

*Jerzy Dzieciuchowicz*

## **BUDOWNICTWO KOMUNALNE W ŁODZI – STRUKTURA PRZESTRZENNA**

W pracy tej dokonano identyfikacji stanu i struktury przestrzennej komunalnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi, a także gruntownej analizy sytuacji mieszkaniowej cechującej ten typ budownictwa. Podstawowy cel opracowania stanowi określenie tendencji centralnej i stopnia zróżnicowania przestrzennego głównych cech komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz szczegółowa ocena panujących w nim warunków mieszkaniowych.

### **1. Uwagi wstępne**

Komunalne budownictwo mieszkaniowe odgrywa ogromną rolę w funkcjonowaniu gospodarki mieszkaniowej i w kształtowaniu warunków życia mieszkańców oraz systemu przestrzennego Łodzi. Miasto to jest bowiem zaliczane do kategorii największych właścicieli kamienic czynszowych (kamieniczników) wśród ośrodków wielkomiejskich w kraju. Więcej niż co trzecie (38,0%) łódzkie mieszkanie wchodzi w skład komunalnych zasobów mieszkaniowych. Sytuacja taka jest w głównej mierze spuścizną polityki uspołecznienia gospodarki mieszkaniowej prowadzonej w okresie Polski Ludowej. Zasadnicze zmiany zasad gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Łodzi nastąpiły w okresie transformacji systemowej. Dokonano wówczas komunalizacji uprzednio upaństwowionego budownictwa mieszkaniowego. W myśl wprowadzonych regulacji prawnych zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności stało się zadaniem własnym gminy<sup>1</sup>. Należy przy tym zaznaczyć, że wskutek postępującej prywatyzacji gminnych zasobów mieszkaniowych, ich znaczenie w gospodarce mieszkaniowej Łodzi wyraźnie się zmniejszyło. Dowodzi tego fakt, iż od 1995 do 2003 r. nastąpił spadek liczby

---

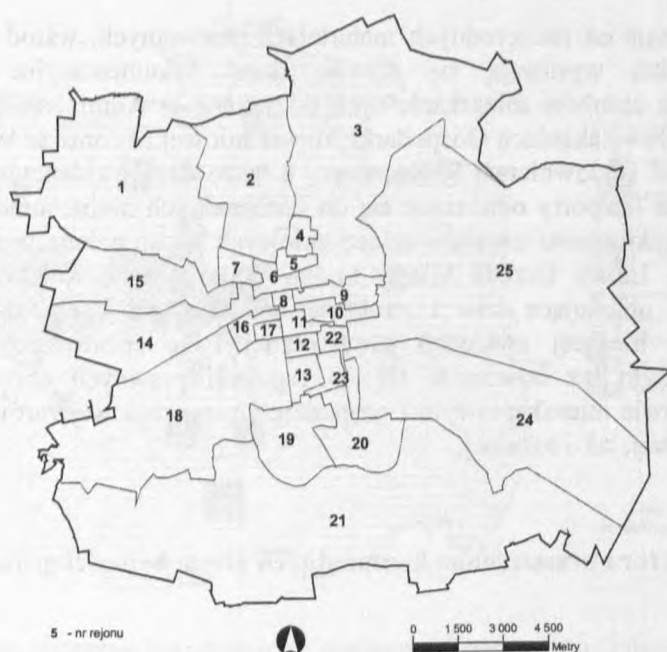
<sup>1</sup> Zasady polityki mieszkaniowej gmin w Polsce określają m. in. ustawy o samorządzie gminnym (DzU z 1990 r., nr 13, poz. 74, z późniejszymi zmianami), o najmie lokali (DzU z 1994 r., nr 105, poz. 509), o dodatkach mieszkaniowych (DzU z 2001 r., nr 71, poz. 734), o własności lokali (DzU z 1994 r., nr 85, poz. 388). Założenia polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi Łodzi zawierają uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr 19/332/99 z 21 lipca 1999 r., nr 39/411/96 z dnia 11 lipca 1996 r., nr 70/1765/02 z dnia 6 marca 2002 r.

mieszkań komunalnych ze 135,3 do 126,0 tys., tj. o 9,3 tys. Równocześnie dokonywały się istotne przekształcenia różnorodnych struktur budownictwa komunalnego, zwłaszcza struktury własnościowej, w której doszło do bezwzględnej dominacji mieszkań prywatnych (75,3%), wchodzących przede wszystkim w skład wspólnot mieszkaniowych. Przeobrażeniom podlegały również warunki mieszkaniowe panujące w budynkach komunalnych oraz zbiorowość użytkowników mieszkań komunalnych, ich potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe.

Budownictwo komunalne stwarza szczególnie trudne problemy mieszkaniowe, a to z uwagi na przeciętnie niski standard zarówno domów i ich najbliższego otoczenia, jak i samych mieszkań. Stan taki jest zdeterminowany przede wszystkim przez znacznie zaawansowany wiek większości komunalnych zasobów mieszkaniowych, a także powojenną politykę mieszkaniową sprzyjającą postępującej ich degradacji. Nic więc dziwnego, że mieszkania komunalne są użytkowane w dużej części przez najuboższe warstwy społeczne, co łączy się z rozprzestrzenieniem na terenach zabudowy komunalnej specyficznych problemów społecznych, a zwłaszcza bezrobocia, ubóstwa i zjawisk patologicznych (przestępczość, alkoholizm, narkomania, prostytutka i in.). Budownictwo komunalne koncentruje się głównie w strefie śródmiejskiej stanowiącej reprezentacyjną część miasta, kształtując w dużej mierze negatywne atrybuty jej wizerunku, uogólniane nierzadko na całe miasto.

Przedmiotem tej pracy jest stan i struktura komunalnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi, ze szczególnym zwróceniem uwagi na strukturę przestrzenną komunalnych zasobów mieszkaniowych i panujących w nich warunków mieszkaniowych w podziale miasta na rejonów obsługi mieszkańców budynków komunalnych. Podstawowy cel badawczy opracowania stanowi określenie tendencji centralnej i stopnia zróżnicowania przestrzennego głównych cech komunalnych zasobów mieszkaniowych. Przeprowadzona szczegółowa waloryzacja wewnętrznych warunków mieszkaniowych uwzględnia wiek, stan techniczny, formy własności, wielkość, wyposażenie sanitarno-techniczne, koszty użytkowania i zaludnienie lokali mieszkalnych. Wzięto także pod uwagę zewnętrzne warunki mieszkaniowe, panujące w bliskim otoczeniu mieszkań, uwzględniając intensywność zabudowy, wielkość budynków, powierzchnię i formy własności nieruchomości gruntowych. Podmiotem badań są komunalne nieruchomości gruntowe, budynki i lokale mieszkalne oraz ich użytkownicy według stanu w latach 2002–2005. Przestrzenny układ odniesienia badanych zagadnień tworzy zbiór 25 rejonów obsługi mieszkańców lokali komunalnych (Administracje Nieruchomości i Zakłady Gospodarki Mieszkaniowej) funkcjonujących na terenie Łodzi (rys. 1)<sup>2</sup>. Ich granice zostały ustalone na podstawie rozkładu przestrzennego punktów adresowych nieruchomości komunalnych.

<sup>2</sup> Numerom rejonów odpowiadają następujące nazwy jednostek administracji budownictwa komunalnego: 1. Żabieniec, 2. Bałuty Nowe, 3. Doły, 4. Bałuty Stare II, 5. Bałuty Stare I, 6. Bałuty Centrum, 7. Żubardź,



Rys. 1. Podział Łodzi na rejonu obsługi mieszkańców budownictwa komunalnego

Źródło: oprac. własne

Mieszkalnictwo jest przedmiotem licznych opracowań reprezentujących różne dziedziny nauki. Niewiele jednak prac badawczych dotyczy głównie budownictwa komunalnego i jego wewnątrzmiastowych zróżnicowań przestrzennych w Polsce. Problemy tego rodzaju budownictwa są częściowo poruszane w obszerniejszych opracowaniach poświęconych polityce i gospodarce mieszkaniowej i komunalnej oraz warunkom mieszkaniowym (Andrzejewski 1969; 1987; Andrzejewski, Kulesza 1969; Cesarski 1998; Dziembowski, Andrzejewski, Ginsbert-Gebert 1974; Ginsbert 1955; Ginsbert-Gebert 1977; Jaskółowska 1966; 1976; Kulesza 1973; Kulesza, Nieciński 1989; Ginsbert-Gebert, Podolski 1988). Nierzadko rozpatrywane były społeczne aspekty kwestii mieszkaniowej z uwzględnieniem opinii użytkowników zabudowy komunalnej (Czeczarda 1986; Goryński 1975; Kaltenberg-Kwiatkowska 1982; 1996; Kulesza 1985; Litterer-Marwege 1961; Turowski 1979). Zróżnicowanie przestrzenne budownictwa mieszkaniowego i warunków mieszkaniowych w miastach polskich było m. in. przedmiotem badań J. Dzieciuchowicza (1974; 1976; 1980; 1999; 2002; 2005), J. Dzieciuchowicza, B. Stolarczyka, A. Suliborskiego (1972), L. Groeger (2004) i S. Kaczmarek (1996).

