który zamieni je szybko w obszary zdegradowane.

Nie znalazły również potwierdzenia w miastach posocjalistycznych teorie o charakterze deterministycznym, które źródło ewentualnych problemów społecznych, jakie mogą być notowane w wielkich osiedlach, upatrują głównie w ich niskich walorach urbanistycznych i wadliwym planie zabudowy (por. N e w m a n 1972, C o l e m a n 1985). Teorie te nie potwierdziły się głównie dlatego, że, jak wynika z współczesnych ustaleń architektów i urbanistów (Wojtkun 2004), układ przestrzenny osiedli sam w sobie nie generuje ani negatywnych, ani pozytywnych zachowań społecznych (a jeśli już to w bardzo niewielkim zakresie), a występujące w osiedlach zjawiska patologii społecznej mają różny charakter i wynikają z różnych przesłanek. Jak podają K. D e k k e r i in. (2011), pojawienie się problemów społecznych w osiedlach krajów, takich jak Francja, Holandia, Szwecja czy Dania, miało swoje źródło nie w formie zabudowy, ale w przestrzennej koncentracji tanich, socjalnych mieszkań przeznaczonych dla ludności o niskich dochodach oraz dużej rotacji mieszkańców, czyli czynnikach, które nie występowały w mieście socjalistycznym i nie występują w postsocjalistycznym.

Oryginalność procesów transformacji wielkich osiedli w miastach posocjalistycznych i ich odmienność od procesów zachodzących w krajach zachodnioeuropejskich, dzięki którym osiedla w krajach Europy Środkowowschodniej nie degradują się tak jak osiedla krajów zachodnich, jak się wydaje, jest przede wszystkim konsekwencją:

- ogromnej skali tych osiedli i ich udziału w zasobach mieszkaniowych miast postsocjalistycznych, sięgającego 30–40%, który decyduje o ich powszechności i traktowaniu jako „mieszkaniowej normy”;

- przeniesionego z czasów byłego ustroju oraz utrwalonego po 1990 r. deficytu mieszkań, obecnie jednak nie o charakterze nie strukturalnym (jak w poprzednim ustroju), lecz ekonomicznym;

- daleko idącej prywatyzacji osiedlowych zasobów mieszkaniowych, w niektórych krajach sięgającej ponad 90% mieszkań, która jest czynnikiem hamującym skłonności migracyjne i przyczynia się do silniejszej więzi zarówno z własnym mieszkaniem, jak i osiedlem, a w efekcie większej stabilności mieszkaniowej;

- struktury dochodów mieszkańców miast posocjalistycznych i niekorzystnej relacji cen mieszkań do przeciętnego wynagrodzenia, która wciąż ogranicza możliwości pełnego zaspokojenia aspiracji mieszkaniowych większości przeciętnie uposażonych gospodarstw domowych i decyduje o ich większej stabilizacji przestrzennej;

- wciąż relatywnie dobrych warunków mieszkaniowych oferowanych w tej formie zabudowy, zwłaszcza w porównaniu z istniejącą w wielu miastach starą substancją mieszkaniową o niskim standardzie (głównie na skutek niedoinwestowania

i braku remontów obszarów centralnych miast w okresie socjalizmu); relatywnie dobrego i ulegającego szybkiej poprawie w dwóch ostatnich dekadach wyposażenia osiedli w infrastrukturę handlowo-usługową oraz społeczną; dużej ilości terenów zielonych szczególnie w stosunku do często pozbawionych zieleni obszarów gęstej zabudowy śródmiejskiej oraz dobrej dostępności komunikacyjnej wielu osiedli;

– wytworzonej w poprzednim ustroju relatywnie małej skłonności do ruchliwości przestrzennej, dużej zasiedloności i przyzwyczajenia do miejsca, a w efekcie dużej stabilizacji mieszkaniowej;

– silnie ograniczanych w okresie realnego socjalizmu i wciąż niewygórowanych aspiracji mieszkaniowych mieszkańców miast postsocjalistycznych¹⁵ w porównaniu z mieszkańcami innych krajów, a także standardami międzynarodowymi;

– poczucia braku alternatywy spowodowanego ogólną sytuacją społeczno-ekonomiczną mieszkańców miast posocjalistycznych oraz sytuacją na rynku mieszkaniowym i niekorzystną relacją wynagrodzeń do cen mieszkań, które stwarzają barierę finansową, uniemożliwiającą wielu gospodarstwom domowym zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych w sposób bardziej satysfakcjonujący.

