

EWA SZAFRAŃSKA

6. PRZEMIANY SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNE W WIELKICH OSIEDLACH MIESZKANIOWYCH ŁODZI W OKRESIE TRANSFORMACJI

6.1. WPROWADZENIE

Od początku okresu transformacji w Polsce, podobnie jak w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, odnotowuje się głębokie przemiany demograficzne. Charakteryzują się one spadkiem liczby urodzeń, starzeniem się społeczeństwa oraz zmianami wzorów życia rodzinnego, do których należą m.in. spadek liczby zawieranych małżeństw, wzrost liczby rozwodów, odraczanie w czasie decyzji o urodzeniu pierwszego dziecka. Procesy te są charakterystyczne dla drugiego przejścia demograficznego (teorii zaproponowanej przez D. van de Kaa i R. Lesthaegh'a), obserwowanego w krajach Europy Zachodniej od lat 60., a w krajach Europy Środkowo-Wschodniej od lat 90. XX wieku (Okólski 2005). Przemiany te szczególnie silnie zaznaczają się w dużych miastach, w tym także w Łodzi (Janiszewska 2009).

Większość analiz dotyczących omówionych przemian, które określa się jako demograficzne lub ze względu na kontekst jako społeczno-demograficzne, obejmuje takie jednostki przestrzenne, jak województwa, gminy, miasta. Mniej natomiast uwagi poświęca się przemianom zachodzącym w mniejszej skali, czyli na poziomie dzielnic, osiedli, kwartałów miejskich (Gierczak, Tkocz 2008). Wynika to głównie z małej dostępności danych agregowanych w mniejszych jednostkach przestrzennych niż granice administracyjne miast. Bywa także, że wyodrębnione w miastach jednostki przestrzenne (np. dzielnice administracyjne) obejmują na tyle duży obszar i są tak zróżnicowane wewnętrznie, zarówno biorąc pod uwagę charakter oraz wiek ich zabudowy, jak i strukturę społeczną mieszkańców, że taka analiza ma niewielką wartość poznawczą.

Celem niniejszego opracowania jest analiza przemian społeczno-demograficznych, jakie zaszły w okresie transformacji w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi, aby stwierdzić, czy dotyczy je zjawisko określane jako „syndrom

wielkiego osiedla”. Zjawisko to rozpoznane w Europie Zachodniej w latach 80. XX w. definiuje się jako zespół uwarunkowań przestrzenno-społecznych wpływający na negatywny wizerunek osiedla i przyspieszający tempo spirali upadku oraz wymiany silniejszych na słabszych kulturowo mieszkańców, który wywołuje wzrost liczby pustostanów oraz rozwój strukturalnych problemów społecznych, pogłębiających degradację i dewastację przestrzenną osiedla (Rembarz 2010).

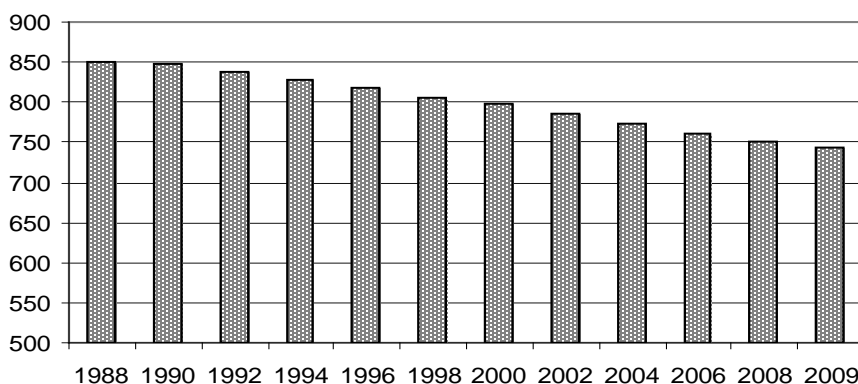
Wielkie osiedla mieszkaniowe mają wiele definicji. Zgodnie z definicją sformułowaną na użytek paneuropejskiego programu RESTATE (*Restructuring Large Housing Estates in European Cities*) to wyodrębnione przestrzennie grupy budynków, liczące ponad 2 tys. mieszkań, powstałe w II połowie XX w., planowane i finansowane przez państwo lub z udziałem państwa (Musterd, van Kempen 2005; Węclawowicz i in. 2005). W innych definicjach¹, jako dodatkowe kryterium przyjmuje się, że są to budynki zrealizowane w prefabrykowanej technologii, a liczba ich mieszkań wynosi co najmniej 2,5 tys. (Knorr-Siedow 1996). W literaturze są one także określane jako wielkie zespoły mieszkaniowe (Jałowiecki, Szczepański 2006), osiedla blokowe (Czeczynski 1999), osiedla wielkoblokowe (Sagan 2000), powojenne wielorodzinne zespoły mieszkaniowe (Dzieciuchowicz 2002) oraz blokowiska (Gaczek, Rykiel 1999; Borowik 2007). Na użytek niniejszych badań przyjęto, że są to wyodrębnione przestrzennie obszary o jednorodnej zabudowie składające się z wielorodzinnych budynków mieszkalnych (bloków) liczących co najmniej 5 kondygnacji, wykonanych w prefabrykowanej technologii, powstałych w II połowie XX w. i obejmujących ponad 2,5 tys. mieszkań. Do najważniejszych kryteriów definicyjnych należy zatem ich wielka skala (urbanistyczna i demograficzna), jednorodność zabudowy i wyraźne wydzielenie przestrzenne w strukturze miasta. Przyjmując tę definicję, w niniejszym opracowaniu analizie poddano dziewięć największych łódzkich osiedli w Łodzi, do których należą (w kolejności od największego, biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców w 2010 r.): Retkinia, która koncentruje blisko 10% mieszkańców miasta (70,6 tys.), Radogoszcz (44,0 tys.), Widzew-Wschód (42,9 tys.), Teofilów (39,4 tys.), Dąbrowa (35,6 tys.), Chojny Zatorze (31,0 tys.), Żubardź (27,2 tys.), Zarzew (22,9 tys.) oraz najmłodszy ze wszystkich osiedli, wciąż rozbudowywany Olechów (19,6 tys. mieszkańców).

