

Jerzy Dzieciuchowicz

ZASOBY MIESZKANIOWE ŁODZI: ROZWÓJ, STRUKTURA PRZEDMIOTOWA I PRZESTRZENNA

W artykule przedstawiono rozwój oraz strukturę przedmiotową i przestrzenną zasobów mieszkaniowych Łodzi, z uwzględnieniem kompleksowej oceny i typologii standardu mieszkaniowego jednostek urbanistycznych.

1. UWAGI WSTĘPNE

Gospodarka i polityka przestrzenna oraz planowanie przestrzenne miast wymagają dokładnego rozpoznania zmian stanu i struktury ich zasobów mieszkaniowych. Na wnikliwej analizie standardu tych zasobów (Litterer 1959) powinna być oparta ocena warunków i potrzeb mieszkaniowych (Andrzejewski 1979). W systemie przestrzennym miasta rozmieszczenie budynków i mieszkań odgrywa kluczową rolę, wywierając silny i bezpośredni wpływ na układy przestrzenne ludności i jej migracji, infrastruktury społecznej i technicznej, miejsc pracy, rekreacji i wypoczynku, sieci transportu (Klassen, Paelinck, Wagenaar 1982). Z drugiej strony, sama zabudowa mieszkaniowa podlega różnorodnym oddziaływaniom swego otoczenia.

Przedmiotem tego opracowania jest rozwój oraz struktura przedmiotowa i przestrzenna zasobów mieszkaniowych Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem kompleksowej oceny i typologii przestrzennej standardu mieszkaniowego. Pod pojęciem tego standardu, odnoszonego do jednostek urbanistycznych, rozumiano przy tym mierzalne i niemierzalne właściwości budynków i mieszkań, położonych na terenie tych jednostek, związane z zaspokajaniem określonych potrzeb mieszkaniowych. Główny cel pracy stanowi diagnoza stanu i zmienności przestrzennej zasobów mieszkaniowych badanego miasta.

W opracowaniu tym zostały wykorzystane różnorakie źródła informacji dotyczące zasobów mieszkaniowych Łodzi. Do podstawowych należą spisy powszechne i mikrospisy ludności i mieszkań, inwentaryzacje zasobów mieszkaniowych, bieżąca ewidencja i bilanse statystyczne oraz dokumentacja archiwalna tych zasobów. Podstawą szczegółowej analizy i oceny stanu

mieszkań spółdzielczych i komunalnych były dane uzyskane bezpośrednio w poszczególnych spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Wydziałach: Budynków, Lokalowym, Urbanistyki, Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Łodzi. Badając niektóre aspekty zasobów mieszkaniowych i ich standard odwoływano się do literatury przedmiotu (Bald, Jaworowski, Popławska 1973; Dzieciuchowicz 1974, 1976, 1980; Ginsbert 1961, 1962; Jaskółowska 1970, 1972, 1976; Kaczmarek 1993, 1996; Koter 1976, Litterer 1959, Tołwiński 1948). Przydatna była również dokumentacja planistyczna (*Plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi 1991*, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi 1998*) oraz analiza kartometryczna.

2. ROZWÓJ ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Od początku okresu uprzemysłowienia aż do czasów współczesnych ciągły – okresowo żywiołowy – rozwój budownictwa mieszkaniowego (przy stosunkowo małych ubytkach mieszkań) umożliwiał systematyczny przyrost zasobów mieszkaniowych Łodzi.

Dodatkowo przyrost był spowodowany znaczną skokową inkorporacją zurbanizowanych terenów podmiejskich, dokonywaną w trakcie wielokrotnych zmian granic administracyjnych miasta (1825, 1828, 1840, 1906, 1915, 1946, 1988). W latach 1921–1996 liczba mieszkań w skali ogólnomiejskiej wzrosła aż trzykrotnie (ze 108,2 tys. do 325,6 tys.), przy czym wzrost ten był sprzężony z ciągłą restrukturyzacją i modernizacją zasobów mieszkaniowych (tab. 1). W strukturze mieszkań coraz większą rolę odgrywały bowiem większe i lepiej wyposażone lokale. Świadczy o tym fakt, że w wymienionym okresie ogólna liczba izb zwiększyła się w dużo większym stopniu (o 485,6%) w porównaniu z liczbą mieszkań (300,9%). W związku z tym przeciętna liczba izb w mieszkaniu wzrosła z 1,8 w 1921 r. do 2,9 w 1996 r. Należy dodać, iż dynamika wzrostu zasobów mieszkaniowych – w stosunku do stanu wyjściowego – przewyższała wtedy dynamikę rozwoju ludnościowego miasta, co warunkowało ogólną poprawę sytuacji mieszkaniowej. Podczas II wojny światowej i okupacji w Łodzi nie doszło do wielkiego ubytku substancji mieszkaniowej (ubytek 60 tys. izb, tj. 27,9% zasobów z 1939 r.). Jednakże z domów, które przetrwały ten okres, tylko 1/10 była w dobrym stanie, a 30% groziło zawaleniem (Ginsbert 1961). W okresie 1946–1970 tempo wzrostu zasobów mieszkaniowych było bardzo wysokie (przyrost o 59,6%). Zmalało ono w niewielkim stopniu w latach 1970–1988 (do 31,7%). Natomiast gwałtowny regres w tej dziedzinie, związany z transformacją społeczno-ekonomiczną, nastąpił w okresie 1989–1996 (spadek do 3,8%).

Tabela 1

Zasoby mieszkaniowe Łodzi^a w latach 1921–1996

Data	Mieszkania zamieszkane	Izby	Ludność w mieszkaniach	Indeksy dynamiki 1921 = 100		
				mieszkania	izby	ludność w mieszkaniach
30 IX 1921	108 202	195 012	446 726	100,0	100,0	100,0
9 XII 1931	145 174	244 449	599 041	134,2	125,4	134,1
14 II 1946	149 314	272 447	490 134	138,0	139,7	109,7
3 XII 1950	172 165	313 024	603 519	159,1	160,5	135,1
6 XII 1960	203 187	391 232	695 786	187,8	200,6	155,8
8 XII 1970	238 306	561 921	747 136	220,2	288,1	167,2
7 XII 1978	284 435	760 836	805 401	262,9	390,1	180,3
6 XII 1988	313 764	894 125	838 471	290,0	458,5	187,7
31 XII 1996	325 573	946 909	804 986	300,9	485,6	180,2

^a W każdorazowych granicach administracyjnych.Źródło: Dane spisów powszechnych z lat 1921–1988; *Rocznik statystyczny województwa łódzkiego 1997*, Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź 1997; opracowanie własne.