Wydaje się zatem, że zarówno istniejące wcześniej uwarunkowania ustrojowe, które przy zachowaniu tej samej formy urbanistycznej decydowały o zupełnie innym składzie społecznym mieszkańców osiedli, jak i sam proces transformacji (w tym zwłaszcza szybkie tempo zachodzących zmian i równoczesne nakładanie się nań procesów o charakterze globalnym) stanowią unikalne dziedzictwo, które istotnie determinuje procesy przemian zachodzące w osiedlach miast postsocjalistycznych, a tym samym odróżnia je od procesów zachodzących w miastach zachodnioeuropejskich.

Bibliografia

- Andráško I., Lesová P., Kunc J., Tonev P. (2013), *Perception of quality of life in Brno housing estates*, „Hungarian Geographical Bulletin”, Vol. 62(1), s. 90–101.
- Augé M. (2010), *Nie-miejsca. Wprowadzenie do antropologii hipernowoczesności*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Bernt M. (2007), *Neither normalisation, nor decay: Housing estates in Eastern Germany*, [w:] B. Komar, B. Kucharczyk-Brus (eds), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice, s. 41–55.

¹⁵ Z badań ogólnopolskich E. Kaltenberg-Kwiatkowskiej (2005) wynika, że niezależnie od wielkości zajmowanego mieszkania do osiągnięcia satysfakcjonującego lokum brakuje zwykle „jednego pokoju” lub powierzchni rzędu 10 m². Preferencje mieszkaniowe są zatem silnie ograniczane już na etapie ich formułowania. A obawy przed posiadaniem większego mieszkania powstają głównie z obaw o koszty jego utrzymania, które w Polsce stanowią wciąż znaczną część budżetu gospodarstw domowych.

- Bojar H. (1991), *Rodzina i życie rodzinne*, [w:] M. Marody (red.), *Co nam zostało z tych lat... Społeczeństwo polskie u progu transformacji systemowej*, Wydawnictwo Aneks, Londyn.
- Borowik I. (2003), *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Borowik I. (2007), *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk*, [w:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość oglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław, s. 97–104.
- Chmielewski J.M., Mirecka M. (2001), *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Ciesiołka P. (2010), *Rehabilitacja zabudowy blokowej na przykładzie osiedla Jana III Sobieskiego w Poznaniu*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 89–100.
- Coudroy de Lille L. (2000), *Jak dalece można porównywać miasta europejskie? Refleksje nad procesami i pojęciami na przykładzie osiedli mieszkaniowych we Francji w Polsce*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej jej przemian*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, ŁTN, Łódź, s. 99–112.
- Csaba T. (2006), *How We Really Live in Panel Blocks. Case Study on the Conditions and Potentials of Large Housing Estates in Budapest – for Sustainable Development*, Roeleveld Sikkes Architects, Haga–Budapest.
- Czapska J. (2011), *Zapobieganie przestępczości przez kształtowanie przestrzeni*, Wydawnictwo UJ, Kraków.
- Czepczyński M. (1999), *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. Zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190, s. 49–67.
- Czismady A. (2003), *Poverty and ethnicity in six post-socialist countries*, „Forum”, Vol. 19, Budapest, s. 3–10.
- Dekker K., de Vos S., Musterd S., van Kempen R. (2011), *Residential satisfaction in housing estates in european cities: A multi-level research approach*, „Housing Studies”, Vol. 26, Issue 4, s. 479–499.
- Divinsky B. (2004), *Slovakia. A continuing role for high-rise housing estates*, [w:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (eds), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft, s. 215–230.
- Domański H. (2002), *Główne kierunki zmian w strukturze społecznej*, [w:] M. Marody (red.), *Wymiary życia społecznego. Polska na przełomie XX i XXI wieku*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa.
- Domański H. (2004), *Struktura społeczna*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa.
- Dymnicka M. (2007), *Osiedla za bramą a ciągłość kulturowa i społeczna w kształtowaniu przestrzeni miejskiej*, [w:] B. Jałowiecki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa, s. 53–72.
- Enyedi G. (1998), *Transformation in Central European postsocialist cities*, [w:] G. Enyedi (ed.) *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, Akademiai Kiadó. Budapest, s. 9–34.
- Éróss A. (2013), *Past and present of large housing estates in Visegrad Countries and Armenia*, „Hungarian Geographical Bulletin”, Vol. 62(1), Hungarian Academy of Science, s. 77–82.
- Gaczek W., Rykiel Z. (1999), *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] T. Marszał (red.), *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190, s. 29–47.

