



## Mariusz E. Sokołowicz

Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Katedra Gospodarki Regionalnej i Środowiska, [mariusz.sokolowicz@uni.lodz.pl](mailto:mariusz.sokolowicz@uni.lodz.pl)

# Udogodnienia miejskie – element publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych

**Streszczenie:** W dyskusji o publicznym wymiarze zasobów mieszkaniowych ważnym elementem są miejskie udogodnienia. Stanowią one istotną część tak zwanego sąsiedztwa mieszkaniowego i są publiczne w tym sensie, że są źródłem korzyści zewnętrznych wpływających na użyteczność mieszkań i jakość zamieszkania w mieście. W konsekwencji kształtowanie miejskich udogodnień może wpływać pozytywnie na skuteczność prowadzonej polityki mieszkaniowej. Z punktu widzenia badań nad udogodnieniami miejskimi wyzwaniem pozostaje jednak stwierdzenie, które udogodnienia są pierwszoplanowe, a które drugorzędne w ocenie jakości zasobów mieszkaniowych. Ponadto w badaniach tych stosowane są nowe podejścia i narzędzia, pozwalające analizować zależności między zasobami mieszkaniowymi a udogodnieniami miejskimi. Niniejszy artykuł stanowi próbę odpowiedzi na pytanie o wpływ udogodnień miejskich na jakość zasobów mieszkaniowych. W pierwszej kolejności podejmuje próbę wyjaśnienia pojęć „udogodnienia miejskie” i „sąsiedztwo mieszkaniowe” oraz wskazania ich kluczowych typów i cech charakterystycznych. W dalszej części artykułu zaprezentowano wyniki badania zrealizowanego w Łodzi, prezentującego czynniki satysfakcji z zamieszkania w poszczególnych częściach miasta. Wyniki te pośrednio przyczyniają się do oceny skali wpływu udogodnień miejskich na postrzeganą jakość zamieszkania, jak również potencjalną zmianę miejsca zamieszkania. Otrzymane rezultaty mają charakter inicjalny i mogą stanowić punkt wyjścia do kolejnych, pogłębionych studiów.

**Słowa kluczowe:** udogodnienia miejskie, mieszkalnictwo, sąsiedztwo, Łódź

**JEL:** R21, R23

## 1. Wprowadzenie

Dla rozwoju zasobów mieszkaniowych ważnym elementem są tak zwane efekty zewnętrzne. Na publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych składa się zatem nie tylko udział własności publicznych w strukturze mieszkań, lecz także wiele elementów z otoczenia miejskich nieruchomości, które zgodnie z działaniem mechanizmu korzyści zewnętrznych (korzyści aglomeracji) wpływają na jakość zamieszkania i wartość mieszkań.

Jak podkreślili E.L. Glaeser, J. Kolko i A. Saiz – autorzy artykułu *Miasto konsumpcji* – w sytuacji gdy przedsiębiorstwa są coraz bardziej mobilne i coraz mniej wrażliwe na czynniki lokalizacji, wzrasta rola miast nie tylko jako miejsc produkcji, ale przede wszystkim jako centrów konsumpcji. Na „konsumpcję” miasta składa się między innymi użytkowanie jednego z podstawowych dóbr, jakim jest mieszkanie. Dlatego miasta posiadające lepszy poziom miejskich udogodnień (a zatem generujące pozytywne efekty zewnętrzne w mieszkalnictwie) rozwijają się szybciej niż miasta słabiej w nie wyposażone (Glaeser, Kolko, Saiz, 2001: 21). Powoduje to przeniesienie punktu ciężkości z korzyści aglomeracji w produkcji na korzyści aglomeracji w konsumpcji.

W badaniach prowadzonych na gruncie ekonomii miejskiej próby pomiaru znaczenia miejskich udogodnień dla rozwoju miasta nie są powszechne, a w Polsce niemal w ogóle nie są prowadzone. Wydaje się natomiast – szczególnie w kontekście coraz silniej artykułowanej konieczności uwzględniania polityki mieszkaniowej w procesach rewitalizacji – że temu zagadnieniu należy poświęcić więcej uwagi. Badania miejskich udogodnień mogą bowiem przyczynić się do wzrostu świadomości w odniesieniu do tego aspektu polityki mieszkaniowej. Udział sektora publicznego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych powinien dotyczyć także zaspokajania potrzeb w zakresie miejskich udogodnień.

Niniejszy artykuł jest próbą rozpoczęcia dyskusji na ten temat. Jego celem jest ukazanie rosnącego znaczenia miejskich udogodnień w analizie publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych. Artykuł zawiera ponadto opis jednej z możliwych metod badania wpływu udogodnień miejskich na jakość zasobów mieszkaniowych na przykładzie Łodzi. Rozdział 2 poświęcono wskazaniu miejsca efektów zewnętrznych w analizowaniu publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych. Stanowi to punkt wyjścia dla kolejnego rozdziału, w którym zdefiniowano pojęcia udogodnień miejskich i sąsiedztwa mieszkaniowego oraz scharakteryzowano ich cechy i wyzwania związane z badaniem tego zjawiska. Kolejna część artykułu została poświęcona prezentacji głównych wyników badania sondażowego, w którym, na podstawie analizy deklarowanych preferencji mieszkańców Łodzi, podjęto próbę określenia znaczenia udogodnień miejskich w procesie oceny mieszkań. W podsumowaniu znalazły się główne konkluzje oraz zaakcentowano konieczność uwzględnienia miejskich udogodnień we współczesnej polityce mieszkaniowej.

## 2. Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych – dylematy pojęciowe

Trudności w interpretacji, badaniu i ocenie publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych wynikają z różnych sposobów definiowania pojęcia publiczności. Z punktu widzenia kryterium własności zakłada się przede wszystkim podział na własność publiczną i prywatną, względnie wskazuje się na możliwość występowania tak zwanej własności spółdzielczej jako odrębnej formy własności zbiorowej. W ostatnim przypadku własność pewnej grupy osób z punktu widzenia kryterium podmiotowego zakłada z jednej strony pewien poziom „publiczności” (więcej niż jeden właściciel), a z drugiej konieczność podejmowania decyzji kolektywnych w zakresie dysponowania własnością. Jednocześnie z punktu widzenia wyłączenia z konsumpcji osób trzecich, w przeciwieństwie do dóbr publicznych, z własności spółdzielczej nie mogą korzystać wszyscy, a jedynie spółdzielcy. Innymi słowy, własność spółdzielcza wciąż posiada pewne atrybuty cechujące własność prywatną. Spółdzielnie różnią się też od takich form własności łączonej, jak spółki, udziały w danej spółdzielni (zarówno w postaci środków rzeczowych, jak i pracy) nie mogą bowiem być w pełni transferowalne, a ich wpływ na zarządzanie spółdzielnią nie jest bezpośrednio związany z wielkością wniesionych udziałów (Milewski, Kwiatkowski, 2007: 10). Warto zauważyć, że taka własność spółdzielcza jest rozpowszechniona w bardzo wielu krajach w sektorze mieszkaniowym (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, ang. *housing cooperatives*, fr. *sociétés coopératives d’habitation*, niem. *Wohnungsbaugenossenschaft* itp.).

