

Lidia Groeger

3. PRÓBA TYPOLOGII PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

3.1. Wprowadzenie

Zagadnienia zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej w zakresie jej poziomu wyposażenia oraz jakości ze względów ustrojowych do końca lat 80. nie cieszyły się dużą popularnością. Polityczne założenie równości wszystkich obywateli oraz równości w dostępie do odpowiednich dóbr nie szło w parze z faktycznym rozkładem warunków sprzyjających rozwojowi przestrzeni mieszkaniowej zgodnie z preferencjami i potrzebami społecznymi. Zagadnienia badawcze związane z przestrzenią mieszkaniową analizowane były głównie w oparciu o dane ze spisów powszechnych, które pozwalały dzięki odpowiedniemu dostępowi danych statystycznych oraz przy uwzględnieniu różnych ujęć metodycznych opisać warunki mieszkaniowe panujące głównie w mieszkaniach. W ośrodku łódzkim tą tematyką zajmował się głównie J. Dzieciuchowicz (1976, 1980). Badacze zwracali uwagę na specyfikę wewnętrznego i zewnętrznego środowiska mieszkaniowego oraz odmienne mierniki opisujące jego zróżnicowanie (Dzieciuchowicz, Suliborski, Stolarczyk 1972; Suliborski 1976). Przemiany ustrojowe, zapoczątkowane w latach 80. spowodowały, że częściej w naszym kraju podejmowano w badaniach naukowych problematykę poziomu i jakości życia, która obejmowała również zagadnienia związane z przestrzenią mieszkaniową (Liszewski 2004; Parysek 2004; Zborowski 2004). Wielu geografów analizowało przestrzeń mieszkaniową w centralnej Polsce w aspekcie budownictwa mieszkaniowego (Dzieciuchowicz 1999, 2002; Marszał 1999, 2003), preferencji mieszkaniowych ludności (Groeger 2004a; 2004b; Kaczmarek 1996; Marcińczak 2007), kształtowania cen nieruchomości mieszkaniowych (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 2001, 2010). Przytoczone tutaj publikacje charakteryzowały poszczególne aspekty przestrzeni mieszkaniowej w ujęciu geograficznym i reprezentują najszersze ujęcie tego tematu dla obszaru obecnego województwa łódzkiego. Jednak temat przestrzeni mieszkaniowej leży również w polu badawczym wielu innych

nauk. Ekonomisci, architekci, socjolodzy, ekonomisci, a takze prawnicy analizuja przestrzen mieszkaniowa uwzgledniajac specyficzne jej atrybuty. Podkreslaja, ze wytwarzana jest przez ludzi i sluzi zaspokojeniu potrzeb, a takze warunkuje prawidlowy rozwój czlowieka, ze jest ograniczona warunkami srodowiska geograficznego i ma lokalny charakter, jest dynamiczna i zmienia swój charakter w czasie podlegajac cyklowi rozwojowym, jest zlozona fizycznie z roznych form zabudowy i zagospodarowania. Powstaje w sposob ewolucyjny lub rewolucyjny, jest rowniez przestrzenia zawlaszczajaca nowe obszary. Podlega prawom ekonomicznym i specyficznym przepisom prawnym. Posiada swoja wartosc i jest obiektem zainteresowania ludnosci oraz wielu instytucji typu banki, deweloperzy, samorzady terytorialne oraz wszelkich firm zwiazanych z jej funkcjonowaniem i rynkiem nieruchomosci mieszkaniowych.

Jednak zagadnienie zroznicowania przestrzeni mieszkaniowej nie doczekalo sie dotychczas calosciowego ujecia. Dlatego zaproponowanie proby typologii przestrzeni mieszkaniowej uwzgledniajacej specyficzne jej atrybuty, podnoszone przez reprezentantow roznych nauk, staly sie podstawa do zaproponowania miernikow umozliwiajacych w mozliwie calosciowy sposob przedstawianie typologii przestrzeni mieszkaniowej dla 43 miast polozonych w granicach administracyjnych wojewodztwa lodzkiego. Do opracowania typologii posluzono sie metoda Kostrowickiego stosowana powszechnie w typologii rolnictwa, uznana i funkcjonujaca w wielu panstwach swiata za sprawa jej stosowania przez Komise Typologii Rolnictwa Miedzynarodowej Unii Geograficznej (Kostrowicki 1969, 1972).

3.2. Pojecie przestrzeni mieszkaniowej

Wiele publikacji zajmuje sie zagadnieniami zwiazanymi z przestrzenia mieszkaniowa, jednak brak jest jednoznacznej jej definicji. W literaturze funkcjonuja pojecia srodowiska mieszkaniowego, srodowiska zamieszkania, przestrzeni mieszkaniowej, przestrzeni rezydencjalnej, miejsca zamieszkania. Czesto ich zakres pojeciowy nie jest zdefiniowany i w duzej mierze odbierany intuicyjnie. W celu uporzadkowania stosowanej terminologii dotyczacej przestrzeni mieszkaniowej przyjeta za Chmielewskim, Jalowickim i Szczepanskim hierarchizacje stosowanych pojec od najbardziej obszernych do szczegolowych – srodowisko – przestrzen – miejsce (Chmielewski 2001; Jalowicki, Szczepanski 2006). Nalezyc rowniez zwrócic uwage na mozliwe rozne ujecia badawcze przestrzeni mieszkaniowej: ujecie formalne – zakladajace, ze jest to czesc przestrzeni geograficznej trwale zagospodarowana na cele mieszkaniowe, w ktorej mieszka czlowiek. Innym ujeciem jest ujecie funkcjonalne, zgodnie z ktorym przestrzen mieszkaniowa to czesc przestrzeni geograficznej pelniaca realnie lub potencjalnie funkcje

mieszkaniowe. Jeszcze inne to ujęcie percepcyjne zakładające, że jest to przestrzeń postrzegana indywidualnie przez człowieka jako miejsce zamieszkania. Dla potrzeb niniejszego opracowania zaproponowano autorską definicję rozumienia pojęcia przestrzeni mieszkaniowej.