- Gądecki J. (2007), *Za murami – krytyczna analiza dyskursu na temat osiedli typu gated communities w Polsce*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa, s. 87–103.
- Gerohazi E., Szemzo H. (2005), *How to improve the inherited bad reputation of a housing Estate: the story of Havann in Budapest*, RESATE, Conference for researchers and policymakers 19–21.05.2005, Ljubljana, Slovenia, <http://restate.geo.uu.nl/conference/posterexhibition/Hungary1.pdf> (dostęp 20.09.2013).
- Gorczyca K. (2009), *Wielkie osiedla mieszkaniowe – diagnoza stanu obecnego, podejmowane działania rewitalizacyjne*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji*, t. 4, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Hamilton F.E.I. (1979), *Spatial structure of East European cities*, [w:] R.A. French, F.E.I. Hamilton (eds), *The Socialist City, Spatial Structure and Urban Policy*, John Wiley & Sons, Chichester, s. 195–262.
- Hamilton M., Hirszo wicz M. (1995), *Klasy i nierówności społeczne w perspektywie porównawczej*, PWN, Warszawa.
- Hegedus J., Tosic I. (1996), *The Disintegration of the East European Housing Model*, [w:] D. Clapham, J. Hegedus, K. Kintrea, I. Tosics, *Housing Privatization in Eastern Europe*, Greenwood Press, Westport.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Marcińczak Sz., Wolaniuk A. (2014), *Gentrification processes in the city*, [w:] T. Marszał (ed.), *Society and Space in Contemporary Poland in Łódź University Geographical Research*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 84–111.
- Jałowicki B. (1995), *Miasto polskie – między utopią a rzeczywistością*, [w:] P. Starosta (red.), *Zbiorowości terytorialne i więzi społeczne*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Jałowicki B., Szczepański M.S. (2006), *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa.
- Jarosz D. (2010), *Mieszkanie się należy... Studium z peerelowskich praktyk społecznych*, Oficyna Wydawnicza ASPRA-JR, Warszawa.
- Jerschina J., Lesińska E., Pytliński Ł., Siwek H., (2012), *Badania poczucia bezpieczeństwa mieszkańców Prądnika Czerwonego w Krakowie ze szczególnym uwzględnieniem wpływu zmian architektonicznych i technicznych na poziom lęku przed przestępczością*, [w:] J. Czapska (red.), *Zapobieganie przestępczości przez kształtowanie przestrzeni*, Wydawnictwo UJ, Kraków, s. 201–247.
- Jewdokimow M. (2011), *Zmiany społecznych praktyk zamieszkiwania*, Wydawnictwo Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Warszawa.
- Kabisch S., Grossmann K. (2013), *Challenges for large housing estates in light of population decline and ageing. Results of a long-term survey in East Germany*, „Habitat International”, Vol. 39, s. 232–239.
- Kahrik A., Tammaru T. (2010), *Soviet prefabricated panel housing estates: Areas of continued social mix or decline? The case of Tallinn*, „Housing Studies”, Vol. 25(2), s. 201–219.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E. (2005), *Warunki mieszkaniowe w świadomości społecznej*, [w:] Frackiewicz L. (red.), *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Wydawnictwo IPISC, Warszawa, s. 153–169.
- Kiciński A. (2004), *Poland. A future for the 'blokowisko'?*, [w:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (eds), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft, s. 187–202.
- Knorr-Siedow T. (1996), *Present and future outlook for large housing estates*, European Academy of the Urban Environment, Institute for Regional Development and Structural Planning, <http://www.eaue.de/Housing/housfut/htm> (dostęp 20.02.2012).