8. Nowe Miasto, 9. Kamińskiego, 10. Ogrody Sukiennicze, 11. Centrum I, 12. Centrum II, 13. Katedralna, 14. Konstanyńska, 15. Koziny, 16. Zakątna, 17. Zielony Rynek, 18. Radwańska, 19. Górna Zachód, 20. Górna Wschód, 21. Górna Południe, 22. Wodny Rynek, 23. Księży Młyn, 24. Zbiorcza, 25. Stoki.

Praca bazuje na różnorodnych materiałach pierwotnych, wśród których na pierwszy plan wysuwają się surowe dane dokumentacyjne dotyczące komunalnych zasobów mieszkaniowych pozyskane w Administracjach Nieruchomości (21) i Zakładach Gospodarki Mieszkaniowej (4) oraz w Widzewskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego, a także dane ewidencyjne, wykazy, sprawozdania i raporty odnoszące się do komunalnych nieruchomości gruntowych i budynków oraz zasobów mieszkaniowych udostępnione przez Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi. Wykorzystano również materiały statystyczne obrazujące stan i strukturę budownictwa komunalnego, które pochodzą z bieżącej ewidencji statystycznej i ze spisów powszechnych. Konieczne było też odwołanie się do regulacji prawnych obowiązujących w budownictwie mieszkaniowym i gospodarce mieszkaniowej zarówno w skali ogólnokrajowej, jak i lokalnej.

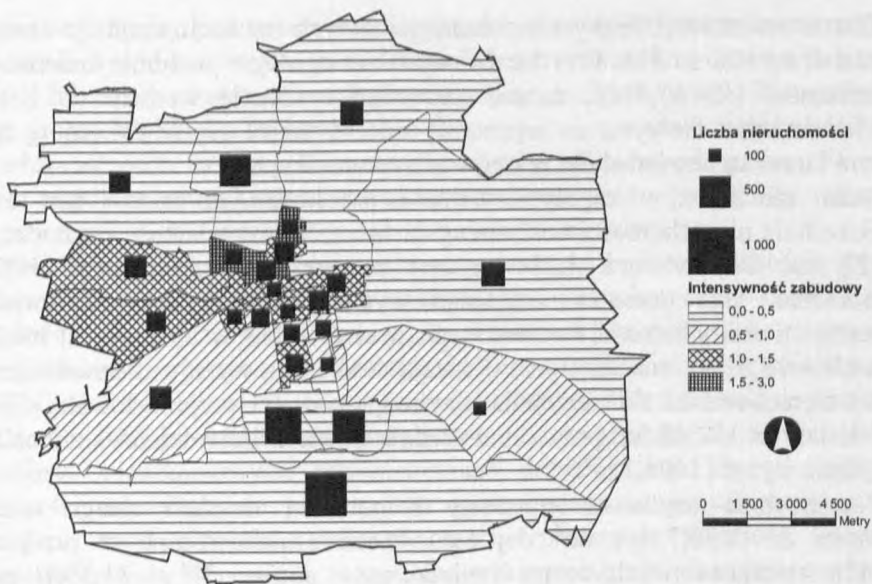
## 2. Struktura przestrzenna komunalnych nieruchomości gruntowych

Od racjonalnej gospodarki nieruchomościami, zwłaszcza gruntami, w znacznej mierze zależy prawidłowy rozwój zagospodarowania przestrzennego Łodzi. Miasto może wpływać na zmiany struktury i sposobu użytkowania gruntów, wykorzystując różnorodne instrumenty planistyczne i realizacyjne oraz system informacji o nieruchomościach (Topczewska, Siemiński 2003). Istotne znaczenie dla ładu przestrzennego w mieście ma też sposób formułowania przez jego samorząd lokalnej polityki i operacyjnych programów gospodarowania gruntami oraz kształtowanie dochodów i wydatków miasta związanych z nieruchomościami gruntowymi.

O dużej roli gruntowych nieruchomości komunalnych w przestrzeni miejskiej Łodzi świadczy dobitnie ich ogólna liczba dochodząca do ok. 6,6 tys.<sup>3</sup> Jej dokładne określenie napotyka jednak trudności wynikające z nieustalonego statusu prawnego wielu działek komunalnych. Rozmieszczenie rozpatrywanych nieruchomości, w podziale miasta na wskazane wcześniej rejony obsługi, jest nierównomierne, a ich formy własności złożone (rys. 2, 3).

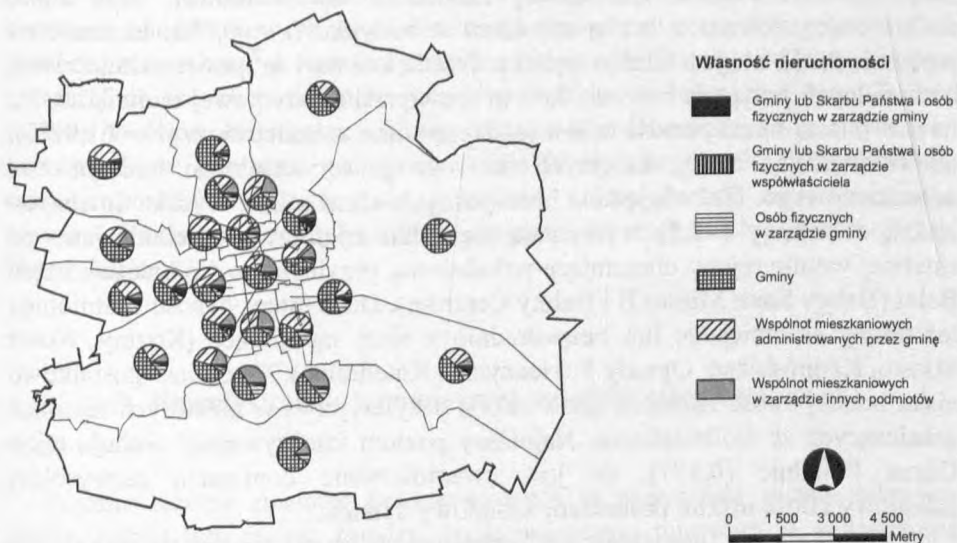
---

<sup>3</sup> Według stanu z 7.06.2005 r.



Rys. 2. Rozmieszczenie komunalnych nieruchomości gruntowych i intensywność ich zabudowy w Łodzi

Źródło: oprac. własne



Rys. 3. Formy własności komunalnych nieruchomości gruntowych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Obszar zmienności liczby nieruchomości w tych rejonach obejmuje szeroki przedział, od 106 do 838. Przy bardzo wysokim ogólnym poziomie zmienności przestrzennej ( $V = 67,4\%$ )<sup>4</sup>, można zauważyć tendencję wzrostu tej liczby w układzie odśrodkowym, co w pewnej mierze wiąże się z rosnącą w tym samym kierunku powierzchnią rejonów mieszkaniowych.

Duże znaczenie w zagospodarowaniu przestrzennym miasta ma sama powierzchnia nieruchomości komunalnych, której łączna wielkość dochodzi do 929,21 ha. Stanowi ona 3,2% ogólnej powierzchni miasta i aż 19,7% powierzchni jego terenów mieszkaniowych. Zróżnicowanie terytorialne powierzchni nieruchomości komunalnych w skali rejonów obsługi jest bardzo duże ( $V = 98,59\%$ ), znacznie przewyższając wskazaną wyżej zmienność samej liczby nieruchomości. Powierzchnia ta w rozpatrywanych rejonach waha się od 8,22 ha aż do 172,65 ha, przy czym średnia powierzchnia działki komunalnej w mieście wynosi 1409,8 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa zabudowy komunalnej w skali całego miasta dochodzi do 5690,7 tys. m<sup>2</sup>. Jej zróżnicowanie przestrzenne w przekroju rejonów mieszkaniowych osiąga umiarkowany poziom ( $V = 31,3\%$ ), przy średniej powierzchni użytkowej zabudowy przypadającej na 1 nieruchomość wynoszącej 683,4 m<sup>2</sup>. W tych warunkach zdecydowana większość działek komunalnych powinna być gęsto zabudowana.