Przestrzeń mieszkaniowa jest rozumiana, jako część przestrzeni geograficznej, pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana przez ludność, jako miejsce zamieszkania.

3.3. Dobór cech typologicznych

Dobór cech typologicznych stanowi jedno z najważniejszych i najbardziej dyskusyjnych zagadnień w typologii, determinując w głównej mierze jej wyniki. W przeprowadzonej typologii przestrzeni mieszkaniowej dobór cech diagnostycznych został poprzedzony analizą opracowań poświęconych waloryzacji, strukturze, fizjonomii, organizacji, wartości przestrzeni mieszkaniowej w skali miast co pozwoliło na wstępne określenie zbioru mierników wykorzystywanych w badaniach nad przestrzenią mieszkaniową.

Wstępna specyfikacja zawierała 33 mierniki pogrupowane w 7 kategoriach:

1. Ludnościowo-administracyjne:
 - liczba ludności;
 - gęstość zaludnienia;
 - przyrost naturalny;
 - saldo migracji;
 - przyrost rzeczywisty ludności;
2. Funkcjonalne:
 - % użytków rolnych w powierzchni miasta;
 - % powierzchni lasów w powierzchni miasta;
 - suma % użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta (tereny otwarte);
3. Infrastrukturalne:
 - % mieszkań wyposażonych w wodociąg;
 - % mieszkań wyposażonych w ustęp splukiwany;
 - % mieszkań wyposażonych w łazienkę;
 - % mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie;
 - średnia liczba oddanych nowych mieszkań na 1 000 mieszkańców w latach 2003–2008;
4. Morfologiczno-historyczne:
 - % mieszkań wybudowanych przed 1918 r.;
 - % mieszkań wybudowanych w latach 1918–1944;
 - % mieszkań wybudowanych w latach 1945–1970;

- % mieszkań wybudowanych w latach 1971–1978;
 - % mieszkań wybudowanych w latach 1979–1988;
 - % mieszkań wybudowanych w latach 1989–2002;
 - mediana wieku zabudowy mieszkaniowej;
5. Społeczno-kulturowe:
- zasoby mieszkaniowe na 1 000 mieszkańców;
 - przeciętna powierzchnia 1 mieszkania;
 - przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca;
 - liczba mieszkańców na izbę;
 - przeciętna liczba izb w mieszkaniu;
 - liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań;
 - zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca;
6. Prawno-własnościowe:
- % udział mieszkań komunalnych;
 - % udział mieszkań spółdzielczych i TBS;
 - % udział mieszkań prywatnych;
7. Ekonomiczne:
- przeciętna wartość 1 metra działki budowlanej;
 - przeciętna wartość 1 metra mieszkania na rynku pierwotnym;
 - przeciętna wartość 1 metra mieszkania na rynku wtórnym.

Spośród różnych sposobów dokonywania wyboru zmiennych przyjęto celowy wybór ograniczonej liczby zmiennych dokonując oceny merytoryczno-formalnej i statystycznej własności mierników diagnostycznych (Babbie 2008; Grabiński, Wydymus 1989; Zeliaś 2000). Uwzględniono następujące kwestie: syntetyczność, która oznacza, że każda zmienna zawiera w sobie szereg cech elementarnych i istotnych dla przeprowadzanego badania, reprezentatywność oznaczającą, że wybrane zmienne przedstawiają istotne, a nie drugorzędne cechy przestrzeni mieszkaniowej, uniwersalność świadcząca, że przyjęte zmienne posiadają ogólnie przyjęte znaczenie i wagę w dotychczas prowadzonych badaniach nad mieszkalnictwem i poziomem życia. W wyborze cech dodatkowo kierowano się dostępnością danych liczbowych, tak aby możliwe było całościowe wypełnienie macierzy informacji, również jakość danych pochodząca głównie z banku danych regionalnych, jak i koszt zbierania informacji stały u podstaw doboru danych. Zadbano również o zgodność proporcji między liczbą zmiennych reprezentujących dany aspekt przestrzeni mieszkaniowej, a ich znaczeniem merytorycznym. Następnie dokonano redukcji zmiennych neutralnych. Zastosowano podstawowe miary statystyczne umożliwiające selekcję danych – współczynniki zmienności określające zmienność przestrzenną cech diagnostycznych oraz współczynniki korelacji umożliwiające określenie zależności między cechami diagnostycznymi. Zebrano dane statystyczne dla 33 mierników w 43 miastach województwa łódzkiego. Dane pochodziły z Banku Danych Regio-

nalnych GUS (2008) oraz z baz danych ofertowych biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami (2009). W toku zbierania danych okazało się, że w wielu miastach nie funkcjonował w 2009 r. pierwotny i wtórny rynek mieszkaniowy, dlatego w przypadku mierników ekonomicznych możliwe było tylko uwzględnienie przeciętnej ceny działki budowlanej.