- Knorr-Siedow T. (1997), *Facts about the history and context of the large prefabricated housing estates in Europe*, the paper for the conference „A future for the large housing estates” Sofia, Bulgaria, 19–21 October.
- Knorr-Siedow T. (2004), *Germany. Common legacy from a divided past*, [w:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (eds), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft, s. 165–186.
- Knorr-Siedow T., Droste C. (2005), *Large Housing Estates in Berlin, Germany: Opinions of Residents on Recent Developments*, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht.
- Kotus J. (2007), *Natura wielkomiejskich sąsiedztw*, Wydawnictwo UAM, Poznań.
- Kovács Z., Douglas M. (2004), *Hungary. From socialist ideology to market reality*, [w:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (eds), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft, s. 231–248.
- Kovács Z., Herfert G. (2012), *Development pathways of large housing estates in post-socialist cities: An international comparison*, „Housing Studies”, Vol. 27, No. 3, s. 324–342.
- Lewicka M. (2004), *Identyfikacja z miejscem zamieszkania mieszkańców Warszawy: determinanty i konsekwencje*, [w:] J. Grzelak, T. Zarycki (red.), *Spoleczna mapa Warszawy*, Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa.
- Marciniczak S. (2009), *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988–2005*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Matlovic R., Ira V., Sykora L., Szczyrba Z. (2001), *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratislavy, Olomuńca oraz Preszowa)*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, cz. II, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, ŁTN, Łódź, s. 243–252.
- Matlovic R., Sedlakova A. (2007), *Transformation processes of the urban space in post-communist cities*, [w:] M. Malikowski, S. Solecki (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, Nomos, Kraków, s. 32–46.
- Musterd S., van Kempen R. (2005), *Large-scale Housing Estates in European Cities: Opinions of residents on recent developments*, RESTATE report 4k, Utrecht University, Utrecht.
- Prak N.L., Priemus H. (1986), *A model for the analysis of the decline of postwar housing*, „The International Journal of Urban and Regional Research”, No. 10, s. 1–7.
- Racoń-Leja K. (2010), *Bariera w kształtowaniu przestrzeni publicznej w zespołach mieszkaniowych*, „Architektura. Czasopismo Techniczne”, z. 6, s. 165–170.
- Rembarz G. (2005), *Jakość przestrzeni publicznej w procesie reurbanizacji wielkich osiedli mieszkaniowych*, [w:] M. Kochanowski (red.), *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, „Biblioteka urbanisty”, 5, Urbanista, Warszawa.
- Rembarz G. (2010), *Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego*, [w:] P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Rewers E. (2005), *Post-polis. Wstęp do filozofii ponowoczesnego miasta*, Universitas, Kraków.
- Rębowska A. (2000), *Rehabilitacja blokowisk*, [w:] Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler (red.), *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPiK, Kraków, s. 85–105.
- Rębowska A., Jeżak J., Rydzik W., Węglowski M. (2006), *Strategie rehabilitacji „blokowisk”*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Rodzoń J., Flaga M. (2010), *Nowa sytuacja społeczna starych osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla im A. Mickiewicza w Lublinie*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 101–118.
- Ruoppila S., Kährrik, A. (2003), *Socio-economic residential differentiation in post-socialist Tallinn*, „Journal of Housing and the Built Environment”, Vol. 18, s. 49–73.

- Rykiel Z. (1999), *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, Prace Geograficzne Nr 170, IGIPZ PAN, Wrocław.
- Sagan I. (2000), *Miasto. Scena konfliktów i współpracy*, Wydawnictwo UG, Gdańsk,
- Słodczyk J. (2010), *Geneza i rozwój osiedli blokowych*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–25.
- Stanilov K. (2007), *Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition*, [w:] K. Stanilov (eds), *The Post-Socialist City. Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, „Series: GeoJournal Library”, Vol. 92, Springer, Dordrecht, s. 173–190.
- Stenning A., Smith A., Rochovská A., Świątek D. (2010), *Domesticating Neo-liberalism: Spaces of Economic Practice and Social Reproduction in Post-Socialist Cities*, Wiley-Blackwell, West Sussex.
- Szafrńska E. (2008), *Kapitał ludzki i społeczny w przestrzeni miasta. Przykład Łodzi*, [w:] J. Słodczyk, E. Szafranek (red.), *Mechanizmy i uwarunkowania budowania konkurencyjności miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole, s. 63–78.
- Szafrńska E. (2009), *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 197–210.
- Szafrńska E. (2010), *Stereotypy i rzeczywistość. Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców*, [w:] M. Madurowicz (red.), *Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski, Warszawa, s. 331–340.
- Szafrńska E. (2013a), *Large housing estates in Post-Socialist Poland as a housing policy challenge*, „European Spatial Research and Policy”, Vol. 20, No. 1, s. 119–129.
- Szafrńska E. (2013b), *Przemiany społeczno-demograficzne w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi w okresie transformacji*, [w:] J. Dzieciuchowicz, A. Janiszewska (red.), *Przemiany w sferze zachowań demograficznych w okresie przekształceń społeczno-gospodarczych*, „Space-Society-Economy”, No. 12, s. 93–108.
- Szafrńska E. (2014), *Transformations of large housing estates in post-socialist city: The case of Łódź, Poland*, „Geographia Polonica”, Vol. 87, No. 1, s. 77–94.
- Szczepański M. (1991), „*Miasto socjalistyczne*” i świat społeczny jego mieszkańców, „Rozwój Regionalny – Rozwój Lokalny – Samorząd Terytorialny”, t. 32, EIRRIŁ, UW, Warszawa.
- Szelenyi I. (1983), *Urban Inequalities under State Socialism*, Oxford University Press.
- Szelenyi I. (1996), *Cities under socialism and after*, [w:] G. Andrusz, M. Harloe, I. Szelenyi (eds), *Cities after Socialism. Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, Blackwell Publishers, Oxford, s. 286–317.
- Temelová J., Novák J., Ouředníček M., Puldová P. (2011), *Housing Estates in the Czech Republic after socialism: Various Trajectories and inner differentiation*, „Urban Studies”, Vol. 48(9), s. 1811–1834.
- Tosics I. (2005), *City development in Central and Eastern Europe since 1990*, [w:] F.E.I. Hamilton, K. Dimitrovska-Andrews, N. Pichler-Milanovic (eds), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*, United Nations University, Tokyo, New York, Paris, s. 44–78.
- Tosics I., Geróházy É., Szemző H. (2005), *Large housing estates in Budapest and Nyíregyháza, Hungary. Opinions of residents on recent developments*, RESTATE report, Utrecht University, Utrecht.
- Tuan Y.F. (1987), *Przestrzeń i miejsce*, PIW, Warszawa.