Jednak wbrew sformułowanemu wyżej przypuszczeniu w skali ogólnomiejskiej intensywność komunalnej zabudowy mieszkaniowej, dość silnie dodatnio skorelowana z liczbą mieszkań w budynku ( $r = 0,650$ ; istotność na poziomie 0,01), nie jest bardzo wysoka. Przeciętnie na 1 m<sup>2</sup> powierzchni działek komunalnych przypada bowiem 0,61 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków. Na terenie miasta intensywność ta jest jednakże silnie zróżnicowana ( $V = 61,98\%$ ), odzwierciedlając zasięg kolejnych faz rozwoju terytorialnego budownictwa mieszkaniowego. Ze względów historycznych szczególnie wysoką intensywnością zabudowy (>1,5) wyróżniają się tylko częściowo przebudowane po ostatniej wojnie rejony obejmujące południową, przyległą do śródmieścia część Bałut (Bałuty Stare Miasto II i Bałuty Centrum). Duża intensywność znamionuje też tereny śródmiejskie lub bezpośrednio z nimi sąsiadujące (Koziny, Nowe Miasto, Kamińskiego, Ogrody Sukiennicze i Katedralna). Natomiast stosunkowo niska intensywność zaznacza się w strefie peryferyjnej i w niektórych rejonach graniczących ze śródmieściem. Najniższy poziom intensywności cechuje rejon Górna Południe (0,177), co jest uwarunkowane dominacją niewysokiej zabudowy i dość niskim procentem zabudowy działek.

Na użytkowanie nieruchomości komunalnych istotny wpływ wywierają ich stosunki własnościowe. Dana nieruchomość może mieć jednego lub wielu

---

<sup>4</sup> W całym tekście oznaczano symbolami:  $V$  – klasyczny współczynnik zmienności,  $A$  – klasyczny współczynnik asymetrii,  $K$  – klasyczny współczynnik kurtozy,  $r$  – współczynnik korelacji liniowej. Miary te, podobnie jak i inne zastosowane w tym opracowaniu, zostały w większości obliczone przy użyciu profesjonalnego pakietu statystycznego SPSS 12.0 for Windows.

właścicieli. Biorąc pod uwagę status własnościowy i rodzaj zarządzania, można wyróżnić 6 podstawowych form własności nieruchomości: 1) współwłasność gminy lub Skarbu Państwa i osób fizycznych w zarządzie gminy, 2) współwłasność gminy lub Skarbu Państwa i osób fizycznych w zarządzie współwłaściciela, 3) własność osób fizycznych w zarządzie gminy, 4) własność gminy, 5) własność wspólnot mieszkaniowych administrowana przez gminę, 6) własność wspólnot mieszkaniowych w zarządzie innych podmiotów.

Na całym terenie miasta dominują nieruchomości będące własnością gminy, które stanowią ponad połowę wszystkich nieruchomości komunalnych (53,85%). Warto przy tym zaznaczyć, że ich udział jest dość silnie negatywnie skorelowany z intensywnością zabudowy ( $r = -0,642$ ; istotność na poziomie 0,01) i pojemnością mieszkaniową budynków ( $r = -0,752$ ; istotność na poziomie 0,01). Na drugim miejscu pod względem udziału plasują się nieruchomości wspólnot mieszkaniowych administrowane przez gminę. Do tej kategorii własności należy prawie 1/5 (19,7%) ogółu badanych nieruchomości. Nieco mniejszą część wszystkich nieruchomości reprezentuje własność wspólnot mieszkaniowych, które nie są zarządzane przez gminę, ale przez inne podmioty (14,3%). Każda z pozostałych form własności ma już niewielkie znaczenie. Struktura form własności nieruchomości jest silnie zróżnicowana w przestrzeni miejskiej. Nieruchomości należące wyłącznie do gminy wyróżniają się udziałem znacznie przewyższającym poziom ogólnomiejski w trzech rejonach położonych peryferyjnie: Górna Południe, Stoki i Doły. Tymczasem nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w administracji gminy nabierają dużego znaczenia poza centrum miasta, w rejonie Żubardzia, Zakątnej i Księżego Młyna, a będące w zarządzie innych podmiotów przede wszystkim w rejonach Górna Zachód i Górna Wschód, Katedralna i Nowe Miasto. Nieruchomości osób fizycznych pozostające w zarządzie gminy są charakterystyczne przede wszystkim dla terenów pozaśródmiejskich (Górna Wschód, Górna Zachód oraz Konstanyńska). Znaczenie pozostałych form własności we wszystkich rejonach obsługi jest znikome.

### 3. Rozmieszczenie komunalnych zasobów mieszkaniowych

Rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych w przestrzeni miasta odzwierciedla całokształt relacji między społeczeństwem miejskim a przestrzenią miasta. Intensywność zabudowy stanowi wyznacznik stopnia wykorzystania i wartości terenów mieszkaniowych. Nadmierne skupienie zabudowy rodzi złożone problemy ekologiczne, komunikacyjne i psychospołeczne związane z dużym zatłoczeniem i natężeniem ruchu komunikacyjnego w niektórych rejonach miasta.

Na terenie Łodzi znajduje się ok. 6,6 tys. budynków reprezentujących różne formy własności komunalnej, z czego wyłącznie własnością gminy (razem z budynkami Skarbu Państwa i wspólnot mieszkaniowych) pozostaje 3,8 tys. budynków. Rozkład zabudowy komunalnej w przekroju rejonów obsługi mieszkańców jest silnie skorelowany z rozmieszczeniem komunalnych nieruchomości gruntowych, wykazując równocześnie podobną zmienność przestrzenną ( $V = 69,3\%$ ). Prawie 2/5 budynków komunalnych (39,2%) skupia się w 4 rejonach otaczających strefę centralną – Bałuty Nowe, Górna Południe, Górna Zachód i Górna Wschód.

Biorąc pod uwagę wszystkie formy własności, komunalne zasoby mieszkaniowe Łodzi są ogromne, obejmują bowiem ok. 123 tys. mieszkań. Ich rozmieszczenie w przekroju rejonów obsługi mieszkańców (rys. 4), w znacznej mierze zdeterminowane układem przestrzennym budynków, jest nader nierównomierne ( $V = 56,8\%$ ;  $A = 2,81$ ;  $K = 9,80$ ). Może to poważnie utrudniać sprawne zarządzanie tymi zasobami. Przeciętnie na jeden rejon przypada prawie 5 tys. mieszkań. Największymi zasobami mieszkaniowymi dysponują trzy rejon położone na terenie dzielnicy Górna (Górna Wschód, Górna Zachód i Górna Południe). Łącznie rejon te koncentrują 33,8 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi 27,5% ogółu mieszkań komunalnych. Warto też dodać, że tylko w trzech rejonach położonych w centralnej i środkowo-wschodniej części miasta (Centrum II, Stoki i Zbiorcza) liczba mieszkań nie dochodzi do 3 tys.

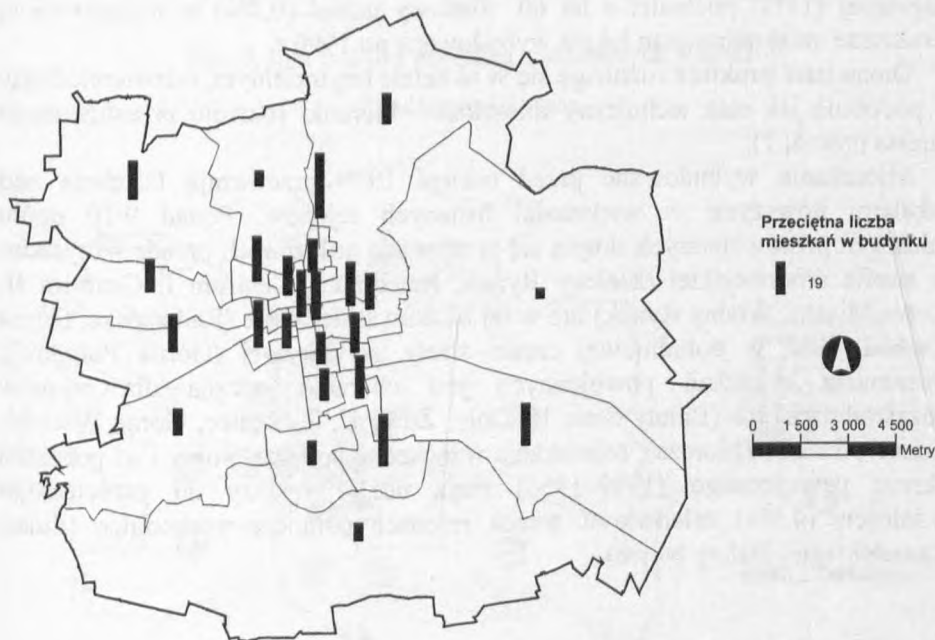


Rys. 4. Rozkład przestrzenny komunalnych lokali mieszkalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne



Na rozkład przestrzenny mieszkań komunalnych w Łodzi istotny wpływ wywiera wielkość budynków komunalnych. Przeciętny budynek liczy ok. 19 mieszkań. Ustalono poza tym, że średnio w budynku stanowiącym własność gminy lub Skarbu Państwa znajduje się ponad 3,5-krotnie mniej mieszkań (8,3), niż w budynku reprezentującym pozostałe formy własności zasobów komunalnych (30,4). W badanych rejonach obsługi przeciętna liczba mieszkań przypadających na 1 budynek jest zróżnicowana w umiarkowanym stopniu ( $V = 32,8\%$ ), malejąc w układzie odśrodkowym (rys. 5). Zaznaczmy przy tym, że istnieje silna negatywna zależność ( $r = -0,745$ ; istotność na poziomie 0,01) między tą liczbą a udziałem lokali komunalnych i Skarbu Państwa w całych komunalnych zasobach mieszkaniowych. Bardzo dużą pojemnością mieszkaniową (>28 mieszkań na 1 budynek) cechują się budynki zlokalizowane w rejonie samego centrum i w jego bliskim otoczeniu (Centrum I, Nowe Miasto, Bałuty Stare II, Górna Wschód). Natomiast szczególnie małe budynki (<10) są rozproszone w północno-wschodnich i południowych rejonach peryferyjnych (Bałuty Nowe, Stoki, Górna Południe).



Rys. 5. Wielkość budynków komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

#### 4. Wiek, stan techniczny i formy własności komunalnych zasobów mieszkaniowych

**Wiek mieszkań.** Wiek komunalnych zasobów mieszkaniowych stanowi jeden z podstawowych wyznaczników ich obecnego stanu technicznego i wartości rynkowej. Zwykle wraz z wiekiem mieszkań pogarsza się ich stan techniczny i funkcjonalność; maleje też ich cena na rynku wtórnym, natomiast może wzrastać wartość historyczna i architektoniczna. Wzrostowi stopnia zużycia tkanki mieszkaniowej przeciwdziałają systematycznie przeprowadzane remonty bieżące i kapitalne mieszkań.

Struktura wieku mieszkań komunalnych<sup>5</sup> w Łodzi jest dość słabo urozmaicona i niekorzystna z punktu widzenia gospodarowania ich zasobami. Element dominujący w tej strukturze tworzą lokale wybudowane przed II wojną światową, które reprezentują aż 2/3 (66,9%) ogółu mieszkań komunalnych<sup>6</sup>, co warunkuje wysoki poziom ich zużycia. W przypadku pozostałych mieszkań najwięcej (14%) pochodzi z lat 60. Śladowy udział (0,7%) w rozpatrywanej strukturze mają najnowsze lokale wybudowane po 1990 r.

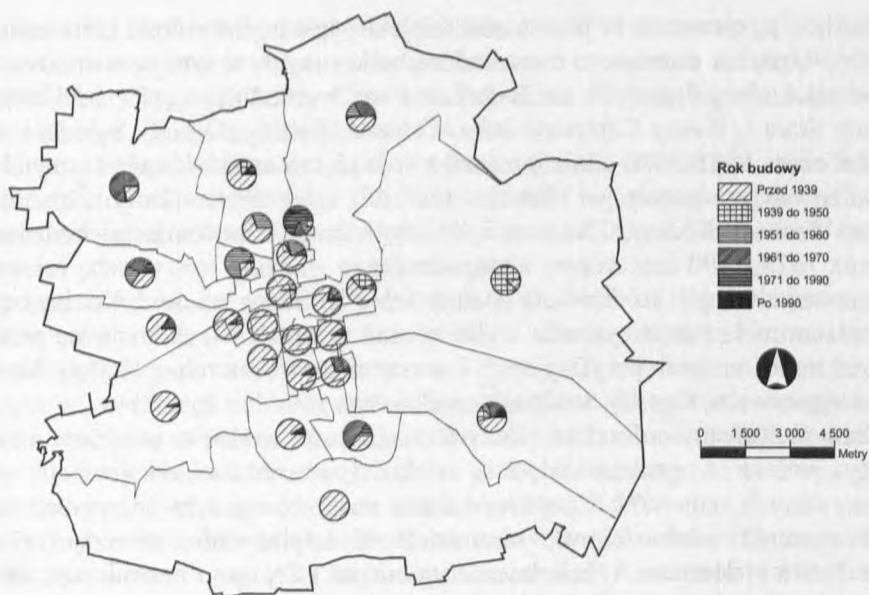
Omawiana struktura różnicuje się w układzie terytorialnym, odzwierciedlając – podobnie jak stan techniczny mieszkań – kierunki rozwoju przestrzennego miasta (rys. 6, 7).

Mieszkania wybudowane przed rokiem 1939 przeważają liczebnie nad lokalami nowszymi w większości badanych rejonów. Ponad 9/10 ogółu mieszkań przedwojennych skupia się w rejonach położonych przede wszystkim w strefie śródmiejskiej (Zielony Rynek, Katedralna, Centrum I, Centrum II, Nowe Miasto, Wodny Rynek) lub w jej bliskim sąsiedztwie (Radwańska, Górna Zachód) oraz w południowej części strefy peryferyjnej (Górna Południe). Dominacja mieszkań powojennych jest charakterystyczna dla rejonów pozaśródmiejskich (Bałuty Stare II, Doły, Żubardź, Żabieniec, Górna Wschód, Koziny, Stoki i Zbiorcza). Mieszkania wznoszone podczas wojny i na początku okresu powojennego (1939–1950) mają udział wyższy od przeciętnego w mieście (4,9%) zaledwie w trzech rejonach północno-wschodnich (Stoki, Kamińskiego i Bałuty Nowe).

---

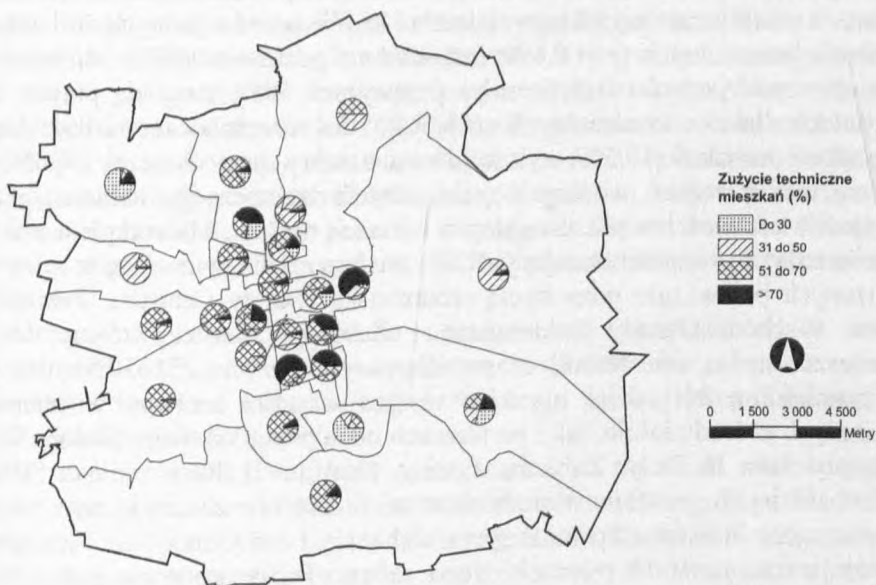
<sup>5</sup> Dotyczy wyłącznie lokali należących do gminy i Skarbu Państwa oraz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez gminę.

<sup>6</sup> Zauważmy przy tym, że równocześnie takie mieszkania stanowią niewiele ponad 1/4 (26,6%) całych zasobów mieszkaniowych Łodzi (NSP 2002).



Rys. 6. Rok budowy mieszkań komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne



Rys. 7. Stan techniczny mieszkań komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Bardziej rozproszone w przestrzeni miejskiej jest budownictwo komunalne z lat 50. Względna dominacja mieszkań wybudowanych w tym czasie zaznacza się w rejonach położonych na Bałutach i we wschodniej części śródmieścia (Bałuty Stare I, Bałuty Centrum, Doły, Żubardź, Koziny, Ogrody Sukiennicze). Z kolei okres 1961–1970 silnie odcisnął swoje piętno na zabudowie komunalnej zlokalizowanej z reguły w bliskim otoczeniu śródmieścia (Doły, Żabieniec, Górna Wschód, Koziny, Zbiorcza i Księży Młyn). Mieszkania pochodzące z okresu 1971–1990 są silnie skoncentrowane jedynie w trzech rejonach usytuowanych wokół śródmieścia (Bałuty Stare II, Górna Wschód, Koziny), gdy tymczasem nieliczne mieszkania wybudowane w latach 90. skupiają się przede wszystkim na terenach peryferyjnych i w części strefy centralnej (Bałuty Nowe, Konstanyńska, Ogrody Sukiennicze, Zbiorcza i Wodny Rynek).

