

Jerzy Dzieciuchowicz

4. SPOŁECZNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W ŁODZI – ROZWÓJ, ZASOBY MIESZKANIOWE I ICH UŻYTKOWNICY

4.1. Wprowadzenie

Możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności w Polsce są ograniczone m.in. przez wysokie ceny mieszkań. Koszty budowy standardowego mieszkania przekraczają wielokrotnie roczne dochody większości polskich rodzin, zwłaszcza młodych małżeństw. W takich warunkach ogromnego znaczenia nabiera budownictwo tanich mieszkań czynszowych przeznaczonych na wynajem. Budownictwo takie jest adresowane do rodzin niezamożnych, których nie stać na zakup mieszkania na wolnym rynku. Ta forma budownictwa jest realizowana przez specjalne, powołane w tym celu Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Stanowią one instrument polityki mieszkaniowej państwa wprowadzony w życie ustawą z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹.

Problematyka badawcza tego opracowania obejmuje podstawy prawne i zakres działalności oraz strukturę i typologię zasobów mieszkaniowych Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (WTBS), jak też strukturę demograficzno-społeczną użytkowników tych zasobów i ich preferencje mieszkaniowe. Przedmiotem pracy jest funkcjonowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi, ze szczególnym zwróceniem na zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych oraz ich użytkowników. Zakres rzeczowy pracy został ograniczony do działalności Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Badaniami objęto zasoby mieszkaniowe i użytkowników WTBS według stanu w 2009 r. Cel opracowania stanowi przede wszystkim określenie podstaw prawnych

¹ Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, Dz. U., 2000, nr 8 z późniejszymi zmianami.

i zakresu działalności WTBS, a także opracowanie typologii przestrzennej jego zasobów mieszkaniowych oraz ustalenie wiodących elementów struktury i preferencji mieszkaniowych użytkowników budownictwa społecznego.

Kluczowym terminem stosowanym w tej pracy jest **społeczne budownictwo mieszkaniowe**. Budownictwo to reprezentuje część sektora mieszkaniowego, obejmującego produkcję, dystrybucję i użytkowanie mieszkań, która w różnych formach i zakresach korzysta z pomocy finansowej państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub środków finansowych innych podmiotów. **Towarzystwo Budownictwa Społecznego** należy traktować, jako samodzielny, posiadający osobowość prawną podmiot gospodarczy. Będąc właścicielem mieszkań przeznaczonych na wynajem ma ono obowiązek stosowania umiarkowanych czynszów. Jego dochody mogą być wykorzystane jedynie na cele statutowe, związane z budową i eksploatacją mieszkań (Bończak-Kucharczyk, Rola-Ludwiczak, 1998). W funkcjonowaniu budownictwa społecznego szczególnie wyraźnie uwidacznia się teza, iż mieszkanie nie powinno być uznawane za zwykły towar, gdyż decyduje zarówno o materialnych, jak też społecznych warunkach życia i rozwoju jednostek, a także grup społecznych (Andrzejewski, 1987). Mieszkanie² TBS, zgodnie z prawem cywilnym, można utożsamiać z nieruchomością lokalową, ponieważ jest odrębnym przedmiotem własności. Nieruchomość ta, podobnie jak inne rodzaje mieszkań, ma takie szczególne cechy, jak: heterogeniczność, niemobilność, trwałość, wysoka kapitałochłonność i wysokie koszty zmiany (Polko, 2005). Synonimem budownictwa społecznego nie są **lokale socjalne**, stanowiące specyficzną kategorię mieszkań. Są to mieszkania komunalne o obniżonym standardzie, umożliwiające jednak godne zamieszkiwanie. Powierzchnia mieszkań przypadająca na osobę w rodzinie nie może być w tym przypadku mniejsza od 5 m², a w przypadku osób samotnych od 10 m². Zapewnienie takich mieszkań osobom biednym należy do obowiązków gmin. Zasady ich przyznawania ustalają rady gminne. Lokale socjalne otrzymują głównie osoby z wyrokami eksmisji z dotychczas zajmowanych mieszkań.

Dorobek badawczy dotyczący różnych aspektów mieszkalnictwa jest bogaty. W wielu opracowaniach na pierwszy plan wysuwa się jego płaszczyzna ekonomiczna (Andrzejewski, 1987; Bolkowska, Szwarc, 2008; Bryx, 1999, 2002; Gorczyca, 1997; Jaeske, Obraniak, 2006; Jaskółowska, 1972; Kucharska-Stasiak, 1999; Kulesza, 1980, 1995; Łaszek, 2004a,b; Polko, 2005; Zapart, 1999). Równie często rozpatrywane są aspekty spo-

² Formalnie mieszkanie jest definiowane jako zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mających odrębne wejście, oddzielony stałymi ścianami, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. określające warunki jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

łeczne mieszkalnictwa (Borowik, 2003; Chądzyńska, 2001; Jałowiecki, 1980; Jałowiecki, Szczepański, 2002; Kaltenberg-Kwiatkowska, 1982; Niezabitoński, 1990; Turowski, 1979). Zagadnienia mieszkaniowe są też poruszane w opracowaniach urbanistycznych i architektonicznych (Bagiński, 1998; Chmielewski, 2001; Jencks, 1987) oraz prawnych (Bończak-Kucharczyk, 2004, Fijałkowski, 2005). Problematyka mieszkalnictwa jest również obiektem zainteresowań badawczych geografów (Czepczyński, 1999; Dzieciuchowicz, 1976, 1980, 2002, 2005, 2007a,b; Dzieciuchowicz, Stolarczyk, Suliborski, 1972; Groeger, 2004; Kaczmarek, 1996; Marszał, 1999, 2003; Milewska, 2008; Zborowski, 2004). Na tym tle literatura poświęcona wyłącznie budownictwu społecznemu (Bończak-Kucharczyk, Rola-Ludwiczak, 1998) jest nad wyraz uboga.

Praca ta bazuje na różnorodnych materiałach źródłowych. W wąskim zakresie wykorzystano w niej materiały statystyczne dotyczące bieżącej i okresowej ewidencji statystycznej budownictwa mieszkaniowego i zasobów mieszkaniowych. Natomiast w głównej mierze prezentowane badania zostały oparte na materiałach dokumentacyjnych gromadzonych w Urzędzie Miasta Łodzi, które odnoszą się do budynków i lokali mieszkalnych. Odwołano się również do wyników badań terenowych dotyczących budynków WTBS i ich mieszkańców (Łuczyńska, 2009).

4.2. Podstawy prawne i zakres działalności TBS

W połowie lat 90. zapoczątkowano w Polsce realizację programu społecznego budownictwa mieszkaniowego. Punktem wyjścia w tej dziedzinie była ustawa dotycząca form popierania budownictwa mieszkaniowego z 26 października 1995 r.³ Do realizacji zadań państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej i budownictwa mieszkaniowego został powołany Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (KFM). Rozpoczął on swoją działalność w 1996 r., bazując w szczególności na środkach budżetowych państwa. Celem tej działalności jest zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niskich dochodach. Środek zapewniający osiągnięcie tego celu stanowi udzielanie przez KFM preferencyjnych kredytów na budowę mieszkań na wynajem o regulowanych czynszach. Kredyty te są adresowane do Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych, z przeznaczeniem na budowę i adaptację mieszkań na wynajem. Mogą być one również wykorzystane przez spółdzielnie mieszkaniowe na budowę mieszkań lokatorskich, a przez gminy na budowę infrastruktury technicznej

³ Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i zmianie niektórych ustaw z dnia 26 października 1995 r., Dz. U., 2000, nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami.

towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Fundusz udziela nisko oprocentowanych (od 4,5% w skali rocznej) kredytów długoterminowych (>30 lat), umożliwiających pokrycie ok. 70% kosztów inwestycji, natomiast pozostałą część kosztów pokrywa najemca lub partycypant (np. gmina, zakład pracy). KFM jest obsługiwany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. TBS ustala koszty budowanych mieszkań w oparciu o możliwości finansowe ich przyszłych użytkowników, a w szczególności zdolność płacenia czynszów i ponoszenia innych opłat. Kredytobiorca musi udokumentować przeznaczenie przynajmniej 25% środków własnych realizowanej inwestycji, a także spełnienie określonych wymagań dotyczących powierzchni mieszkań, ich wyposażenia technicznego, oszczędnego zużycia energii cieplnej oraz ochrony środowiska.

Towarzystwa Budownictwa Społecznego to samodzielne podmioty gospodarcze, będące właścicielami mieszkań przeznaczonych na wynajem o umiarkowanych czynszach. Nie mogą one osiągać zysków z czynszów za wynajmowane lokale. Ich funkcjonowanie warunkują w głównej mierze trzy regulacje prawne:

1. Wspomniana już ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego⁴.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków⁵.