- Turkington R., van Kempen R., Wassenberg F. (2004), *High Rise Housing in Europe*, Delft University Press, Delft.
- Tyszcza Z. (1982), *Rodziny współczesne w Polsce*, IWZZ, Warszawa.
- Warzywoda-Kruszyńska W., Grotowska-Leder J. (1996), *Wielkowiejska bieda w okresie transformacji*, Instytut Socjologii, Łódź.
- Wassenberg F., van Kempen R. (2004), *The Netherlands. Modernist housing in a developed welfare state*, [w:] R. Turkington, R. van Kempen, F. Wassenberg (eds), *High-rise Housing in Europe: Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft, s. 129–146.
- Węclawowicz G. (1988), *Struktury społeczno-przestrzenne w miastach Polski*, Prace habilitacyjne IGIPZ PAN, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wyd. PAN, Wrocław.
- Węclawowicz G. (2000), *Kształtowanie się nowego modelu zróżnicowań społeczno-przestrzennych miasta w Europie Środkowej – wybrane elementy przejścia od miasta socjalistycznego do miasta postsocjalistycznego*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, ŁTN, Łódź, s. 25–30.
- Węclawowicz G., Kozłowski S., Bajek R. (2003), *Large Housing Estates in Poland. Overview of developments and problems in Warsaw*, RESTATE report, Utrecht University, Utrecht.
- Węclawowicz G. (2007), *Geografia społeczna miast*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Wiest K. (2011), *Large-scale housing estates in Central and East European cities: Between residential preferences and local housing market differences*, „Housing. Theory and Society”, Vol. 28, No. 4, s. 410–431.
- Wojtkun G. (2004), *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.
- Zborowski A. (2000), *Przemiany przestrzeni miasta postsocjalistycznego. Teoria i praktyka*, [w:] I. Jażdżewska (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, ŁTN, Łódź, s. 61–66.
- Zborowski A. (2005), *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IGiP UJ, Kraków.

Ewa Szafrńska

THE EVOLUTION OF SOCIAL STATUS OF LARGE HOUSING ESTATES IN RESIDENTIAL SPACE OF POST-SOCIALIST CITIES SELECTED EXAMPLES

Summary: Large block housing estates built after the Second World War are present in the urban landscapes of many Central East European countries. Moreover, they constitute the dominant form of urban residential environment and a significant part of the socio-spatial structure of post-socialist cities. The main purpose of this paper was to identify ongoing changes in post-socialist large housing estates and to clarify their main factors. These analyses were encompassed the changes

in socio-demographic and socio-economic structure of inhabitants of large housing estates and the changes in their residential prestige. The main question was how large housing estates built during the socialist period have changed in new socio-demographic, political and economic conditions, which emerged after the collapse of socialism. The second question was, whether the transformations within large housing estates of post-socialist cities distinguishes from the processes taking place in West European cities. The study was based on a review of the available literature and the author's own previously published work.

Keywords: large housing estates, post-socialist city, CCE countries, socio-spatial structure of city.