¹ W kilku krajach europejskich definicja wielkiego osiedla mieszkaniowego stanowi odrębną kategorię prawną wprowadzoną dla ułatwienia realizacji specjalnej polityki przestrzennej nastawionej na transformację tych obszarów, aby nie dopuścić do powstania/pogłębiania się w nich syndromu wielkiego osiedla. W Niemczech kategoria prawna *Großsiedlung* obejmuje osiedla liczące min 2,5 tys. mieszkań, natomiast we Francji status *Grand Ensemble* przysługuje obszarom mieszkaniowym powyżej 2 tys. mieszkań w obrębie Wielkiego Paryża i powyżej 1 tys. mieszkań na prowincji (Rembarz 2010).

Przemiany społeczno-demograficzne zachodzące w wymienionych osiedlach przedstawione zostały na tle przemian zachodzących w całym mieście. Zanalizowano je na podstawie źródeł zastanych, do których należą dane statystyczne pochodzące z narodowych spisów powszechnych (NSP 1988 oraz NSP 2002) dane z roczników statystycznych oraz niepublikowane dane dotyczące jednostek osiedlowych miasta za lata 2007 oraz 2010 pozyskane z Urzędu Statystycznego w Łodzi.

6.2. SYTUACJA SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNA ŁODZI W OKRESIE TRANSFORMACJI JAKO KONTEKST BADAŃ

Łódź jest miastem, które od II połowy lat 80. XX w. dotyka stały ubytek ludności. W ciągu dwóch dekad (1988–2008) Łódź straciła 101,4 tys. mieszkańców, czyli ok. 12% populacji (rys. 1).

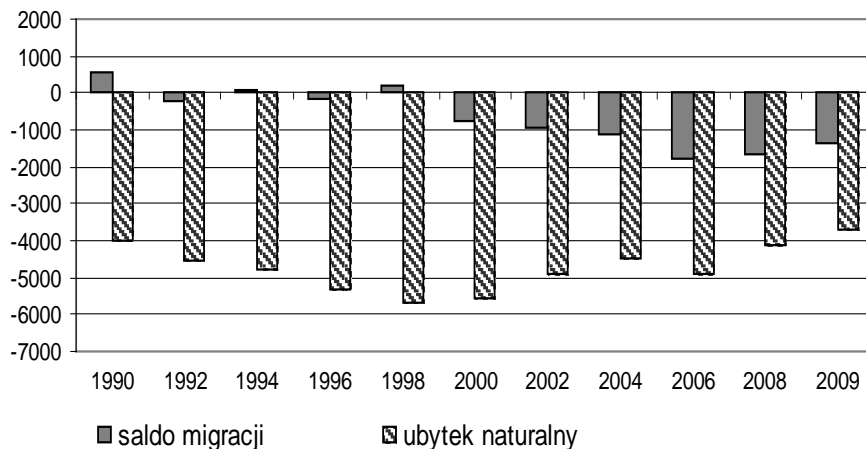


Rys. 1. Zmiany liczby ludności Łodzi w latach 1988–2009

Źródło: oprac. własne na podstawie danych z US w Łodzi

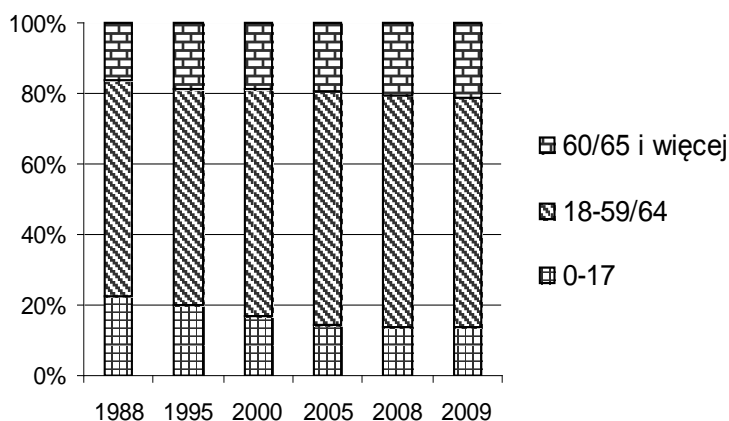
Spadek liczby ludności odnotowany w Łodzi w tym okresie nastąpił głównie na skutek ubytku naturalnego, ale także, choć w mniejszym stopniu, na skutek ujemnego salda migracji, które nasiliło się po 2000 r. (rys. 2).