Do działalności TBS-ów w węższym zakresie odnosi się ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych⁶, a także Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych⁷. Dodajmy też, iż w przypadku TBS-ów działających jako spółki z o.o. i akcyjne dodatkowo znajduje zastosowanie Kodeks Spółek Handlowych⁸, a w przypadku spółdzielni osób prawnych prawo spółdzielcze⁹.

Zakres nierynkowej działalności TBS-ów obejmuje przede wszystkim budowanie domów mieszkalnych, ich eksploatację, wynajem mieszkań i lokali użytkowych oraz zarząd nad własnymi zasobami mieszkaniowymi.

⁴ Dz. U., 2005, nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami.

⁵ Dz. U., 2008, nr 212, poz. 1555 i 1556.

⁶ Dz. U., 2006, nr 208, poz. 1535.

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r., nr 156, poz. 1817 z późniejszymi zmianami.

⁸ Dz. U., 2000, nr 94, poz. 1037 z późniejszymi zmianami.

⁹ Dz. U., 2003, nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.

Ponadto mogą one nabywać budynki mieszkalne, dokonywać remontów i modernizacji wynajmowanych mieszkań, sprawować zlecony zarząd nad budynkami mieszkalnymi, budować mieszkania oraz budynki i lokale użyteczności publicznej dla potrzeb określonych zespołów mieszkaniowych, jak też prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. TBS-y są zobowiązane do stosowania czynszów ekonomicznych, pokrywających jedynie koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę wraz z odsetkami kredytu wykorzystanego na finansowanie budowy, rozbudowy, przebudowy lub adaptacji budynków na cele mieszkalne oraz pozyskanie terenów budowlanych, ich uzbrojenie itp.

Struktura TBS-u i wszelkie jej zmiany wymagają zatwierdzenia przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Władze towarzystwa stanowią zarząd i rada nadzorcza, a także zgromadzenie wspólników (spółka z o.o.) lub walne zgromadzenie (spółdzielnia lub spółdzielnia osób prawnych). Władze gminy będącej siedzibą towarzystwa mają prawo wprowadzania swoich przedstawicieli do rady nadzorczej towarzystw. Dane towarzystwo powinno przy tym prowadzić działalność na obszarze ustalonym w umowie lub statucie, dotyczących jego utworzenia.

TBS-y uzyskują przychody głównie z regulowanych czynszów płaconych przez najemców ich lokali. Przychody te są przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz spłatę kredytu na budowę mieszkań z KFM. Wysokość stawek czynszu jest ustalana przez zgromadzenie reprezentujące władze towarzystwa, przy czym nie może być większa w skali rocznej niż 40% wartości odtworzeniowej lokalu. Przy ustalaniu stawek czynszu należy uwzględnić wskaźniki określające wartość mieszkania, położenie budynku, położenie mieszkania w budynku, typ mieszkania, stan techniczny budynku itp.

Warunki i tryb przydzielania mieszkań określonym najemcom przez TBS są ustalone w jego statucie (umowie spółki). Lokal mieszkalny może wynająć od TBS-u wyłącznie osoba fizyczna, jeżeli wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, a dochód gospodarstwa domowego nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie o więcej niż 20% w gospodarstwie 1-osobowym, 80% w gospodarstwie 2-osobowym i dalsze 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie. Przy wyborze najemców preferowane przez TBS-y są młode rodziny bez szans na zakup własnego mieszkania, wielodzietne rodziny żyjące w szczególnie złych warunkach i rodziny, które ze względu na poszukiwanie pracy są zmuszone do zmiany miejsca zamieszkania. Osoby fizyczne, pracodawcy lub inne osoby prawne mogą zawrzeć umowę o pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego w zamian za prawo wskazania najemcy lub prawo pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu w przypadku partycypacji dokonanej przez najemcę.

Państwo jest zobowiązane – zgodnie z Konstytucją RP (art. 75. Ust. 1) – do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludności m.in. poprzez wspieranie rozwoju budownictwa społecznego. Również samorząd gminy wśród zadań własnych ma tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. Odrębnym zadaniem jest przy tym zapewnienie, w uzasadnionych formalnie przypadkach, mieszkań socjalnych i lokali zamiennych. Rola gminy w omawianej dziedzinie powinna polegać na stworzeniu dogodnych warunków do rozwoju publicznego i prywatnego sektora mieszkaniowego, poprzez m.in. sprzedaż – bez wcześniejszych przetargów – gruntów dla potrzeb budownictwa społecznego, jak też udzielanie gwarancji lub poręczeń kredytowych dla TBS-ów oraz partycypację w kosztach budowy mieszkań tych towarzystw.

4.3. Powstanie, organizacja i działalność WTBS

Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego powstało w dniu 2 lipca 1997 r. w wyniku przekształcenia Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Widzew-Zachód. Towarzystwo jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z jednoosobowym udziałem miasta. Faktycznie działalność Towarzystwa została zapoczątkowana w dniu 2 marca 1998 r., gdy wpisano je do rejestru handlowego w Sądzie Rejestrowym Łódź Śródmieście. Po zarejestrowaniu w Urzędzie Statystycznym i Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego (12.06.2001 r.). Zakres działalności Towarzystwa określa Akt Założycielski Spółki z dnia 19.02.1998 r. z późniejszymi zmianami. Siedziba spółki znajduje się w Łodzi przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 150/152.

Ponieważ WTBS stanowi spółkę z o.o. jej władzami są zarząd, rada nadzorcza i zgromadzenie wspólników. W skład Zarządu wchodzi dyrektor i jego trzech zastępcy do spraw inwestycji, spraw administracyjno-technicznych i eksploatacji. O roli gminy w spółce świadczy fakt, iż wprowadziła ona do Rady Nadzorczej czterech swoich przedstawicieli, a prezydent lub jeden z wiceprezydentów pełni funkcję przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników. Każdy z zastępców dyrektora kieruje odpowiednimi działami spółki.

Spółka prowadzi następujące rodzaje działalności statutowej:

- budowa domów czynszowych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- budowa budynków i lokali użyteczności publicznej związanych z funkcjonowaniem osiedli i zespołów mieszkaniowych,
- wynajmowanie własnych lokali użytkowych,
- świadczenie usług inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego i infrastruktury towarzyszącej, zwłaszcza zastępstwo inwestorskie

(np. dla gminy) polegające na technicznym przygotowaniu terenów pod budownictwo mieszkaniowe,

- sprawowanie zleconego zarządu budynkami mieszkalnymi nie należącymi do spółki.

Poza tym WTBS administruje zasobami własnymi i innymi zarządzanymi. W zakres administrowania wchodzi usługi związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem budynków.

4.4. Budynki należące do WTBS i ich otoczenie

4.4.1. Budynki mieszkalne

Rozmieszczenie budynków. Budynki Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego tworzą na terenie Łodzi dwa skupienia, różnej wielkości (rys. 1, tab. 1). Pierwsze z nich, złożone z 20 budynków, znajduje się we wschodniej części miasta, na osiedlu Janów, przy ulicach Jagienki i Oleńki Billewiczówny (fot. 1, 2). Osiedle to wchodzi w skład jednostki osiedlowej Olechów, pełniącej głównie funkcję mieszkaniową. Ma ono cechy typowe dla modernistycznych osiedli blokowych, założonych na surowym korzeniu. Świadczy o tym m.in. rozproszenie zabudowy, oddzielenie ruchu pieszego od komunikacji kołowej, dobra dostępność terenów zieleni i rekreacji oraz znaczne oddalenie od centrum miasta (ok. 10 km). Osiedle tworzy zespół niedużych budynków wielorodzinnych, liczących łącznie 773 mieszkania. Niewielka skala osiedla sprzyja kształtowaniu więzi społecznych na jego terenie.



Fot. 1. Budynek przy ul. Jagienki 31

Fot. 2. Budynek przy ul. Jagienki 19

Źródło: oprac. własne



Rys. 1. Położenie skupień budynków WTBS w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Tabela 1

Budynki WTBS w Centrum i na Janowie

Wyszczególnienie	Centrum	Janów	Ogółem
Liczba budynków	7	20	27
Przeciętna liczba mieszkań w budynku	33	39	37
Przeciętna liczba izb w budynku	82	117	108
Przeciętna kubatura budynku	9 819	19 373	10 229
Przeciętna powierzchnia użytkowa budynku	1 829	2 019	1 969
Przeciętna liczba kondygnacji w budynku	5	4	4
Przeciętna liczba klatek w budynku	2	4	4

Źródło: dane WTBS; oprac. własne.