W przygotowaniu typologii przestrzeni mieszkaniowej w zakresie metodycznym istotny był wybór i właściwe wyrażenie cech diagnostycznych, czyli zmiennych charakteryzujących poszczególne aspekty przestrzeni mieszkaniowej oraz metoda ich kojarzenia lub odpowiedniej kombinacji jednostek i charakteryzujących je zmiennych. Dobór celowy miał również na uwadze uniknięcie przypisania nadmiernego znaczenia dla jednego aspektu przestrzeni mieszkaniowej poprzez zastosowanie większej liczby wskaźników reprezentujących jeden z badanych aspektów przestrzeni mieszkaniowej, przy mniejszej liczbie wskaźników reprezentujących inne cechy przestrzeni mieszkaniowej, co miałyby istotny wpływ na wyróżnienie typów przestrzeni mieszkaniowej. Jednocześnie zbyt małe wypełnienie zbiorowości poprzez przyjęcie zbyt małej liczby zmiennych nadałoby wybranym wskaźnikom zbyt wielkie znaczenie typotwórcze, przekraczające ich rzeczywisty wpływ na formowanie się typu. Użycie mniejszej liczby zmiennych, lecz bardziej uniwersalnych ułatwia również porównywalność wyników w przestrzeni i czasie. Przyjęte w niniejszym opracowaniu zmienne są wyrażone w różnych miarach i brak jest dla nich wspólnej miary porównawczej (tab. 1). Zastosowanie szeroko dzisiaj wykorzystywanej normalizacji cech metodami matematycznymi zostało odrzucone z powodu konieczności stosowania średnich. Miara ta dotyczy zawsze ściśle określonej liczby jednostek i określonego czasu, dlatego uzyskane wyniki nie umożliwiają porównań z wynikami uzyskanymi tymi samymi metodami dla innego zbioru jednostek lub innego okresu czasu, ponieważ średnie bezustannie się zmieniają i są różne dla różnych zbiorów badanych jednostek. Argument możliwości uzyskiwania porównywalności w czasie badań przy standaryzacji danych z użyciem średnich jest wątpliwy, ponieważ wyniki nie obrazują zachodzących zmian, a jedynie zmiany stosunków do zmieniającej się średniej. W metodach analizy czynnikowej wyniki wyrażone są pojedynczymi liczbami, a ich interpretacja jest utrudniona, ponieważ wymaga powrotu do elementów składowych. Natomiast zastosowanie metody opisowej byłoby uzasadnione w przypadku małych obszarów, bowiem znajomość danej przestrzeni może być tu dobrze wykorzystana. Natomiast w przypadku dużej liczby jednostek i zmiennych jest to praktycznie trudne do osiągnięcia. Także proces myślowy jest trudny i chyba niemożliwy do powtórzenia.

Tabela 1

Miary statystyczne obrazujące rozkłady wartości mierników wybranych do typologii przestrzeni mieszkaniowej

Wysze- gólnienie	Gęstość zaludnienia	Przyrost rzeczywisty ludności	% użytków rolnych i lasów w pow. miasta	% mieszkań wyposażo- nych w łazienkę	Mediana wieku zabudowy mieszka- niowej	Liczba gosp. domowych na 100 mieszkań	Zużycie energii elektr. w gosp. dom. na 1 mieszk.	% udział mieszkań komunal- nych	% udział mieszkań prywatnych	Przeciętna wartość 1 m ² działki budowlanej
Odchylenie standardowe	587	4,3	15,36	6,75	6,31	15,76	159,28	5,82	16,16	47,39
Średnia arytmetyczna	1 022	-4,0	67,46	79,16	1 973	100,49	739,42	10,28	55,81	68,50
Wartość maksymalna	2 555	5,2	91	94	1 991	108	1 015	24	98	240
Wartość minimalna	112	-13,0	44	70	1 949	89	567	0	26,3	20
Rozstęp	2 443	18,2	47	24	42	19	448	24	72	220
Współczyn. zmienności	57	107	23	9	0,32	16	22	57	29	69
1 kwintyl	601	-9,4	53	75	1 958	93	657	5	40	64
2 kwintyl	1 090	-5,8	62	80	1 967	97	747	10	54	108
3 kwintyl	1 579	-2,2	71	85	1 976	101	837	15	68	152
4 kwintyl	2 068	1,4	80	90	1 985	105	927	20	82	196
5 kwintyl	2 068 i więcej	1,4 i więcej	80 i więcej	90 i więcej	1 985 i więcej	105 i więcej	927 i więcej	20 i więcej	82 i więcej	196 i więcej

Źródło: oprac. własne.

Porównywalność w czasie i przestrzeni umożliwiają metody ilościowe, co jest szczególnie istotne w przypadku typologii. Zaproponowana metoda typologii, oparta na metodzie typologii rolnictwa Kostrowickiego (Kostrowicki 1969), zdaniem autorki, umożliwia rozwiązanie problemu typologii przestrzeni mieszkaniowej przy zastosowaniu prostych, nie wyrafinowanych metod matematycznych, lecz zapewniających porównywalność wyników w czasie, jak i dla większej liczby badanych jednostek.

Poprawność określenia charakteru zmiennych zweryfikowano przyjmując założenie, że wszystkie stymulanty¹ powinny być ze sobą skorelowane dodatnio, podobnie jak wszystkie destymulanty². Współczynniki korelacji liniowej między stymulantami i destymulantami powinny być ujemne (Babbie 2008; Nowak 2007; Zeliaś 2000). Wyselekcjonowane cechy diagnostyczne spełniły powyższe warunki.

3.4. Cechy diagnostyczne i reprezentujące je zmienne

Na podstawie przyjętego postępowania badawczego wyselekcjonowano 10 mierników reprezentujących następujące aspekty przestrzeni mieszkaniowej:

- ludnościowo-administracyjne – gęstość zaludnienia, przyrost rzeczywisty ludności,
- funkcjonalne – % terenów otwartych w powierzchni miasta (% użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta)³,
- infrastrukturalne – % mieszkań wyposażonych w łazienkę,
- morfologiczno-historyczne – mediana wieku zabudowy mieszkaniowej,
- społeczno-kulturowe – liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań, zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca,
- prawnowłasnościowe – % udział mieszkań komunalnych, % udział mieszkań prywatnych,
- ekonomiczne – przeciętna wartość 1m² działki budowlanej.

Podstawowym elementem organizacji przestrzeni mieszkaniowej jest czynnik ludnościowo-administracyjny. Obszar miasta wyznaczony granicami administracyjnymi jest przestrzenią, w której funkcjonują mieszkańcy, korzystają z dobrodziejstw infrastrukturalnych miasta, jak również podlegają regulacjom prawnym wprowadzanym przez administrację na danym terenie.