**Stan techniczny mieszkań.** Zużycie techniczne zasobów mieszkaniowych zależy przede wszystkim od ich wieku i warunków eksploatacji oraz dokonywanych remontów i napraw. Istotne znaczenie w tym przypadku mają także stosunki własnościowe, samodzielność użytkowania mieszkań przez gospodarstwa domowe i zaludnienie mieszkań. Zły stan techniczny lokali mieszkalnych (zawilgocenie, wady instalacji i in.) często odbija się negatywnie na warunkach zdrowotnych mieszkańców.

Ogólnie biorąc, łódzkie mieszkania komunalne w większości znajdują się w złym stanie technicznym<sup>7</sup>, co wynika głównie z ich poważnie zaawansowanego wieku, a zwłaszcza wysokiego udziału lokali przedwojennych w całych zasobach komunalnych ( $r = 0,699$ ; istotność na poziomie 0,001). Mieszkania, których stopień zużycia technicznego przewyższa 50%, stanowią prawie 2/3 wszystkich lokali komunalnych (63,6%). Jednocześnie niewielka część wszystkich mieszkań (15,5%) wykazuje bardzo dobry stan techniczny (<30%).

Struktura mieszkań według stopnia zużycia technicznego nabiera specyficznych właściwości w poszczególnych rejonach obsługi. Mieszkania o niskim stopniu zużycia, nie przekraczającym 30%, mają względną przewagę w rejonach położonych przeważnie poza strefą śródmiejską (Bałuty Centrum, Żabieniec, Górna Wschód, Ogrody Sukiennicze i Żubardź). Bardziej równomiernie rozmieszczone są mieszkania o umiarkowanym zużyciu (31–50%). Na tle ogólnomiejskim ich udział uzyskuje wyższe wartości zarówno w rejonach położonych w śródmieściu, jak i na terenach oddalonych od niego (Bałuty Stare I, Bałuty Stare II, Doły, Żubardź, Koziny, Centrum II, Kamińskiego, Stoki). Dużo bardziej rozproszone w przestrzeni miasta są mieszkania w złym stanie technicznym, których stopień zużycia waha się od 51 do 70%. Względnie dominują one aż w 13 rejonach. Tego rodzaju lokale stanowią ponad 8/10 wszystkich mieszkań w rejonach usytuowanych centralnie lub w bliskim otoczeniu śródmieścia (Górna Południe, Górna Zachód, Zakątna, Radwańska,

<sup>7</sup> Dotyczy wyłącznie lokali należących do gminy i Skarbu Państwa oraz wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez gminę.

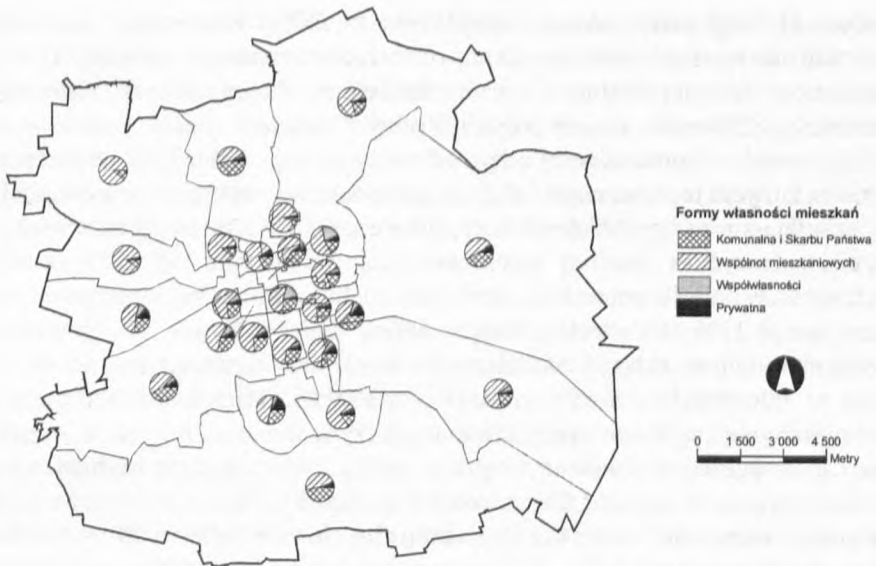
Centrum I). Najbardziej zużyte mieszkania (> 70%) koncentrują się przede wszystkim w rejonach położonych na obrzeżach centrum, a niekiedy również w strefie peryferyjnej (Bałuty Centrum, Żabieniec, Zielony Rynek, Katedralna, Kamińskiego, Zbiorcza, Księży Młyn i Wodny Rynek).

Całe zasoby komunalne Łodzi odznaczają się znacznym przeciętnym stopniem zużycia technicznego (52,5%). Jednakże w przekroju rejonów obsługi uwidaczniają się w tym zakresie duże dysproporcje. Aż w 14 rejonach średnie zużycie przewyższa poziom ogólnomiejski, przy czym w kilku z nich, położonych w strefie centralnej, dodatnie odchylenie od tego poziomu przekracza nawet 12% (Katedralna, Księży Młyn, Zielony Rynek, Kamińskiego). Przeciętny poziom zużycia technicznego mieszkań różnicuje się na terenie miasta w zależności od formy własności mieszkań. Mieszkania będące własnością gminy są zwykle w zdecydowanie gorszym stanie od mieszkań wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez gminę. Zauważmy, że średnie zużycie mieszkań gminnych sięga 61,2%, a lokali wspólnot 51,3%.

**Formy własności mieszkań komunalnych.** W obecnych warunkach społeczno-ekonomicznych na użytkowanie komunalnych zasobów mieszkaniowych bardzo istotny wpływ wywierają ich zróżnicowane formy własności. W odróżnieniu od własności publicznej, wszelkie formy obejmujące własność prywatną stwarzają potencjalnie lepsze warunki racjonalnego korzystania z lokali mieszkalnych i większej troski o ich stan. Można wyróżnić pięć podstawowych form własności mieszkań komunalnych: 1) gminy i Skarbu Państwa, 2) wspólnot mieszkaniowych, 3) współwłasności, 4) prywatna, 5) inna własność. Na terenie całego miasta dominują lokale należące do wspólnot mieszkaniowych, stanowiące prawie 2/3 (64,7%) ogółu mieszkań komunalnych. Warto zauważyć, że w tej grupie znacznie większa część mieszkań jest zarządzana przez gminę aniżeli przez innych zarządców. Na drugim miejscu pod względem liczebności plasują się lokale gminne i należące do Skarbu Państwa. W całości zasobów mieszkaniowych co czwarte (24,7%) mieszkanie reprezentuje tę formę własności.

Za zjawisko charakterystyczne należy uznać niewielki udział lokali prywatnych (6,9%) i współwłasnościowych (3,8%). Na obszarze miasta mieszkania wspólnot mieszkaniowych wykazują bezwzględną dominację aż w 20 rejonach obsługi (rys. 8).

Szczególnie wysoką względną nadwyżką takich mieszkań odznaczają się rejon otaczający ze wszystkich stron śródmieście (Bałuty Stare II, Bałuty Centrum, Doły, Żabieniec, Koziny, Żubardź, Górna Wschód). Lokale gminy i Skarbu Państwa również mają udział znacznie przewyższający poziom ogólnomiejski poza strefą centralną (Bałuty Nowe, Górna Południe, Radwańska, Stoki).



Rys. 8. Formy własności mieszkań komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Tymczasem mieszkania prywatne nabierają stosunkowo dużego znaczenia zarówno w niektórych rejonach położonych blisko centrum (Wodny Rynek, Księży Młyn), jak i w jego dalszym otoczeniu (Górna Zachód, Konstanyńska). Z kolei, rejony wyróżniające się relatywnie wysokim udziałem lokali współwłasnościowych znajdują się w samym śródmieściu albo na przyległych terenach (Centrum, Nowe Miasto, Zielony Rynek, Konstanyńska).