3. STRUKTURA PRZEDMIOTOWA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Dane mikrospisu ludności i mieszkań, przeprowadzonego metodą reprezentacyjną w 1995 r., dowodzą silnej dominacji lokali spółdzielczych (43,7%) w zasobach mieszkaniowych Łodzi (tab. 2). Jeszcze bardziej zaznacza się ona w strukturze własnościowej izb (49,8%) i powierzchni użytkowej mieszkań (44,6%). Na drugim miejscu – pod względem udziału w ogólnej liczbie mieszkań – plasują się zasoby komunalne (28,6%), które mają – odwrotnie niż zasoby spółdzielcze – nieco mniejszy udział w całkowitej liczbie izb i powierzchni użytkowej mieszkań. Wielkość zasobów mieszkań stanowiących własność prywatną niewiele ustępuje zasobom komunalnym, wyprzedzając je zarazem pod względem liczby izb i powierzchni użytkowej. Znikome znaczenie w strukturze zasobów mieszkaniowych mają mieszkania zakładowe (1,3%).

Dostępne informacje statystyczne dowodzą, że w okresie 1988–1995 nastąpiły istotne zmiany struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych Łodzi. Polegały one na znacznym zwiększeniu udziału własności prywatnej (z 13,4% do 26,4%), przy równoczesnym dużym spadku udziału własności komunalnej (państwowej) i niewielkim zakładowej.

Tabela 2

Zasoby mieszkaniowe Łodzi według sektorów własnościowych w latach 1988–1995

Wyszczególnienie (a – liczby bezwzględne, b – odsetki)		1988					1995				
		zasoby w budynkach stanowiących własność									
		razem	spółdzielni	komunalną	zakładów pracy	prywatną	razem	spółdzielni ^a	komunalną	zakładów pracy	prywatną ^b
Mieszkania	a	31 376,4	13 268,1	13 326,0	5 694	44 212,9	32 445,9	14 174,0	92 738	4 361	85 620
	b	100,0	42,3	42,5	1,8	13,4	100,0	43,7	28,6	1,3	26,4
Izby	a	89 412,5	42 825,8	32 533,8	16 907	12 362,2	94 108,1	46 844,5	22 045,0	13 656	23 853,0
	b	100,0	47,9	36,4	1,9	13,8	100,0	49,8	23,4	1,5	25,3
Powierzchnia użytkowa	a	14 352,6	6 202,7	5 546,8	262,0	2 341,1	15 233,4	6 802,0	3 849,9	213,2	4 368,3
mieszkań w tys. m ²	b	100,0	43,3	38,6	1,8	16,3	100,0	44,6	25,3	1,4	28,7
Liczba izb w mieszkaniu		2,8	3,2	2,4	3,0	2,9	2,9	3,3	2,4	3,1	2,8
Powierzchnia użytkowa		45,7	46,7	41,6	46,0	55,6	47,0	48,0	41,5	48,9	51,0
w m ² na 1 mieszkanie											
Powierzchnia użytkowa		16,1	14,5	17,0	15,5	18,9	16,2	14,5	17,5	15,6	18,3
w m ² na 1 izbę											

^a – Na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; ^b – Szacunek według bilansu zasobów mieszkaniowych.

Źródło: Dane Narodowego Spisu Powszechnego z 7 XII 1988 r. i Spisu ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną z 17 V 1995 r.

Spółdzielnie mieszkaniowe. Działające obecnie na terenie Łodzi – zdeintegrowane w latach dziewięćdziesiątych – spółdzielnie mieszkaniowe różnią się znacznie wielkością zasobów mieszkaniowych. Przemawiają za tym wybiórcze dane uzyskane w 44 tego typu spółdzielniach (tab. 3). Ze względu na powierzchnię użytkową mieszkań na czoło wysuwają się spółdzielnie: Teofilów (max. 621,2 tys. m²), Osiedle Młodych, Chojny, Bawełna, Zarzew, Stefana Batorego i Bolesława Chrobrego. Każda z nich użytkuje łączną powierzchnię mieszkań przekraczającą 300 tys. m², przy czym udział tych 7 spółdzielni w całkowitej powierzchni mieszkań wszystkich spółdzielni¹ jest bliski 45,5%.

W grupie najmniejszych spółdzielni, w których powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekracza 10 tys. m², znajdują się Ciżemka, Lokator, Łódzka Spółdzielnia Środowisk Twórczych, Miejska, Pokój i Staromiejska. W podobny sposób pozycję poszczególnych spółdzielni wyznacza liczba użytkowanych przez nie mieszkań i izb. Można zauważyć, że zarówno do grupy największych, jak i najmniejszych spółdzielni należą nowe i stare spółdzielnie.

O dużym znaczeniu spółdzielczości mieszkaniowej w gospodarce przestrzennej miasta świadczy w szczególności powierzchnia terenów zajmowanych przez mieszkalne budynki spółdzielcze², która wynosi ogółem 952,13 ha. Największymi terenami mieszkaniowymi dysponują spółdzielnie: Radogoszcz Wschód (max. 59,19 ha) i Zachód, Retkinia Południe i Północ, Chojny, Stefana Batorego, Bolesława Chrobrego, Bawełna (osiedle Słowiańskie), Teofilów (os. im. M. Konopnickiej i im. W. Reymonta), Zarzew i Dąbrowa (os. im. J. Dąbrowskiego). Należy zaznaczyć, iż wśród badanych spółdzielni ponad połowa (24) zajmuje tereny zlokalizowane tylko w jednej jednostce urbanistycznej. Pozostałe spółdzielnie wykorzystują tereny położone przeważnie w mniej niż 4 jednostkach urbanistycznych. Najbardziej pod tym względem są rozproszone tereny mieszkaniowe spółdzielni: Ogniwo (w 14 jednostkach), Bawełna (12) i Polesie (9).

Jednym z ważniejszych kryteriów różnicujących spółdzielcze budynki mieszkalne jest ich wiek. Na podstawie średniego roku budowy domów stwierdzono, że najnowszymi budynkami, pochodzącymi z lat dziewięćdziesiątych, wyróżniają się takie spółdzielnie, jak: Ciżemka, Górna, Kielnia, Liściasta, Lokator, Łódzka Spółdzielnia Środowisk Twórczych, Miejska, Nauczycielska i Ustronie. Budynki należące do tych spółdzielni nie są jednak liczne, stanowią bowiem zaledwie 4,3% ogółu (2682) budynków spółdzielczych.

Zasoby spółdzielcze są złożone z budynków różnej wielkości, którą w przybliżeniu określa średnia liczba kondygnacji. Stosunkowo wysokim

¹ Bez spółdzielni Zagrodniki, która nie udzieliła informacji na ten temat.