W rozważaniach z obszaru ekonomii sektora publicznego podział na sferę publiczną i prywatną ulega dalszemu uszczegółowieniu. Przyjmując za kryteria klasyfikacji z jednej strony możliwość wyłączenia z konsumpcji osób z trzecich, a z drugiej strony poziom konkurencyjności w konsumpcji, wprowadza się podział uwzględniający cztery typy dóbr: „czyste” dobra publiczne, „czyste” dobra prywatne oraz dwa typy dóbr „mieszanych”, tj. wspólne zasoby oraz dobra klubowe (Brown, Jackson, 1990). Warto przy tym pamiętać, że współcześnie większość dóbr uznanych w miastach za domenę sektora publicznego coraz częściej słusznie zaczyna być traktowana nie jako „czyste” dobra publiczne, ale właśnie jako dobra (zasoby) wspólne (*commons*). Kategoria ta obejmuje szeroki wachlarz dóbr miejskich: od parków, skwerów, ulic, ogrodów i innych tak zwanych przestrzeni publicznych (Foster, 2011: 57–58; O’Brien, 2012: 467–468), przez szereg oferowanych w mieście usług, takich jak transport zbiorowy, dostawa wody, opieka zdrowotna czy infrastruktura energetyczna (Iaione, 2012: 114), kończąc na tak mało uchwytnych i trudno mierzalnych zasobach miejskich, jakimi są: atmosfera życia w mieście, kultura funkcjonowania różnorodnych społeczności i subkultur środowisk miejskich czy też tożsamość miejska.

Wobec powyższego wydaje się, że złożoność współczesnych miast w wymiarze gospodarczym, społecznym i przestrzennym implikuje zasadność odwoływania się w analizie mieszkalnictwa i polityki mieszkaniowej do teorii efektów zewnętrznych, w tym do koncepcji korzyści aglomeracji. Jeśli przy tym korzyści (niekorzyści) zewnętrzne definiuje się jako skutki działań pojedynczych podmiotów, które wpływają na poziom użyteczności pozostałych jednostek (niemających jednak bezpośredniego wpływu na siłę i kierunek tych oddziaływań), to jednym z głównych źródeł korzyści (niekorzyści) aglomeracji jest koncentracja przedsiębiorstw i gospodarstw domowych na stosunkowo niewielkiej przestrzeni. Choć większość rozważań oraz badań nad przestrzennym wymiarem tego zagadnienia dotyczy lokalizacji przedsiębiorstw (Sokołowicz, 2015: 43–59), koncepcja ta znajduje również zastosowanie w odniesieniu do wyborów miejsc zamieszkania w mieście (Sokołowicz, Zasina, 2016: 50).

Poza podatnością na efekty zewnętrzne rynki mieszkaniowe stanowią sektor gospodarki doświadczający istotnych ułomności (*market failures*). Niedoskonałości te są konsekwencją asymetrii informacji między stronami transakcji na rynku nieruchomości, kapitałochłonności i małej płynności, niejednorodności przedmiotu transakcji, wysokich kosztów transakcyjnych itp. (Kucharska-Stasiak, 2006: 43–53). W ślad za C.M.E. Whiteheadem (2003: 139) niedoskonałości rynku w gospodarce mieszkaniowej (zarówno w aspekcie źródeł, jak i ich efektów) można podzielić na trzy główne grupy:

- 1) bezpośrednie – ujawniają się, gdy niedostateczne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych skutkuje pogarszającymi się warunkami zdrowotnymi, zwiększoną przestępczością, a nawet pogarszającymi się osiągnięciami edukacyjnymi dzieci (por. Reckfold, 2011); ten typ niedoskonałości uzasadnia konieczność interwencji publicznej w rynek nieruchomości, w postaci zapewnienia minimum egzystencji dla potrzebujących (zagwarantowanie mieszkań socjalnych, wspomaganie rodzin w utrzymaniu kosztów zamieszkania, wprowadzanie minimalnych standardów w zakresie zaopatrzenia mieszkań w wodę, warunki sanitarne, ogrzewanie itp.);
- 2) interakcyjne – wynikają z faktu, że poprawa warunków mieszkaniowych jednych grup skutkuje pogorszeniem warunków mieszkaniowych innych; ten typ niedoskonałości stanowi domenę wspomnianych efektów (niekorzyści) zewnętrznych; przykładem tego typu niedoskonałości jest sytuacja, w której następuje degradacja określonej dzielnicy mieszkaniowej, a nie istnieją wystarczająco silne bodźce do inwestowania w zadowalający poziom usług i zagospodarowania sąsiedztwa, zarówno ze strony podmiotów publicznych, jak i prywatnych (por. Galster, Killen, 1995);
- 3) wynikające z różnicy między indywidualną a społeczną stopą dyskontową – wypływające z faktu, że decyzje indywidualne z natury rzeczy koncentrują się na perspektywie krótkookresowej i poprawie użyteczności po-

jedynczych podmiotów; tymczasem korzyści dla społeczeństwa jako całości wiążą się z koniecznością uwzględnienia szerszego kontekstu, w tym potrzeb przyszłych pokoleń, co wymaga perspektywy długookresowej (Hirshleifer, 1970); sytuacja ta powoduje nie zawsze efektywną alokację zasobów na rynku nieruchomości, brak zainteresowania podmiotów prywatnych zapewnieniem podaży mieszkań dla słabszych ekonomicznie gospodarstw domowych, nieuwzględnianie w decyzjach lokalizacyjnych potrzeb wynikających z konieczności ochrony środowiska oraz oszczędności przestrzeni i zasobów, a także niedostateczne zainwestowanie w otoczenie zasobów mieszkaniowych.

Definiowanie publicznego charakteru zasobów mieszkaniowych w naszkicowanym powyżej szerokim ujęciu sugeruje przyjęcie perspektywy uwzględniającej zarówno aspekty własnościowe (mieszkania stanowiące własność inną niż prywatna mogą być traktowane jako publiczny zasób mieszkaniowy), jak i aspekty wiążące się z „otoczeniem” zasobów mieszkaniowych, na które składa się otoczenie fizyczne (przestrzenie publiczne), społeczne (efekty sąsiedztwa) czy gospodarcze (wpływ otoczenia, jak również dostępnych instrumentów polityki mieszkaniowej na ceny i wartość mieszkań). Otoczenie to składa się na tak zwane udogodnienia miejskie (*urban amenities*), których znaczenie dla efektywności polityki mieszkaniowej zaczyna być coraz częściej dostrzegane.

### 3. Udogodnienia miejskie – znaczenie efektów zewnętrznych i sąsiedztwa dla jakości zamieszkania

Jak podkreślili E.L. Glaeser, J. Kolko i A. Saiz (2001: 27), ekonomia miejska tradycyjnie koncentrowała się przede wszystkim na korzyściach i niekorzyściach aglomeracji, związanych z lokalizacją działalności produkcyjnej. Badania nad uwarunkowaniami przekładającymi się na korzyści i niekorzyści związane z aktywnością konsumpcji w mieście pozostawały poza głównym nurtem rozważań. Dlatego zasadne jest włączenie rozważań poświęconych efektom zewnętrznym, w tym efektom sąsiedztwa, w badania nad funkcjonowaniem rynków nieruchomości mieszkaniowych. Wpływ miejskich udogodnień na jakość zamieszkania i – co za tym idzie – wybory lokalizacyjne gospodarstw domowych stanowią bowiem kluczowy element w dyskusji nad publicznym wymiarem zasobów mieszkaniowych.