Ludność Łodzi nie tylko kurczy się, ale podobnie jak innych wielkich miast Polski i Europy, starzeje. Wpływa na to zarówno zmniejszenie liczby urodzeń, jak i wzrost długości życia. Jak wynika z danych US w Łodzi w latach 1988–2009 udział dzieci do lat 14 w ogólnej liczbie mieszkańców zmalał niemal dwukrotnie (z 19 do 11%), a udział osób powyżej 65 roku życia wzrósł z 13 do 17%. Biorąc zaś pod uwagę zmiany w strukturze mieszkańców według grup ekonomicznych, udział osób w wieku emerytalnym przekroczył 21%, a udział osób w wieku przedprodukcyjnym spadł do poziomu 14% (rys. 3).



Rys. 2. Ubytek naturalny i saldo migracji w Łodzi w latach 1990–2009

Źródło: oprac. własne na podstawie danych z US w Łodzi



Rys. 3. Zmiany w strukturze wieku mieszkańców Łodzi w latach 1988–2009

Źródło: oprac. własne na podstawie danych z US w Łodzi

Spadkowi liczby ludności w tym okresie towarzyszył wzrost liczby gospodarstw domowych. Dane dostępne za okres międzypisowy 1988–2002 pokazują, że wzrost ten sięgał w Łodzi blisko 10 tys. gospodarstw (tab. 1). W tym samym czasie zmniejszyła się także średnia liczba osób w gospodarstwie domowym, co wynikało ze znacznego wzrostu liczby gospodarstw tworzonych przez jedną osobę.

Tabela 1

Liczba i średnia wielkość gospodarstw domowych w Łodzi w latach 1988 i 2002

Wyszczególnienie	1988	2002
Liczba gospodarstw domowych w Łodzi (w tys.)	342,30	352,00
Średnia liczba osób w jednym gospodarstwie domowym	2,45	2,24

Źródło: oprac. własne na podstawie danych z NSP 1988 i 2002.

Udział gospodarstw jednoosobowych w latach 1988–2002 wzrósł w Łodzi z 25,9% do 34,5%, a ich liczba z 88,8 tys. do 124,6 tys. Wzrost ten wynika głównie ze starzenia się ludności i różnicy w długości życia pomiędzy kobietami i mężczyznami, ponieważ większość tych gospodarstw to jednoosobowe gospodarstwa emeryckie kobiet. Udział gospodarstw rodzinnych 3–4 osobowych spadł z ponad 40% do ok. 1/3 ogółu (z 138,4 tys. do 115,4 tys.), a 5-osobowych i większych z 4% do 3% (14,2 tys. do 11,6 tys.). Prawie nie zmieniła się natomiast w tym okresie liczba gospodarstw 2-osobowych, których udział w obu latach wyniósł odpowiednio 29,5% oraz 28,5% (rys. 4).

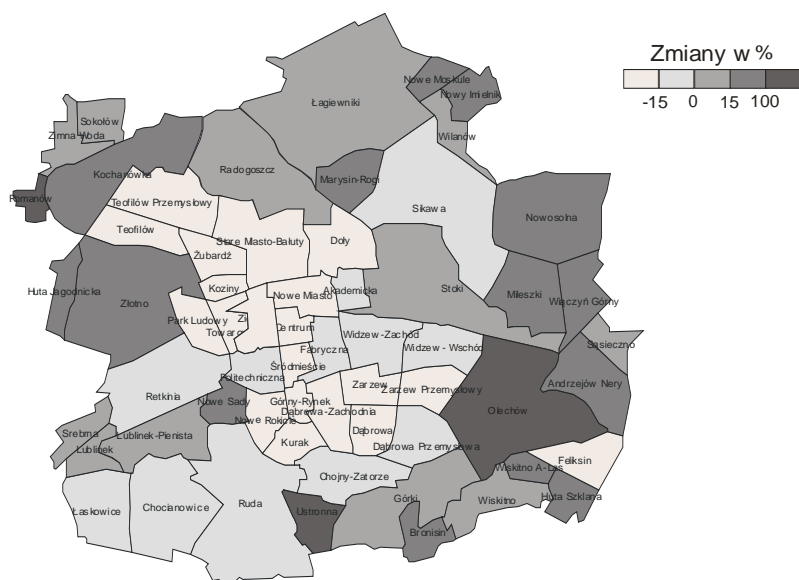


Rys. 4. Struktura wielkości gospodarstw domowych w Łodzi w latach 1988 i 2002

Źródło: oprac. własne na podstawie danych z NSP 1988 i 2002

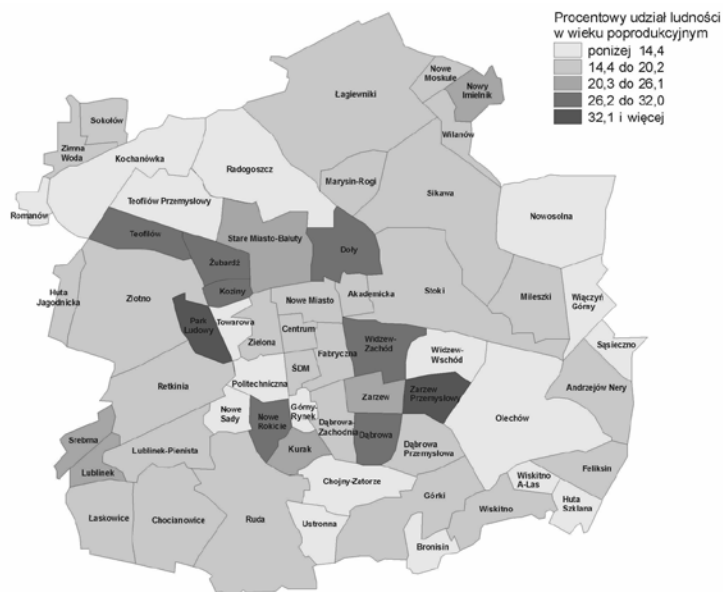
Omówione zmiany społeczno-demograficzne zachodzące w Łodzi są zróżnicowane w przestrzeni miasta. W odnotowanym okresie transformacji ubytek ludności dotyczy głównie obszarów położonych w strefie centralnej miasta, podczas gdy na obrzeżach, zwłaszcza w północnej oraz wschodniej i południowo-wschodniej części Łodzi, odnotowuje się wzrost ich liczby (rys. 5).