¹ Stymulanty – wskaźniki, których wysokie wartości liczbowe oznaczają pożądaną zmianę z punktu widzenia stopnia zaspokojenia potrzeb.

² Destymulanty – wskaźniki, których wysokie wartości liczbowe oznaczają niepożądaną zmianę z punktu widzenia stopnia zaspokojenia potrzeb.

³ B. Degórska (2004).

Ich nadmierne zagęszczenie może powodować dyskomfort, ponieważ wymusza to rywalizację o przestrzeń. Jak pisał L. Wirth (1938), H. Lefebvre (1974) – duże zagęszczenie ludności prowadzi częściej do patologicznych zachowań, obniża poczucie przynależności do danej zbiorowości ludzkiej, sprzyja poczuciu alienacji, anonimowości. Te negatywne zjawiska zaznaczają się również w przestrzeni mieszkaniowej, a wyraża je nadmierna gęstość zabudowy, graffiti na murach, duże blokowiska lub stare kamienice z anonimowymi mieszkańcami. Im większe zbiorowości, tym niższe poczucie wpływu na otaczającą przestrzeń, zatem gęstość zaludnienia pozwala pośrednio opisać przestrzeń mieszkaniową. Im większa gęstość zaludnienia, tym gorsza sytuacja pod względem jakościowym dla potencjalnych mieszkańców danej przestrzeni mieszkaniowej. Dla miast województwa łódzkiego współczynnik zmienności gęstości zaludnienia przyjął wartość 57%, co świadczy o wysokim stopniu zróżnicowania wartości dla badanej zbiorowości 43 miast. Uwzględnienie informacji na temat gęstości zaludnienia powiązane z analizą sytuacji w zakresie przyrostu rzeczywistego ludności może wskazać, które ośrodki się rozwijają i są w związku z tym atrakcyjne dla mieszkańców na miejsce zamieszkania.

Kolejnym elementem wskazującym na charakter miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w badaniu miast województwa łódzkiego było kryterium funkcjonalne. Najprostszym miernikiem byłyby w tym przypadku udział powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej w powierzchni miasta. Jednak takich danych nie można uzyskać dla wszystkich badanych miast. Z tego powodu posłużono się powierzchnią użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta, które stanowią tereny otwarte miasta. Im większa będzie ich powierzchnia, tym miasto posiada większe rezerwy terenów, które mogą zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. A także sama obecność otwartych terenów, które w mieście mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjne niewątpliwie podnosi atrakcyjność przestrzeni mieszkaniowej danego miasta (Degórska 2004). Otwarte tereny mogą również zostać wykorzystane w prowadzeniu odpowiedniej polityki przestrzennej gminy, która dzieląc działki i sprzedając je na rynku po konkurencyjnych cenach może doprowadzić do wzrostu liczby mieszkańców i z ich podatków uzyskiwać dochody umożliwiające jej rozwój.

Element stanu technicznego infrastruktury mieszkaniowej przedstawiony został w oparciu o poziom wyposażenia mieszkań w łazienkę. Obecność w mieszkaniu łazienki związana jest z obecnością ustępu splukiwanego i bieżącą wodą, również ciepłą. Współcześnie mieszkańcy miast za podstawowy standard mieszkania uznają wyposażenie w łazienkę, dlatego uznano ten miernik, jako najlepiej obrazujący wyposażenie techniczne mieszkań odpowiadające oczekiwaniom mieszkańców. Pozostałe mierniki obrazujące poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną mieszkań mogą nie w pełni oddawać faktyczny poziom wyposażenia mieszkań, ponieważ na terenach

mieszkaniowych, szczególnie tam gdzie są duże powierzchniowo działki, powszechnie wykorzystuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków zabezpieczające wysoki komfort użytkownikom, choć w danych obrazujących podłączenie do kanalizacji miejskiej takie nieruchomości mieszkaniowe nie są rejestrowane. Podobna sytuacja występuje w przypadku wyposażenia w wodociąg i centralne ogrzewanie, bowiem wiele nieruchomości korzysta z własnych ujęć wody, jak i lokalnych systemów ogrzewania wykorzystujących nowoczesne technologie, które generalnie podnoszą komfort zamieszkiwania. Większa uwaga poświęcona uzasadnieniu stosowania miernika wyposażenia w łazienkę w opisie mieszkaniowej infrastruktury technicznej wynika z przedyskutowania zasadności jego stosowania, bowiem dodatkowym argumentem są wnioski z preferencji mieszkaniowych wśród ludności o wysokich dochodach. Grupa ta przywiązuje mniejszą wagę do wyposażenia w urządzenia sieciowe typu wodociąg i kanalizacja argumentując możliwość indywidualnego zabezpieczenia własnych potrzeb na terenie nieruchomości (Groeger 2004a).

Do charakterystyki sfery społeczno-kulturowej z wielu możliwych wskaźników wybrano liczbę gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca. Przyjęte wskaźniki umożliwiają porównanie sytuacji w zakresie samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych w mieszkaniach, co jest niezwykle istotne ze względu na wartości społeczne i prawidłowy rozwój rodziny. Podstawowym marzeniem większości rodzin w Polsce jest posiadanie pracy, stałych dochodów oraz możliwość dysponowania samodzielnym mieszkaniem⁴. Dlatego problem samodzielnego mieszkania od wielu lat jest sztandarowym zadaniem do rozwiązania dla wielu rządów, bowiem odbiór tej kwestii jest niezwykle istotny społecznie. Zniszczenia wojenne w substancji mieszkaniowej oraz zaszłości gospodarki socjalistycznej, dążące głównie do wytwarzania głównie środków produkcji, a nie konsumpcji oraz specyficzna sytuacja państwowego monopolu na rozdawnictwo działek i mieszkań doprowadziła do stanu, że trudno w tym względzie przenosić wprost drogę postępowania z państw zachodnich, w których od wielu lat jest ugruntowane odmienne podejście do zasobów mieszkaniowych. Współcześnie wydaje się, że bardziej społeczne podejście w tym względzie niż w Polsce ma miejsce w rozwiniętych państwach skandynawskich. W Polsce nadal dostępność mieszkania jest podstawowym problemem rodziny⁵. Dostępność rozpatrywana w kategoriach fizycznych, czy substancja mieszka-

⁴ Badanie TNS OBOP na temat „Marzeń Polaków”, 2002. Badanie Instytutu Badań Rynkowych na zlecenie BNP Paribas Bank przeprowadzone w sierpniu 2011 r.