Jak wspomniano we wprowadzeniu, w sytuacji gdy przedsiębiorstwa są coraz bardziej mobilne i coraz mniej wrażliwe na czynniki lokalizacji, wzrasta rola miast przede wszystkim jako centrów konsumpcji. Stanowisko to zostało poparte analizą ekonometryczną uwzględniającą relacje między cenami nieruchomości oraz wynagrodzeniami w amerykańskich obszarach metropolitalnych. Jej wyniki wskazały, że miasta posiadające lepszy poziom miejskich udogodnień (a zatem

generujące pozytywne efekty zewnętrzne w konsumpcji) rozwijają się szybciej niż miasta słabiej w nie wyposażone (Glaeser, Kolko, Saiz, 2001).

W wymiarze przestrzennym do kluczowych miejskich udogodnień zalicza się przede wszystkim (Glaeser, Kolko, Saiz, 2001: 28):

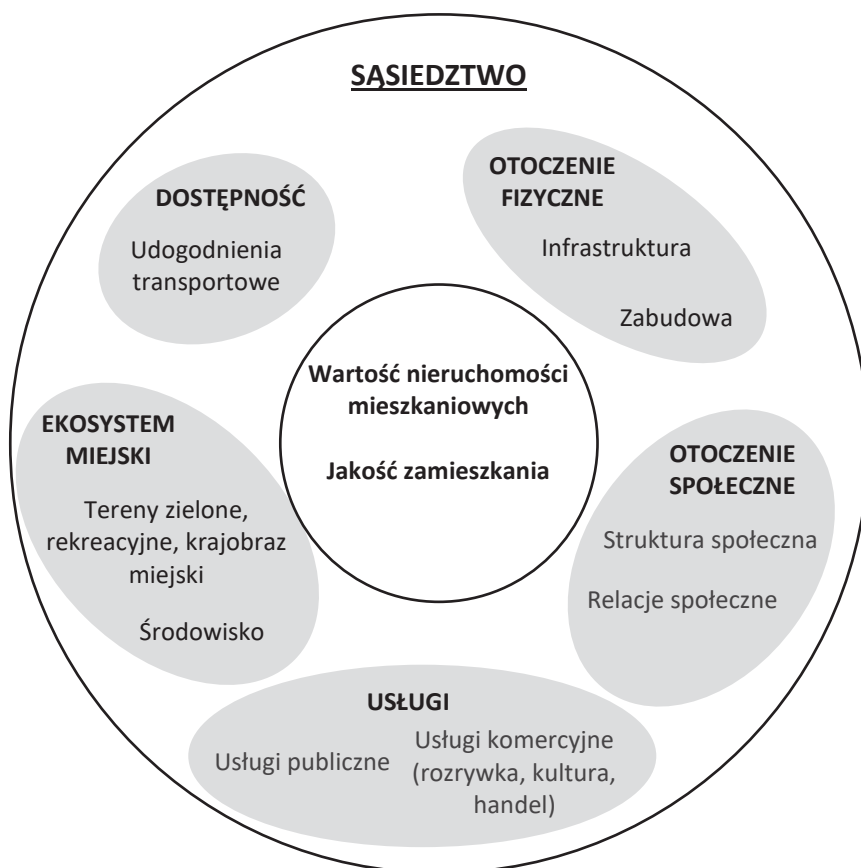
- 1) estetykę otoczenia i sposób zagospodarowania przestrzeni publicznych;
- 2) dostępność dóbr publicznych związanych przede wszystkim z ochroną zdrowia, rekreacją, poczuciem bezpieczeństwa oraz edukacją;
- 3) obecność dużej liczby usług dostępnych dla konsumentów;
- 4) dostęp do komunikacji i systemów transportowych zapewniających sprawne przemieszczanie się w mieście.

Powyższe udogodnienia składają się na tak zwane sąsiedztwo mieszkaniowe (*residential neighborhood*), którego najbardziej charakterystyczną cechą jest bliskość (Polko, 2005: 42). Sąsiedztwo rozumiane jest przy tym jako wiązka cech danej przestrzeni, związanych z określoną grupą zabudowań mieszkaniowych, uzupełnianych niejednokrotnie przez inne funkcje przestrzeni (Galster, 2003: 154). W tym przypadku sąsiedztwo należy rozpatrywać w kategoriach tak zwanego dobra złożonego, składającego się z wielu bardziej jednorodnych – choć często również abstrakcyjnych – dóbr (Lancaster, 1966; Galster, 2003). Abstrakcyjność ta wiąże się z kolei z faktem, że – poza wymienionymi typami *amenities* – należy do nich zaliczyć również elementy niematerialne oraz atmosferę tworzoną w ramach relacji społecznych budowanych w określonym sąsiedztwie. Nawiązuje do tego inna definicja sąsiedztwa, odwołująca się do panującej na rynkach mieszkaniowych tendencji do tworzenia się względnie homogenicznych społeczności składających się z osób o podobnych zachowaniach, preferencjach, warunkach materialnych czy społeczno-demograficznych (Olson, 1971). W konsekwencji sąsiedztwo tworzą wiązki atrybutów danej przestrzeni o charakterze zarówno materialnym, jak i niematerialnym, na które składają się następujące udogodnienia miejskie (Galster, 2003: 154):

- 1) struktura zabudowy mieszkaniowej i zabudowy jej towarzyszącej (skala budynków, jakość zaprojektowania i wykonania, stan utrzymania, gęstość zabudowy, walory architektoniczne i krajobrazowe);
- 2) infrastruktura (występowanie i jakość dróg, chodników, instalacji itp.);
- 3) dostępność usług publicznych porównywana z wysokością opodatkowania (jakość szkół publicznych, służby zdrowia, obiektów kultury i rekreacji itp.);
- 4) dostępność do miejsc pracy, rozrywki, kultury, konsumpcji warunkowana bliskością i dostępnością różnorodnych środków transportu;
- 5) środowisko naturalne: poziom hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, cechy topograficzne, klimat itd.;
- 6) cechy ludności zamieszkującej sąsiedztwo:
  - demograficzne (wiek, płeć, struktura rodziny, pochodzenie itp.),
  - przynależność do grup socjoekonomicznych (dochód, zawód, wykształcenie);

- 7) rodzaj relacji i interakcji społecznych uwzględniający:
- sieć kontaktów, relacje międzyludzkie,
  - poziom partycypacji w lokalnych instytucjach społecznych,
  - możliwość wpływu na decyzje polityczne władz lokalnych,
  - identyfikowanie się społeczności z danym miejscem itd.

W ewolucji wzorców lokalizacyjnych w mieszkalnictwie obserwuje się wzrastające znaczenie tych udogodnień, które są związane z cechami społeczno-ekonomicznymi sąsiedztwa. W tym kontekście coraz mniejsze znaczenie ma dostęp do obszarów centralnych miast – jak w klasycznym modelu W. Alonso (1964), odwołującym się do modelu renty gruntowej, a coraz większe znaczenie ma sąsiedztwo interpretowane w kategoriach zaproponowanych w modelu sektorowym H. Hoyta (1939).