Drugie, mniejsze skupienie budynków należących do WTBS jest położone na obszarze śródmieścia w jednostce osiedlowej Centrum (fot. 3, 4), pełniącej głównie funkcje usługowe o zasięgu ogólnomiejskim. Budynki WTBS, reprezentujące typ zwartej, obrzeżnej zabudowy, są zlokalizowane

przy ul. Nawrot i Nowej. Zajmują przy tym niewielkie działki, o dużej intensywności zabudowy. Ten zespół mieszkaniowy, obejmujący 7 budynków z 230 mieszkaniami, jest zlokalizowany w pobliżu dworca kolejowego Łódź-Fabryczna i al. J. Piłsudskiego, będącej główną arterią komunikacyjną miasta o kierunku wschód–zachód, łączącą wielkie osiedla mieszkaniowe na Retkinii i Widzewie Wschodzie. Jednocześnie jest on usytuowany dość blisko ul. Piotrkowskiej, stanowiącej reprezentacyjną ulicę miasta.

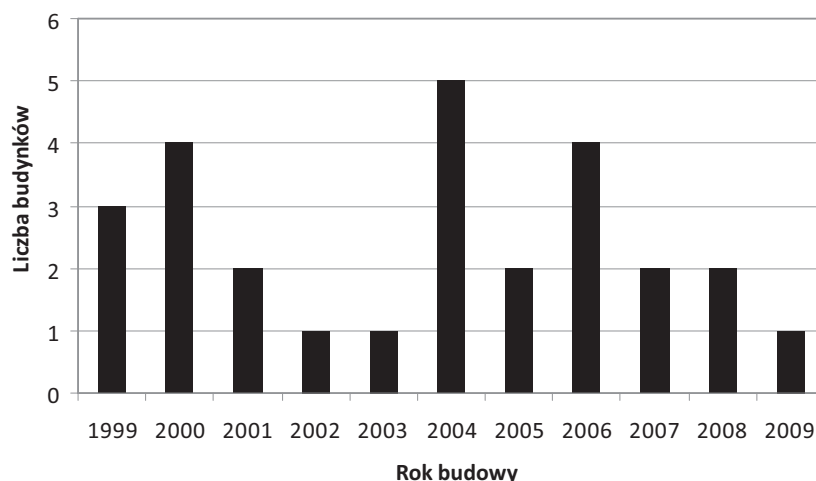


Fot. 3. Budynek przy ul. Nawrot 18/20 Fot. 4. Budynek przy ul. Nowej 40/44

Źródło: oprac. własne

Budynki według roku budowy i liczby kondygnacji. Podstawy prawne budownictwa społecznego, jak już wcześniej zaznaczono, zostały ustalone dopiero w 1995 r., dlatego swoją działalność budowlaną WTBS zapoczątkowało dwa lata później. Poszczególne budynki mieszkalne spółki są nowe, bowiem powstały w okresie 1999–2009 (rys. 2). Liczba budynków oddawanych do użytku w kolejnych latach tego okresu była zróżnicowana. Najwięcej budynków (5), przekazano użytkownikom w roku 2004, a niewiele mniej (po 4) w roku 2000 i 2006. Jedynie po jednym bloku wybudowano w roku 2002, 2003 i 2009. Wiek budynków wyrażony w latach wynosi średnio 6,4 lat, natomiast jego rozpiętość zawiera się w przedziale 1–11 lat, a odchylenie standardowe dochodzi do 3,1.

Budynki mieszkalne spółki powstawały w różnym czasie na terenie obydwu wymienionych skupień. Pierwszy budynek został wzniesiony w 1999 r. na Janowie, przy ul. Jagienki 23. W tym samym roku wybudowano tam jeszcze trzy domy, zlokalizowane przy tej samej ulicy. Budowę siedmiu następných bloków również na terenie Janowa przyniosły lata 2000–2003. Z pięciu budynków, których odbiór nastąpił w 2004 r. trzy usytuowano na Janowie, a dwa w śródmieściu. Podczas dwóch kolejnych lat dokonano odbioru pięciu budynków zlokalizowanych w śródmieściu i jednego na Janowie. Później wszystkie pozostałe budynki zostały zbudowane na terenie Janowa.



Rys. 2. Budynki WTBS według roku budowy

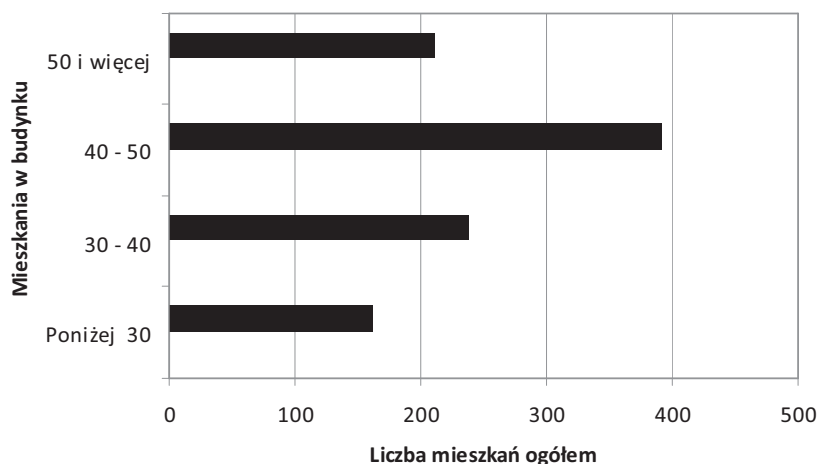
Źródło: dane WTBS; oprac. własne

We wznoszeniu i wykańczaniu poszczególnych domów zastosowano nowoczesne technologie, dążąc do obniżenia kosztów eksploatacyjnych. Szkielety budynków zbudowano z wielkiej płyty, a ściany zewnętrzne z bloczków Hebla lub Ytonga. Tynki zewnętrzne zostały wykonane z zaprawy cementowo-wapiennej, a dachy są pokryte papą termoizolacyjną. Budynki wyposażono we wszystkie podstawowe instalacje sanitarno-techniczne. Zastosowany został nowoczesny system ogrzewania (tzw. logoterm), funkcjonujący przez cały rok; zamontowano również energooszczędne okna. Mieszkania są tam wyposażone w kuchnie gazowo-elektryczne, zlewozmywaki, wanny i umywalki (z bateriami) oraz muszle klozetowe. Domy te mają wydzielone pomieszczenia gospodarcze, piwnice, suszarnie, jak również pomieszczenia, które mieszkańcy mogą dowolnie wykorzystywać. W poszczególnych klatkach są wyodrębnione miejsca na przechowanie wózków i rowerów. Analizowane budownictwo dysponuje też lokalami dla osób niepełnosprawnych oraz pochylniami ułatwiającymi im podjazdy, jak też garażami i miejscami postojowymi dla samochodów. Budynkom na Janowie towarzyszą tereny zieleni i pawilony handlowo-usługowe.

Pod względem wysokości, określonej liczbą kondygnacji, budynki mieszkalne WTBS są prawie jednorodne. Mają one z reguły po cztery kondygnacje. Tylko cztery budynki są wyższe, przy czym składają się z kilku części o różnej wysokości. Dwa takie bloki liczą cztery i pięć kondygnacji, natomiast jeden budynek ma cztery i siedem kondygnacji, a kolejny trzy, cztery i pięć kondygnacji. Domy, których wysokość przewyższa cztery

kondygnacje, znajdują się zarówno na terenie Janowa, jak też w śródmieściu. Z wysokością budynków, mierzoną liczbą kondygnacji, wiąże się zróżnicowana liczba klatek schodowych. Z reguły budynki wyższe mają mniej tych klatek (2–3) niż domy niższe (3–5).

Wielkość budynków. Budynki mieszkalne WTBS-u wyróżniają się silnie zróżnicowaną wielkością, którą można opisać w przybliżeniu liczbą mieszkań i izb, a dokładniej powierzchnią użytkową i kubaturą. Rozpiętość liczby mieszkań w budynkach (rys. 3) jest znaczna, gdyż dochodzi do 41 (od 15 do 56). Najczęściej występują mieszkania o powierzchni 40–50 m² (39,1%), a najmniej jest mieszkań, których powierzchnia nie przekracza 30 m² (16,2%). Różnice w liczbie izb między budynkami z natury rzeczy są jeszcze większe, osiągając 102 izby (50–152). W nieco mniejszym stopniu różnicuje się powierzchnia użytkowa budynków. Jej obszar zmienności obejmuje przedział 1 195,4–3 050,4 m². Przeciętny budynek składa się z 37 lokali mieszkalnych i 108 izb; ma przy tym średnią powierzchnię użytkową wynoszącą 1 969 m² i średnią kubaturę: 10 229 m³. Zróżnicowane pod względem wielkości są zarówno bloki położone w Centrum, jak też na Janowie.