Zróżnicowany przestrzennie jest również proces starzenia się mieszkańców. Największy udział osób w wieku poprodukcyjnym odnotowuje się w obszarach położonych w centralnej części miasta w strefie okalającej śródmieście, gdzie znajdują się najstarsze łódzkie osiedla o zabudowie blokowej (Doły, Koziny, Żubardź, Teofilów, Dąbrowa) (rys. 6).



Rys. 5. Zmiany liczby ludności Łodzi w jednostkach osiedlowych w latach 1988–2005

Źródło: Atlas Miasta Łodzi (2009)



Rys. 6. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w jednostkach osiedlowych Łodzi w 2005 r.

Źródło: Atlas Miasta Łodzi (2009)

6.3. WIELKIE OSIEDLA MIESZKANIOWE W ŁODZI – CHARAKTERYSTYKA OBSZARU BADAŃ

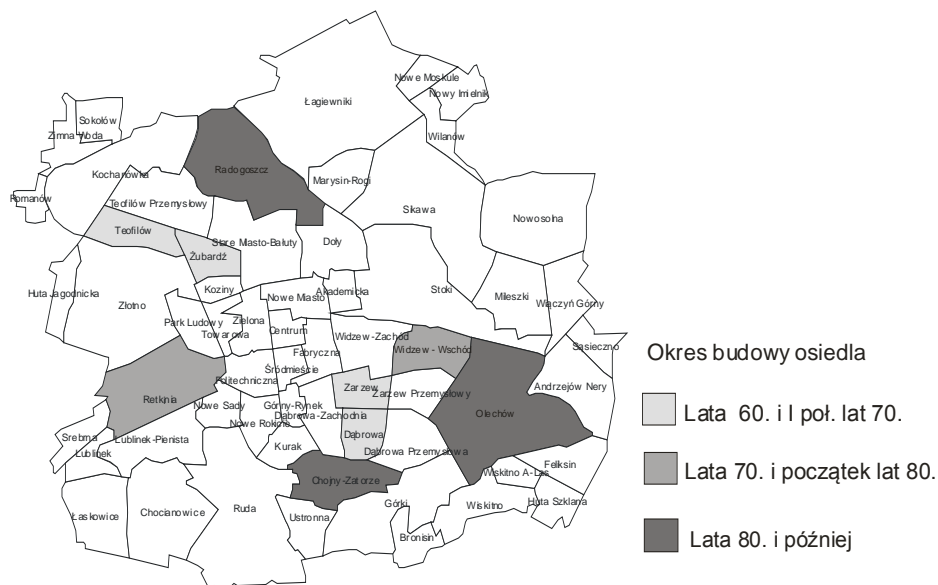
Pierwszy etap budowy powojennych osiedli o zabudowie blokowej z użyciem prefabrykowanych elementów rozpoczął się w Łodzi, podobnie jak w całej Polsce, w końcu lat 50. i trwał do końca lat 60. XX w. W okresie tym powstawały osiedla budowane w technologii tzw. „wielkiego bloku” (Żubardź i Koziński), jak i zespoły mieszkaniowe, przy budowie których stosowano nowe systemy prefabrykacji (Teofilów i Dąbrowa). Powstałe wówczas zespoły budynków zlokalizowane są (z wyjątkiem Teofilowa) na terenach położonych po wewnętrznej stronie kolei obwodowej i w układzie koncentrycznym stanowią otoczenie zasadniczego centrum miasta (Kaczmarek 1996).

Kolejny etap to lata 70. i 80. XX w., czyli czas najbardziej dynamicznego po II wojnie światowej rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi. Etap ten charakteryzował się dominacją systemów wielkopłytkowego budownictwa prefabrykowanego², wprowadzonych na początku lat 70. i wykorzystywanych do połowy lat 90. XX w. W okresie tym wybudowano największe zespoły mieszkaniowe Łodzi, liczące od 40 do ponad 80 tys. mieszkańców, czyli Retkinię, Widzew-Wschód i Chojny-Zatorze oraz rozpoczęto budowę osiedli Radogoszcz i Olechów, kontynuowanych w latach 90., a Olechów także obecnie. Zagospodarowane w tym okresie tereny mieszkaniowe stanowią samodzielne duże obszary mieszkaniowe, odrębne przestrzennie od historycznej substancji miejskiej i znacznie od niej oddalone (Kaczmarek 1996). Ich układ przestrzenny ma charakter klinowy, rozwinięty wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych Łodzi, na osiach wschód–zachód (Retkinia–Widzew) oraz północ–południe (Radogoszcz–Chojny) – rys. 7.