² Jest to przybliżony obrys powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych.

udziałem budynków wysokościowych, liczących przeciętnie $>7,0$ kondygnacji, odznaczają się spółdzielnie Bolesława Chrobrego, Botanik, Czerwony Rynek, Klonowa, Łódzka, Mieszka I, Ogniwo, Rogatka, Stefana Batorego, Sympatyczna, Śródmieście, Władysława Jagiełły i Żubardź. Niska zabudowa jednorodzinna, o przeciętnej liczbie kondygnacji w budynku $<3,5$, przeważa w osiedlach należących do spółdzielni Cizemka, Liściasta, Pienista, Pokój i Rojna.

Tabela 3

Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe w Łodzi w 1997 r.
(stan z dnia 31 XII)

Nazwa spółdzielni	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Średnia liczba kondygnacji	Średni rok budowy budynków
1	2	3	4	5	6
Bawełna	213	8 022	393 302	5,3	1982
Bolesława Chrobrego	105	6 439	348 585	8,0	1977
Botanik	75	4 253	197 145	7,2	1978
Chojny	225	8 775	474 191	5,6	1985
Cizemka	23	92	6 071	2,0	1998
Czerwony Rynek	72	4 544	220 815	7,9	1981
Dąbrowa	82	6 056	239 168	5,5	1969
Doty Marysińska	64	2 923	135 466	6,1 ^a	1966
Górna	20	577	35 077	4,8	1994
Kielnia	19	665	44 211	4,7	1994
Klonowa	22	1 324	61 221	7,1	1973
Liściasta	29	306	41 544	2,0	1992
Lokator	3	72	3 972	5,0	1997
Łódzka	106	5 855	250 742	7,5	.
Łódzka Spółdzielnia Środowisk Twórczych	6	124	9 286	5,0	1994
Miejska	3	46	3 577	4,7	1995
Mieszka I	31	1 541	87 101	8,2	1983
Mikołaja Reja	23	2 035	71 016	6,8	1970
Młodzieżowa	17	376	22 159	4,3	1987
Nauczycielska	8	230	13 153	5,0	1992
Ogniwo	49	2 631	129 100	8,0	1972
Osiedle Młodych	174	11 538	514 163	6,9	1971
Piaski	34	2 375	111 301	6,7	1976
Pienista	60	306	32 891	3,0	1979
Pokój	15	30	4 254	2,5 ^a	1929 ^a
Polesie	54	2 674	120 219	5,4	1970
Radogoszcz Wschód	190	5 287	297 825 ^a	5,0 ^a	1987
Radogoszcz Zachód	69	3 589	183 196	6,0	1980 ^a

Tabela 3 (cd.)

1	2	3	4	5	6
Retkinia Południe	84	5 675	271 861	6,5	1977 ^a
Retkinia Północ	101	4 909	247 946	6,3	1978
Rogatka	7	832	50 074	12,0	1979
Rojna	35	261	40 519	2,4	1987
Staromiejska	5	202	9 633	4,4	1961
Stefana Batorego	98	6 792 ^a	336 778 ^a	7,8	1979 ^a
Sympatyczna	28	1 833	87 107	9,0	1982
Śródmieście	23	2 418	135 229	8,7 ^a	1977
Teofilów	203	15 256	621 249	6,4	1969
Towarzystwo Lokator	34	1 858	78 348	5,7	1963
Ustronie	5	226	16 879	4,8	1993
Władysława Jagiełły	39	5 486	270 220	9,1	1979
Zagajnikowa	22	671	34 993	6,1 ^a	1982
Zagrodniki	62	4 289	-	6,6	-
Zarzew	112	8 260	368 914	6,8	1973
Żubardź	33	1 873	89 410	8,8	1977

^a Informacje niepełne lub szacunkowe.

Źródło: Dane spółdzielni mieszkaniowych; opracowanie własne.

Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe tworzą lokale różniące się istotnie standardem. Jeśli zmierzmy go za pomocą przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, to najwyższy standard ($> 70 \text{ m}^2/\text{mieszkanie}$), należałoby przypisać następującym spółdzielniom: Liściasta, Łódzka Spółdzielnia Środowisk Twórczych, Miejska, Pienista, Pokój, Rojna, Ustronie. W większości są to spółdzielnie nowe, założone dopiero w latach dziewięćdziesiątych. Natomiast spółdzielnie zarządzające stosunkowo starymi zasobami najczęściej dysponują mieszkaniami o przeciętnej powierzchni nie przekraczającej 45 m^2 , czego jaskrawym przykładem są spółdzielnie: Dąbrowa, Łódzka, Mikołaja Reja, Osiedle Młodych, Polesie, Teofilów, Towarzystwo Lokator i Zarzew. Wśród spółdzielni wyróżniających się korzystną strukturą mieszkań według liczby izb ($> 3,5$) znajdują się zarówno nowe spółdzielnie (Radogoszcz Wschód, Radogoszcz Zachód, Łódzka, Miejska), jak i starsze (M. Reja, Rogatka), jednakże z reguły w grupie starszych spółdzielni struktura ta jest mniej korzystna, podobnie jak inne wskaźniki standardu mieszkaniowego.

Komunalne zasoby mieszkaniowe. Łódź dysponuje ogromnymi komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, które w końcu 1995 r. tworzyło 8,8 tys. budynków mieszkalnych posiadających 135,3 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 5 689,7 tys. m^2 (*Gospodarka zasobami...*, 1996). Zasoby te mają zróżnicowany status własnościowy (tab. 4). Biorąc pod uwagę same budynki, dwie współdominujące kategorie tworzą: budynki komunalne i Skarbu Państwa (39,7%) oraz budynki wspólnot mieszkaniowych (38,5%).

Tabela 4

Komunalne zasoby mieszkaniowe Łodzi według form własności w 1995 r.
(stan w dniu 31 XII)

Forma własności	Budynki		Mieszkania		Powierzchnia użytkowa (w tys. m ²)		Wskaźniki	
	w liczbach bezw.	w %	w liczbach bezw.	w %	w liczbach bezw.	w %	mieszkań/ /budynek	powierzchnia użytk. (w m ² / /mieszk.)
Komunalna i Skarbu								
Państwa	3 754	39,7	34 872	25,7	1 378,4	24,2	9,2	39,5
Wspólnot mieszkaniowych	3 391	38,5	81 879	60,5	3 597,0	63,2	24,1	43,9
Inne współwłasności	305	0,3	4 551	3,4	179,9	3,2	14,9	39,5
Prywatna	1 362	15,4	13 805	10,2	525,4	9,2	10,1	38,1
Pozostałe	5	0,1	198	0,2	8,9	0,2	39,6	45,0
Razem	8 817	100,0	135 305	100,0	5 689,7	100,0	15,3	42,1

Źródło: *Gospodarka zasobami...*, 1996, s. 2.