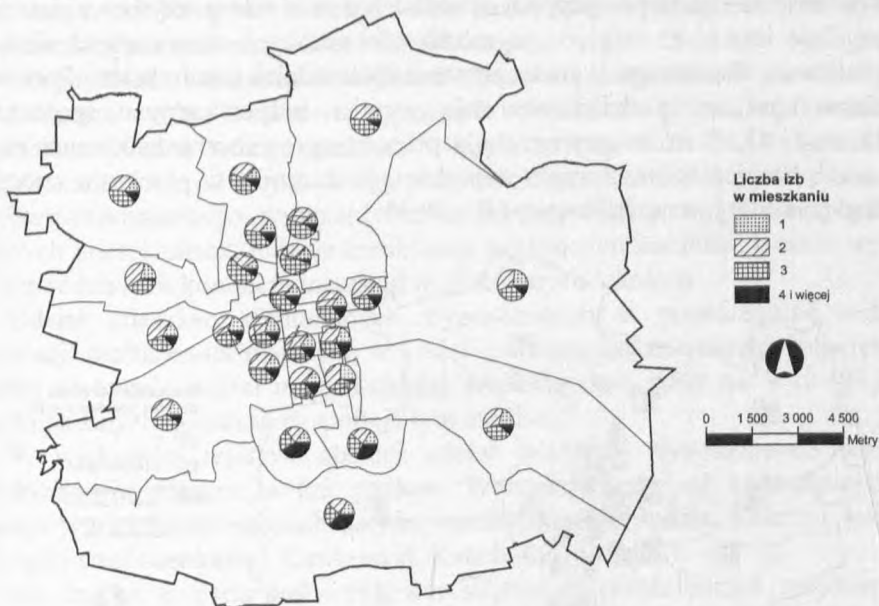
### 5. Wielkość, wyposażenie sanitarno-techniczne, zaludnienie i koszty eksploatacji mieszkań komunalnych

**Wielkość mieszkań.** Wielkość lokali mieszkalnych można w przybliżeniu określić za pomocą liczby znajdujących się w nich izb. Jest ona istotna z punktu widzenia gospodarstw domowych i poszczególnych osób użytkujących mieszkania. Jej porównanie z wielkością gospodarstwa domowego wskazuje na istnienie lub brak możliwości samodzielnego korzystania z odrębnej izby przez każdą osobę należącą do danego gospodarstwa. Posiadanie samodzielnej izby w mieszkaniu stwarza jednostce korzystne warunki do realizacji w domu różnych funkcji (praca, nauka, wypoczynek), zaspokajają też potrzebę odosobnienia i intymności. W badanych rejonach obsługi mieszkańców przeciętna liczba izb

w mieszkaniu jest silnie dodatnio skorelowana z wielkością zasobów mieszkaniowych ( $r = 0,717$ ; istotność na poziomie 0,01).

Struktura mieszkań komunalnych według liczby izb została ukształtowana w Łodzi niekorzystnie. Największy udział w tej strukturze mają bowiem nieduże mieszkania dwu-i trzyizbowe, stanowiące prawie 2/3 (65,66%) ogółu mieszkań. Niewysoki udział procentowy mają zarówno najmniejsze mieszkania jednoizbowe (15,88%), jak i lokale największe, złożone z czterech i więcej izb (18,46%).

Struktura mieszkań komunalnych według liczby izb różnicuje się wyraźnie w przekroju rejonów obsługi mieszkańców (rys. 9).



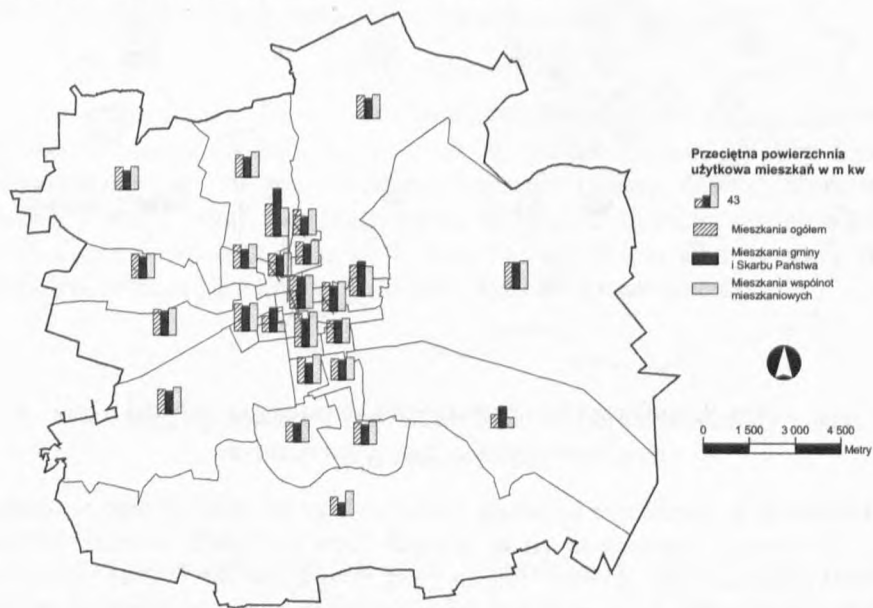
Rys. 9. Struktura izb w mieszkaniach komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Mieszkania jednoizbowe uzyskują udział wyższy od przeciętnego w mieście aż w 12 rejonach usytuowanych w różnych jego częściach. Jeszcze bardziej rozpowszechniona na terenie miasta jest względna nadwyżka mieszkań dwuizbowych, którą wykazuje 19 rejonów, przy czym wyjątkowo wysoki poziom (>40%) osiąga ona w rejonie Kamińskiego. Jednocześnie w 13 rejonach zaznacza się względna przewaga liczebna mieszkań trzyizbowych, jednakże tylko w 6 z nich, usytuowanych głównie na Bałutach, ponad 2/5 lokali składa się z trzech izb. Mieszkania największe, liczące cztery i więcej izb, są szczególnie charakterystycznym elementem struktury mieszkań w trzech rejonach położonych w południowej części miasta: Górna Południe, Górna Zachód, Górna Wschód.

Syntetyczną miarą rozpatrywanej struktury lokali mieszkalnych jest przeciętna liczba izb w mieszkaniu, która w całych zasobach komunalnych dochodzi do 2,92<sup>8</sup>. Jej słabo zróżnicowany ( $V = 12,43\%$ ) – w przekroju rejonów obsługi mieszkańców – rozkład terytorialny cechuje silna asymetria prawostronna ( $A = 1,71$ ) i dodatnia kurtოza ( $K = 3,25$ ), co świadczy o dominacji w przestrzeni miejskiej terenów skupiających lokale o niekorzystnej strukturze izb. Pod tym względem szczególnie niski standard mieszkań cechuje rejony Kozin i Księżego Młyna, gdzie na 1 mieszkanie przypada poniżej 2,5 izb. Natomiast najkorzystniejsze warunki stwarzają trzy rejony położone na terenie Górnej, gdyż tam przeciętne mieszkanie liczy ponad trzy izby.

Wielkość mieszkań precyzyjniej określa ich powierzchnia użytkowa. Jest ona szczególnie istotna ze względu na możliwości realizacji różnorodnych funkcji gospodarstwa domowego wymagających odpowiedniej powierzchni. Potrzeby użytkowników w tej dziedzinie mają wymiar indywidualny i społeczno-kulturowy. 42,35 m<sup>2</sup> to powierzchnia przeciętnego mieszkania komunalnego w Łodzi<sup>9</sup>. Stopień zróżnicowania wartości tego miernika w przekroju rejonów obsługi (rys. 10) jest umiarkowany ( $V = 20,3\%$ ).



Rys. 10. Powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych w Łodzi według ich form własności

Źródło: oprac. własne

<sup>8</sup> W całej zabudowie mieszkaniowej Łodzi w 2002 r. przeciętna ta była wyraźnie wyższa (3,06).

<sup>9</sup> Jak wskazują dane NSP 2002 wskaźnik ten dla ogółu łódzkich mieszkań jest znacznie korzystniejszy (52,1 m<sup>2</sup>).



Szczególnie duże lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 55 m<sup>2</sup>, są charakterystyczne dla rejonów położonych centralnie: Centrum II, Centrum I, Nowe Miasto, Kamińskiego, Ogrody Sukiennicze. Dla odmiany mieszkania o wyjątkowo małej przeciętnej powierzchni, nie dochodzącej do 36 m<sup>2</sup>, wyróżniają zarówno niektóre rejony znajdujące się w pobliżu centrum, jak i w części południowej i środkowo-wschodniej strefy peryferyjnej (Zielony Rynek, Zbiorcza, Górna Południe i Górna Zachód). Wskazane dysproporcje przestrzenne są uzależnione od własności mieszkań. Lokale należące do gminy i Skarbu Państwa mają mniejszą powierzchnię użytkową (38,69 m<sup>2</sup>) od tych, które są własnością wspólnot mieszkaniowych (44,39 m<sup>2</sup>). Jednocześnie pierwsza z tych kategorii mieszkań odznacza się umiarkowaną, ale nieco wyższą zmiennością przestrzenną w stosunku do drugiej.