W 2007 r., według danych GUS, w Łodzi było 333,9 tys. mieszkań. Ponad połowa z nich to mieszkania w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w technologii prefabrykatów, nie wszystkie jednak wchodzą w skład wielkich zespołów mieszkaniowych. Zespoły stanowiące obszar badań obejmują zwarte,

² W Polsce temat prefabrykacji pojawił się we wczesnych latach powojennych i początkowo dotyczył najbardziej podstawowych elementów konstrukcji i wyposażenia budynków – stropów, schodów, kanałów wentylacyjnych, a także drzwi i okien (Basista 2001). Dopiero później zastosowano technologie, które przyjęło się określać jako wielkopłytkowe. Ich skrajnym przejawem były fabryki domów, w których wytwarzano wielką płytę – odpowiadające wielkości pomieszczeń elementy ścian (z osadzoną już stolarką okienną i drzwiową) i stropów, gotowe do montażu na placu budowy (Motak 2003).

wyodrębnione przestrzennie formy urbanistyczne, które stanowią samodzielne jednostki osiedlowe ujęte w dostępnych materiałach statystycznych³ (tab. 2).



Rys. 7. Jednostki osiedlowe Łodzi, w których zlokalizowane są wielkie osiedla mieszkaniowe

Źródło: oprac. własne

Tabela 2

Liczba mieszkań i potencjał demograficzny w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi

Osiedla mieszk.	Liczba mieszkań w 2007 r.	Liczba mieszkańców w 2010 r.
1	2	3
Osiedla z lat 60. i I poł. lat 70.		
Dąbrowa	17,5	35,6
Teofilów	19,7	39,4
Zarzew	10,8	22,9
Żubardź	13,9	27,2
Osiedla z II poł. lat 70. i początku lat 80.		
Retkinia	32,4	70,6
Widzew-Wschód	17,9	42,9

³ Społeczno-demograficzną charakterystykę wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi przeprowadzono w oparciu o dane statystyczne, które publikowane są przez Urząd Statystyczny w Łodzi dla tzw. jednostek osiedlowych, przyjętych jako jeden z poziomów agregacji danych spisowych.

1	2	3
Osiedla z lat 80.		
Chojny Zatorze	12,5	31,0
Olechów	7,7	19,6
Radogoszcz	16,9	44,0
Łódź	333,9	737,1

Źródło: oprac. własne na podstawie niepublikowanych danych z US w Łodzi.

Wśród wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi wyróżnić można trzy grupy różniące się okresem w jakim powstawały, a w konsekwencji, na skutek obowiązujących wówczas normatywów mieszkaniowych⁴, strukturą wielkością oferowanych w nich mieszkań i strukturą społeczno-demograficzną mieszkańców (tab. 3).

Tabela 3

Wybrane wskaźniki charakteryzujące wielkie osiedla mieszkaniowe Łodzi według NSP 2002

Osiedla mieszkaniowe	Przeciętna pow. użytkowa mieszkania w m ²	Udział		Udział osób			
		mieszkań o pow. do 39 m ²	1-osob. gosp. dom.	z wyższym wykształceniem	utrzymujących się z pracy	w wieku 0–19 lat	pow. 60 lat
Osiedla z lat 60. i I poł. lat 70.							
Dąbrowa	41,2	54,8	36,7	8,8	46,6	16,3	33,9
Teofilów	46,6	48,8	38,3	14,9	48,7	15,0	32,9
Zarzew	44,3	41,1	37,3	14,2	51,7	16,5	26,3
Żubardź	42,9	39,2	41,7	15,2	50,8	16,2	30,7
Osiedla z II poł. lat 70. i początku lat 80.							
Retkinia	51,9	16,9	33,0	18,9	59,3	15,7	19,4
Widzew-Wschód	52,5	12,8	25,5	14,8	64,6	17,5	12,5
Osiedla z lat 80.							
Chojny Zatorze	56,5	16,0	25,1	12,6	67,9	21,0	54,1
Olechów	62,1	8,3	18,1	17,5	78,1	25,1	6,3
Radogoszcz	70,9	9,5	23,5	20,9	68,9	21,2	12,3
Łódź	52,0	32,2	35,4	14,2	57,2	19,2	21,1

Źródło: oprac. własne na podstawie NSP 2002.

⁴ Jak podaje A. Basista (2001) normatywne wielkości najczęściej występujących typów mieszkań w osiedlach blokowych M3 i M4 zmieniały się w następujący sposób – mieszkania M3: 1959 r. – 33–38 m², 1960 r. – 35,5 m², 1972 r. – 45,5 m², 1974 r. – 44–48 m²; mieszkania M4: 1959 r. – 42–48 m², 1960 r. – 45 m², 1972 r. – 54 m², 1974 r. – 56–61 m².

Grupa 1 obejmuje osiedla najstarsze wybudowane w latach 60. i w pierwszej połowie lat 70. Charakteryzują się one wysokimi udziałami małych mieszkań, znacznym odsetkiem osób najstarszych i jednoosobowych gospodarstw domowych oraz niskimi udziałami osób utrzymujących się z pracy. Do grupy tej należą: Dąbrowa, Koziny, Teofilów, Zarzew i Żubardź.

Grupa 2 to osiedla powstałe w drugiej połowie lat 70. i na początku lat 80. charakteryzujące się większymi metrażami mieszkań, młodszą strukturą wieku oraz wyższymi udziałami osób utrzymujących się z pracy. Grupa ta obejmuje Retkinię i Widzew-Wschód.

Grupa 3 to najmłodsze łódzkie osiedla wzniesione w latach 80. i 90. o największych metrażach mieszkań, najmłodszej strukturze wieku, największych udziałach osób utrzymujących się z pracy i najmniejszym odsetku 1-osobowych gospodarstw domowych. Do grupy tej należą: Chojny Zatorze, wciąż rozbudowywany Olechów (Olechów-Janów) oraz Radogoszcz.