Rys. 3. Budynki WTBS według liczby mieszkań

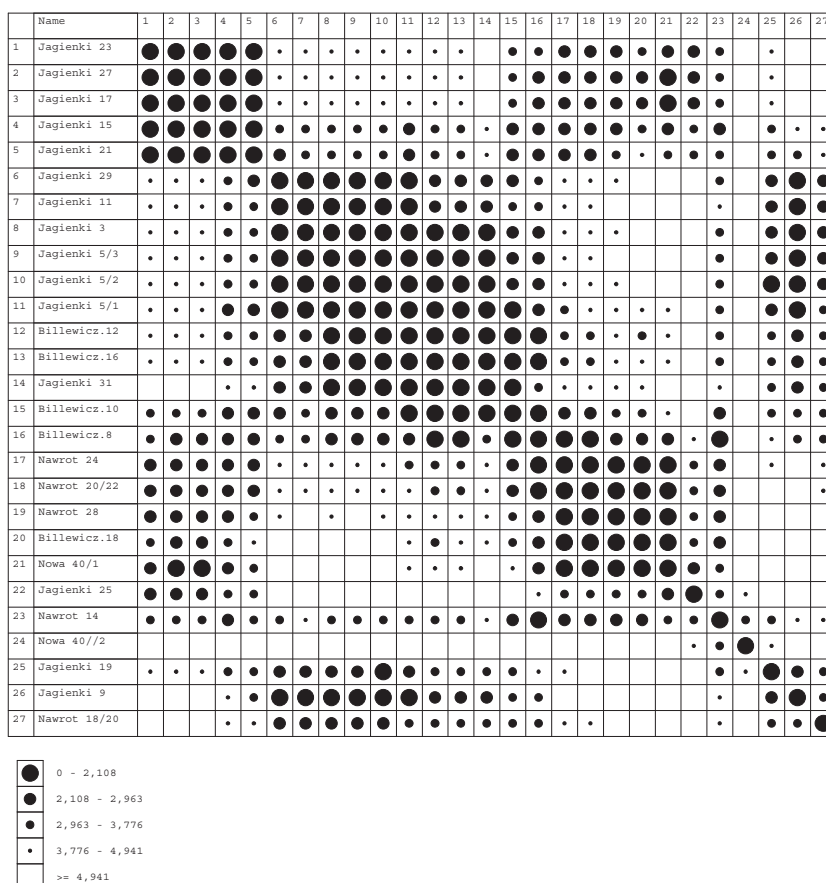
Źródło: dane WTBS; oprac. własne

Typy budynków. Typologii badanych budynków dokonano przy użyciu zmodyfikowanej metody J. Czekanowskiego (Sołtysiak, 1997). Podstawę tej typologii stanowił zbiór siedmiu cech typologicznych:

1. Wiek budynku w latach;
2. Powierzchnia użytkowa budynku w m²;

3. Kubatura budynku w m³;
4. Liczba mieszkań w budynku;
5. Liczba izb w budynku;
6. Liczba kondygnacji w budynku;
7. Liczba klatek schodowych w budynku.

Cechy te podlegały standaryzacji przy wykorzystaniu odchylenia standardowego. W obliczeniach odległości przeciętnych zastosowano odległość euklidesową, a w uporządkowaniu diagramu Czekanowskiego posłużono się autoalgorytmem prostym. Diagram uporządkowany pozwala na wydzielenie czterech typów budynków (rys. 4).



Rys. 4. Uporządkowany diagram Czekanowskiego dla przyjętych cech budynków WTBS w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Typ 1. Należy do niego pięć niedużych bloków położonych na Janowie. Z reguły mają one 4 kondygnacje i 3 klatki schodowe; należą do najstarszych w badanej kategorii budownictwa, licząc średnio około 10 lat. Pod względem powierzchni użytkowej i kubatury, a także liczby mieszkań i izb są przy tym mniejsze od pozostałych domów. Przeciętny budynek tego typu składa się z prawie 30 mieszkań.

Typ 2. Tworzy go 10 budynków 4-kondygnacyjnych, zlokalizowanych na Janowie. Budynki te są większe w porównaniu z blokami zaliczonymi do poprzedniego typu. Przy dużym zróżnicowaniu, ich średni wiek jest dwukrotnie niższy niż w typie 1. W tym przypadku przeciętny budynek, liczący 5 klatek schodowych, ma 46 lokali mieszkalnych.

Typ 3. Typ ten jest reprezentowany przez sześć budynków 4-kondygnacyjnych, zlokalizowanych zarówno w Centrum, jak i na Janowie. Są to przeważnie nowe domy, mniejsze od typowych dla całego rozpatrywanego zbioru. Średnio na jeden budynek przypada tutaj 29 mieszkań.

Typ 4. Obejmuje on sześć budynków niejednorodnych pod względem wieku i wielkości. Występują one w Centrum i na Janowie. Ich najbardziej wyróżniającą cechą stanowi wysokość, przewyższająca przeciętną dla ogółu badanych domów. Najwyższy budynek ma siedem kondygnacji, przy czym cechuje go najniższy stopień podobieństwa w stosunku do każdego z pozostałych budynków WTBS-u. Blok należący do tego typu liczy średnio 38 mieszkań.

4.4.2. Otoczenie budynków

Zróżnicowaną rolę różnych elementów zewnętrznych warunków mieszkaniowych w kształtowaniu całego środowiska mieszkaniowego człowieka podkreśla wielu badaczy (Bagiński, 1998; Chmielewski, 2001; Dzieciuchowicz, 1976; Kaczmarek, 1996; Milewska, 2008; Polko, 2005). W waloryzacji otoczenia budynków mieszkalnych wykorzystywana była modyfikowana wielokrotnie metoda stworzona przez P. Knox'a (1976). Zaproponował on ocenę tego otoczenia, biorąc pod uwagę dostępność usług (szkoła podstawowa, sklepy, puby, ośrodki zdrowia), placów zabaw dla dzieci, wygląd zewnętrzny domów, ulic, ogrodów i parków, czystość powietrza, natężenie hałasu, jakość mikroklimatu, stopień rozgraniczenia ruchu pieszego i kołowego, możliwości korzystania z parkingów i garaży oraz jakość oświetlenia ulic, dostępność przystanków autobusowych i budek telefonicznych. Każdy z tych elementów był oceniany na skali punktowej. Wzorowy stan uzyskiwał 0 punktów, za stan niezadawalający przysługiwały punkty „karne”. Miejsce o najgorszym stanie środowiska zamieszkania mogło uzyskać maksymalnie 100 punktów. Wadę tej metody stanowi trudny do całkowitego wyeliminowania subiektywizm w ocenie rozpatrywanych

elementów, a także sam dobór tych elementów. Ogranicza wspomniane wady wszechstronność ocen i doprecyzowanie ich kryteriów.

Zmodyfikowana metoda Knox'a została zastosowana m.in. w pracy W. Cudnego (2006), poświęconej fizjonomii ul. Piotrkowskiej. Brał on pod uwagę takie elementy warunków zamieszkania, jak stan techniczny budynków, ulic, chodników i podwórz oraz ilość i jakość zieleni. Przeprowadzone badania wskazywały na ogólnie korzystne warunki środowiska zamieszkania przy ul. Piotrkowskiej, na co rzutowała jej modernizacja, podjęta po 1989 r.

W tym opracowaniu punktem wyjścia w ocenie otoczenia budynków WTBS-u była własna metoda waloryzacji (tab. 2), wzorowana na pracy Knox'a. W metodzie tej wzięto pod uwagę 10 kategorii elementów otoczenia budynków, obejmujących: 1. Wygląd zewnętrzny domu; 2. Stan zagospodarowania podwórka (najbliższego otoczenia domu); 3. Dostępność żłobka, przedszkola, szkoły podstawowej i kościoła parafialnego; 4. Dostępność sklepu spożywczego, chemicznego i ogólnoprzemysłowego; 5. Dostępność banku, poczty, komisariatu policji, ośrodka zdrowia i apteki; 6. Oświetlenie ulicy; 7. Stan nawierzchni ulicy i chodnika, 8. Dostępność parkingów i garaży; 9. Dostępność komunikacji miejskiej; 10. Dostępność zieleni miejskiej i placów zabaw dla dzieci. Łączna liczba ocenianych elementów znajdujących się na tej liście dochodzi do 20. Każdemu z nich przypisywano określoną liczbę punktów z przedziału od 1 do 5, przy czym ustalana liczba punktów rosła wraz z poprawą analizowanych warunków. Maksymalna liczba punktów, odpowiadająca najlepszym warunkom panującym w danym miejscu zamieszkania, wynosiła 100. W ogólnej ocenie tych warunków dla każdego budynku można posłużyć się średnią liczbą punktów obliczoną dla wszystkich przyjętych elementów.