⁵ Według szacunków Instytutu Rozwoju Miast w Polsce mamy deficyt mieszkań na poziomie 3 mln. mieszkań, Instytut Rozwoju Miast, Zakład Mieszkalnictwa, Informacje o mieszkalnictwie, Kraków, 2003.

niowa fizycznie jest dostępna i pod względem ekonomicznym, czy rodziny stać na wynajęcie lub posiadanie mieszkania przy aktualnych dochodach i cenach rynkowych. Kwestie te są ze sobą powiązane, bowiem przeważnie zwiększona podaż danego dobra na rynku prowadzi do obniżenia jego ceny, to samo prawo dotyczy również rynku mieszkaniowego. Dlatego uwzględnienie miernika zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca, stosowane niekiedy do badania poziomu życia, umożliwia pokazanie w sposób pośredni wyposażenia mieszkań w urządzenia elektryczne wpływające na komfort zamieszkania tj. zmywarki, komputery, mikrofalówki. Również wskazuje na poziom zamożności gospodarstw domowych, co powinno się przekładać na efektywne możliwości dysponowania samodzielnym mieszkaniem.

Elementem od niedawna uwzględnianym w charakterystykach przestrzeni mieszkaniowej i występujących w niej nieruchomości mieszkaniowych jest forma władania substancją mieszkaniową. Przemiany ustrojowe zapoczątkowane pod koniec lat 80. wywarły znaczące piętno na strukturze własnościowej, a ona na fizjonomii i organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Udział mieszkań komunalnych w strukturze własnościowej wyraźnie zmalał ze względu na wykupy mieszkań realizowane od gmin na preferencyjnych warunkach. Substancja mieszkaniowa zarządzana do tej pory, najczęściej nieudolnie przez gminy, trafiła do prywatnych właścicieli, którzy mając świadomość wartości mieszkań i domów oraz własnego wpływu na posiadaną substancję mieszkaniową, zaczęli je remontować, dbać o wygląd i otoczenie. Szczególne przemiany w tym względzie widoczne są na terenach blokowisk, gdzie obok siebie stoją domy zarządzane przez gminę, a inne przez wspólnoty mieszkańców. Domy zarządzane przez wspólnoty przeważnie są wyremontowane, a ich otoczenie jest zadbane, natomiast budynki komunalne przeważnie od wielu lat nie są remontowane, ponieważ gminy nie posiadały odpowiednich środków finansowych na ten cel (Groeger 2006). Ustawowo regulowane czynsze oraz konieczność zapewnienia przez gminę mieszkań ubogim mieszkańcom powoduje, że mieszkania komunalne są w odczuciu społecznym oceniane jako gorsza substancja mieszkaniowa.

Ostatnim elementem uwzględnionym w opisie przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego był element ekonomiczny, który w sposób wymierny pozwala określić aktualną wartość ekonomiczną badanej przestrzeni mieszkaniowej. W zakresie przestrzeni mieszkaniowej mamy do czynienia z rynkiem nieruchomości gruntowych, a w nich z niezabudowanymi działkami budowlanymi, działkami z domami oraz rynkiem mieszkań. W przypadku domów i mieszkań funkcjonuje rynek pierwotny – nowo wznoszonych obiektów budowlanych oraz rynek wtórny domów i mieszkań, które wcześniej już były użytkowane na cele mieszkalne. Rynek pierwotny, z wyjątkiem większych miast, jest słabo rozwinięty w miastach województwa łódzkiego, generalnie mieszkań i domów na sprzedaż buduje się

mało. Wskazują na to dane z banku danych lokalnych GUS w zakresie nowooddanych mieszkań oraz brak ofert sprzedaży mieszkań budowanych przez deweloperów. Funkcjonuje natomiast wtórny obrót nieruchomościami mieszkaniowymi oraz na jeszcze większą skalę obrót działkami budowlanymi, które przeważnie zakupywane są na własne potrzeby mieszkaniowe. Ze względu na dostępność danych w opisie wykorzystano przeciętne ceny 1 m² działek budowlanych oferowanych do sprzedaży w badanych miastach, uwzględniono dostępne oferty z 2009 r. Korzystano w tym przypadku z baz danych GUS (niestety ograniczonych do miast pełniących funkcje siedzib powiatów), w przypadku pozostałych miast korzystano z danych firm zajmujących się obrotem nieruchomościami.

Cena nieruchomości jest wyznacznikiem jej wartości ekonomicznej, czyli jest to kwota, którą nabywca płaci za nabywaną nieruchomość. Zróznicowanie wartości ekonomicznej gruntów budowlanych w miastach województwa łódzkiego jest znaczne⁶. Świadczy to o zróżnicowanej ich podaży na rynku, bowiem im więcej ich będzie oferowanych do sprzedaży, tym cena osiągnięta na rynku będzie niższa. Dlatego dostępność wolnych terenów, które mogą zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe powinna wyraźnie wpływać na cenę nieruchomości. Porównanie danych o wolnej powierzchni niezabudowanej w miastach województwa tylko w części wyjaśniają poziom cen na rynku działek budowlanych. Drugim istotnym elementem może być liczba ludności na danym terenie, bowiem im większa ilość potencjalnych nabywców, tym ceny mogą być wyższe. Zależność ta jest szczególnie widoczna na przykładzie Łodzi, ponieważ ogromne skupisko ludności w porównaniu do pozostałych miast regionu, powoduje wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Dodatkowy wpływ w tym przypadku ma mała dostępność wolnych terenów pod zabudowę, która ogranicza podaż nieruchomości. Kolejnym elementem mającym zasadniczy wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych ma zamożność ludności, która umożliwia dokonanie zakupu nieruchomości. Czwarty element to faktyczne potrzeby w tym zakresie na danym terenie, które pośrednio mogą być zobrazowane sytuacją w zakresie warunków mieszkaniowych. Wskaźnik wartości 1 m² obrazuje pośrednio zespół tych czterech elementów.