6.4. PRZEMIANY STRUKTURY SPOŁECZNO-DEMOGRAFICZNEJ WIELKICH OSIEDLI W OKRESIE TRANSFORMACJI

Dokonujące się w okresie transformacji zmiany w strukturze społeczno-demograficznej zachodzące w omawianych osiedlach powodowane są, tak jak w całym mieście, przez naturalne procesy demograficzne oraz migracje. Te ostatnie obejmują zarówno wymianę mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych (obróć mieszkaniem na tzw. rynku wtórnym), jak i zasiedlanie nowych budynków (rynek pierwotny).

Biorąc pod uwagę wyodrębnione uprzednio trzy grupy wielkich zespołów mieszkaniowych stwierdzić można, że w pierwszych kilkunastu latach transformacji (lata 1988–2002):

- osiedla najstarsze budowane w latach 60. i na początku lat 70. oraz osiedla budowane w drugiej połowie lat 70. i pierwszej połowie lat 80. dotknął ubytek mieszkańców, a osiedla najmłodsze ich zyskały. Ubytek mieszkańców w osiedlach starszych wynikał zarówno z naturalnych procesów demograficznych, jak i cyklu życia rodzin zamieszkujących te osiedla (opuszczanie ich przez dorosłe dzieci), natomiast wzrost w osiedlach nowszych z ich rozbudowy, która jest najbardziej intensywna w przypadku osiedla Olechów;

- ubytkowi mieszkańców w osiedlach z lat 70. towarzyszył wzrost liczby mieszkań, co wynika z intensyfikacji istniejącej tam dotychczas zabudowy mieszkaniowej;

- we wszystkich osiedlach istotnie wzrósł udział jednoosobowych gospodarstw domowych (które jak wynika z ich struktury wieku i poziomu feminizacji, są gospodarstwami emeryckimi, tworzonymi przez kobiety), przy czym

największe tempo tego wzrostu odnotowano w osiedlach najstarszych i osiedlach z lat 70.;

– we wszystkich typach osiedli spadł udział osób najmłodszych, przy czym najsilniejszy jego spadek nastąpił w osiedlach z lat 70.;

– w osiedlach najstarszych oraz w osiedlach z lat 70. znacząco wzrósł udział osób powyżej 60 lat, a w osiedlach najnowszych pozostał bez zmian lub nawet spadł (na Olechowie);

– interesujące jest, że we wszystkich typach osiedli, nawet tych o najmłodszej strukturze wieku, spadł udział osób utrzymujących się z pracy i wzrósł udział utrzymujących się ze źródeł niezarobkowych;

– we wszystkich osiedlach poprawiła się struktura wykształcenia mieszkańców, przy czym wzrost ten następował w takim samym tempie, a nawet szybciej niż poprawa struktury wykształcenia w całym mieście. Jedynie w dwóch osiedlach Chojny Zatorze i Radogoszcz, których mieszkańcy w 1988 r. charakteryzowali się najlepszą strukturą wykształcenia, wzrost ten był niższy niż średnio dla miasta (tab. 4).

Tabela 4

Zmiany wybranych wskaźników charakteryzujących wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi w latach 1988–2002 (1988 = 100)

Osiedla według okresu budowy	Liczba		Udział osób w wieku		Udział osób	Udział osób utrzymujących się		Udział
	mieszkańców	mieszkań	0–19 lat	60 lat i więcej	z wyższym wykształceniem	z pracy	z niezarobkowych źródeł	1-osob. gospod. domowych
Osiedla z lat 60. i I poł. lat 70.								
Dąbrowa	84,8	100,6	87,8	159,6	151,7	70,5	152,0	174,0
Teofilów	86,5	103,1	78,2	176,4	161,7	68,9	168,5	177,5
Zarzew	87,2	103,3	69,8	154,4	157,8	70,7	172,6	161,7
Żubardź	83,9	99,7	79,1	139,7	121,6	74,8	146,1	162,1
Osiedla z II poł. lat 70. i początku lat 80.								
Retkinia	89,9	106,1	54,5	154,8	141,0	73,6	201,7	177,3
Widzew-Wschód	95,6	111,7	51,4	143,9	143,4	75,2	240,6	185,5
Osiedla z lat 80.								
Chojny Zatorze	102,8	113,8	63,1	107,2	135,0	81,0	190,7	139,8
Olechów*	543,9	636,3	74,3	71,8	282,9	89,8	157,3	136,8
Radogoszcz	113,9	128,0	64,0	106,4	136,7	83,7	165,3	144,3
Łódź (średnio)	92,4	104,6	77,4	110,5	138,3	79,2	146,0	136,6

* Osiedle Olechów w badanym okresie podlegało intensywnej rozbudowie.

Źródło: oprac. własne na podstawie NSP 1988 i 2002.

W drugim badanym okresie, po 2002 r., który obejmuje znacznie mniejszą liczbę dostępnych danych statystycznych i różne okresy czasowe (dla mieszkań lata 2002–2007, a dla danych demograficznych lata 2002–2010) w badanych osiedlach odnotowano następujące przemiany:

- ubytek mieszkańców, który dotknął wszystkie badane osiedla, oprócz wciąż rozwijającego się przestrzennie i demograficznie osiedla Olechów;
- nieznaczny wzrost liczby mieszkań, który poza Olechowem nie przekroczył 3%;
- spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym (najgłębszy w osiedlach Radogoszcz i Widzew-Wschód);
- wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym o zróżnicowanym nasileniu w poszczególnych osiedlach, największy w osiedlach Zarzew, Widzew-Wschód i Olechów (tab. 5).