**Wyposażenie sanitarno-techniczne mieszkań.** Użyteczność mieszkań jest w znacznym stopniu kształtowana przez ich wyposażenie w instalacje sanitarno-techniczne. Jedne rodzaje instalacji mogą przy tym mieć dla użytkowników większe znaczenie od innych. Dużej wagi nabierają też sam stopień wyposażenia sanitarno-technicznego, wyrażony liczbą instalacji funkcjonujących w poszczególnych mieszkaniach, rodzaje kombinacji istniejących instalacji, a także występowanie lub brak kompletu instalacji w określonych lokalach.

Udział mieszkań komunalnych wyposażonych w poszczególne rodzaje instalacji sanitarno-technicznych w Łodzi jest silnie zróżnicowany. Największy zasięg na terenie miasta mają instalacje wodociągowe, gdyż ok. 9/10 (91,2%) ogółu badanych mieszkań dysponuje tym medium<sup>10</sup>.

W większości rejonów obsługi udział mieszkań wyposażonych w sieć wodociągową przekracza ten poziom. Warunki gorsze od ogólnomiejskich panują w niektórych rejonach peryferyjnych (Górna Południe, Koziny), jak też w części strefy centralnej (Centrum II, Katedralna, Zakątna).

Na drugim miejscu pod względem stopnia upowszechnienia znajdują się instalacje gazowe, którymi dysponuje ok. 7/10 (71,9%) ogółu mieszkań komunalnych<sup>11</sup>. Do rejonów przodujących pod tym względem (>80%) należą rejony pozaśródmiejskie znajdujące się w północnej i południowej części miasta (Bałuty Stare II, Doły, Żubardź, Żabieniec, Górna Wschód), a także jeden z rejonów śródmiejskich (Ogrody Sukiennicze). Niedostateczne wyposażenie mieszkań (<50%) cechuje w szczególności obszary peryferyjne (Bałuty Nowe, Koziny, Górna Południe, Górna Zachód), a także rejon przyfabryczny położony blisko centrum (Wodny Rynek).

Znacznie gorzej o sytuacji mieszkaniowej panującej w zasobach komunalnych świadczy udział mieszkań mających łazienkę, który w całym

<sup>10</sup> Według NSP 2002 udział mieszkań wyposażonych w wodociąg w ogólnej liczbie mieszkań w Łodzi jest nieco wyższy (97,0%).

<sup>11</sup> Zgodnie z danymi NSP 2002 w całym zasobach mieszkaniowych Łodzi mieszkania wyposażone w gaz z sieci mają wyraźnie wyższy udział (83,6%).

mieście nieco przekracza 60% (60,7%)<sup>12</sup>. Poziom wyposażenia w tego rodzaju instalację, znacznie wyższy od ogólnomiejskiego (>70%), znamionuje przede wszystkim rejony pozaśródmiejskie (Bałuty Stare II, Doły, Żubardź, Żabieniec, Górna Wschód, Stoki). Bardzo niekorzystna pod tym względem sytuacja, wynikająca z faktu, że mniej niż połowa mieszkań została wyposażona w łazienkę, występuje w niektórych rejonach strefy peryferyjnej (Bałuty Nowe, Górna Południe, Górna Zachód) oraz centralnej (Zakątna, Radwańska, Zielony Rynek, Centrum I, Nowe Miasto, Wodny Rynek). Podobny jest układ przestrzenny udziału mieszkań komunalnych podłączonych do sieci centralnego ogrzewania. Jednakże udział ten w skali całego miasta jest nieco niższy (49,4%) aniżeli w przypadku wyposażenia w łazienki.

W najbardziej niekorzystnym świetle sytuację mieszkaniową budownictwa komunalnego stawia sieciowe wyposażenie mieszkań w ciepłą wodę. Wyposażenie takie ma bowiem zaledwie 1/4 (25,9%) wszystkich mieszkań komunalnych<sup>13</sup>. Na tym tle najlepsze warunki panują w tych rejonach pozaśródmiejskich, gdzie ponad połowa mieszkań dysponuje ciepłą wodą (Bałuty Stare II, Żabieniec, Górna Wschód). Na przeciwległym biegunie znajdują się natomiast rejony, w których mniej niż 1/10 ogółu lokali mieszkalnych ma ten rodzaj instalacji, położone zarówno w strefie peryferyjnej (Bałuty Stare I, Bałuty Centrum, Doły, Żubardź, Stoki), jak i centralnej (Radwańska, Zielony Rynek, Centrum I, Centrum II, Nowe Miasto, Kamińskiego). Zbliżony rozkład przestrzenny o bardzo dużej zmienności ( $V = 118,07\%$ ) jest przypisany udziałowi mieszkań wyposażonych w komplet rozpatrywanych instalacji. Trzeba przy tym podkreślić, że na całym terenie miasta zaledwie 1/4 (25,8%) mieszkań komunalnych znajduje się w takiej sytuacji.

Poziom wyposażenia w poszczególne instalacje sanitarno-techniczne różnicuje się w mieście w zależności od formy własności mieszkań komunalnych. Ogólnie biorąc, lepiej wyposażone w określone instalacje są mieszkania wspólnot mieszkaniowych aniżeli lokale stanowiące własność miasta. W przypadku wyposażenia lokali w wodociąg mieszkania wspólnot są 3-krotnie liczniejsze od mieszkań gminy, w odniesieniu do gazu sieciowego 5-krotnie, łazienek 8-krotnie, a kompletu instalacji aż 30-krotnie.

**Zaludnienie mieszkań.** W ocenie warunków mieszkaniowych bardzo dużą rolę odgrywa zaludnienie mieszkań. Stopień tego zaludnienia na danym obszarze określają relacje pomiędzy liczbą osób oraz mieszkań lub izb i powierzchnią użytkową lokali mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę liczbę osób przypadających na 1 mieszkanie, warunki mieszkaniowe panujące w zabudowie komunalnej Łodzi należałoby uznać za dość korzystne. Przeciętnie w całym mieście na 1 mieszkanie komunalne

<sup>12</sup> Pod tym względem według NSP 2002 wszystkie mieszkania łódzkie są dużo lepiej wyposażone (85,3%).

<sup>13</sup> Kilkakrotnie wyższy udział mieszkań z tego typu instalacją według NSP 2002 cechuje ogólnomiejskie zasoby mieszkaniowe (85,3%).

przypada bowiem 2,3 osoby<sup>14</sup>. Zmienność przestrzenna tego wskaźnika w układzie rejonów obsługi nie jest przy tym wysoka ( $V = 17,9\%$ ). Minimalną jego wartość, wynoszącą 1,8 osoby/mieszkanie zanotowano w rejonie Zielonego Rynku, a wartość maksymalną: 3,8 osoby/mieszkanie w rejonie Stoków. W rozpatrywanym rozkładzie przestrzennym przewagę liczebną mają rejon o wartościach wskaźnika niższych od przeciętnej ( $A = 2,49$ ;  $K = 7,81$ ).

Powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych przypadająca na 1 osobę w skali ogólnomiejskiej<sup>15</sup> wynosi 18,1 m<sup>2</sup>. Stopień zróżnicowania wartości tego miernika w rejonach obsługi (rys. 11) jest umiarkowany ( $V = 18,7\%$ ). Szczególnie korzystne warunki pod tym względem ( $>20$  m<sup>2</sup>/osobę) występują w północnej i środkowej części śródmieścia, gdzie zlokalizowano wiele budynków przeznaczonych pierwotnie dla elit burżuazyjnych. Natomiast w wyjątkowo niekorzystnej sytuacji ( $<14,5$  m<sup>2</sup>/osobę) znajdują się niektóre rejon peryferyjne (Stoki, Żabieniec, Konstytucyjna).

**Koszty użytkowania mieszkań.** Koszty użytkowania mieszkań są uzależnione z jednej strony od samej ich wartości użytkowej, określonej m. in. wielkością i wyposażeniem lokalu mieszkalnego, a także od jego zaludnienia. Z drugiej strony na ich wysokość wpływają stosowane stawki czynszu i różnorodnych opłat eksploatacyjnych, zdeterminowane przez politykę mieszkaniową realizowaną w skali ogólnokrajowej i lokalnej.

Przeciętna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania komunalnego dla wszystkich badanych rejonów mieszkaniowych w roku 2003 wynosiła 2,37 zł. Poziom jej zróżnicowania przestrzennego okazał się umiarkowany ( $V = 31,5\%$ ), przy obszarze zmienności obejmującym przedział od 1,12 do 4,32 zł (rys. 12). Stawki czynszu znacznie wyższe do przeciętnej w mieście ( $>3,15$  zł) występują w rejonach strefy peryferyjnej (Bałuty Nowe, Stoki, Zbiorcza), które odznaczają się dużym udziałem nowej zabudowy i niskim stopniem zużycia technicznego mieszkań. Szczególnie niskie stawki czynszu ( $<1,25$  zł) charakteryzują natomiast rejon (Zielony Rynek, Bałuty Stare I, Górna Wschód) o starej zabudowie mieszkaniowej i wysokim stopniu zużycia technicznego mieszkań.