Wszystkie wymienione cechy, z wyjątkiem mediany wieku zabudowy oraz wyposażenia w łazienkę, wykazują umiarkowaną lub wyższą zmienność, która wskazuje, że przenoszą one duży ładunek informacji o przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego. Dowodzi to ich dużej przydatności do badań typologicznych. Badając korelację między poszczególnymi cechami diagnostycznymi, stwierdzono silną zależność jedynie w przypadku dwóch par zmiennych. Można więc przyjąć, że zbiór

⁶ Według danych ofertowych biur obrotu nieruchomościami, rozpiętość cen 1 m² wynosi od 20 do 240 zł, a współczynnik zmienności osiągnął wartość 69%.

zastosowanych cech diagnostycznych spełnia najważniejsze statystyczne kryteria ich doboru dla celów typologicznych. Dla przestrzennej prezentacji mierników posłużono się przedziałami wartości obejmującymi po 20% rozpiętości między maksymalną, a minimalną wartością danego miernika. Umożliwiło to porównanie sytuacji przestrzeni mieszkaniowej w zakresie uwzględnionych mierników dla badanych miast. W celu określenia typów przestrzeni mieszkaniowej zastosowano 5-stopniową skalę (kwintyle). Każda klasa zawierała 20% faktycznej rozpiętości wartości dla badanych cech (1 – udział bardzo niski, 2 – udział niski, 3 – średni, 4 – wysoki, 5 – bardzo wysoki). Wartość 3 zawsze obrazowała średni poziom zjawiska. W przypadku niektórych cech trudno jednoznacznie określić, czy mają one pozytywny czy negatywny wpływ na jakość przestrzeni mieszkaniowej np. udział mieszkań komunalnych. W takich przypadkach uwzględniono ogólny kierunek rozwoju tej cechy. Dla poszczególnych typów przestrzeni mieszkaniowej skonstruowano typogramy w ten sposób, że te większe reprezentują wyższe stadia rozwoju, małe zaokrąglone – początkowe stadia rozwoju, a wydłużone – typy bardziej wyspecjalizowane. Typy grupują jednostki na podstawie ich podobieństwa pod względem cech diagnostycznych.

3.5. Typy przestrzeni mieszkaniowej

Do określenia typów⁷ przestrzeni mieszkaniowej posłużono się metodą zastosowaną przez Kostrowickiego. Metoda ta była powszechnie stosowana na świecie do typologii rolnictwa i spotkała się z dużym uznaniem, szczególnie ze względu na jej prostotę i możliwość wykorzystania dla określenia typów rolnictwa w różnym okresie czasu i dla wszystkich możliwych jednostek przestrzennych (tab. 2). Budowa typogramów zakładała taką konstrukcję osi, aby zjawiska będące ze sobą powiązane położone były na sąsiadujących osiach np. gęstość zaludnienia i udział użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta. Każdy skonstruowany typogram składał się w rzeczywistości z dwóch typogramów reprezentujących wskaźniki minimum i maksimum dla danego typu przestrzeni mieszkaniowej. Dopuszcza się nieznaczne odchylenia wskaźników dla maksymalnie 20% zmiennych zgodnie z założeniami metody Kostrowickiego.

⁷ Typ – pojęcie oznaczające pewne zjawisko, własność lub konfigurację zjawisk czy własności rozważanych przedmiotów, zdarzeń czy procesów, z takich czy innych względów uznanych za na tyle doniosłe, że warte specjalnej uwagi i wyodrębnienia w aparacie pojęciowym (Nowak 2007).

Tabela 2

Numery kwintyli dla uwzględnionych cech i typów przestrzeni mieszkaniowej

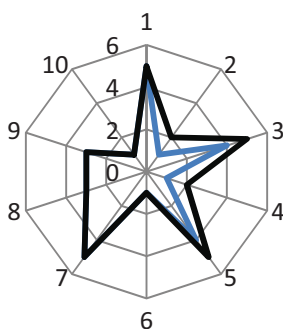
Typ	Gęstość zaludnienia	Przyrost rzeźwisty w %	Liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań	Mediana wieku zabudowy	Mieszkania komunalne w %	Mieszkania prywatne w %	Przeciętna wartość 1 m ² działki budowlanej	Zużycie energii elektr. w gospod. domowych na 1 mieszk. (kW* ² h)	Wyposażenie mieszkań w łazienkę w %	Suma użytków rolnych i lasów w pow. miasta w %
Typ 1	5	1; 2	4; 5	1; 2	4; 5	1	5	3	3	1
Typ 2	3; 4	2; 3	3; 4	3; 4	4; 5	2; 3	1; 2	2; 3	3; 4	2; 3
Typ 3	1; 2; 3	3; 4	3; 4	3; 4	1; 2	2; 3; 4	1; 2	1; 2; 3	3; 4; 5	3; 4; 5
Typ 4	1; 2; 3	2; 3; 4	2; 3; 4	2; 3	2; 3	1; 2	1; 2	2; 3; 4	1; 2; 3	2; 3; 4
Typ 5	3; 4	2; 3	2; 3; 4	4; 5	3; 4	2; 3; 4	1; 2	1; 2	3; 4; 5	3; 4; 5
Typ 6	1; 2	4; 5	1; 2	2; 3	1; 2	4; 5	1; 2	4; 5	1; 2	4; 5
Typ 7	2	5	4	4	3	3	3	4	3	4

Źródło: oprac. własne.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania badawczego wyróżniono 7 typów przestrzeni mieszkaniowej. W celu uproszczonego operowania typami zaproponowano w nawiasach ich krótkie określenia.