Tabela 5

Zmiany wybranych wskaźników charakteryzujących wielkie zespoły mieszkaniowe Łodzi w latach 2002–2007 oraz 2002–2010* (2002 = 100)

Osiedla według okresu budowy	Liczba		Udział osób w wieku	
	mieszkańców	mieszkań	0–17 lat	60/65 i więcej
Osiedla z lat 60. i I poł. lat 70.				
Dąbrowa	91,1	100,7	87,9	105,4
Teofilów	91,3	101,2	94,6	117,5
Zarzew	96,7	102,3	85,5	144,5
Żubardź	91,3	100,8	85,7	108,2
Osiedla z II poł. lat 70. i początku lat 80.				
Retkinia	92,5	101,3	86,1	112,1
Widzew-Wschód	92,9	101,4	77,0	136,4
Osiedla z lat 80.				
Chojny Zatorze	94,0	101,1	90,8	103,2
Olechów	111,8	121,6	89,9	135,4
Radogoszcz	94,7	102,6	74,1	124,6
Łódź (średnio)	93,4	101,7	87,0	130,6

* Dane dla liczby mieszkań obejmują lata 2002–2007, a dla cech demograficznych 2002–2010.

Źródło: oprac. własne na podstawie niepublikowanych danych US w Łodzi.

Porównanie dynamiki przemian zachodzących w obu badanych okresach jest niemożliwe ze względu na różną ich długość. Jednak zarówno w pierwszym, jak i w drugim okresie przemiany społeczno-demograficzne odnotowane w wielkich osiedlach zbieżne są z procesami zachodzącymi w całym mieście, różni się

jedynie ich nasilenie. Wyjątek od tej reguły dotyczy osiedla Olechów, które po 1988 r. podlegało intensywnej rozbudowie.

Jakkolwiek przemiany struktury społeczno-demograficznej wielkich osiedli mieszkaniowych, tak jak innych obszarów miasta, zachodzą głównie na skutek naturalnych procesów demograficznych, na ich obraz wpływają także migracje. Dane dotyczące tych ostatnich są niedostępne, jednak z systematycznych badań wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi (obserwacje, wywiady z mieszkańcami, wywiady w spółdzielniach mieszkaniowych, analiza danych GUS) wynika, że do procesów zmieniających strukturę społeczną badanych osiedli należą:

- niewielka ruchliwość najstarszych mieszkańców, którzy jako pierwsi zasiedlili mieszkania i mieszkają w nich do dziś starzejąc się razem z nimi, co dotyczy głównie osiedli najstarszych z lat 60. i początku lat 70.;

- wchodzenie wielu gospodarstw domowych w fazę cyklu życia rodziny określaną jako „faza opuszczonego gniazda” związaną z odpływem dorosłych dzieci – głównie w osiedlach nowszych z lat 80. i początków lat 90.;

- napływ mieszkańców o wyższym niż ludność dotychczasowa statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli lokale na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w budynkach powstałych na skutek uzupełniania dotychczasowej zabudowy osiedli nową zabudową mieszkaniową);

- napływ mieszkańców o wyższym niż ludność dotychczasowa (ale nie tak wysokim jak grupa zasiedlająca nowe bloki) statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli mieszkania na wtórnym rynku mieszkaniowym;

- napływ osób młodych, o różnym statusie ekonomicznym, które stają się właścicielami mieszkań w wyniku dziedziczenia – wymiana pokoleniowa (pokolenie wnuków zastępuje pokolenie dziadków) zachodząca głównie w osiedlach najstarszych z lat 60. i pocz. lat 70.;

- odpływ mieszkańców o wysokim statusie społeczno-ekonomicznym i wysokich aspiracjach mieszkaniowych do innych obszarów miasta (najczęściej do suburbiów, ale też do rewitalizowanych kamienic czynszowych w obszarach śródmiejskich lub nowoczesnej zabudowy apartamentowej w różnych lokalizacjach);

- odpływ mieszkańców o bardzo niskim statusie społeczno-ekonomicznym, których sytuacja materialna nie pozwala na utrzymanie dotychczasowego mieszkania (zazwyczaj do kamienic czynszowych o niższym standardzie lub mieszkań o mniejszej powierzchni użytkowej w różnych formach zabudowy wielorodzinnej i w różnych lokalizacjach) – głównie są to osoby będące potomkami pierwotnych mieszkańców osiedla, którzy mieszkania otrzymali przed 1989 r. w ramach przydziałów.

Wymienione procesy trudno jest kwantyfikować ze względu na brak danych o liczbie i strukturze migrantów, jednak systematyczne badania dokonywane

w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi (Szafrńska 2009, 2010, 2012) pozwalają stwierdzić, że osiedla te tracą mieszkańców przede wszystkim na skutek procesów naturalnych, ponieważ odpływ migracyjny jest równoważony przez napływ. Warto także odnotować, że w osiedlach tych prawie nie ma mieszkań pustych, ponieważ ich atrakcyjność oraz relacja ceny do jakości wciąż postrzegana jest jako relatywnie wysoka, co sprawia, że cieszą się one dużym zainteresowaniem na wtórnym rynku mieszkaniowym.