Trudności związane z opłatą kosztów użytkowania komunalnych lokali mieszkalnych skłaniają wiele łódzkich rodzin do korzystania z dodatków mieszkaniowych. W 2003 r. użytkownikom takich lokali przyznano łącznie 150,2 tys. dodatków mieszkaniowych na łączną sumę 18,5 mln zł. Stąd średni dodatek nie był wysoki i wynosił ok. 122,8 zł. Długotrwałe zaleganie z opłatą czynszu i inne względy warunkują eksmisję lokatorów mieszkań komunalnych. W 2003 r. zatwierdzono 525 eksmisji, ale ze względu na różnorakie trudności wykonano w rzeczywistości mniej niż połowę (46,5%) z nich.

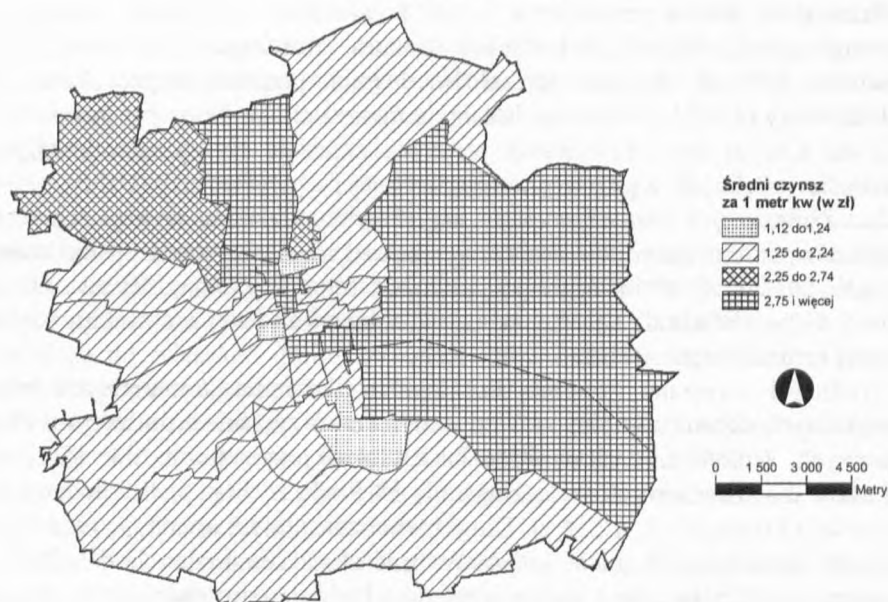
<sup>14</sup> Wskaźnik ten dla ogółu mieszkań w Łodzi w 2002 r. był nieco mniej korzystny (2,47).

<sup>15</sup> Ten sam wskaźnik dla wszystkich mieszkań łódzkich w 2002 r. uzyskał wyraźnie wyższą wartość (21,1).



Rys. 11. Powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych przypadająca na osobę w Łodzi

Źródło: oprac. własne



Rys. 12. Stawki czynszu w mieszkaniach komunalnych w Łodzi

Źródło: oprac. własne

## 6. Wnioski

Komunalne budownictwo mieszkaniowe odgrywa ogromną rolę w kształtowaniu warunków życia mieszkańców Łodzi. Miasto to jest bowiem zaliczane do kategorii największych właścicieli kamienic czynszowych wśród ośrodków wielkomiejskich w kraju. W latach transformacji społeczno-ekonomicznej znaczenie budownictwa komunalnego w gospodarce mieszkaniowej Łodzi wyraźnie się zmniejszyło, głównie wskutek postępującej prywatyzacji gminnych zasobów mieszkaniowych. Równocześnie dokonywały się istotne zmiany różnorodnych struktur budownictwa komunalnego, zwłaszcza własnościowych. Przeobrażeniom podlegały również warunki mieszkaniowe panujące w budynkach komunalnych oraz zbiorowość użytkowników mieszkań komunalnych, ich potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe.

## LITERATURA

- Andrzejewski A., 1969, *Zarys polityki mieszkaniowej*, PWE, Warszawa.
- Andrzejewski A., 1987, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
- Andrzejewski A., Kulesza H., 1969, *Ekonomika i organizacja gospodarki mieszkaniowej*, PTE, Wrocław.
- Cesarski M., 1998, *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*, SGH, Warszawa, Monografie i opracowania SGH.
- Czeczterda W., 1986, *Spoleczne problemy starej zabudowy mieszkaniowej*, IGPIM, Warszawa.
- Dzieciuchowicz J., 1974, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 1945–1965 oraz jego wpływ na zmiany warunków mieszkaniowych ludności*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. II, 55.
- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, 7.
- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, 22.
- Dzieciuchowicz J., 1999, *Ewolucja i typologia przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w Łodzi*, PTG, UŁ, Łódź, Materiały XLVIII Zjazdu PTG, t. 2.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis Folia. Geographica Socio-Oeconomica”, 4.
- Dzieciuchowicz J., 2005, *Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – struktura i typologia przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, 6.
- Dzieciuchowicz J., Stolarczyk B., Suliborski A., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, 49.

- Dziembowski Z., Andrzejewski A., Ginsbert-Gebert A., 1974, *Gospodarka komunalna i mieszkaniowa i jej rola w społeczno-ekonomicznym rozwoju kraju*, SGPiS, Warszawa.
- Ginsbert A., 1955, *Ekonomika gospodarki komunalnej*, cz. I, PWN, Warszawa.
- Ginsbert-Gebert A., 1977, *Polityka komunalna*, PWE, Warszawa.
- Ginsbert-Gebert A., Podolski K., 1988, *Infrastruktura komunalna i społeczna w Polsce w latach 1950–2000*, „Biuletyn Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk”, z. 140.
- Goryński J., 1975, *Mieszkanie wczoraj, dziś i jutro*, WP, Warszawa.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Guilford J. P., 1960, *Podstawowe metody statystyczne w psychologii i pedagogice*, PWN, Warszawa.
- Herczyńska M., 2004, *Komunalne zasoby mieszkaniowe Łodzi*, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego UŁ, Łódź; maszynopis pracy magisterskiej wykonanej pod kierunkiem J. Dzieciuchowicza.
- Jaskółowska W., 1966, *Organizacja gospodarki mieszkaniowej w Łodzi w latach 1945–1960*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. III, z. 15.
- Jaskółowska W., 1976, *Rozwój stosunków mieszkaniowych w Łodzi w latach 1918–1968*, „Acta Universitatis Lodzensis”, ser. III, nr 1.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E., 1982, *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E., 1996, *Prywatyzacja mieszkań komunalnych i zakładowych w opinii ich lokatorów*, „Sprawy Mieszkaniowe”, z. 2.
- Kulesza H., 1973, *Zmiany warunków mieszkaniowych w miastach Polski w latach 1960–1970*, IGM, Warszawa.
- Kulesza H., 1985, *Warunki mieszkaniowe rodzin z dziećmi*, IKŚ, Warszawa.
- Kulesza H., Nieciński W., 1989, *Mieszkalnictwo – zagrożenia i szanse rozwoju*, PWE, Warszawa.
- Litterer-Marwege W., 1961, *Analiza struktury gospodarstw domowych z punktu widzenia polityki mieszkaniowej*, IBM, Warszawa.
- Topczewska T., Siemiński W., 2003, *Gospodarka gruntami w gminie*, Difin, Warszawa.
- Turowski J., 1979, *Środowisko mieszkaniowe w świadomości ludności miejskiej*, PAN, Warszawa.

## MUNICIPAL HOUSING IN ŁÓDŹ – SPATIAL STRUCTURE

Municipal housing plays crucial role in housing economy, citizens' living conditions and Łódź spatial system. Although during transformation period the importance of municipal housing building has been decreasing, town is still the biggest owner of the tenement-houses in Poland, when compare to other metropolitan areas. Increasing

privatization affected in changes not only in ownership structure but also influence the living conditions, tenants' structure and their needs and expectations towards apartments.

The basic research problem of the paper is the identification of state and structure of municipal housing in Łódź. The special attention is paid to spatial structure of housing resources in town and housing conditions. The main research aim is to assess the level of the spatial differentiation of state and various structures of those resources as well as detailed evaluation of the living conditions quality. The valorization on inner housing conditions includes: age, construction state, forms of ownership, size, sanitation, exploitation expenses and peopling.

prof. dr hab. Jerzy Dzieciuchowicz

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania Przestrzennego