Tabela 2

Oceny poszczególnych elementów określających zewnętrzne warunki mieszkaniowe

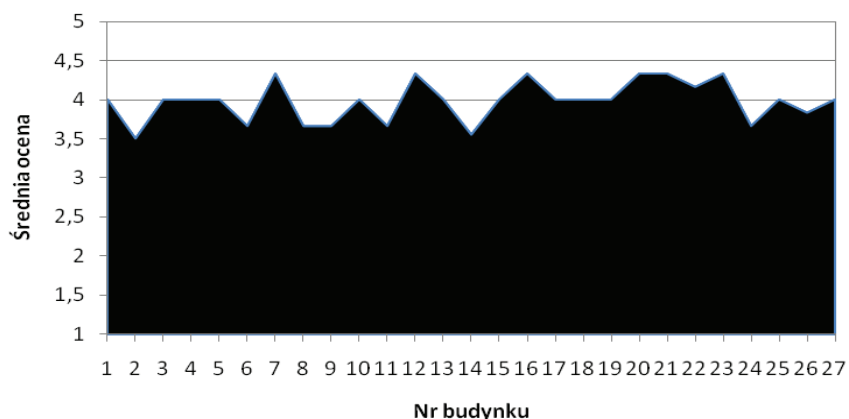
Elementy warunków	Punkty
1	2
Stan techniczny elementów budynku (fasada, okna, drzwi, klatka schodowa) (1)	Liczba punktów
Stan bardzo dobry (wszystkie elementy budynku odnowione w całości lub w większej części)	5
Stan dobry (odnowiona fasada)	4
Stan średni (fasada, okna i drzwi nie odnowione, ale budynek dobrze zachowany)	3
Stan zły (fasada, okna i drzwi nie odnowione; średni stan budynku)	2
Stan bardzo zły (wszystkie elementy w złym stanie technicznym; tynki i farba odpadają, zniszczone balkony)	1

1	2
Stan zagospodarowania podwórka (2)	Liczba punktów
Wzorowe zagospodarowanie podwórka, duża powierzchnia „zieleni urzędowej”, miejsce zabaw dla dzieci, miejsce wypoczynku dla osób starszych	5
Podwórko bardzo dobrze zagospodarowane, wymagające nielicznych ulepszeń	4
Podwórko utrzymane na „średnim” poziomie	3
Podwórko utrzymane poniżej „średniej”, wymagające uporządkowania i wprowadzenia ulepszeń	2
Podwórko małe, ciemne, brak zieleni i miejsca zabaw dla dzieci, zaniedbane, utrzymane w nieporządku, zajęte przez „komórki” lub/i wykorzystywane jako parking	1
Dostęp do żłobka (3), przedszkola (4), szkoły podstawowej (5) i kościoła parafialnego (6)	Liczba punktów
Obiekty osiągalne pieszo w ciągu 5 min., dostęp nie wymagający przechodzenia przez główne jezdnie	5
Obiekty osiągalne pieszo w ciągu 5 min., dostęp wymagający przechodzenia przez główną jezdnię	4
Obiekty osiągalne pieszo w ciągu 5–10 min.	3
Obiekty osiągalne pieszo w czasie powyżej 10 min., dostęp nie wymagający przechodzenia przez główną jezdnię	2
Obiekty osiągalne pieszo w czasie dłuższym niż 10 min., dostęp wymagający przechodzenia przez główną jezdnię	1
Dostęp do sklepu spożywczego (7), chemicznego (8) i ogólnoprzemysłowego (9)	Liczba punktów
Usługi dostępne pieszo w ciągu 5 min., możliwość wyboru między punktami, szeroki asortyment usług	5
Usługi dostępne pieszo w ciągu 5 min., ograniczony wybór między punktami, ograniczony asortyment usług	4
Usługi dostępne pieszo w czasie do 10 min., średnia możliwość wyboru punktu	3
Usługi dostępne pieszo w czasie do 10 min., ograniczony wybór między punktami, ograniczony asortyment	2
Usługi dostępne pieszo w czasie dłuższym niż 15 min., brak możliwości wyboru punktu, ograniczony asortyment	1
Dostęp do banku (10), poczty (11), policji (12), ośrodka zdrowia (13) i apteki (14)	Liczba punktów
Usługi dostępne pieszo w ciągu 5 min., możliwość wyboru między punktami	5
Usługi dostępne pieszo w ciągu 5 min., ograniczony wybór między punktami	4
Usługi dostępne pieszo w czasie 5–10 min., średnia możliwość wyboru punktu	3
Usługi dostępne pieszo w czasie 5–10 min., ograniczony wybór między punktami	2
Usługi dostępne pieszo w czasie dłuższym niż 15 min., brak możliwości wyboru punktu	1
Oświetlenie ulic (15)	Liczba punktów
Oświetlenie reprezentacyjne	5
Oświetlenie bardzo dobre	4
Oświetlenie dobre, budzące małe zastrzeżenia	3
Oświetlenie bardzo słabe, kwalifikujące się do modernizacji, niesprawne, zaniedbane	2
Brak oświetlenia ulicznego	1

1	2
Stan techniczny nawierzchni ulicy i chodnika (16)	Liczba punktów
Wzorowy stan jezdni i chodnika, równa powierzchnia, ułatwienia dla niepełnosprawnych	5
Dobry stan drogi i chodnika	4
Droga w przeciętnym stanie, chodnik budzący niewielkie zastrzeżenia	3
Jezdnia wymagająca modernizacji, zły stan chodnika	2
Bardzo zły stan jezdni, nieutwardzona droga, brak chodnika	1
Parkingi (17)	Liczba punktów
Parkingi, miejsca postojowe; odpowiednia liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców; zatoki postojowe, prawidłowe oznakowanie	5
Wystarczająca liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców i „postojów czasowych”;	4
Wystarczająca liczba miejsc parkingowych dla mieszkańców	3
Niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla mieszkańców	2
Brak miejsc parkingowych	1
Komunikacja miejska (18)	Liczba punktów
Przystanek dostępny w czasie krótszym niż 5 min.; substytucyjność, komplementarność komunikacji	5
Przystanek dostępny w czasie krótszym niż 5 min.	4
Przystanek dostępny w czasie 5–10 min., substytucyjność, komplementarność komunikacji	3
Przystanek dostępny w czasie 5–10 min.	2
Przystanek komunikacji miejskiej dostępny w czasie dłuższym niż 10 min.	1
Ilość i jakość zieleni (19)	Liczba punktów
Duża dostępność urządzonej zieleni miejskiej i osiedlowej, dobra jakość i znaczna jej powierzchnia, bezpieczeństwo, dobre oświetlenie, utrzymanie w czystości	5
Zieleń miejska i osiedlowa utrzymana w dobrym stanie	4
Zieleń miejska i osiedlowa utrzymana w dobrym stanie, wymagająca niewielkich prac porządkowych	3
Mało terenów zielonych, zaniedbane, wymagające uporządkowania	2
Brak jakichkolwiek terenów zielonych w najbliższej okolicy	1
Place zabaw (20)	Liczba punktów
Wzorowo urządzonego placu zabaw dla dzieci w różnym wieku, ławki dla dorosłych, utrzymanie w czystości i porządku	5
Plac zabaw dobrze wyposażony w urządzenia dla dzieci	4
Plac zabaw zaopatrzony tylko w kilka podstawowych urządzeń	3
Istnieje jedynie wolna przestrzeń przeznaczona dla zabaw dzieci	2
Brak jakichkolwiek wolnych przestrzeni, z których dzieci mogłyby korzystać	1

Źródło: oprac. własne.

W dalszej części pracy odwołano się do badań terenowych zewnętrznych warunków mieszkaniowych WTBS-u, przeprowadzonych przez J. Łuczyńską (2009), w których posłużono się skróconą wersją omówionej wyżej metody. Liczba rozpatrywanych elementów tych warunków została ograniczona do sześciu, odnoszących się do: 1. Stanu technicznego budynku; 2. Stanu zagospodarowania najbliższego otoczenia budynku; 3. Stanu technicznego ulicy i chodnika; 4. Dostępności komunikacji miejskiej; 5. Ilości i jakości zieleni; 6. Natężenia hałasu i ruchu ulicznego. Ogólna ocena warunków cechujących otoczenie rozpatrywanych domów okazała się dobra (średnia liczba punktów 3,97). Jednakże oceny poszczególnych elementów warunków zamieszkania były zróżnicowane. Najlepiej wypadła ocena ilości i jakości zieleni (4,48), stanu technicznego budynków (4,4) oraz zagospodarowania ich najbliższego otoczenia (4,03). Najniżej oceniono dostępność komunikacji miejskiej (3,33) oraz natężenia hałasu i ruchu ulicznego (3,55). Stwierdzono także, iż gorsze warunki panują w budynkach położonych w Centrum aniżeli na Janowie (rys. 5). Rejon centralny wyróżnia się niekorzystnie przede wszystkim pod względem natężenia hałasu i ruchu ulicznego oraz ilości i jakości zieleni. Otoczenie budynków zlokalizowanych na Janowie zostało ocenione lepiej ze względu na dostępność zieleni, niskie natężenie hałasu i ruchu ulicznego oraz stan zagospodarowania najbliższego otoczenia bloków.