Rysunek 1. Udogodnienia miejskie jako składowe efektów zewnętrznych generowanych przez sąsiedztwo

Źródło: opracowanie własne



Udogodnienia miejskie należy zatem traktować jako formę efektów zewnętrznych wpływających na poziom użyteczności zasobów mieszkaniowych. Do efektów tych w przypadku udogodnień miejskich można zaliczyć otoczenie fizyczne, otoczenie społeczne, jak również dostępność do usług, udogodnienia transportowe oraz elementy ekosystemu miejskiego (dostępność terenów zielonych, jakość środowiska). Udogodnienia miejskie są efektami zewnętrznymi w tym sensie, że w wymiarze pieniężnym przekładają się na wartość nieruchomości mieszkaniowych, a w wymiarze niepieniężnym decydują o obiektywnie i subiektywnie postrzeganej jakości zamieszkania (rys. 1).

Należy podkreślić, że sąsiedztwo i składające się na nie udogodnienia miejskie zmieniają się w czasie. Zmienność ta wynika zarówno z uwarunkowań zewnętrznych (dostępność środków finansowych, zmiany technologiczne), jak i wewnętrznych – wynikających z dynamiki samego sąsiedztwa. W wymiarze materialnym może to dotyczyć zużycia technicznego i moralnego, natomiast w wymiarze niematerialnym zmieniających się w czasie zachowań czterech kluczowych typów użytkowników: gospodarstw domowych, przedsiębiorstw, właścicieli nieruchomości oraz władz samorządowych (Galster, 2003: 153). Pierwsza z tych grup „konsumuje” otoczenie, w którym zamieszkuje, korzystając z okolicznych przestrzeni prywatnych i publicznych, co wpływa na poziom ich satysfakcji z zamieszkania. Przedsiębiorstwa „konsumują” otoczenie przez wykorzystywanie zabudowy i infrastruktury na funkcje niemieszkania (biurowe, handlowe, przemysłowe), oceniając jakość miejskich udogodnień przez ich wpływ na poziom przychodów i kosztów. Właściciele nieruchomości oceniają jakość sąsiedztwa przez jego wpływ na wysokość uzyskiwanych czynszów i zmieniają je, kalkulując opłacalność kolejnych inwestycji. Samorządy miejskie natomiast planują swoje działania zarówno przez przewidywane dochody podatkowe, jak i kalkulację w kategoriach zyskania lub utraty poparcia przez lokalny elektorat<sup>1</sup>.

Uwzględniając zmienność udogodnień miejskich w czasie, J.K. Brueckner, J.-F. Thisse i Y. Zenou (1999: 94) zaproponowali ich podział na:

- 1) udogodnienia wynikające z topografii sąsiedztwa, między innymi rzeki, wzgórze, linie brzegowe, walory krajobrazowe itp.;
- 2) udogodnienia uwarunkowane dotychczasową zabudową i zagospodarowaniem terenu, między innymi budynki, parki, obiekty zabytkowe, tereny zielone, ale także istniejąca infrastruktura i wszystko to, co wpływa na pozytywne wrażenie estetyczne obecnych i potencjalnych, przyszłych mieszkańców.

---

<sup>1</sup>Należy podkreślić, że „konsumenci” *amenities* w sąsiedztwie są jednocześnie jego „producentami”: mieszkańcy przez wpływ na jego cechy demograficzne, społeczne, ekonomiczne, poziom partycypacji, przedsiębiorstwa przez wprowadzenie nowych działalności gospodarczych, właściciele nieruchomości przez działalność budowlaną, remontową lub porzucanie zabudowy, samorządy przez rozwój lub brak decyzji o rozwijaniu usług i infrastruktury publicznej.



Tego typu miejskie *amenities* są – zdaniem autorów tej klasyfikacji – egzogeniczne z punktu widzenia wszelkich prób modelowania ich wpływu na atrakcyjność, a przez to wartość zasobów mieszkaniowych, w związku z tym klasyfikacja została uzupełniona o:

- 3) udogodnienia endogeniczne, wynikające z obecnego w danym momencie sposobu zagospodarowania i wykorzystania sąsiedztwa (tzw. *modern amenities*); w grupie tej uwzględnia się restauracje, teatry, obiekty sportowe i rekreacyjne itp.; od udogodnień egzogenicznych różnią się one tym, że nie zależą od przeszłego poziomu zagospodarowania terenu czy od uwarunkowań przyrodniczych, ale mogą być aktywnie zmieniane przez obecne zachowania użytkowników sąsiedztwa, w tym ich obecny poziom zamożności.

O ile egzogeniczne udogodnienia miejskie zależą od dotychczasowej ścieżki rozwoju danego obszaru i na wartość oraz użyteczność zasobów mieszkaniowych oddziałują jednostronnie, o tyle udogodnienia endogeniczne pozostają zależne od sąsiedztwa współczesnego, a oddziaływanie między nimi i wartością nieruchomości staje się dwustronne. Co ważne, podział taki sugeruje potencjalnie ważną aktywną rolę sektora publicznego w pozytywnym oddziaływaniu na mieszkalnictwo przez udogodnienia miejskie.

Podsumowując, do najważniejszych cech miejskich udogodnień zaliczyć należy (Diamond, Tolley, 1982: 5–10; Galster, 2003: 156):

- 1) silną zależność od lokalizacji;
- 2) brak możliwości transferu w inne lokalizacje, skutkujący trudnościami w kalkulacji zagregowanego popytu na tego rodzaju dobro;
- 3) brak możliwości wyłączenia w konsumpcji, który skutkuje tym, że *amenities* posiadają cechy dób publicznych i mogą tym samym stanowić przedmiot interwencji publicznej;
- 4) egzogeniczność wielkości i struktury miejskich udogodnień w stosunku do wyborów indywidualnych; powoduje to, że *amenities* są domeną oddziaływania efektów zewnętrznych w miastach, rozpatrywanych w kategoriach bilansu korzyści i niekorzyści aglomeracji;
- 5) złożoność: krańcowa skłonność do sfinansowania lub krańcowa wartość *amenities* pozostają uzależnione od bardzo wielu czynników, takich jak występowanie substytutów<sup>2</sup>, struktura i zamożność gospodarstw domowych zlokalizowanych w sąsiedztwie itp.;
- 6) uzależnienie wartości terenów w mieście od bliskości i dostępności udogodnień, które wymusza uwzględnianie kosztów transportu w analizie wartości *amenities*;

<sup>2</sup> Na przykład popyt na czyste powietrze atmosferyczne będzie prawdopodobnie znacznie wyższy na terenach cechujących się ładnym krajobrazem (np. góry, wybrzeża) niż w bardziej zanieczyszczonych miastach, gdzie wyższy poziom zanieczyszczeń jest bardziej akceptowalny.

- 7) zmienność w czasie, przy czym jedne udogodnienia miejskie są bardziej trwałe i zależne od dotychczasowego sposobu zagospodarowania sąsiedztwa, podczas gdy inne zmieniają się bardzo dynamicznie;
- 8) trudności w precyzyjnej wycenie tego rodzaju dóbr; w konsekwencji w wycenie udogodnień miejskich stosuje się szereg metod pośrednich (metody wyceny hedonicznej, metody kosztów podróży, metody odtworzeniowe, metody badające różnice w postrzeganiu wartości sąsiedztwa, metody badające różne typy mieszkańców, metody oparte na preferencjach deklarowanych itd.).