Typ 1 (dużego miasta) – wysoka gęstość zaludnienia przy wysokich wartościach nieruchomości i dużym udziale komunalnej i starej zabudowy mieszkaniowej z odpływem ludności przy braku wolnych terenów.

Typ reprezentowany jedynie przez Łódź (rys. 1).



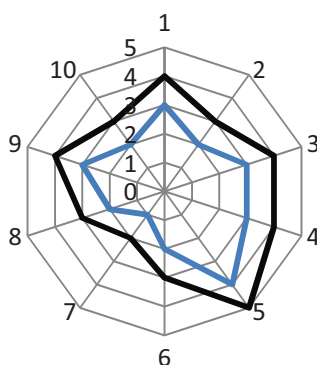
Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 1. Typ dużego miasta

Źródło: oprac. własne

Typ 2 (komunalny) – wysoki udział mieszkań komunalnych ze stosunkowo dobrym wyposażeniem, z brakiem samodzielności zamieszkiwania na tanich działkach. Pozostałe wskaźniki w okolicach przeciętnego poziomu dla województwa.

Typ charakterystyczny dla miast: Aleksandrów Łódzki, Łęczycza, Warta (rys. 2).



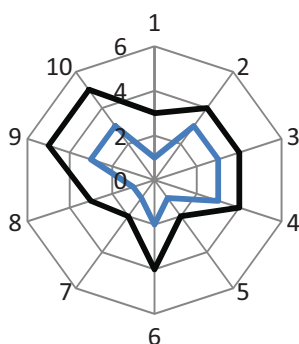
Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 2. Typ komunalny

Źródło: oprac. własne

Typ 3 (rozwojowy) – niski udział mieszkań komunalnych na tanich gruntach przy średnio wysokiej dostępności wolnych terenów przy ponad przeciętnym wyposażeniu mieszkań.

Typ obejmuje 16 miast: Brzeziny, Drzewica, Działoszyn, Głowno, Koluszki, Łowicz, Opoczno, Pajęczno, Przedbórz, Opoczno, Rawa Mazowiecka, Sieradz, Skierniewice, Szadek, Wieruszów, Złoczew (rys. 3).

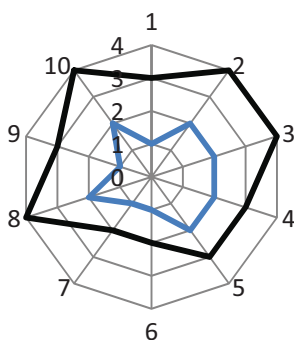


Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 3. Typ rozwojowy

Źródło: oprac. własne

Typ 4 (przeciętny) – niski lub przeciętny udział mieszkań komunalnych przy bardzo niskim udziale mieszkań prywatnych przy przeciętnym wyposażeniu, samodzielności zamieszkiwania oraz również przeciętnej dostępności terenów wolnych (10 miast) – Błaszki, Krośnice, Ozorków, Pabianice, Stryków, Sulejów, Tomaszów Mazowiecki, Żelów, Zgierz, Żychlin (rys. 4).



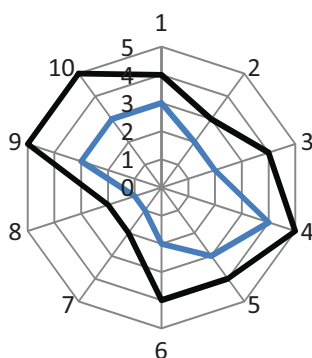
Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 4. Typ przeciętny

Źródło: oprac. własne

Typ 5 (nowej zabudowy) – wysoki udział nowej zabudowy mieszkaniowej z bardzo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym, lecz niskim poziomem życia przy bardzo dobrym dostępie do wolnych terenów.

Typ charakterystyczny dla 8 miast: Bełchatów, Biała Rawska, Kutno, Łask, Piotrków Trybunalski, Poddębice, Wieluń, Zduńska Wola (rys. 5).

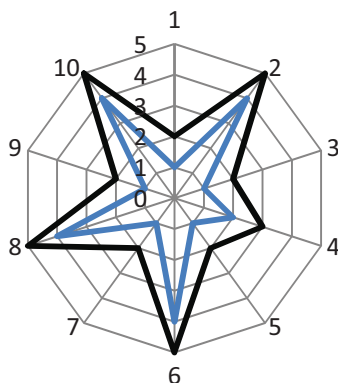


Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 5. Typ nowej zabudowy

Źródło: oprac. własne

Typ 6 (prywatnej zabudowy) – wysoki udział prywatnej zabudowy z niskim wyposażeniem infrastrukturalnym, ale dużą samodzielnością zamieszkiwania i poziomem życia, z bardzo dużą dostępnością wolnych, ale bardzo drogich terenów, z napływem nowych mieszkańców (4 miasta) – Kamieńsk, Rzgów, Tuszyn, Uniejów (rys. 6).



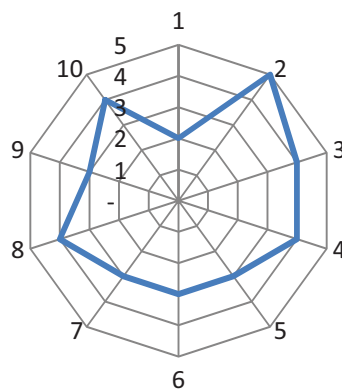
Linia czarna – maksymalne wartości wskaźników, linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 6. Typ prywatnej zabudowy

Źródło: oprac. własne

Typ 7 (wysokiej jakości) – przewaga nowej zabudowy z dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym, ze zrównoważoną sytuacją w zakresie własności, wysokim poziomem życia i samodzielności zamieszkiwania, z dużą ilością wolnych terenów, niską gęstością zaludnienia i bardzo dużym napływem nowych mieszkańców (najlepszy typ pod względem jakości przestrzeni mieszkaniowej).