Tymczasem w przypadku mieszkań na czoło wysuwają się zdecydowanie lokale należące do wspólnot mieszkaniowych (60,5%), przy czym wśród tych lokali udział mieszkań sprzedanych dochodzi do 30%. Mieszkania w budynkach prywatnych stanowią ok. 1/10 całych zasobów komunalnych. Pozostałe formy własnościowe mieszkań mają już zupełnie marginalne znaczenie. Podobną strukturę własnościową ma także powierzchnia użytkowa mieszkań komunalnych.

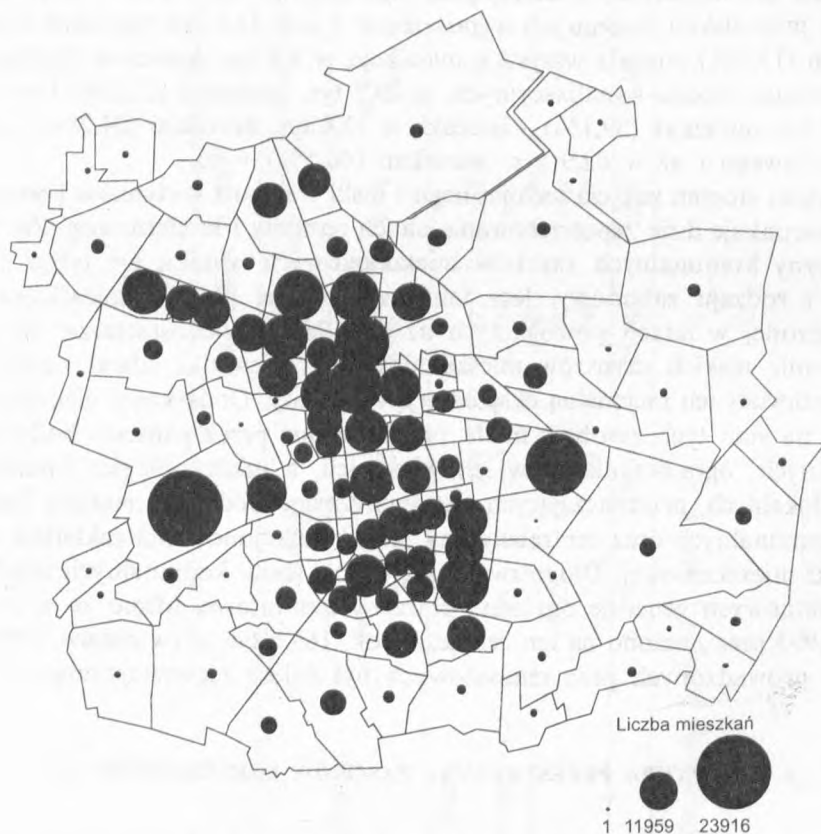
Mieszkania zarządzane przez miasto w dużym stopniu reprezentują niski lub bardzo niski standard, skorelowany z wysokim zużyciem technicznym wynikającym z ich wieku. Wiele mieszkań komunalnych nie odpowiada warunkom, które powinny spełniać lokale mieszkalne (61 mieszkań w suterenach, 497 na strychach, 4207 z najemcami korzystającymi z części wspólnych – kuchni, łazienek, wc, korytarzy). Niekorzystnie jest ukształtowana struktura mieszkań komunalnych, w której przewagę mają lokale jedno- i dwuizbowe (51%), przy niskim stopniu ich wyposażenia. Tylko 23,4 tys. mieszkań komunalnych (17,3%) posiada wszystkie instalacje, w 8,4 tys. mieszkań (6,2%) nie ma instalacji wodno-kanalizacyjnych, w 29,1 tys. mieszkań (21,5%) brak wc, w 53,0 tys. mieszkań (39,1%) – łazienki, w 32,8 tys. mieszkań (24,2%) – gazu przewodowego i aż w 62,9 tys. mieszkań (46,5%) – co.

Wysoki stopień zużycia technicznego i niski standard budynków komunalnych warunkuje duże zapotrzebowanie na ich remonty i modernizację. Zły stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych wynika nie tylko z ich wieku i rodzaju zabudowy, lecz także z wadliwej polityki mieszkaniowej prowadzonej w latach powojennych aż do 1989 r. Niedostateczne dotacje, stosowanie niskich czynszów mieszkaniowych i niewielki udział najemców uniemożliwiały ich racjonalną eksploatację i remonty. Dodatkowo niekorzystny wpływ na stan tych zasobów miało przejmowanie przez państwo budynków prywatnych, ograniczanie praw ich właścicieli, a także polityka finansowa władz lokalnych, przeznaczających niewystarczające środki na remonty budynków komunalnych oraz centralistyczny model funkcjonowania zakładów gospodarki mieszkaniowej. Długotrwała degradacja stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych generuje ogromne potrzeby remontowe. Mimo że w latach 1991–1995 przeznaczono na ten cel łącznie ok. 163,6 tys. zł (w cenach 1995 r.), zakres prowadzonych prac remontowych był dalece niewystarczający.

4. STRUKTURA PRZESTRZENNA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Rozmieszczenie budynków mieszkalnych i mieszkań. Ze względu na brak nowszych, pełnych informacji i zahamowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w okresie transformacji społeczno-ekonomicznej, strukturę przestrzenną zasobów mieszkaniowych Łodzi zbadano głównie na podstawie

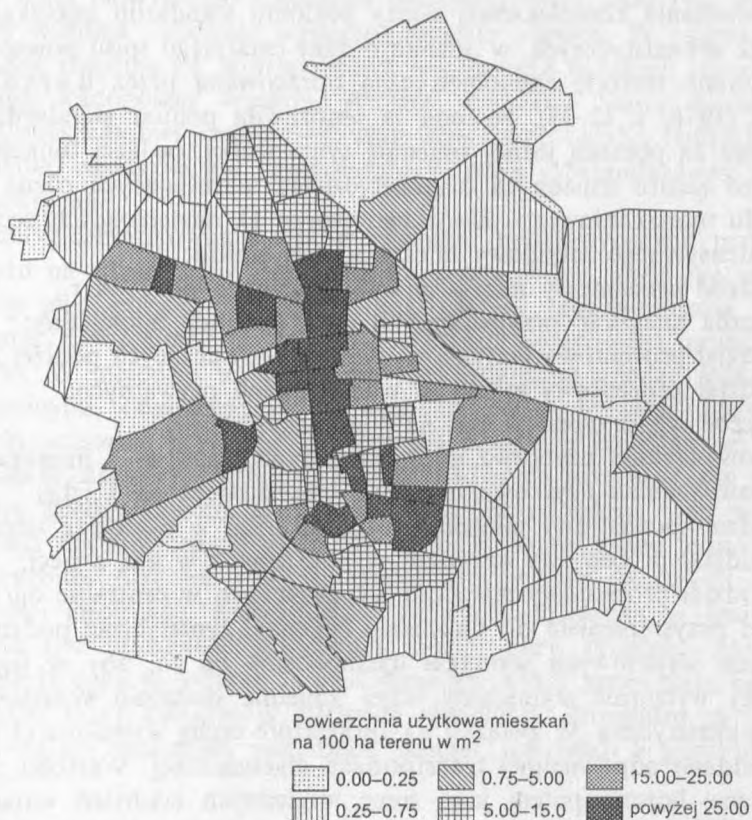
danych ostatniego spisu powszechnego. Wskazują one, iż rozmieszczenie budynków mieszkalnych na terenie miasta reprezentuje układ bimodalny, w którym dwa główne rejony ich koncentracji występują na północnych obrzeżach śródmieścia i południowo-środkowej części Bałut oraz w południowo-środkowej części strefy peryferyjnej. Decydujący wpływ na taki układ wywarło rozmieszczenie budownictwa jednorodzinnego. Zupełnie inny rozkład przestrzenny reprezentuje rozmieszczenie mieszkań (rys. 1). Są one bardzo silnie skoncentrowane w strefie śródmiejskiej oraz w powojennych osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych w bliskim otoczeniu tej strefy – sporadycznie wkraczających na tereny peryferyjne. W skali jednostek urbanistycznych największą liczbą mieszkań wyróżnia się: Retkinia (23,9 tys.), Widzew Wschód, Stare Miasto, Stare Bałuty, Zgierska-Stefana, Pojezierska i Dąbrowa. Dane szacunkowe dotyczące zasobów mieszkaniowych na