Rys. 5. Ocena otoczenia budynków WTBS

Źródło: J. Łuczyńska (2009); oprac. własne

4.5. Mieszkania WTBS

Wielkość mieszkań. Badane budownictwo społeczne skupia łącznie 1 003 lokale mieszkalne, z których ponad $\frac{3}{4}$ (77,1%) znajduje się na Janowie, natomiast pozostała część w Centrum (tab. 3). Wielkość tych mieszkań jest określona zarówno liczbą izb w mieszkaniu, jak też powierzchnią mieszkań i izb. Mieszkania te są z reguły dobrze dostosowane do potrzeb młodych rodzin o niskich dochodach. W całych zasobach mieszkaniowych WTBS-u najczęściej występują mieszkania typu M 3, stanowiące prawie połowę (46,2%) ogółu mieszkań (tab. 4). Na drugim miejscu pod względem udziału procentowego plasują się mieszkania typu M 4, reprezentujące $\frac{1}{4}$ wszystkich mieszkań. Najmniejszy udział w całych rozważanych zasobach mieszkaniowych mają mieszkania największe typu M 5 (2,6%). Warto zaznaczyć, że WTBS w ogóle nie oferuje lokali jeszcze większych typów. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w badanym budownictwie dochodzi do 2,9. Można przy tym zauważyć, że struktura mieszkań położonych w Centrum jest mniej korzystna (2,5 izb w mieszkaniu) aniżeli lokali znajdujących się na Janowie (3,0).

Tabela 3

Mieszkania WTBS w Centrum i na Janowie

Wyszczególnienie	Centrum	Janów	Ogółem
Liczba mieszkań	230,0	773,0	1 003,0
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	2,5	3,0	2,9
Przeciętna powierzchnia mieszkania	48,92	50,85	50,41
Przeciętna powierzchnia izby	19,64	16,78	17,34
Powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę	26,2	21,5	22,0
Przeciętna liczba osób na izbę	0,75	0,78	0,77
Przeciętna liczba osób na mieszkanie	1,87	2,36	2,25

Źródło: dane WTBS; oprac. własne.

Tabela 4

Mieszkania w budynkach WTBS według typów

Typy mieszkań	Mieszkania		
	w liczbach bezwzględnych	% nieskumulowany	% skumulowany
Ogółem	1 003	100,0	x
M 1	130	13,0	13,0
M 2	138	13,8	26,7
M 3	463	46,2	72,9
M 4	246	24,5	97,4
M 5	26	2,6	100,0

Źródło: oprac. własne.

Przeciętna powierzchnia mieszkań WTBS-u, uwarunkowana stosowanymi w tym budownictwie normatywami¹⁰, osiąga 50,4 m², przy czym dla mieszkań na Janowie wskaźnik ten jest wyższy (50,9 m²) niż w Centrum (48,9 m²). Dla odmiany przeciętna powierzchnia izb, która we wszystkich analizowanych mieszkaniach wynosi 17,3m², w Centrum jest większa (19,6) w porównaniu z Janowem (16,8). Ze wszystkich budynków pod względem wielkości mieszkań na czoło wysuwa się blok zlokalizowany przy ul. Jagienki 21, gdzie średnia powierzchnia mieszkania równa się 66,7 m².

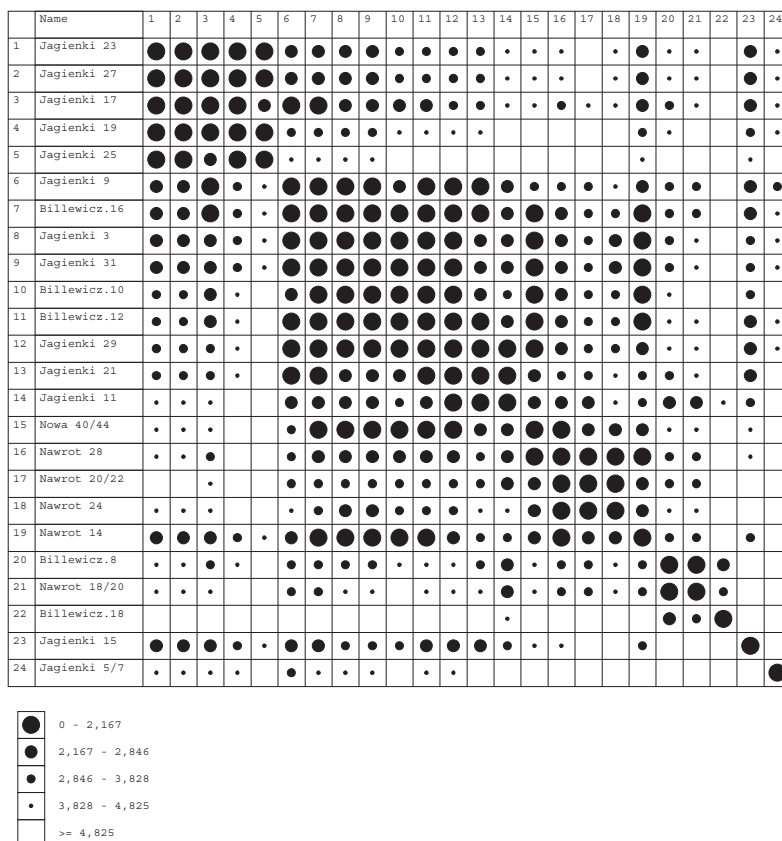
Zaludnienie mieszkań. Zaludnienie mieszkań można ustalić przy użyciu trzech podstawowych mierników: liczby osób na izbę, liczby osób na mieszkanie oraz powierzchni użytkowej mieszkania na osobę. Wszystkie te miary świadczą korzystnie o rozpatrywanym budownictwie społecznym. Przeciętna liczba osób na izbę we wszystkich mieszkaniach WTBS-u wynosi tylko 0,77. W przypadku tego wskaźnika różnica pomiędzy zasobami mieszkaniowymi na Janowie i w Centrum jest niewielka. Przeciętna liczba osób na mieszkanie w badanych budynkach okazała się niska, osiągając 2,25. Jednakże pod tym względem występuje znaczna dysproporcja między lokalami położonymi na Janowie i w Centrum, przemawiająca na niekorzyść pierwszego z tych skupień (odpowiednio 2,36 i 1,87). Podobna sytuacja występuje w przypadku wskaźnika powierzchni użytkowej na osobę, który w całych zasobach osiąga 22,0 m². Ze wszystkich budynków najlepsze warunki pod tym względem panują w bloku położonym przy ul. Nawrot 24.

¹⁰ Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania zależy od liczby osób w gospodarstwie domowym i wynosi odpowiednio dla gospodarstwa 1-osobowego: 25 m², 2-osobowego: 32 m², 3-osobowego: 44 m², 4-osobowego: 52 m², 5-osobowego: 63 m², a dla 6-osobowego i większego: 69 m².

Typy mieszkań. Typologię mieszkań w budynkach WTBS-u, opracowaną przy użyciu zmodyfikowanej przez A. Sołtysiaka metody Czekanowskiego, oparto na zbiorze siedmiu cech typologicznych:

1. Liczba mieszkań w budynku;
2. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu;
3. Przeciętna powierzchnia mieszkania;
4. Przeciętna powierzchnia izby;
5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę;
6. Przeciętna liczba osób na izbę;
7. Przeciętna liczba osób na mieszkanie.

Po dokonaniu standaryzacji tych cech oraz obliczeniu przeciętnych odległości taksonomicznych (euklidesowych) i uporządkowaniu diagramu Czekanowskiego wydzielone zostały cztery typy mieszkań (rys. 6).



Rys. 6. Uporządkowany diagram Czekanowskiego dla przyjętych cech mieszkań WTBS w Łodzi

Źródło: oprac. własne

Typ 1. Do tego typu należą mieszkania w pięciu budynkach zlokalizowanych na Janowie, w których znajduje się łącznie 125 lokali mieszkalnych. Są to mieszkania o dużej przeciętnej liczbie izb (3,7) i powierzchni użytkowej (60,0 m²), ale o średniej powierzchni izb niższej od ogólnej dla zasobów WTBS-u. Dla odmiany wskaźniki zaludnienia mieszkań i izb osiągają w tym typie poziom wyższy od wartości średnich dla całej analizowanej zabudowy.

Typ 2. Występuje on w dziewięciu budynkach położonych na Janowie. Ich całkowite zasoby mieszkaniowe obejmują 426 lokali o przeciętnej powierzchni (46,7 m²) mniejszej niż w całym rozpatrywanym budownictwie społecznym. Zaludnienie mieszkań, mierzone różnymi miarami, reprezentuje tutaj poziom zbliżony do ogólnego w badanej zabudowie.

Typ 3. Zaliczono do niego prawie wszystkie budynki WTBS-u zlokalizowane w Centrum. Liczą one ogółem 179 mieszkań o niekorzystnie ukształtowanej strukturze izbowej (średnio 2,6 izb na mieszkanie) i powierzchniowej (48,0 m²). Równocześnie korzystnie kształtują się tam wskaźniki przeciętnej powierzchni izb oraz zaludnienia mieszkań.