Powyższe cechy, choć uzasadniają ingerencję sektora publicznego w sąsiedztwo, powinny skłaniać do czynienia tego z ostrożnością. Sektor publiczny może oferować zachęty finansowe, inwestować w infrastrukturę i usługi publiczne, w wybrane elementy sąsiedztwa w celu minimalizacji działań niepożądanych i generowania pozytywnych efektów zewnętrznych, jednak powinien czynić to na podstawie przemyślanej analizy kosztów i korzyści. Należy bowiem pamiętać, że ingerencja sektora publicznego nie powinna być grą o sumie zerowej, czyli odbywać się kosztem innych obszarów polityk publicznych w mieście (Galster, 2003: 169).

Warto też pamiętać, że publiczny wymiar w obszarze oddziaływania na udogodnienia miejskie nie powinien ograniczać się do sektora samorządowego, ale uwzględniać też aktywności sektora obywatelskiego. Działalność małych organizacji pozarządowych może być bowiem niezwykle efektywna w organizowaniu lokalnych więzi sąsiedzkich i identyfikacji rzeczywistych potrzeb mieszkańców. Jednakże mała skala ich oddziaływania powoduje, że w większości przypadków wymagać one będą wsparcia ze strony samorządu miejskiego i innych instytucji publicznych.

## 4. Udogodnienia miejskie a atrakcyjność zamieszkania w Łodzi

Polskie badania nad znaczeniem miejskich udogodnień dla rozwoju miast, a tym bardziej dla poprawy jakości zamieszkania, znajdują się w fazie załążkowej. Wśród nielicznych opracowań na ten temat przywołać można prace badawcze prowadzone w Łodzi, między innymi opracowanie S. Marcińczaka i I. Sagan (2011), w którym sygnalizują istotne znaczenie jakości zamieszkania w przekształceniach wzorców mieszkaniowych w Łodzi, oraz artykuł W. Wróblewskiego i J. Zasiny (2016), omawiający zależność między strukturą przestrzenną Łodzi a dostępnością udogodnień uznanych za istotne w codziennym życiu seniorów.

Impulsem do uwzględnienia znaczenia *amenities* w ocenie jakości zamieszkania było również badanie zrealizowane na potrzeby działań rewitalizacyjnych

w Łodzi. W ramach projektu pilotażowego rewitalizacji pt. *Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi*<sup>3</sup> zdecydowano się na przeprowadzenie szeregu studiów mających na celu pozyskanie danych pierwotnych, dotyczących między innymi inwentaryzacji i ekspertyz technicznych, identyfikacji pustostanów, analizy czynszów w lokalach komercyjnych oraz analiz z zakresu mieszkalnictwa. W ostatnim ze wskazanych obszarów opracowano zestaw analiz i diagnoz dotyczących kryteriów wyboru miejsc zamieszkania w Łodzi, uwzględniający (Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 2):

- 1) czynniki mobilności mieszkaniowej mieszkańców Łodzi,
- 2) czynniki decydujące o wyborze miejsca zamieszkania,
- 3) biografie mieszkaniowe łodzian.

W badaniu wzięło udział 1500 osób, przy czym w doborze próby zadba-no, by jej struktura odzwierciedlała strukturę populacji mieszkańców miasta pod względem wieku, miejsca zamieszkania (według jednostek pomocniczych miasta) oraz płci. Wywiady zrealizowano w technice CAPI (bezpośrednie wypełnianie kwestionariusza wspomagane komputerowo) w 2013 roku.

Tabela 1. Ocena jakości własnego miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi – wyniki badania deklarowanych preferencji

Element oceny	Procent wskazań		
	Dobrze lub bardzo dobrze	Ani dobrze ani źle/Trudno powiedzieć	Źle lub bardzo źle
Poczucie bezpieczeństwa	55,2%	33,7%	11,1%
Sąsiedzi*	65,9%	27,8%	6,3%
Czystość powietrza*	48,9%	33,4%	17,7%
Natężenie ruchu ulicznego*	46,8%	37,1%	16,1%
Poziom hałasu*	48,1%	33,9%	17,9%
Otoczenie mieszkania*	60,8%	30,8%	8,4%
Lokalizacja w mieście*	68,1%	25,8%	6,1%
Standard wykończenia mieszkania	56,2%	32,8%	11,0%
Koszty utrzymania mieszkania	41,0%	40,1%	18,9%
Powierzchnia mieszkania	62,5%	26,9%	10,5%

\* Elementy związane z oceną udogodnień miejskich i sąsiedztwa.

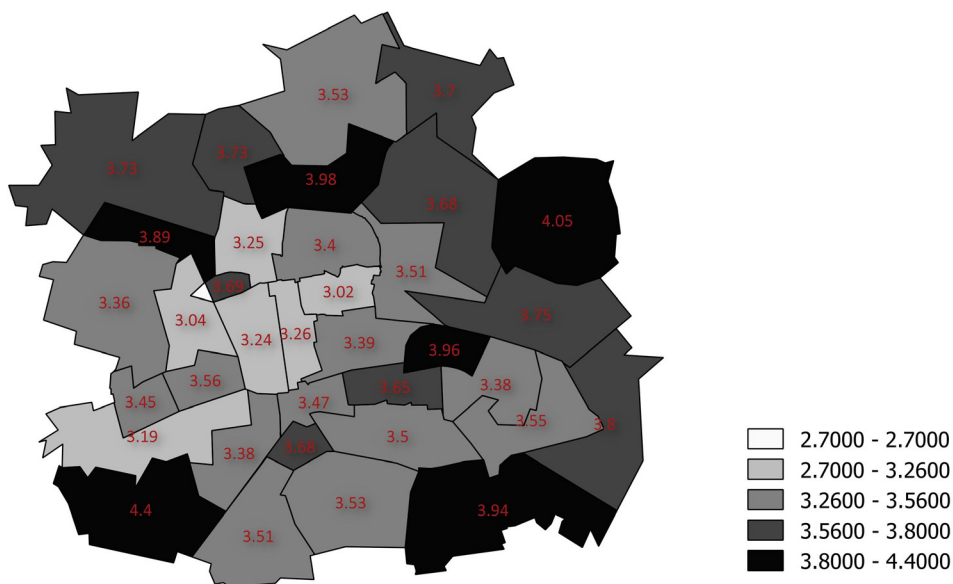
Źródło: Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 32

W badaniu tym podjęto próbę identyfikacji zarówno kluczowych czynników decydujących o atrakcyjności obecnego miejsca zamieszkania, jak i czynników

<sup>3</sup> Program był realizowany na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju i współfinansowany przez Unię Europejską z Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014–2020.

mogących skłonić do jego zmiany. W pierwszym z obszarów do kategorii najczęściej wskazywanych jako ważne elementy wpływające na jakość życia zaliczono lokalizację, jakość otoczenia oraz przyjaznych sąsiadów (tab. 1). W związku z powyższym można uznać, że w ogólnej, subiektywnej ocenie łodzian elementy składające się na sąsiedztwo i udogodnienia miejskie uznawane są za ważne.