Rys. 1. Rozmieszczenie mieszkań

początku 1997 r. dowodzą, że układ ten w okresie transformacji został utrzymany bez większych zmian. Warto dodać, że mieszkania w budynkach niemieszkalnych grupują się zarówno w rejonach centralnych, jak też w części obszarów peryferyjnych (Nowosolna, Mileszki, Budy-Stoki, Wiaćzyń Górny, Andrespol).

Intensywność zabudowy mieszkaniowej. Zróżnicowanie rozkładu przestrzennego zasobów mieszkaniowych w mieście najdokładniej obrazuje intensywność zabudowy mieszkaniowej, mierzona za pomocą wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w m^2 na 100 ha powierzchni ogólnej terenu (rys. 2). Intensywność ta może być pomocna w wyznaczaniu rangi poszczególnych jednostek urbanistycznych w gospodarce mieszkaniowej całego miasta. Wysoka intensywność świadczy o dobrym wykorzystaniu i dużej wartości terenów mieszkaniowych, z drugiej strony nadmierna



Rys. 2. Intensywność zabudowy mieszkaniowej

intensywność obniża jakość środowiska mieszkaniowego. Obszarem o największej intensywności zabudowy w Łodzi jest stara część śródmieścia, gdzie wskaźnik intensywności, przekraczający 25 m² powierzchni użytkowej na 100 ha, osiąga wartości ponad dwudziestokrotnie wyższe w porównaniu z rejonami peryferyjnymi. Wysoka intensywność zabudowy cechuje również wszystkie powojenne zespoły mieszkaniowe zlokalizowane w strefie pośredniej i peryferyjnej. Na zewnątrz tych rejonów wskaźnik intensywności obniża się gwałtownie w kierunku odśrodkowym. Wskazane wyżej kontrasty przestrzenne w intensywności zabudowy są jeszcze bardziej widoczne w przypadku operowania wskaźnikiem odniesionym do powierzchni terenów osiedlowych. Ogólnie biorąc, układ przestrzenny zabudowy mieszkaniowej Łodzi można uznać za zbliżony do koncentrycznego, o czym zdecydował rozwój przestrzenny tej zabudowy.

Kompleksowa ocena poziomu i typologia standardu mieszkaniowego. Do przeprowadzenia kompleksowej oceny poziomu standardu mieszkaniowego jednostek urbanistycznych, w oparciu o dane ostatniego spisu powszechnego, wykorzystano metodę ekonometryczną opracowaną przez Bartosiewiczową (1976, s. 32–37). Metoda ta umożliwiła pomiar standardu mieszkaniowego za pomocą jednej zmiennej syntetycznej, będącej funkcją całego przyjętego zbioru zmiennych diagnostycznych, określających różne aspekty standardu mieszkaniowego. Zbiór ten tworzy 11 następujących cech:

- 1) intensywność zabudowy mieszkaniowej brutto;
- 2) udział procentowy mieszkań wybudowanych po 1944 r.;
- 3) liczba mieszkań przypadających na 1 budynek mieszkalny;
- 4) udział procentowy budynków mieszkalnych liczących poniżej 2 pięter;
- 5) udział procentowy mieszkań w budynkach prywatnych;
- 6) liczba izb przypadających na 1 mieszkanie;
- 7) powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkanie;
- 8) powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 izbę;
- 9) udział procentowy mieszkań wyposażonych w wodociąg sieciowy;
- 10) udział procentowy mieszkań wyposażonych w gaz z sieci;
- 11) udział procentowy mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie.

Przed przystąpieniem do obliczania zmiennej syntetycznej podany wyżej zbiór cech wyjściowych wymagał ujednolicenia po to, aby w jego skład wchodziły wyłącznie stymulanty, czyli zmienne dodatnio skorelowane ze zmienną syntetyczną. W związku z tym niektóre cechy wyjściowe (1 i 2) zostały poddane odpowiedniej transformacji algebraicznej. Wartości zmiennej syntetycznej liczono potem jako sumę względnych odchyłeń wartości poszczególnych zmiennych diagnostycznych (stymulant) od ich wartości maksymalnych.