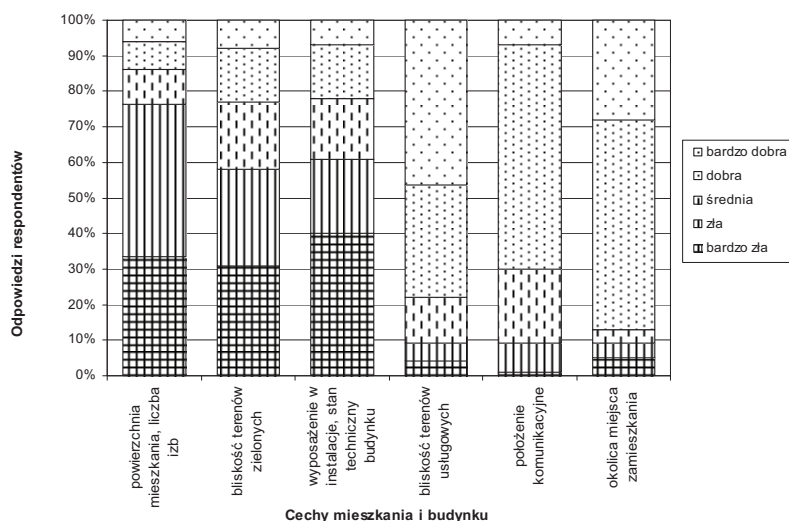
Typ 4. Należą do niego bloki położone głównie na Janowie, których mieszkania są niejednorodne i zarazem różnią się znacznie od mieszkań wszystkich wcześniej omawianych typów. Wszystkie zastosowane wskaźniki wielkości i zaludnienia mieszkań są tam znacznie zróżnicowane, przy czym na tle całych badanych zasobów świadczą zazwyczaj niekorzystnie o warunkach mieszkaniowych.

4.6. Mieszkańcy budownictwa społecznego i ich preferencje mieszkaniowe

Sondażowe badania ankietowe mieszkańców budownictwa społecznego w Łodzi, wykonane przez J. Łuczyńską (2009), dowiodły ukształtowania się ich specyficznej struktury demograficzno-społecznej. W strukturze wieku respondentów dominującą grupę stanowią osoby w wieku 40–49 lat (44,5%), przy czym dość duży udział mają też osoby młodsze – w wieku 20–39 lat (30,5%). Większość badanych ma ustabilizowaną sytuację rodzinną, gdyż aż $\frac{3}{4}$ z nich pozostaje w związkach małżeńskich. Wśród gospodarstw domowych najbardziej typowe są gospodarstwa 3-osobowe (38,5%), chociaż wysoki udział mają też gospodarstwa 4-osobowe (21,5%). Jednocześnie do najczęściej spotykanych należą gospodarstwa z jednym dzieckiem (44,5%), przy czym dość często występują również gospodarstwa z dwojgiem dzieci (33,5%). Średnia liczba osób w gospodarstwie domowym wynosi 2,85. Warto też podkreślić, znaczną przewagę (73,3%) – wśród ankietowanych – osób z wykształceniem ponadpodstawowym, przy przeciętnie wyższym poziomie wykształcenia kobiet w porównaniu z mężczyznami. Godna uwagi jest również wysoka aktywność ekonomiczna respondentów, przy całkowi-

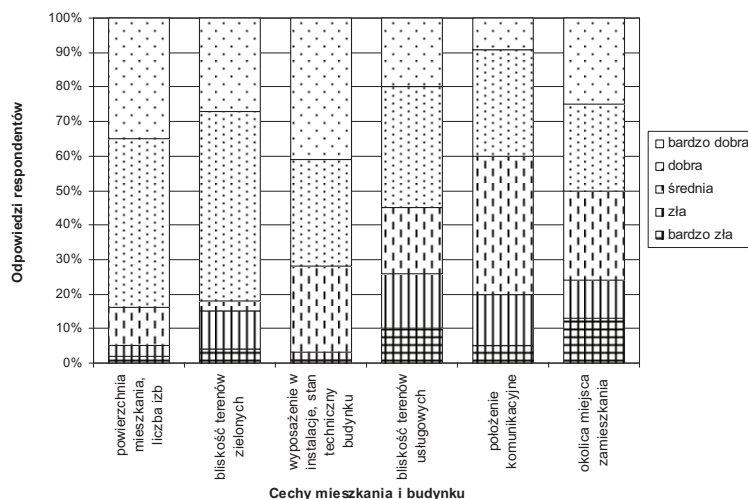
tym braku bezrobotnych i niewielkim udziale (14%) biernych zawodowo. Istotny jest również fakt, iż ponad połowa badanych oceniła swoją sytuację materialną jako dobrą.

Mieszkańcy budownictwa społecznego oczekiwali na mieszkanie WTBS-u średnio 3,5 roku. Do najważniejszych motywów ostatniej zmiany miejsca zamieszkania zaliczyli chęć poprawy wcześniejszych warunków mieszkaniowych, a zwłaszcza wielkości i wyposażenia sanitarno-technicznego mieszkań oraz stanu technicznego zamieszkiwanego budynku, jak i dostępności zieleni. Obecnie zajmowane przez respondentów mieszkanie z reguły spełnia ich oczekiwania i jest znacznie lepiej oceniane niż poprzednie (rys. 7, 8). Bardzo dobrze są również oceniane relacje z sąsiadami. Potwierdza to opinię J. Węglińskiego (1983), iż nieuzasadniony jest rozpowszechniony pogląd o nieuchronnym rozpadzie więzi społecznych w miarę rozwoju procesu urbanizacji. Formułowane przez respondentów uwagi krytyczne dotyczące nowego miejsca zamieszkania odnoszą się w szczególności do jego położenia komunikacyjnego (Janów) i sąsiedztwa (Centrum). Przy ogólnie dobrej ocenie warunków mieszkaniowych, budzi zdziwienie przeświadczenie wyrażone przez zdecydowaną większość ankietowanych (70%), iż byliby skłonni do kolejnej zmiany miejsca zamieszkania, gdyby pojawiła się taka możliwość. Wśród głównych powodów takiej zmiany wymieniano możliwość uzyskania większego mieszkania oraz posiadania mieszkania własnościowego. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe mieszkańców budownictwa społecznego są zróżnicowane w zależności od ich struktury demograficzno-społecznej.



Rys. 7. Ocena poprzedniego miejsca zamieszkania respondentów

Źródło: J. Łuczyńska (2009); oprac. własne



Rys. 8. Ocena obecnego miejsca zamieszkania respondentów

Źródło: J. Łuczyńska (2009); oprac. własne

4.7. Konkluzje

Przeprowadzone badania dowiodły, że budownictwo społeczne stanowi specyficzną formę budownictwa mieszkaniowego, funkcjonującego na odrębnych podstawach prawnych. Rozwój tego budownictwa, przeznaczanego dla rodzin o niskich dochodach, nastąpił w Polsce dopiero w okresie transformacji systemowej. Działające w Łodzi, Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które zostało powołane do życia 2 lipca 1997 roku, jest spółką z o.o. z jednoosobowym udziałem władz miasta. W wyniku jego działalności inwestycyjnej prowadzonej w latach 1998–2009 powstało w mieście 27 domów czynszowych liczących łącznie 1 003 mieszkania, użytkowane przez 2 257 osób. O dużym zainteresowaniu tego typu budownictwem świadczy fakt, iż na jedno wybudowane mieszkanie WTBS-u przypadało siedem oczekujących rodzin.

Budownictwu społecznemu, działającemu na zasadzie non profit, stawiane są wysokie wymagania techniczne i ograniczenia kosztów eksploatacji. Czynsze regulowane, stosowane w tym budownictwie, muszą pokryć nie tylko koszty budowy mieszkań, ale także koszty ich utrzymania. Zasoby mieszkaniowe WTBS-u, budowane z wykorzystaniem nowoczesnych, energooszczędnych technologii, reprezentują ogólnie dość wysoki standard, są jednak w pewnym stopniu zróżnicowane. Dobrze odzwierciedla to przeprowadzona typologia analizowanych budynków WTBS-u, bazująca na

ich siedmiu cechach typologicznych, które opisują wiek, fizjonomię i wielkość domów. Wyróżniono w niej cztery typy bloków. Badania terenowe wykazały, że otoczenie tych budynków ukształtowane zostało korzystnie, przy czym nieco lepsze warunki panują w otoczeniu domów zlokalizowanych na Janowie aniżeli w Centrum. Mieszkania w poszczególnych budynkach WTBS-u nie są jednorodne. W oparciu o zbiór siedmiu cech typologicznych, określających wielkość i zaludnienie mieszkań, wydzielono cztery ich typy.