Jednym ze wskaźników zastosowanych w badaniu, w celu zobrazowania przestrzennego zróżnicowania ocen jakości zamieszkania, był współczynnik jakości miejsca zamieszkania według osiedli (jednostek pomocniczych miasta). Wartość indeksu mieści się w przedziale od jeden do pięciu, gdzie im wyższa ocena, tym lepsze warunki mieszkaniowe. Wyniki badania ujawniły, że najlepiej swoje miejsce zamieszkania oceniają mieszkańcy osiedli oddalonych od centrum. Przejęcie jakości zamieszkania oceniają mieszkańcy dzielnic, w których dominuje zabudowa wielorodzinna (z dominacją osiedli z wielkiej płyty), natomiast najgorsze oceny padały w odniesieniu do dzielnic usytuowanych w śródmieściu oraz we wschodnich dzielnicach Łodzi (w tym na jednym z największych osiedli blokowych z wielkiej płyty – Retkini, budowanej w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku).

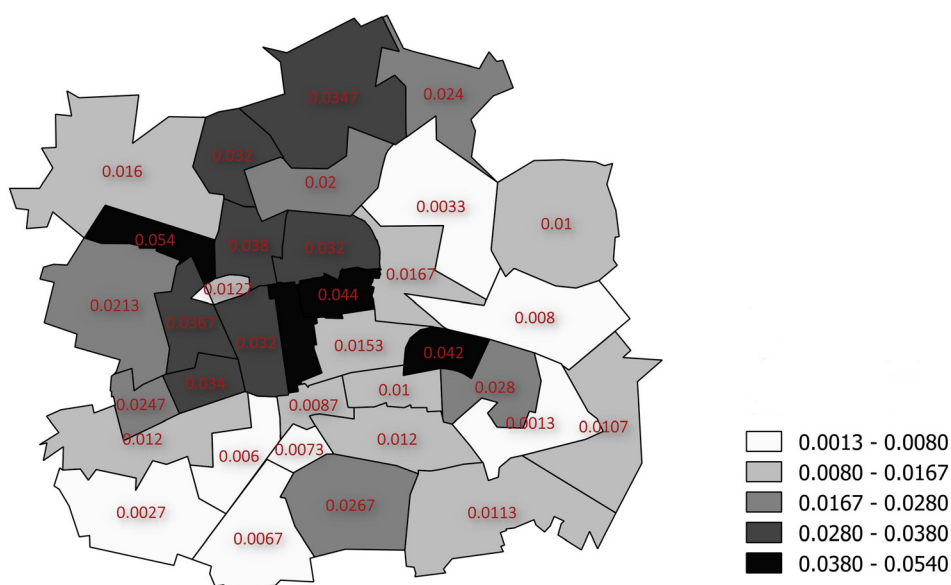


Rysunek 2. Współczynnik jakości zamieszkania według dzielnic Łodzi<sup>4</sup>

Źródło: Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 33–34

<sup>4</sup> Współczynnik jest średnią wartością ocen następujących aspektów: 1. Poczucie bezpieczeństwa, 2. Sąsiedzi, 3. Czystość powietrza, 4. Natężenie ruchu ulicznego, 5. Poziom hałasu, 6. Otoczenie mieszkania, 7. Lokalizacja w mieście, 8. Standard wykończenia mieszkania, 9. Koszty utrzymania mieszkania, 10. Powierzchnia mieszkania.

Nieco inaczej wygląda sytuacja w przypadku analizy miejsc wskazywanych jako preferowane miejsca zamieszkania w przyszłości. Należy podkreślić, że ponad jedna czwarta badanych nie wskazała swoich preferencji, udzielając odpowiedzi „trudno powiedzieć”. Może to być pośrednim sygnałem o stosunkowo niskiej skłonności Łódzian do mobilności mieszkaniowej. Wśród pozostałych osób najczęściej (5,4%) wskazało na chęć zamieszkania na stosunkowo starym osiedlu bloków z wielkiej płyty (Teofilów-Wielkopolska), a kolejne wskazywane osiedla to Śródmieście-Wschód (4,4% wskazań), Katedralna w centrum Łodzi (4,27%) i osiedle o dominacji zabudowy wielokopłytowej Widzew-Wschód (4,2%). Najrzadziej wskazywano osiedla położone peryferyjnie w stosunku do centrum miasta (rys. 3).



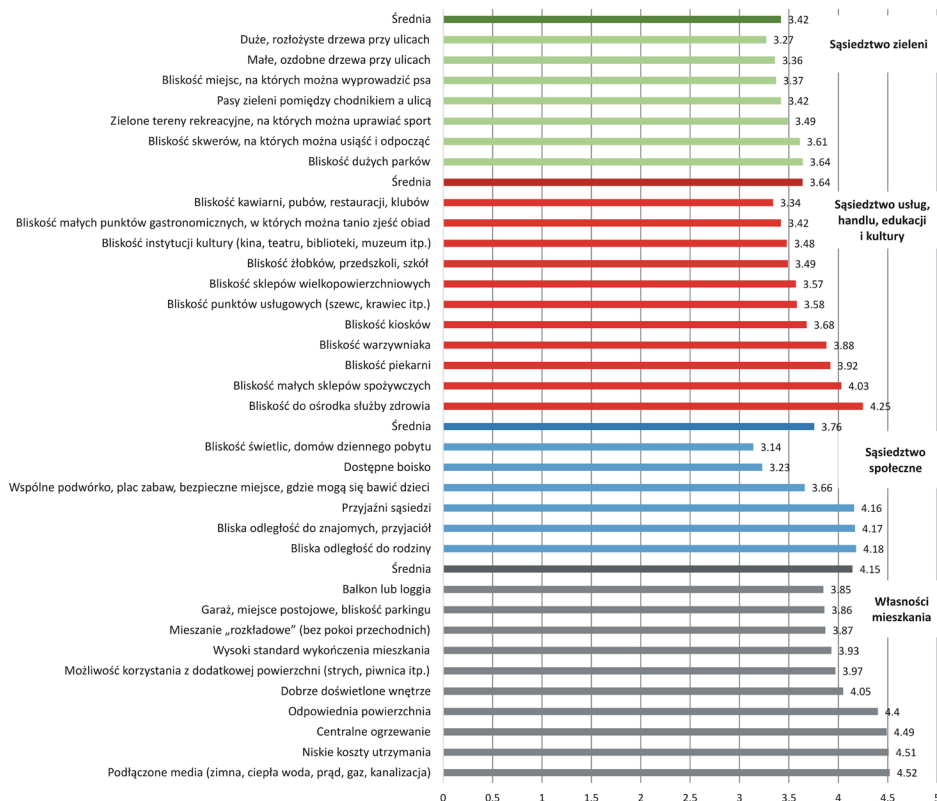
Rysunek 3. Preferowane osiedle do zamieszkania według dzielnic Łodzi (% wskazań)<sup>5</sup>

Źródło: Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 49

Powyższe wskazania należy jednak interpretować z pewną dozą ostrożności. Należy pamiętać, że chęć zamieszkania w określonej dzielnicy miasta deklarowały też osoby w dzielnicy tej już mieszkające. W tej sytuacji o wysokim udziale wskazań danej dzielnicy jako atrakcyjnej decyduje też liczebność jej mieszkańców. Tymczasem dzielnice wskazane jako najmniej atrakcyjne do zamieszkania (np. osiedla, których atrakcyjność wskazało mniej niż 0,5% mieszkańców, tj. im. Jó-

<sup>5</sup> Na mapie wskazano osiedla według procentu wskazań respondentów, przy czym pominięto udział osób, które udzieliły odpowiedzi „trudno powiedzieć” (25,8%).

zefa Montwiłła-Mireckiego, Dolina Łódki, Nad Nerem oraz Osiedle nr 33) to jednostki o małej liczbie ludności i niskich wskaźnikach gęstości zaludnienia.