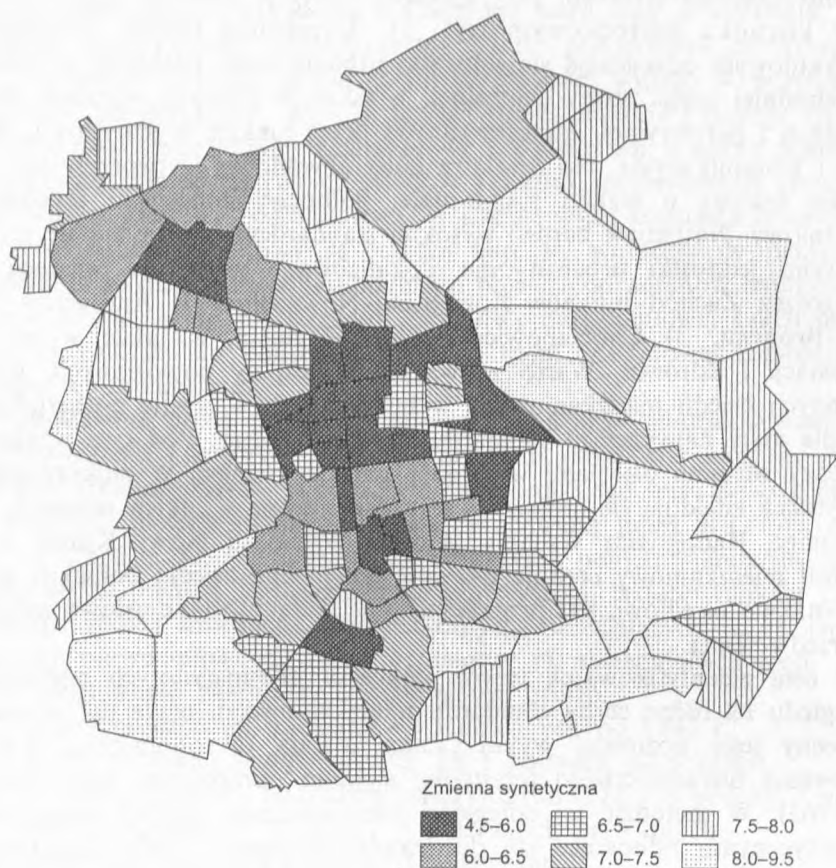
Rozkład przestrzenny zmiennej syntetycznej dowodzi, że standard mieszkaniowy jednostek urbanistycznych w Łodzi reprezentuje układ zbliżony do

koncentryczno-sektorowego, przy ogólnym wzroście poziomu tego standardu w kierunku odśrodkowym (rys. 3). Szczególnie niskim standardem mieszkaniowym odznaczają się jednostki urbanistyczne położone w północno-zachodniej części strefy centralnej, a także w różnych rejonach strefy pośredniej i peryferyjnej, zdominowanych przez funkcję przemysłową, składową i komunikacyjną. Na zewnątrz kolei obwodowej wytworzyły się dwa rozległe sektory o niskim standardzie: północno-zachodni i środkowo-południowy. Natomiast bardzo wysokim standardem wyróżniają się przede wszystkim jednostki urbanistyczne zlokalizowane w trzech pasmach: 1) Radogoszcz Zachód–Julianów–Rogi–Stoki–Nowosolna, 2) Andrzejów–Olechów–Bronisin, 3) Chocianowice–Lublinek–Pienista, a także w rejonie Radiostacji i Zdrowia. Warto zauważyć, że zespoły powojennych, wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych wybudowanych w strefie pozaśródmiejskiej nie mają najwyższego standardu mieszkaniowego. Pod tym względem pomiędzy wieloma osiedlami występują znaczne różnice. W najkorzystniejszej sytuacji znajdują się nowsze osiedla usytuowane w takich rejonach, jak Grabieniec, Radogoszcz Wschód, Widzew Wschód i Nowy Kurak, niski standard mieszkaniowy cechuje pierwsze powojenne osiedla bałuckie, gdzie budownictwo osiedlowe jest przemieszane ze starą substandardową zabudową przedwojenną.

W celu zidentyfikowania typów jednostek urbanistycznych podobnych ze względu na różne cechy standardu mieszkaniowego, użyte już wcześniej do oceny jego poziomu, wykorzystana została taksonomiczna metoda grupowania hierarchicznego (*clustering method*) opracowana przez Warda (1963). W metodzie tej odległości taksonomiczne między jednostkami urbanistycznymi, odnoszące się do standaryzowanych³ cech diagnostycznych, były mierzone przy użyciu kwadratu odległości euklidesowej⁴ (*squared Euclidean distance*). Odległość skupisk badanych jednostek jest wyrażona różnicą między sumami kwadratów odchylen odległości tych jednostek od średnich arytmetycznych grup, do których poszczególne jednostki zostały zaliczone. Aby na każdym etapie grupowania jednostek obniżyć utratę części informacji, spowodowaną łączeniem jednostek w grupy, rozpatrywana jest możliwość połączenia każdej pary skupisk, przy czym ostatecznie łączone są jedynie te dwa skupiska, które zapewniają najmniejszy przyrost sumy kwadratów odchylen odległości. Procedura ta jest powtarzana aż do połączenia wszystkich skupisk lub tylko z góry ustalonej ich liczby.

³ Standaryzacji zmiennych dokonano według formuły: $x'_{ij} = (x_{ij} - \bar{x}_i) / S_{xi}$, gdzie: x_{ij} – rzeczywista wartość i-tej cechy x w jednostce j , $\bar{x}_i$ – wartość średnia (arytmetyczna) cechy i , S_{xi} – odchylenie standardowe cechy x_i .

⁴ Odległość taką określa wzór: $d_{ij} = \sum (x'_{ij} - x'_{ik})^2$, gdzie: x'_{ij} – wartość i-tej zmiennej standaryzowanej; j, k – para jednostek terytorialnych.



Rys. 3. Kompleksowa ocena poziomu standardu mieszkaniowego

Omawiana typologia standardu mieszkaniowego jednostek urbanistycznych, przeprowadzona przy użyciu pakietu statystycznego Statgraphics Plus, obejmowała trzy kolejne etapy: grupowania jednostek, interpretacji i profilowania skupisk. W pierwszym etapie podjęto decyzje dotyczące użycia określonej skali pomiarowej, wyboru i standaryzacji zmiennych diagnostycznych, wykorzystania odpowiedniego algorytmu klasyfikacji danych i liczby tworzonych skupisk. Dzięki porównaniu korzyści wynikających z zastosowania 4 różnych metod hierarchicznego i niehierarchicznego grupowania ustalono, iż najlepsze wyniki daje metoda Warda, przy wydzieleniu 7 skupisk w oparciu o odległość taksonomiczną mierzoną kwadratem odległości euklidesowej.