Typ reprezentowany przez jedno miasto w województwie łódzkim – Konstantynów Łódzki (rys. 7).



Linia szara – minimalne wartości wskaźników

Rys. 7. Typ wysokiej jakości

Źródło: oprac. własne

Propozycja próby typologii przestrzeni mieszkaniowej sporządzona w oparciu o metodę Kostrowickiego zastosowaną wcześniej do typologii rolnictwa jest propozycją dla uporządkowania i wskazania charakterystycznych typów przestrzeni mieszkaniowej. Jednocześnie ma tę zaletę, że umożliwia porównania i klasyfikacje do odpowiednich typów wciąż nowych jednostek miejskich, a otwarte przedziały zapewniają jej stosowalność w dłuższym okresie czasu. Zastosowana metoda typologii przestrzeni mieszkaniowej umożliwia również porównania w czasie i obserwacje ewentualnego przechodzenia przestrzeni mieszkaniowej danej jednostki miejskiej między określonymi typami.

Założeniem próby typologii przestrzeni mieszkaniowej była jej szersza prezentacja na interdyscyplinarnym forum przedstawicieli nauk zajmujących się badaniem przestrzeni mieszkaniowej, aby w toku dalszych badań nad przestrzenią mieszkaniową możliwe było uwzględnienie ewentualnych uwag i sugestii do zaproponowanej typologii przestrzeni mieszkaniowej.

LITERATURA

- Babbie E., 2008, *Podstawy badań społecznych*, PWN, Warszawa.
- Chmielewski J., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
- Degórska B., 2004, *Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy)* [w:] Kistowski M. (red.), *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską*, Gdańsk.
- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis”, Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, seria II, z. 7, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis”, Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, seria II, z. 22, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 1999, *Ewolucja i typologia przestrzenna budownictwa mieszkaniowego w Łodzi* [w:] *Nauki geograficzne a edukacja społeczeństwa*, T. 2 – Region Łódzki, Wyd. Grotesk, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., Suliborski A., Stolarczyk B., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, Zeszyty Naukowe UŁ, seria II, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, z. 49, Łódź.
- Grabiński T., Wydymus S., Zeliaś A., 1989, *Metody taksonomii numerycznej w modelowaniu zjawisk społeczno-gospodarczych*, PWN, Warszawa.
- Groeger L., 2004a, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów biur obrotu nieruchomościami*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Groeger L., 2004b, *Standard otoczenia miejsca zamieszkania a zróżnicowanie preferencji mieszkańców Łodzi* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2001, *Przestrzenne zróżnicowanie cen ziemi w Łodzi w latach 1990–1999* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, ŁTN, Łódź.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2010, *Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 roku*, Wyd. UŁ, Łódź.
- Jałowicki B., 1988, *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, Książka i Wiedza, Warszawa.
- Jałowicki B., Szczepański M. S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Kostrowicki J., 1969, *Typologia rolnictwa. Założenia, kryteria, metody*, „Przegląd Geograficzny”, t. XLIII, z. 4.
- Kostrowicki J., 1972, *Próba typologii rolnictwa świata*, „Przegląd Geograficzny”, t. XLIV, z. 3.
- Lefebvre H., 1974, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos.

- Liszewski S., 2004, *Rola i zadania geografii w badaniach zróżnicowania przestrzennego warunków życia mieszkańców miast. Założenia teoretyczne i program badań* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Marcińczak S., 2007, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Łodzi. Studium z zastosowaniem skalowania wielowymiarowego* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wyd. WGiSR UW, Warszawa.
- Marszał T., 1999, *Budownictwo mieszkaniowe w latach dziewięćdziesiątych – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Marszał T., 2003, *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, Seria – Gospodarka w przestrzeni lokalnej, Wyd. UŁ, Łódź.
- Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 227, Warszawa.
- Nowak S., 2007, *Metodologia badań społecznych*, Wyd. PWN, Warszawa.
- Parysek J., 2004, *Warunki życia w miastach polskich w okresie transformacji* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Suliborski A., 1976, *Środowisko mieszkaniowe miasta jako przedmiot badań geografii osadnictwa*, „Acta Universitatis Lodziensis”, Zeszyty Naukowe UŁ, Nauki Matematyczno-Przyrodnicze, seria II, z. 7.
- Wirth L., 1938, *Urbanism as a way of life*, „American Journal of Sociology”, no 44.
- Zborowski A., 2004, *Wybrane aspekty badań poziomu i jakości życia w dużym mieście* [w:] Jażdżewska I. (red.), *Zróżnicowanie warunków życia ludności w mieście*, XVII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wyd. UŁ, Łódź.
- Zeliaś A., 2000, *Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania poziomu życia w Polsce w ujęciu dynamicznym*, Kraków.

ABSTRACT

ATTEMPT OF THE TYPOLOGY OF THE HOUSING SPACE IN THE CITIES OF ŁÓDŹ PROVINCE

Article describes the definition of "residential area" and presents an attempt of typology of the residential space, taking into account its specific attributes, raised by representatives of various sciences. Taken into account issues were: population-administrative, functional, infrastructural, morphologically-historical, socio-cultural, legal-ownership and economic. The selection of diagnostic features included the substantive-formal assessment and statistical features of the diagnostic indicators. There were selected 10 indicators used to determine the types of housing space by the method of typological Kostrowickiego adopted for the needs of the typology of the residential space. There were identified seven types of housing space, and each type has been assigned the city of Łódź province with a particular type of residential space.