Wykres 1. Średnia ocena istotności czynników wpływających na zakup nowego mieszkania<sup>6</sup>

Źródło: Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 53–54

W związku z powyższym zasadne było zidentyfikowanie czynników, które w największym stopniu warunkują wybór miejsca zamieszkania. Analiza uzyskanych wyników pozwala na stwierdzenie, jak duża liczba tych czynników wynika z jakości sąsiedztwa i dostępności udogodnień miejskich oraz tego, jakie wagi przypisują im respondenci. Wśród elementów uznawanych za najbardziej istotne podczas zakupu mieszkania respondenci wskazali w pierwszej kolejności elementy związane z własnościami samej nieruchomości, tj. wyposażenie w media, niskie koszty utrzymania, występowanie instalacji centralnego ogrzewania czy też satysfakcjonującą powierzchnię lokalu. Jednakże niewiele mniej wysokich ocen

<sup>6</sup>Nie uwzględniono odpowiedzi „trudno powiedzieć”.



otrzymały elementy identyfikowane w otoczeniu potencjalnego miejsca zamieszkania, w tym przede wszystkim sąsiedztwo społeczne (wykres 1). Oceny zbliżone do przeciętnej respondenci nadawali natomiast takim udogodnieniom miejskim, jak bliskość ośrodka służby zdrowia, sklepów spożywczych oraz innych ośrodków handlowo-usługowych. W grupie udogodnień tego typu mniej istotna dla respondentów okazała się bliskość kawiarni, restauracji i klubów czy też instytucji kultury. Najniższe oceny przypisano natomiast sąsiedztwu zieleni. Dla tej grupy średnia ocen na skali od jednego do pięciu wyniosła 3,42 wobec średniej oceny 4,15 dla cech mieszkania, 3,76 dla sąsiedztwa społecznego oraz 3,64 dla sąsiedztwa handlu, usług, edukacji i instytucji kultury (wykres 1).

W Łodzi dostrzega się zatem wyraźne zróżnicowanie preferencji mieszkaniowych, jednak wyłaniający się obraz nie jest jednoznaczny. Niejednoznaczne pozostają zarówno wzorce preferencji mieszkaniowych (poza dość łatwo dającą się zidentyfikować obserwacją, że centrum Łodzi nie należy w opinii Łódzian do atrakcyjnych miejsc zamieszkania), jak i rzeczywisty wpływ udogodnień jako ważnego (lub nie) czynnika decydującego o atrakcyjności poszczególnych miejsc zamieszkania (Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 46). Warto zauważyć, że wysokie koszty i ceny mieszkań wskazywane w centrum stoją w sprzeczności z faktem, że w tym samym badaniu nie stwierdzono istotnych różnic przestrzennych w cenach nieruchomości w Łodzi (Gutta, Czerepko, Pangsy-Kania, 2015: 79). Jeśli zatem mieszkańców Łodzi uświadomić, że koszty niekoniecznie muszą stanowić barierę zamieszkania w centrum miasta (nie są one istotnie wyższe w porównaniu do innych części Łodzi), kluczowymi działaniami na rzecz poprawy atrakcyjności mieszkaniowej centrum powinny być te prowadzące do poprawy jakości miejskich udogodnień (bliskość usług, gastronomii, zabytkowej zabudowy, wydarzeń kulturalnych) oraz do ograniczania niekorzyści aglomeracyjnych, takich jak hałas i wysokie natężenie ruchu ulicznego.

Mimo że przedstawione wyniki badań prezentują interesujący obraz znaczenia miejskich udogodnień dla jakości zamieszkania, należy wskazać kilka elementów sugerujących ostrożną interpretację. Po pierwsze, należy podkreślić, że badanie oparte jest na preferencjach deklarowanych, a nie ujawnionych. Ciekawa mogłaby okazać się konfrontacja wyników badania sondażowego z innymi danymi (w tym przede wszystkim bardziej szczegółowymi danymi na temat cen na łódzkim rynku nieruchomości). Po drugie, próba badawcza poddana badaniu stanowi reprezentację mieszkańców Łodzi. Tymczasem preferencje mieszkaniowe można rozpatrywać także w skali całej aglomeracji miejskiej, z uwzględnieniem opinii mieszkańców ościennych miejscowości. Kolejnym wyzwaniem dla interpretacji wyników badań jest fakt zróżnicowania wielkości i liczebności jednostek pomocniczych miasta Łodzi jako podstawowych elementów analizy. Podobnym komentarzem opatrzyć należy fakt, że wybrane do badania zestawienie czynników składających się na sąsiedztwo i udogodnienia miejskie obejmuje bardzo szeroki

katalog elementów, które – pozbawione wartościowania w postaci wag – w niektórych sytuacjach sprawiają wrażenie przeplatania czynników o charakterze ogólnym z tymi o charakterze szczegółowym.

Powyższe uwagi można potraktować jako sugestie do udoskonalania kolejnych badań nad udogodnieniami miejskimi, uzupełniania tych badań rodzajami analiz odmiennymi od identyfikacji preferencji deklarowanych, jak również jako sugestie potencjalnych kierunków badań w przyszłości. Pierwszym z tych kierunków może być wskazana wcześniej kombinacja badania opartego na preferencjach deklarowanych z badaniem preferencji ujawnionych. Poza sugestią wykorzystania danych pochodzących z rynku nieruchomości można również wspomnieć o możliwości skorzystania z danych przestrzennych, obejmujących takie kategorie, jak odległości mieszkań od terenów zielonych, przystanków komunikacji zbiorowej, punktów usługowych i handlowych itp. Warunkiem pozostaje oczywiście dostępność tego typu danych. Ważnym działaniem na rzecz zwiększenia dorobku badawczego może być także powtórzenie badania w kolejnych latach, co umożliwiłoby prowadzenie analiz nad miejskimi udogodnieniami w Łodzi w ujęci dynamicznym. Zarówno zaproponowana metodyka badania, jak i jego przedmiot pozwalają zatem domniemywać, że posiadają one potencjał do dalszych eksploracji.

## 5. Podsumowanie

W odniesieniu do publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych definiowanie „publiczności” jedynie z punktu widzenia struktury własności jest podejściem niewystarczającym we współczesnej ekonomii miejskiej. Na jakość, użyteczność i wartość zasobów mieszkaniowych istotny wpływ mają również efekty zewnętrzne generowane przez otoczenie. Tym samym udogodnienia miejskie i sąsiedztwo mieszkaniowe stają się czynnikiem decydującym o jakości życia w mieście. Na sąsiedztwo mieszkaniowe składają się tu zarówno elementy materialne (dostępność infrastruktury, zieleni, handlu, usług, systemów transportowych), jak i niematerialne (bliskość rodziny i znajomych, struktura społeczna i relacje społeczne). Współcześni badacze akcentują więc, że tak zwane udogodnienie miejskie (*urban amenities*) stają się bardzo istotnym elementem wzmocnienia konkurencyjności miast. Coraz częściej podkreśla się wręcz, że konieczne staje się przesunięcie punktu ciężkości z badań efektów zewnętrznych w produkcji na badania efektów zewnętrznych w konsumpcji.