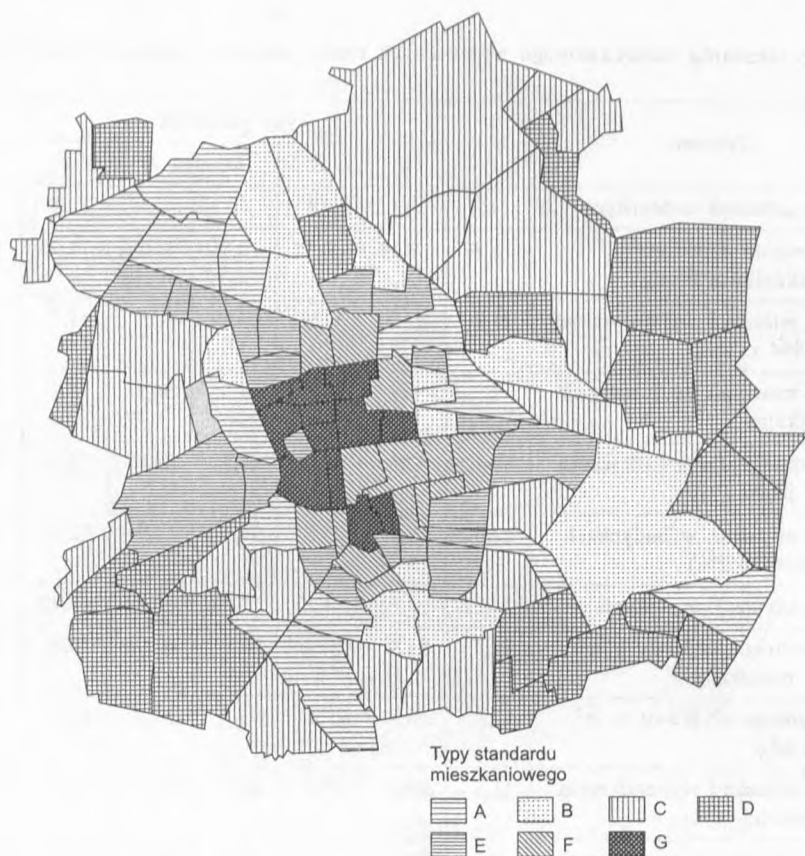
Tabela 5

Cechy standardu mieszkaniowego wydzielonych typów jednostek urbanistycznych Łodzi

Zmienne	Typy jednostek						
	A	B	C	D	E	F	G
Liczba jednostek urbanistycznych	15	13	18	21	21	12	12
Intensywność zabudowy mieszkaniowej brutto	1,38	9,14	0,55	0,98	22,18	18,38	22,07
Udział mieszkań wybudowanych po 1944 r. (%)	21,9	62,2	53,7	73,7	92,9	51,7	9,9
Liczba mieszkań na 1 budynek mieszkalny	2,7	6,9	1,3	1,2	34,7	18,2	15,4
Udział budynków mk liczących < 2 pięter (%)	95,4	82,6	99,4	99,5	39,7	38,3	25,7
Udział mieszkań w budynkach prywatnych (%)	52,7	19,9	88,1	91,1	2,9	12,7	14,7
Liczba izb na 1 mieszkanie	2,52	3,15	3,32	3,74	2,99	2,42	2,13
Powierzchnia użytkowa w m ² na 1 mieszkanie	43,5	51,3	59,2	72,9	42,9	40,4	41,7
Powierzchnia użytkowa w m ² na 1 izbę	17,3	16,3	17,9	19,5	14,4	16,7	19,5
Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg (%)	41,3	89,1	44,6	66,9	97,5	89,5	86,7
Udział mieszkań wyposażonych w gaz (%)	8,7	74,0	7,5	18,8	94,5	69,7	64,0
Udział mieszkań wyposażonych w co (%)	24,1	76,1	38,8	53,8	93,8	56,6	20,4

Źródło: NSP 1988; obliczenia własne.

Na etapie interpretacji uzyskanych wyników analizowano wielkość i skład poszczególnych skupisk oraz lokalizację należących do nich jednostek urbanistycznych. Z kolei w trzecim etapie prac typologicznych, korzystając ze średnich wartości zmiennych diagnostycznych, obliczonych dla poszczególnych skupisk (tab. 5), zidentyfikowano specyficzne kombinacje cech standardu mieszkaniowego, wyróżniając 7 typów jednostek urbanistycznych (rys. 4).



Rys. 4. Typologia przestrzenna standardu mieszkaniowego

Typ A – substandardowych, pozaśródmiejskich, przedwojennych bieda-domków. Do typu A zostały zaliczone jednostki urbanistyczne położone w strefie pośredniej i na obszarach peryferyjnych, a zwłaszcza północno-zachodnich Bałut, Podgórza, Nad Jasieniem, Rudy i Kuraku. Jednostki te odznaczają się niską intensywnością zabudowy mieszkaniowej, złożonej głównie z przedwojennych, prywatnych domków jednorodzinnych. Wielkość mieszkań w tym typie, określona przeciętną liczbą izb oraz powierzchnią użytkową mieszkań i izb, jest zbliżona do średniej ogólnomiejskiej, podczas gdy wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne reprezentuje najniższy poziom ze wszystkich wyróżnionych typów. Nieco korzystniej kształtuje się jedynie udział mieszkań posiadających centralne ogrzewanie.

Typ B – pozaśródmiejskich powojennych osiedli wielorodzinnych i jednorodzinnych o wysokim standardzie. W skład tego typu wchodzi jednostki urbanistyczne występujące w strefie pośredniej i peryferyjnej. Obejmują one przede wszystkim rejon: Radogoszcz Wschód i Zachód, ul. Warszawskiej, Zgierskiej–Limanowskiego, Olechów i Chojny Zatorze. W porównaniu z poprzednim typem intensywność zabudowy mieszkaniowej tych jednostek jest aż 6,5-krotnie wyższa, co wynika z silnej dominacji wielorodzinnej zabudowy uspołecznionej, pochodzącej w większości z drugiej połowy lat powojennych. Zabudowa ta skupia przeważnie dość duże mieszkania ($51,3 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej) i izby ($16,3 \text{ m}^2$), bardzo dobrze wyposażone w podstawowe instalacje.

Typ C – peryferyjnej, silnie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej o różnicowanym wieku i standardzie. Jednostki urbanistyczne typu C zajmują głównie marginalną część peryferyjnych obszarów miasta, a w szczególności rejon Łagiewnik, Rogowa, Sikawy, Henrykowa, Augustowa, Kowalszczyzny, Józefowa, Rudy, Starego Rokicia, Złotna, Romanowa i Zimnej Wody. Typ ten cechuje wyjątkowo niska intensywność zabudowy mieszkaniowej ($0,55 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań na 100 ha terenu), przemieszanie starych i nowych budynków mieszkalnych, dość korzystna struktura mieszkań zarówno według liczby izb, jak też powierzchni mieszkań i izb, przy bardzo niskim stopniu wyposażenia sanitarno-technicznego mieszkań.

Typ D – nowej, marginalnie położonej, zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej o bardzo wysokim lub wysokim standardzie. Typ D występuje w strefie marginalnej, przede wszystkim na obszarze Julianowa, Stoków, Nowosolnej, Mileszek, Wiączynia, Andrzejowa, Wiskitna, Chocianowic, Łaskowic, Lublinka, Pienistej, Jagodnej i Sokołowa. Z racji swego skrajnie peryferyjnego położenia w ramach tego typu intensywność zabudowy mieszkaniowej jest bardzo niska. Zaznacza się tutaj silna dominacja prywatnych domów jednorodzinnych wybudowanych w latach powojennych. W domach tych znajdują się wyjątkowo duże mieszkania ($3,7$ izby na 1 mieszkanie, $72,9 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej na 1 mieszkanie), niedostatecznie jednak wyposażone w podstawowe instalacje.