Sondażowe badania ankietowe przeprowadzone wśród mieszkańców budownictwa społecznego wykazały wysoką dominację młodych rodzin, najczęściej z jednym dzieckiem. Rozpatrywana populacja reprezentuje wyższy od przeciętnego w mieście poziom wykształcenia i aktywności ekonomicznej. Ponad połowa respondentów oceniła swoją sytuację materialną jako dobrą. Zajmowane obecnie mieszkania, a także budynki i ich otoczenie spełniają oczekiwania ankietowanych. Jednakże większość z nich dokonałaby zmiany aktualnego miejsca zamieszkania, gdyby zaistniała taka możliwość. Formuła budownictwa społecznego, zbliżona do rozwiązań przyjętych w krajach zachodnich (Wielka Brytania, Francja), pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludności o niskich dochodach, ułatwiając realizację polityki mieszkaniowej gminy. Mieszkania oferowane przez budownictwo społeczne są potrzebne, ale ich podaż nie zaspokaja istniejącego w tej dziedzinie popytu.

LITERATURA

- Andrzejewski A., 1987, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
- Bagiński E., 1998, *Wrocław w opinii swoich mieszkańców*, Oficyna Wydawnicza PW, Wrocław.
- Bolkowska Z., Szwarec E., 2008, *Budownictwo polskie w latach 1990–2007, przegląd retrospektywny, szanse rozwoju i ograniczenia wzrostu*, Wyd. Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa im. H. Chodkowskiej, Warszawa.
- Bończak-Kucharczyk E., 2004, *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Wyd. BECK, Warszawa.
- Bończak-Kucharczyk E., Rola-Ludwiczak B., 1998, *TBS buduje mieszkania*, Bank Gospodarstwa Krajowego, Warszawa.
- Borowik I., 2003, *Błokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
- Bryx M., 1999, *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, SGH, Warszawa.
- Bryx M., (red.), 2002, *Postawy zarządzania nieruchomością*, Poltext, Warszawa.
- Chądzyńska E., 2001, *Model empirycznych badań preferencji mieszkańców – wybrane metody matematyczne*, Oficyna Wydawnicza PW, Wrocław.

- Chmielewski J. M., 2001, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza PW, Warszawa.
- Cudny W., 2006, *Przemiany w fizjonomii ulicy Piotrkowskiej w Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 7.
- Czepczyński M., 1999, *Rozwój i upadek koncepcji osiedli blokowych*, [w:] *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, red. T. Marszał, WUŁ, Łódź.
- Dzieciuchowicz J., 1976, *Szczegółowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności Łodzi w roku 1970*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, nr 7.
- Dzieciuchowicz J., 1980, *Kompleksowa rejonizacja warunków mieszkaniowych ludności wielkiego miasta (przykład Łodzi)*, „Acta Universitatis Lodziensis”, ser. II, nr 22.
- Dzieciuchowicz J., 2002, *Zasoby mieszkaniowe Łodzi: rozwój, struktura przedmiotowa i przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 4.
- Dzieciuchowicz J., 2005, *Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – struktura i typologia przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 6.
- Dzieciuchowicz J., 2007a, *Budownictwo komunalne w Łodzi – struktura przestrzenna*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 8.
- Dzieciuchowicz J., 2007b, *Waloryzacja i typologia przestrzenna budownictwa komunalnego w Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica”, nr 8.
- Dzieciuchowicz J., Stolarczyk B., Suliborski A., 1972, *Warunki mieszkaniowe centrum Kielc w ujęciu przestrzennym*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, nr 49.
- Fijałkowski T., 2005, *Gospodarka nieruchomościami, własność lokali, ochrona praw lokatorów. Akty prawne, komentarz, orzecznictwo*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Warszawa.
- Gorczyca M., 1997, *Stan i rozwój mieszkalnictwa w Polsce*, ZBSE, GUS i PAN, Warszawa.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami*, WUŁ, Łódź.
- Jaeschke A., Obraniak W., 2006, *Warunki mieszkaniowe ludności Łodzi w 2002 r.*, Urząd Statystyczny, Łódź.
- Jałowicki B., 1980, *Człowiek w przestrzeni miasta*, ŚIN, Katowice.
- Jałowicki B., Szczepański M., 2002, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, WN Scholar, Warszawa.
- Jaskółowska W., 1972, *Jakość zasobów mieszkaniowych w Łodzi i ich zaludnienie*, „Zeszyty Naukowe UŁ”, nr 34.
- Jencks C., 1987, *Ruch nowoczesny w architekturze*, WAiF, Warszawa.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, ŁTN, Łódź.
- Kaltenberg-Kwiatkowska E., 1982, *Mieszkania – analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.
- Knox P., 1976, *Fieldwork in urban geography: assessing of environmental quality*, „Scottish Geographical Magazine”, No 92.
- Kucharska-Stasiak E., 1999, *Nieruchomość a rynek*, WN PWN, Warszawa.

- Kulesza H., 1980, *Poziom i zróżnicowanie sytuacji mieszkaniowej w miastach Polski (na podstawie NSP z 1978 r.)*, „Miasto”, nr 11.
- Kulesza H., 1995, *Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach*, „Biuletyn KPZK PAN”, Warszawa, z. 170.
- Łaszek J., 2004a, *Bariery rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce*, „Materiały i Studia NBP”, Warszawa.
- Łaszek J., 2004b, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce: stan i perspektywy rozwoju*, SGH, Oficyna Wydawnicza.
- Łuczyńska J. M., 2009, *Społeczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi*, Maszynopis pracy magisterskiej, KGPIPP, UŁ, Łódź.
- Marszał T., 1999, *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, „Biuletyn KPZK PAN”, z. 190.
- Marszał T., 2003, *Budownictwo w przestrzeni lokalnej*, WUŁ, Łódź.
- Milewska K., 2008, *Struktura przestrzenna nowego budownictwa mieszkaniowego aglomeracji łódzkiej*, Maszynopis pracy doktorskiej KZPiPP, UŁ, Łódź.
- Niezabitowski A., 1990, *Środowisko zamieszkania a potrzeby psychiczne człowieka. Wybrane uwagi o metodyce badań*, PAN, Kraków.
- Polko A., 2005, *Miejski rynek mieszkaniowy i efekt sąsiedztwa*, Wyd. AE, Katowice.
- Sołtysiak A., 1997, *Maczek 1.00. Język programowania diagramu Czekanowskiego*, „Biuletyn Antropologiczny”, t. 1.
- Turowski J., 1979, *Środowisko mieszkaniowe w świadomości ludności miejskiej*, PAN, Warszawa.
- Węgliński J. 1983, *Urbanizacja, kontrowersje wokół pojęcia*, PWN, Warszawa.
- Zapart J., 1999, *Polityka mieszkaniowa w Polsce: zarys przemian*, Wyd. AE, Wrocław.
- Zborowski A., 2004, *Wybrane aspekty badań poziomu i jakości życia w dużym mieście*, XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, WUŁ, Łódź.

ABSTRACT

THE PUBLIC HOUSING INDUSTRY IN ŁÓDŹ – THE DEVELOPMENT, THE HOUSING STOCK AND THEIR USERS

Functioning of the public housing industry in Łódź is an object of this paper, with special returning the attention to his development and diversifying the housing stock and their users. Conducted examinations showed that the public construction constituted the peculiar form of the housing industry, functioning on distinct legal grounds. Development of this construction, intended for families about lower incomes, took place in Poland only in the period of a systemic transformation. Operating in Łódź, Company of the Public Construction (WTBS), which was obligated to live 2 July 1997, is a limited liability company with the single participation of the city hall. As a result of his investment activity led in 1998–2009 years in the city 27 rent houses counting 1 003 flats, used by 2 257 persons altogether were made. About an great interest in the construction of this type a fact proves, that to one built flat WTBS seven expecting families fell.

For construction public, acting on the principle non profit, high technical requirements and restrictions of costs of the use are being put. Rents settled, applied in this construction, not have to cover only building costs of flats, but also costs of supporting them. Housing stock WTBS, built with the application modern, of energy-efficient technologies, they are representing the quite high standard generally, however to some extent are diversified. Well a conducted typology of analyzed buildings is reflecting it, being based on their seven typological guildhalls which are describing the age, the physiognomy and the size of houses. In it four types of buildings were distinguished. Field examinations showed that surrounding these buildings had been formed favorably; in addition a little bit the best possible conditions are prevailing in surrounding located houses on Janów than in the Centre. Flats in individual buildings WTBS aren't homogeneous. Based on the set of seven features typological, determining the size and populating flats, they allocated their four types.

Questionnaire surveys conducted amongst residents of the public construction showed the high dominance of young families, most often with one child. The considered population is representing higher than more average in the city level of the education and the economic activity. Over the half of respondents judged its financial circumstances as good. Flats distrained at present, as well as buildings and surrounding them are meeting expectations of respondents. However the majority from them can see the possibility of the change of a current place of residence, if such a possibility arose. A format of the public construction, similar to solutions accepted in western countries (Great Britain, France), lets the population for satisfying housing needs about lower incomes, facilitating the implementation of the politics of the housing commune. Flats offered by the public construction are needed, but their supply isn't satisfying the demand existing in this field.