Prezentowane badania przeprowadzone w Łodzi potwierdzają do pewnego stopnia te założenia. Pozwalają sądzić, że udogodnienia są uwzględniane w wyborach lokalizacyjnych, wpływając na użyteczność zasobów mieszkaniowych i wartość nieruchomości. Niemniej jednak wyzwaniem pozostaje precyzyjna wycena udziału miejskich udogodnień w całkowitym zestawie kryteriów branych pod uwagę w ocenie jakości zamieszkania. Wynika to zarówno z wyzwań meto-

dologicznych, jak i faktu, że różni użytkownicy mają różne potrzeby w zakresie dostępu do udogodnień miejskich. Ponadto znaczna część tych udogodnień ulega dynamicznym przemianom, również przez zachowania i wybory ich użytkowników. W konsekwencji rozwój badań nad udogodnieniami miejskimi będzie zależał od zdolności do wypracowywania nowych metod badawczych w tym zakresie.

Badania nad udogodnieniami miejskimi i znaczeniem sąsiedztwa jako elementami składającymi się na publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych wymagają dalszego rozwijania. Nie ulega wątpliwości, że ich znaczenie będzie rosło i na udogodnienia miejskie powinna zwrócić uwagę polityka miejska, szczególnie że coraz częściej akcentuje się w niej „zintegrowany” charakter przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Wydaje się, że już dziś polityka mieszkaniowa powinna uwzględnić w znacznie szerszym niż dotychczas zakresie udogodnienia miejskie, w tym udogodnienia związane ze społecznymi cechami sąsiedztwa.

## Bibliografia

- Alonso W. (1964), *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge.
- Brown C.V., Jackson P.M. (1990), *Public Sector Economics*, Basic Blackwell, Oxford.
- Brueckner J.K., Thisse J.-F., Zenou Y. (1999), *Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory*, „European Economic Review”, no. 43, s. 91–107.
- Diamond D.D., Tolley G.S. (1982), *The Economic Roles of Urban Amenities*, [w:] D.D. Diamond, G.S. Tolley (eds.), *The Economics of Urban Amenities*, Academic Press, New York.
- Foster S. (2011), *Collective action and the urban commons*, „Notre Dame Law Review”, vol. 87(1), s. 1–63.
- Galster G.C. (2003), *Neighbourhood Dynamics and Housing Markets*, [w:] T. O’Sullivan, K. Gibb (eds.), *Housing Economics and Public Policy. Essays in Honour of Duncan MacLennan*, Blackwell Science, Oxford.
- Galster G.C., Killen S. (1995), *The geography of metropolitan opportunity – a reconnaissance and conceptual framework*, „Housing Policy Debate”, vol. 6(1), s. 7–43.
- Glaeser E.L., Kolko J., Saiz A. (2001), *Consumer City*, „Journal of Economic Geography”, vol. 1(1), s. 27–50.
- Gutta K., Czerepko J., Pangsy-Kania S. (2015), *Zestaw analiz i diagnoz dotyczących kryteriów wyboru miejsc zamieszkania w Łodzi*, opracowanie eksperckie na potrzeby projektu „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007–2013, Eu-Consult, Łódź.
- Hirshleifer J. (1970), *Investment, Interest and Capital*, Prentice Hall, Englewood Cliffs–New York.
- Hoyt H. (1939), *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*, Government Printing Office, Washington.
- Iaione C. (2012), *City as commons*, [http://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/bitstream/handle/10535/8604/Iaione\\_preversion.pdf](http://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/bitstream/handle/10535/8604/Iaione_preversion.pdf) [dostęp: 29.11.2016].
- Kronenberg J., Bergier T. (red.) (2010), *Wyzwania zrównoważonego rozwoju w Polsce*, Fundacja Sendzimira, Kraków.
- Kucharska-Stasiak E. (2006), *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.



- Lancaster K. (1966), *A new approach to consumer theory*, „Journal of Political Economy”, no. 74, s. 132–157.
- Marcińczak S., Sagan I. (2011), *The Socio-spatial Restructuring of Łódź, Poland*, „Urban Studies”, vol. 48(9), s. 1789–1809.
- Milewski R., Kwiatkowski E. (2007), *Podstawy ekonomii*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- O'Brien D. (2012), *Managing the urban commons. The relative influence of individual and social incentives on the treatment of public space*, „Human Nature”, no. 23, s. 467–489.
- Olson M. (1971), *The Logic of Collective Action: Public Goods and Theory of Groups*, Harvard University Press, London.
- Polko A. (2005), *Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa*, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
- Reckfold J.T.R. (2011), *Three Myths About Affordable Housing*, Delivered as the John T. Dunlop Lecture, Harvard University, Cambridge.
- Sokołowicz M.E. (2015), *Rozwój terytorialny w świetle dorobku ekonomii instytucjonalnej. Przeźrzenia – bliskość – instytucje*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Sokołowicz M.E., Zasina J. (2016), *Ekonomia miasta*, [w:] A. Nowakowska (red.), *EkoMiasto#Gospodarka. Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Whitehead C.M.E. (2003), *The Economics of Social Housing*, [w:] T. O'Sullivan, K. Gibb (eds.), *Housing Economics and Public Policy. Essays in Honour of Duncan MacLennan*, Blackwell Science, Oxford.
- Wróblewski W., Zasina J. (2016), *Piesza dostępność udogodnień a struktura przestrzenna starzejącego się miasta*, „Studia Ekonomiczne Regionu Łódzkiego”, nr 21, s. 165–176.

### Urban Amenities – an Element of Public Dimension of Housing Stock

**Abstract:** The concept of urban amenities is an important but still not strongly expressed element of the discussion on the public dimension of housing. Amenities as a part of so called housing neighborhood are considered as public, because they form a source of externalities that affects the consumption utility of housing and urban living. In consequence, governing urban facilities can affect the efficiency of housing policy. From this point of view a key question is, which kind of amenities is considered as first and which as second-tier by urban residents. Besides, in urban amenities studies, new approaches and tools identifying the interdependencies between housing stock and neighborhood, are implemented. The aim of this paper is an attempt to answer the question about the impact of urban amenities on the quality of housing stock. It attempts firstly to explain the notion of urban amenities, urban neighborhood effects, along with an identification of the key types and characteristics of these concepts. Secondly, it presents the results of the study conducted in the city of Łódź, contributing to the identification of the scale of the impact of urban amenities on the level of living satisfaction reported by the respondents, as well as presenting the scale of the influence of these factors on the potential change of housing location. The results obtained are of an initial nature and may be the starting point for further in-depth studies.

**Keywords:** urban amenities, housing, neighborhood, Lodz

**JEL:** R21, R23

 <p><b>OPEN</b>  <b>ACCESS</b></p>	<p>© by the author, licensee Łódź University – Łódź University Press, Łódź, Poland. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution license CC-BY (<a href="http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/">http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/</a>)</p>
	<p>Received: 2017-06-11; verified: 2017-09-14. Accepted: 2017-11-08</p>