Typ E – pozaśródmiejskich, powojennych, wielorodzinnych zespołów mieszkaniowych o dość wysokim standardzie. Typ ten reprezentują duże, powojenne wielorodzinne zespoły mieszkaniowe, zlokalizowane w strefie pozaśródmiejskiej, a zwłaszcza w rejonach Teofilowa, Żubardzia, Kozin, ul. Zgierska–Stefana, Inflancka, Matejki, Zarzewa, Dąbrowy, Nowego Rokicia, Kuraku, Karolewa, Retkini i ul. Kopernika. Do ich cech szczególnie wyróżniających należy niezwykle wysoka intensywność zabudowy mieszkaniowej ($22,18 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań na 100 ha terenu), związana z koncentracją średnio wysokich i wysokich budynków mieszkalnych, wznoszonych metodami uprzemysłowionymi, silna przewaga niedużych mieszkań ($42,9 \text{ m}^2$) i izb ($14,4 \text{ m}^2$), stanowiących w ponad 90% własność uspołecznioną – głównie

spółdzielczą oraz bardzo dobre wyposażenie sanitarno-techniczne lokali mieszkalnych.

Typ F – zróżnicowanej według wieku i standardu zabudowy śródmiejskiej. Do tego typu zostały zaliczone jednostki urbanistyczne usytuowane w północnych, wschodnich i południowych rejonach strefy centralnej. Rozprzestrzeniła się tam intensywna zabudowa mieszkaniowa, skupiająca w niemal równych częściach mieszkania wybudowane w okresie przedwojennym i powojennym. W przypadku tego typu jednostek duży udział mają stosunkowo wysokie budynki, będące własnością społeczną, głównie komunalną, z małymi mieszkaniami (40,4 m²), słabo wyposażonymi w urządzenia sanitarno-techniczne, a zwłaszcza w centralne ogrzewanie.

Typ G – przedwojennej, czynszowej zabudowy śródmiejskiej o niskim i bardzo niskim standardzie. Typ ten zdominował zachodnią, środkową i południowo-wschodnią część strefy centralnej. Wyróżnia go bardzo intensywna, przedwojenna czynszowa zabudowa wielkomiejska, z mieszkaniami o niskiej przeciętnej liczbie izb (2,1), niewielkiej średniej powierzchni użytkowej mieszkań (41,7 m²), ale dużej powierzchni użytkowej izb (19,5 m²). Należy do tego dodać niezadowalający udział mieszkań posiadających podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, w szczególności centralne ogrzewanie (20,3%).

LITERATURA

- Andrzejewski A., 1979, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
- Bald W., Jaworski H., Popławska I., 1973, *Łódź – zabytkowy układ przestrzenny, ocena wartości*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki KAiU PAN”, nr 2.
- Bartosiewiczowa S., 1976, *Ekonometria. Technologia ekonometrycznego przetwarzania danych*, PWE, 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, z. 55.
- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodzensis”, ser. II, nr 7.
- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodzensis”, ser. II, nr 22.
- Ginsbert A., 1961, *Zagadnienia budownictwa mieszkaniowego Łodzi*, „Miasto”, nr 6.
- Ginsbert A., 1962, *Łódź. Studium monograficzne*, Łódź.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w gminie Łódź*, 1996, Urząd Miasta Łodzi, Łódź.
- Jaskółowska W., 1970, *Spójeczno-przestrzenne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w Łodzi*, „Sprawy Mieszkaniowe”, nr 3(26).
- Jaskółowska W., 1972, *Jakość zasobów mieszkaniowych w Łodzi i ich zaludnienie*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, ser. III, z. 34.
- Jaskółowska W., 1976, *Rozwój stosunków mieszkaniowych w Łodzi w latach 1918–1968*, „Acta Universitatis Lodzensis”, ser. III, nr 1.
- Kaczmarek S., 1993, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w dużym mieście na przykładzie Łodzi*, IGEiOP, Łódź, maszynopis pracy doktorskiej w BUŁ.

- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Klaassen L. H., Paelinck J. H. P., Wagenaar S., 1982, *Systemy przestrzenne*, PWN, Warszawa.
- Koter M., *Komentarz naukowy do cyklu prac na temat: Morfogeneza wielkiego miasta na przykładzie Łodzi 1976* (tezy rozprawy habilitacyjnej), „Acta Universitatis Lodzensis”.
- Litterer W., 1959, *Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium metodologiczne*, Arkady, Warszawa.
- Plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi*, 1991, Pracownia Planu TUP-SARP-Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „Teren”, Łódź.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi*, 1998, Urząd Miasta Łodzi, Łódź.
- Ward J. H., *Hierarchical grouping to optimum on objective function*, 1963, “Journal of the American Statistical Association”, nr 58.
- Tołwiński T., 1948, *Urbanistyka*, t. 1 i 2, Warszawa.

Katedra Geografii Politycznej
i Studiów Regionalnych UŁ

Jerzy Dzieciuchowicz

THE DEVELOPMENT, STRUCTURE AND SPATIAL DISTRIBUTION OF THE HOUSING RESOURCES IN ŁÓDŹ

(Summary)

The article is about the development, structure and spatial distribution of the housing resources in Łódź with regard to evaluation and spatial typology of habitation standard. It was found that from the beginning of the industrialisation period till the present time a continuous development of housing construction led to a steady increase in housing resources in Łódź. It resulted from relatively small losses in housing as well as from a significant incorporation of adjacent urbanised areas into the city. In 1921–1996 period witnessed a threefold increase in the number of housing units in the city (from 108.2 to 325.6 thousand). This growth was coupled with a gradual modernisation of habitation.

The 1995 micro-census data show an overwhelming domination of co-operative housing (43.7% of all flats). The socioeconomic transformation period saw a substantial increase in private housing with a decrease of municipal (state-owned) resources. The housing co-operatives in Łódź – disintegrated in the 1990s – differ significantly as to the volume, age and standard of their housing resources. As a rule the older co-operatives are of lower standard than the new ones. Łódź has also ample resources of municipal housing (135.3 thousand), mainly of advanced age, low standard and in need of repair.

The spatial distribution of buildings within the city is bimodal: two main areas of concentration occur in northern inner city and southern-central Bałuty as well as in southern-central peripheries. The distribution of housing units (apartments) is quite different: these are concentrated in the inner city and in post-war housing estates located in the intermediate zone. In accordance with general trends, the housing in Łódź is optimally developed in the intermediate zone where the post-war single- and multi-family structures are prevailing.

The differentiation of housing standard has a concentric-zonal configuration. Generally, the standard tends to grow toward peripheries.

Typology of districts in Łódź with regard to 11 characteristics of housing standard was carried out by the J. H. Ward's clustering method. It resulted in the distinction of 7 types of districts.