6.5. PODSUMOWANIE

Przeprowadzona analiza dowiodła, że przemiany społeczno-demograficzne zachodzące w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi determinowane są przez czas ich budowy. Wynika to z planowego zasiedlania mieszkań w okresie PRL ludnością zróżnicowaną społecznie, ale względnie jednorodną pod względem cech demograficznych i struktury gospodarstw domowych. Wpływ na to ma także wciąż niewielka ruchliwość przestrzenna mieszkańców tych osiedli, głównie najstarszych, bowiem większość z nich to ci sami, którzy jako pierwsi zasiedlili swoje mieszkania i mieszkają w nich do dziś (starzejąc się razem z nimi). W okresie transformacji istotny wpływ na strukturę społeczno-demograficzną mieszkańców badanych osiedli miały zachodzące w tym czasie procesy rynkowe, które umożliwiły uzupełnianie pierwotnej zabudowy mieszkaniowej nową zabudową o wyższym standardzie (budowaną głównie przez deweloperów) i obrót mieszkaniami na wtórnym rynku, dzięki którym do osiedli napływa ludność młodsza, zamożniejsza i o wyższym poziomie wykształcenia niż dotychczasowi mieszkańcy.

Ponadto należy stwierdzić, że odnotowane w badanych osiedlach przemiany, do których należą depopulacja (za wyjątkiem rozbudowywanego osiedla Olechów), starzenie się ludności, wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych i spadek udziału osób utrzymujących się z pracy zbieżne są z procesami zachodzącymi w całym mieście. To oznacza, że wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi nie dotyczy prognozowana w latach 90. ubiegłego wieku (Jałowicki 1995) degradacja społeczna i urbanistyczna określana w literaturze jako „syndrom wielkiego osiedla”.

LITERATURA

Borowik I., 2007, *Kierunki przemian współczesnego miasta – suburbanizacja oraz humanizacja blokowisk* [w:] Borowik I., Sztalt K. (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość poglądów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.

- Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, no 4, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Gaczek W., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Gierczak D., Tkocz M., 2008, *Przemiany demograficzne w kwartałach miejskich Bytomia*, „Acta Geographica Silesiana”, no 4, WNoZUŚ, Sosnowiec.
- Jałowicki B., 1995, *Miasto polskie – między utopią a rzeczywistością* [w:] Starosta P. (red.), *Zbiorowości terytorialne i więzi społeczne*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Jałowicki B., Szczepański M.S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Scholar, Warszawa.
- Janiszewska A., 2009, *Przemiany demograficzne w Łodzi w świetle drugiego przejścia demograficznego* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, „XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, ŁTN, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki”, no 23, ŁTN, Łódź.
- Kaniewicz S., Obraniak W., Szafrńska E., 2009, *Rozwój i rozmieszczenie ludności. Stan w roku 2005* [w:] Liszewski S. (red.), *Atlas Miasta Łodzi. Suplement 1*, Urząd Miasta Łodzi, Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji, Łódź.
- Kaniewicz S., Obraniak W., Szafrńska E., 2009, *Struktura demograficzna ludności. Stan w roku 2005* [w:] Liszewski S. (red.), *Atlas Miasta Łodzi. Suplement 1*, Urząd Miasta Łodzi, Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, Łódź.
- Knorr-Siedow T., 1996, *Present and future outlook for large housing estates*, European Academy of the Urban Environment, Institute for Regional Development and Structural Planning, <http://www.eaue.de/Housing/housfut/htm>.
- Musterd S., van Kempen R., 2005, *Large-scale Housing Estates in European Cities: opinions of residents on recent developments*, Utrecht University, Utrecht.
- Okólski M., 2005, *Demografia. Podstawowe pojęcia, procesy i teorie w encyklopedycznym zarysie*, Scholar, Warszawa.
- Rembarz G., 2010, *Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego* [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, „Prace Geograficzne”, nr 170, IGiPZ PAN, Wrocław.
- Sagan I., 2000, *Miasto sceną konfliktów współpracy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Statystyka Łodzi*, 2009, Urząd Statystyczny, Łódź.
- Szafrńska E., 2009, *Atrakcyjność mieszkaniowa blokowiska w opinii mieszkańców na przykładzie zespołu mieszkaniowego Retkinia Północ w Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Duże i średnie miasta polskie w okresie transformacji*, „XXII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

- Szafrńska E., 2010, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, „XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście”, Wydawnictwo UŁ, ŁTN, Łódź.
- Szafrńska E., 2012, *Przemiany struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla Widzew-Wschód w Łodzi* [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L. (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast. Shaping the Urban Residential Area*, “Space–Society–Economy”, no 11, Wydawnictwo Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Łódź.
- Węclawowicz G., Guszczka A., Kozłowski S., Bielawska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2005, *Large Housing Estates in Poland: opinions of residents on recent developments*, RESTATE report 4k, Utrecht University, Utrecht.

ABSTRACT

THE SOCIO-DEMOGRAPHIC CHANGES IN LARGE HOUSING ESTATES IN ŁÓDŹ DURING THE TRANSFORMATION PERIOD

Large housing estates built after Second World War are often seen as a problematic areas in many cities all over Europe. This paper focuses on large housing estates in Łódź. The purpose of this study is to characterise the socio-demographic structure in nine largest housing estates in Łódź in the light of statistical data such as: age structure of population, household types, educational structure and identify changes which have occurred during the transformation period in these estates.

In this paper it is shown that the socio-demographic changes observed in the estates, e.g. ageing population, increase in the number of single-person households, decreased percentage of active earners, and improved education background coincide with the processes that are taking place in the entire city and vary by period of their construction.

Dr Ewa Szafrńska
Instytut Geografii Miast i Turyzmu
Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki