

Ewa SZAFRAŃSKA

## STARZENIE SIĘ MIESZKAŃCÓW WIELKICH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W MIEŚCIE POSTSOCJALISTYCZNYM PRZYKŁAD ŁODZI

Dr hab. Ewa Szafrąńska – *Uniwersytet Łódzki*

Adres korespondencyjny:

Wydział Nauk Geograficznych

Instytut Geografii Miast i Turyzmu

ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź

e-mail: ewa.szafranska@geo.uni.lodz.pl

**3** ZARYS TREŚCI: Kwestia starości demograficznej jest jednym z podstawowych problemów większości współczesnych społeczeństw. W Polsce, podobnie jak w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, problem ten nasilił się wraz z początkiem transformacji ustrojowej na skutek wejścia tych krajów na ścieżkę rozwoju demograficznego charakterystyczną dla społeczeństw zachodnioeuropejskich. Procesy demograficznego starzenia szczególnie silnie zaznaczają się w dużych miastach, jednak większość analiz dotyczących procesów starzenia się miast obejmuje całe jednostki terytorialne, mniej natomiast uwagi poświęca się przemianom zachodzącym w mniejszej skali, czyli na poziomie dzielnic lub osiedli. Celem niniejszego opracowania jest analiza procesów starzenia się, które zaszły w ostatnim ćwierćwieczu w dziewięciu największych prefabrykowanych osiedlach mieszkaniowych Łodzi, powstałych w okresie realnego socjalizmu. Kwestia ta jest istotna ze względu na znaczący udział tej formy zabudowy w zasobach mieszkaniowych miasta i zamieszkiwanie w nich ponad 1/3 łodzian. Istotna jest także duża dynamika tego procesu, ponieważ Łódź jest najszybciej starzejącym się miastem w Polsce i jednym z najszybciej wśród miast Europy Środkowo-Wschodniej. To sprawia, że proces ten powinno się stale monitorować w badaniach prowadzonych w różnej skali przestrzennej, nie tylko miejskiej, ale i wewnątrzmięskiej.

**SŁOWA KLUCZOWE:** demografia, starzenie się, wielkie osiedla mieszkaniowe, miasto postsocjalistyczne, Łódź.

## AGEING OF POPULATION IN LARGE HOUSING ESTATES IN POST-SOCIALIST CITIES. THE EXAMPLE OF ŁÓDŹ

**ABSTRACT:** The issue of demographic ageing is one of the fundamental problems of most modern societies. In Poland, as in other Central and Eastern European countries this problem has intensified with the systemic transformation as a result of these countries entering the path of demographic development characteristic for Western European societies. Demographic ageing processes are particularly prominent in large cities, but most analyzes of urban ageing cover the entire cities, while less attention is devoted to smaller scale transformations, such as district or settlement levels. The aim of this paper is to analyze the ageing processes that took place in the last quarter in the nine largest prefabricated housing estates in Łódź, built in the socialist period. This issue is important because of the significant share of this form of housing in the city's housing stock and over one third of the inhabitants live there. The dynamics of this process is also significant and the fact that Łódź is the fastest shrinking city in Poland and one of the fastest in Central and Eastern Europe. This makes the process continually monitored in studies conducted at different spatial scales, not only at the inter-city scale but also at the intra-urban one.

**KEYWORDS:** demography, ageing, large housing estates, post-socialist city, Łódź.

### 3.1. Wprowadzenie

Kwestia starości demograficznej jest jednym z podstawowych problemów większości współczesnych społeczeństw. Starzenie się społeczeństwa, rozumiane jako wzrost udziału osób powyżej 60. lub 65. roku życia w ogólnej liczbie mieszkańców, jest konsekwencją wzrostu gospodarczego oraz szeroko pojętych zmian modernizacyjnych (Warych-Juras, Gałka 2011). Dlatego też zjawisko to obecnie dotyka przede wszystkim kraje Europy i Ameryki Północnej. W Polsce, podobnie jak w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, problem ten nasilił się wraz z początkiem transformacji ustrojowej na skutek wejścia tych krajów na ścieżkę rozwoju demograficznego charakterystyczną dla społeczeństw zachodnioeuropejskich. Tam bowiem procesy intensywnego starzenia się rozpoczęły się już w latach 60. ubiegłego wieku i związane były ze zmianami w modelu życia małżeńskiego i postaw prokreacyjnych, które opisuje się i wyjaśnia jako drugie przejście demograficzne w świetle teorii sformułowanej w 1986 roku przez R. Lesthaeghe i D. van de Kaa i szeroko omówionej w literaturze przedmiotu (m.in. van de Kaa 1987, 2004; Kotowska 1999; Coleman 2001; Okólski, Fihel 2012).

We współczesnej Polsce procesy demograficznego starzenia szczególnie silnie zaznaczają się w dużych miastach (Długosz 2002; Kurek 2007). Spowodowane to jest głównie zmniejszającą się stopą urodzeń oraz migracjami do stref podmiejskich, związanych z doświadczaniem przez nie fazy suburbanizacji, w której następuje rozwój demograficzny obszarów podmiejskich kosztem miasta central-

nego. Miastem, które starzeje się najszybciej w kraju jest Łódź, gdzie na wymienione czynniki nakłada się relatywnie niska atrakcyjność migracyjna i mniejszy niż w innych dużych miastach polskich napływ ludności (Szukalski 2010).

Większość analiz dotyczących procesów starzenia się miast obejmuje całe jednostki terytorialne, mniej natomiast uwagi poświęca się przemianom zachodzącym w mniejszej skali, czyli na poziomie dzielnic, osiedli czy kwartałów miejskich (Gierczak, Tkocz 2008). Wynika to głównie z małej dostępności danych agregowanych w mniejszych jednostkach przestrzennych niż granice administracyjne miast. Bywa także, że wyodrębnione w miastach jednostki przestrzenne (np. dzielnice administracyjne) obejmują na tyle duży obszar i są tak zróżnicowane wewnętrznie, zarówno biorąc pod uwagę charakter oraz wiek ich zabudowy, jak i strukturę społeczną mieszkańców, że taka analiza ma niewielką wartość poznawczą.

Ważne zatem, aby wewnętrzne zróżnicowanie demograficzne miast badać w odniesieniu do jednostek wydzielonych w oparciu o kryteria społeczne i/lub historyczno-morfologiczne, czyli jednostek, które w myśl dorobku szkoły chicagowskiej stanowią obszary zbliżone do „obszarów naturalnych”. Do takich obszarów w miastach polskich należą m.in. wielkie socjalistyczne osiedla mieszkaniowe, których najważniejszymi cechami dystynktywnymi są wielka skala (według różnych ujęć są to osiedla liczące co najmniej dwa, dwa i pół, pięć lub sześć tys. mieszkań), typ zabudowy (zuniformizowana zabudowa blokowa powstała przy użyciu prefabrykowanych technologii) oraz okres powstawania (od końca lat 50. do początku lat 90. XX wieku) i źródło finansowania (przy zaangażowaniu środków publicznych)<sup>1</sup>.

Celem niniejszego opracowania jest analiza procesów starzenia się, które zaszły w ostatnim ćwierćwieczu w dziewięciu największych prefabrykowanych osiedlach mieszkaniowych Łodzi, powstałych w okresie realnego socjalizmu. Kwestia ta jest istotna ze względu na znaczący udział tej formy zabudowy w zasobach mieszkaniowych miasta i zamieszkiwanie w nich ponad 1/3 łódzian. Nie mniej ważna jest także duża dynamika demograficznego starzenia tych osiedli oraz fakt, że Łódź jest najszybciej starzejącym się miastem w Polsce, co sprawia, że proces ten powinno się stale monitorować w badaniach prowadzonych w różnej skali przestrzennej, nie tylko miejskiej, ale i wewnątrzmijskiej.

### **3.2. Przemiany demograficzne w wielkich osiedlach mieszkaniowych w krajach postsocjalistycznych w dotychczasowych badaniach**

Przemiany społeczne i demograficzne zachodzące w wielkich prefabrykowanych osiedlach mieszkaniowych budowanych w okresie realnego socjalizmu w Polsce były przedmiotem prac m.in. Z. Rykła (1999), A. Zborowskiego (2000, 2005),

---

<sup>1</sup> Różne kryteria definicyjne wielkich osiedli mieszkaniowych szeroko omówione zostały we wcześniejszej pracy autorki (Szafrńska 2016).

I. Sagan (2000a, 2000b), S. Liszewskiego (2001), G. Węclawowicza i in. (2003), J. Kotusa (2007), G. Ciesiółki (2010), M. Radwańskiej (2010), J. Rodzoś i M. Flagi (2010), K. Gorczyca (2010, 2016), M. Górczyńskiej (2014) oraz E. Szafrńskiej (2010, 2012, 2014, 2016). Z innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej warto wymienić przede wszystkim prace T. Egedy'ego (2000), R. Matloviča i in. (2001), B. Divinský'ego (2004), K. Dimitrovskiej-Andrews (2004), Z. Kovácsa i M. Douglasa (2004), E. Geróházi i H. Szemző (2005), M. Bernta (2007), S. Musterda i R. van Kempena (2007), A. Kährik i T. Tammaru (2010), E. Kallabovej (2011), J. Temelovej i in. (2011), Z. Kovácsa i G. Herferta (2012), A. Eröss (2013) oraz S. Kabisch i K. Grossmann (2013).

Według A. Zborowskiego (2000), starzenie się mieszkańców jest jednym z najważniejszych procesów zachodzących w strukturze społecznej wielkich osiedli mieszkaniowych w miastach postsocjalistycznych. Proces ten ma charakter powszechny, ponieważ zachodzi we wszystkich wielkich osiedlach powstałych w okresie socjalizmu i we wszystkich krajach postsocjalistycznych (Szafrńska 2016). Jego cechą charakterystyczną jest synchronizacja z okresem budowy i oddawania do użytku poszczególnych osiedli, ponieważ osiedla budowane w kolejnych dekadach zasiedlane były na podstawie decyzji administracyjnych (poprzez przydział mieszkania) ludnością dość jednorodną pod względem statusu rodzinnego oraz wieku. Głównie były to rodziny z dziećmi najczęściej należące do pokolenia ówczesnych 30-latków. Długi okres oczekiwania na przydział mieszkania, który był jedną z cech „socjalistycznego modelu mieszkalnictwa” (zob. Hegedűs, Tosics 1996) sprawiał, że były to już osoby o względnie ustabilizowanej sytuacji rodzinnej.

Głównym czynnikiem, który powodował demograficzne starzenie się osiedli oraz wspomnianą synchronizację była mała wymiana migracyjna związana ze stabilizacją mieszkaniową ich pierwotnych mieszkańców, wynikającą z bardzo ograniczonych możliwości pozyskania kolejnego mieszkania w systemie realnego socjalizmu. Duże znaczenie miało również stopniowe wchodzenie zamieszkujących tam gospodarstw domowych w fazę cyklu życia rodziny określaną jako „faza opuszczonego gniazda”, związaną z odpływem dorosłych dzieci (Matlovič i in. 2001; Zborowski 2005; Temelová i in. 2011; Kovács, Herfert 2012; Szafrńska 2013; Gorczyca 2016). Proces „opuszczania gniazda” był jednak w okresie socjalistycznym silnie ograniczony głębokim deficytem na rynku mieszkaniowym, dlatego też po zmianie ustroju fala odpływu objęła nie tylko osoby młode, ale także te, które odraczały wyprowadzkę i zamieszkiwały wspólnie ze starzejącymi się rodzicami tworząc gospodarstwa trzypokoleniowe i użytkując wspólnie małe, nieprzystosowane do tego mieszkania (Temelová i in. 2011; Szafrńska 2013).

W ostatnim ćwierćwieczu wpływ na demograficzne starzenie się wielkich postsocjalistycznych osiedli mieszkaniowych mają także procesy niespecyficzne dla ustroju, w którym powstawały, obserwowane w niemal wszystkich

dużych miastach europejskich, związane z drugim przejściem demograficznym oraz szeroko rozumianymi procesami modernizacji społecznej, które wpływają na mniejszą dzietność oraz większą długość życia (Zborowski 2000; Węclawowicz i in. 2003). Istotną rolę pełnią również migracje do strefy podmiejskiej, czyli proces typowy fazy urbanizacji, w której obecnie znajduje się większość miast postsocjalistycznych (Matlovič, Sedlakova 2007).

Bliższa analiza zmian w strukturze wieku mieszkańców wybranych osiedli w miastach różnych krajów postsocjalistycznych (Budapeszcie, Lipsku, Pradze, Krakowie, Łodzi, Warszawie) pokazała, że proces ich demograficznego starzenia się, jakkolwiek w latach 90. XX wieku oraz na początku XXI wieku przebiegał w szybkim tempie, to począwszy od połowy pierwszej dekady XXI wieku zaobserwować można jego spowolnienie (zob. Węclawowicz i in. 2003; Geróházi, Szemző 2005; Musterd, van Kempen 2007; Bernt 2007; Temelová i in. 2011; Szafránska 2013; Kabisch, Grossmann 2013). Jest to spowodowane m.in. tym, że w osiedlach najstarszych, z przełomu lat 50. i 60. minionego stulecia, następuje obecnie intensywna wymiana pokoleniowa. Proces ten jest skutkiem z jednej strony ubytku naturalnego wśród osób, które jako pierwsze zasiedlały mieszkania, a obecnie należą do kohorty wiekowej 70- oraz 80-latków, z drugiej zaś dziedziczenia mieszkań i zajmowania ich przez pokolenie wnuków pierwotnych mieszkańców – obecnie należących do pokolenia 20- i 30-latków. Innym ważnym czynnikiem, który generuje napływ do osiedli osób w młodszych grupach wiekowych jest także relatywnie duży obrót sprywatyzowanymi lokalami na wtórnym rynku mieszkaniowym.

Jak podaje wielu autorów zajmujących się tematyką wielkich osiedli (m.in. Węclawowicz i in. 2003; Kovács, Douglas 2004; Zborowski 2005; Musterd, van Kempen 2007; Temelová i in. 2011; Kovács, Herfert 2012; Górczyńska 2014; Szafránska 2012, 2013, 2014, 2015), w wielu miastach postsocjalistycznych mieszkanie w prefabrykowanym osiedlu jest często pierwszym etapem biografii mieszkaniowej młodych osób wchodzących na rynek pracy. Dotyczy to zwłaszcza miast o dobrej kondycji gospodarczej, czyli przede wszystkim miast największych oraz stołecznych. Atrakcyjność tych mieszkań dla ludzi młodych wynika z korzystnej relacji ich ceny do jakości. Osiedla te oferują bowiem relatywnie dobre warunki mieszkaniowe i wyposażenie w infrastrukturę techniczną, a ostatnio (po zmianie ustroju) także w infrastrukturę usługową, a często także są korzystnie położone w przestrzeni miasta i mają dobrą dostępność komunikacyjną.

Demograficzne „odmładzanie” osiedli jest również wynikiem napływu studentów, którzy na czas studiów wynajmują, a niekiedy nawet nabywają mieszkania. Proces ten, określany jako „studentyfikacja” lub „beanizacja” (Zborowski 2005), obejmuje głównie miasta akademickie, a w nich przede wszystkim osiedla o dogodnej lokalizacji w stosunku do uczelni. W Polsce beanizacja wielkich osiedli odnotowana została dotychczas m.in. w Krakowie (Zborowski 2005), Warszawie

(Węclawowicz i in. 2003), Lublinie (Rodzoś, Flaga 2010), Poznaniu (Kotus 2007; Ciesiółka 2010), Łodzi (Jakóbczyk-Gryszkiewicz i in. 2014). I mimo, że proces ten nie zmienia struktury mieszkańców w sposób trwały, ponieważ obejmuje pobyty czasowe, często nierejestrowane i nie dające się uchwycić w żadnych statystykach, to jednak w widoczny sposób zmienia krajobraz społeczny osiedli. Nie zawsze zmiana ta jest korzystna, ponieważ jak podaje A. Zborowski (2005), proces beanizacji jest niekorzystny dla rozwoju miasta zarówno w krótkiej, jak i długiej perspektywie, a według badacza sąsiedztw J. Kotusa (2007), studenckie użytkowanie mieszkań, ze względu na swój „nieszędzki” charakter, przyczynia się do znacznego ograniczenia, a nawet zaniku kontaktów sąsiedzkich.

Napływ studentów oraz omówiony już napływ osób tworzących młode gospodarstwa domowe (w wyniku dziedziczenia, nabywania lub wynajmowania mieszkań) powoduje, że struktura wiekowa niektórych osiedli ulega polaryzacji, ponieważ rosnącemu udziałowi osób starszych oraz osób młodych do 35. roku życia towarzyszy zmniejszanie się udziału osób w średnich grupach wiekowych (40- i 50-latków) (Kabisch, Grossmann 2013). Zjawisko to obserwuje się także w Polsce, ponieważ jak podają J. Rodzoś i M. Flaga (2010), na podstawie analizy struktury wieku mieszkańców największego osiedla w Lublinie z lat 60. minionego stulecia, można zaryzykować twierdzenie, że jego obecna struktura społeczna ma charakter „emerycko-studencki”.

Wymienione procesy związane z dziedziczeniem, sprzedażą czy wynajmem mieszkań blokowych powodujące napływ młodszych grup mieszkańców są obserwowane szczególnie w krajach, w których mieszkania te po 1990 roku podlegały intensywnemu procesowi prywatyzacji, czyli w Polsce, na Węgrzech, w Czechach, Słowacji, Bułgarii. W Polsce poziom prywatyzacji zasobów mieszkaniowych w wielkich osiedlach w 2015 roku przekroczył już 70%, a w pozostałych nawet 90% (Szafrńska 2016). Co więcej, sytuacja ekonomiczna ludności w krajach postsocjalistycznych sprawia, że mieszkanie wciąż jest dobrem cennym i wręcz deficytowym, ale nie na skutek fizycznego ich braku, jak w poprzednim ustroju, ale głównie na skutek bariery w ich dostępności ekonomicznej (Temelová i in. 2011; Kovács, Herfert 2012).

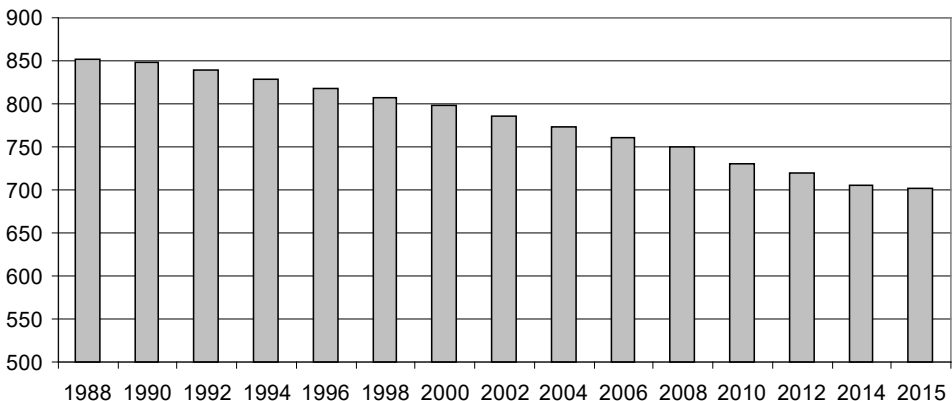
Zupełnie inaczej wygląda sytuacja demograficzna wielkich osiedli w b. NRD, gdzie po 1990 roku odnotowano masowe migracje ludności do landów zachodnich i gwałtowną depopulację miast. Przykład jednego z największych osiedli mieszkaniowych b. NRD – osiedla Grünau w Lipsku pokazuje bezprecedensowe, nienotowane w żadnym z pozostałych krajów postsocjalistycznych zmniejszenie się w ciągu ostatnich 20 lat liczby mieszkańców osiedla o niemal połowę (z 85 tys. w 1989 roku do mniej niż 44 tys. w 2009 roku) oraz wciąż postępujące i szybkie tempo ich starzenia się (Kabisch, Grossmann 2013). Masowy odpływ z osiedli niemieckich nie jest jednak przejawem ich degradacji, dotyczy bowiem całych miast we wschodnich landach, które od lat 90. wyludniają się i starzeją

demograficznie. Odmienność procesów zachodzących w osiedlach b. NRD od innych krajów postsocjalistycznych związana z odpływem mieszkańców z osiedli wynika zatem po pierwsze z reunifikacji Niemiec w 1991 roku, ale także z tego, że zasoby mieszkaniowe w tym kraju nie podlegały tak masowemu procesowi prywatyzacji, jak to miało miejsce w innych krajach postsocjalistycznych.

Co ciekawe, badania dotyczące osiedli w b. NRD pokazują, że demograficznemu starzeniu się wielu osiedli w drugiej dekadzie XXI wieku towarzyszy polaryzacja wiekowa, która jest wynikiem napływu ludzi młodych, zajmujących puste mieszkania opuszczone przed 2000 rokiem. Zjawisko to częściowo jest zasługą polityki mieszkaniowej prowadzonej wobec wielkich osiedli w tym kraju, zmierzającej nie tylko do ich fizycznej odnowy, ale także do wykreowania ich wizerunku jako środowiska mieszkaniowego idealnego dla osób młodych zakładających swoje pierwsze gospodarstwa domowe oraz dla osób starszych (Rembarz 2010; Kabisch, Grossmann 2013).

### 3.3. Sytuacja społeczno-demograficzna Łodzi jako kontekst przestrzenny badań

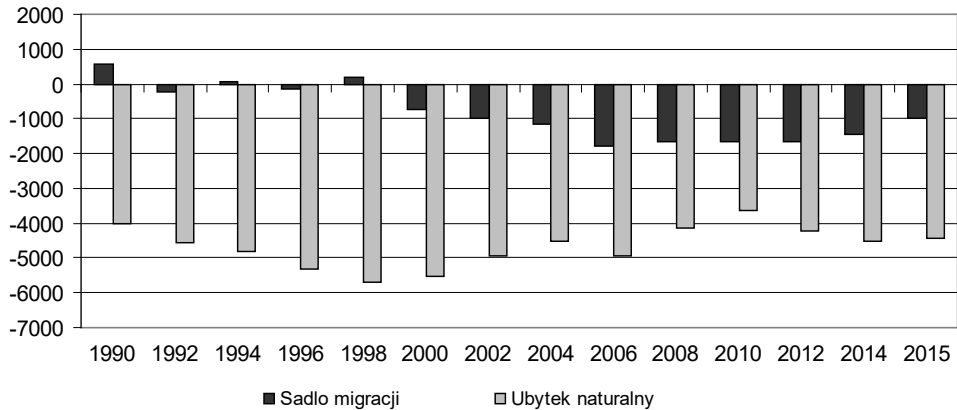
Łódź jest miastem, w którym procesy starzenia się i wyludniania należą do najbardziej zaawansowanych nie tylko w skali Polski, ale także w skali Europy Środkowo-Wschodniej. Ubytek ludności rozpoczął się tutaj już w II połowie lat 80. XX wieku, kiedy to liczba ludności Łodzi osiągnęła swoje maksimum przekraczając 850 tys. W ciągu niecałych trzech dekad (w latach 1988–2015) liczba ta spadła o 152,5 tys. mieszkańców, czyli o prawie 18% (ryc. 1).



**Ryc. 1.** Zmiany liczby ludności Łodzi w latach 1988–2015

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

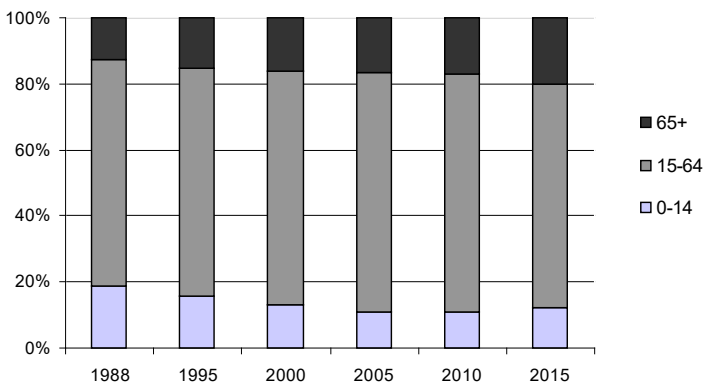
Spadek liczby ludności odnotowany w Łodzi w tym okresie nastąpił głównie na skutek ubytku naturalnego, ale także, choć w mniejszym stopniu, na skutek ujemnego salda migracji, które nasiliło się po 2000 roku (ryc. 2). Należy jednak podkreślić, że wbrew obiegowym opiniom, Łódź nie jest miastem, z którego następuje masowy *exodus* mieszkańców, ponieważ ubytek migracyjny jest mało znaczący wobec ubytku naturalnego (ryc. 2).



**Ryc. 2.** Ubytek naturalny i saldo migracji w Łodzi w latach 1990–2015

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

Ludność Łodzi nie tylko kurczy się, ale podobnie jak w innych wielkich miastach Polski i Europy, starzeje. Wpływa na to zarówno zmniejszenie liczby urodzeń, jak i wzrost długości życia. Jak wynika z danych US w Łodzi, w latach 1988–2015 udział dzieci do lat 14 w ogólnej liczbie mieszkańców zmalał z 19% do 12%, a udział osób powyżej 65. roku wzrósł z 13 do ponad 20% (ryc. 3).

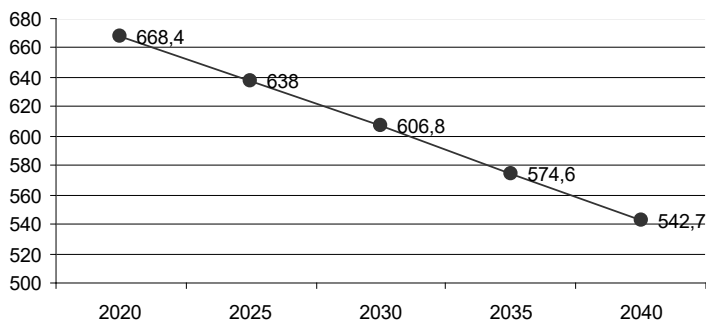


**Ryc. 3.** Zmiany w strukturze wieku mieszkańców Łodzi w latach 1988–2015

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



Trend ten ma się utrzymać w kolejnych dekadach, ponieważ zgodnie z prognozą demograficzną ludności Łodzi opracowaną przez GUS, liczba mieszkańców miasta w latach 2020–2040 ma zmniejszyć się o dalsze 146 tys. mieszkańców. To oznacza skurczenie się miasta w 2040 roku do 78% stanu z roku 2015 (ryc. 4).



Ryc. 4. Przewidywana liczba ludności Łodzi według prognozy GUS

Źródło: opracowanie własne na podstawie prognozy GUS dla miast Polski.

Także obecny proces starzenia się mieszkańców Łodzi ulegnie pogłębieniu. Jak pokazuje cytowana prognoza, udział osób w wieku przedprodukcyjnym w tym czasie (lata 2020–2040) zmaleje z 14,4% do 12,1%, podczas gdy udział najstarszych wzrośnie do 27,4%. Biorąc zaś pod uwagę prognozowaną liczbę ludności, grupy te także znacząco się skurczą. Ponadto, jak pokazuje cytowana prognoza, proces starzenia się demograficznego Łodzi będzie najszybszy w grupie wielkich miast w Polsce.

### 3.4. Charakterystyka obszaru badań

Artykuł dotyczy szczególnej formy urbanistycznej jaką są wielkie osiedla mieszkaniowe o prefabrykowanej zabudowie blokowej, powstałe w Łodzi w II połowie XX wieku. Pierwszy etap budowy tych osiedli rozpoczął się w Łodzi, podobnie jak w całej Polsce, w końcu lat 50. i trwał do początku lat 70. XX wieku. Największe osiedla, które powstały w tym okresie w Łodzi to: Żubardz, Teofilów i Dąbrowa. W większości (z wyjątkiem Teofilowa) były one lokalizowane na terenach położonych po wewnętrznej stronie kolei obwodowej i współcześnie w układzie koncentrycznym stanowią otoczenie zasadniczego centrum miasta (Kaczmarek 1996).

Kolejny etap to lata 70., czyli czas najbardziej dynamicznego po II wojnie światowej rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi. W okresie tym wybudowano największe zespoły mieszkaniowe Łodzi, liczące od 40 do ponad 80 tys. mieszkańców, czyli Retkinię i Widzew-Wschód.

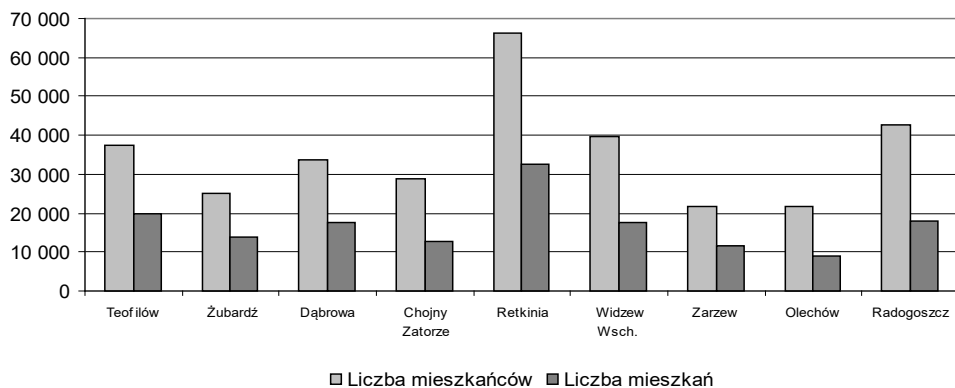
Ostatni etap rozpoczął się w latach 80. XX wieku, kiedy rozpoczęto budowę osiedla Chojny Zatorze oraz osiedli Radogoszcz i Olechów, kontynuowanych w latach 90. Tereny mieszkaniowe zagospodarowane w drugim i trzecim okresie stanowiły samodzielne duże obszary mieszkaniowe, odrębne przestrzennie od historycznej substancji miejskiej i znacznie od niej oddalone (Kaczmarek 1996). Ich współczesny układ przestrzenny ma charakter klinowy, rozwinięty wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych Łodzi, na osiach wschód–zachód (Retkinia–Widzew) oraz północ–południe (Radogoszcz–Chojny) – ryc. 5.



**Ryc. 5.** Lokalizacja największych osiedli mieszkaniowych w przestrzeni Łodzi  
Źródło: E. Szafrńska (2016).

W 2015 roku, według danych GUS, w Łodzi było 352,0 tys. mieszkań. Bliższa połowa z nich to mieszkania w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w prefabrykowanej technologii, nie wszystkie jednak wchodzą w skład wielkich osiedli mieszkaniowych. Osiedla stanowiące obszar badań obejmują zwarte,

wyodrębnione przestrzennie formy urbanistyczne, które stanowią samodzielne jednostki osiedlowe ujęte w dostępnych materiałach statystycznych<sup>2</sup> (ryc. 6).



**Ryc. 6.** Liczba mieszkań i potencjał demograficzny największych osiedli mieszkaniowych Łodzi w 2013 roku

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

Wśród wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi, na podstawie wcześniejszych ustaleń (Szafrąńska 2010), wyróżnić można trzy grupy osiedli różniące się okresem w jakim powstawały, a w konsekwencji na skutek obowiązujących wówczas normatywów mieszkaniowych, strukturą wielkością oferowanych w nich mieszkań i strukturą społeczno-demograficzną mieszkańców.

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

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

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

<sup>2</sup> Dane dostępne są dla jednostek osiedlowych Łodzi. Ich granice pokrywają się w granicami wielkich osiedli lub nieznacznie od nich różnią, obejmując jednakże tereny o niskim zaludnieniu, co nie wpływa na wartość danych i ich porównywalność pomiędzy jednostkami.

Ostatnie dane dla osiedli, które w najbardziej kompleksowy sposób charakteryzują znajdujące się w nich zasoby mieszkaniowe oraz ich mieszkańców pochodzą z NSP 2002 (tab. 1).

**Tabela 1.** Wybrane wskaźniki charakteryzujące wielkie osiedla mieszkaniowe Łodzi według NSP 2002

Osiedla według okresu budowy	Udział mieszkań o pow. do 39 m <sup>2</sup>	Przeciętna pow. użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>	Udział 1-osob. gosp. domowych	Udział osób w wieku 0–19 lat	Udział osób powyżej 60 lat	Udział osób z wyższym wykształceniem	Udział osób utrzymujących się z pracy
Osiedla z lat 60. i I połowy lat 70.							
Żubardź	39,2	42,9	41,7	16,2	30,7	15,2	50,8
Dąbrowa	54,8	41,2	36,7	16,3	33,9	8,8	46,6
Teofilów	48,8	46,6	38,3	15,0	32,9	14,9	48,7
Zarzew	41,1	44,3	37,3	16,5	26,3	14,2	51,7
Osiedla z II połowy lat 70. i I połowy lat 80.							
Retkinia	16,9	51,9	33,0	15,7	19,4	18,9	59,3
Widzew-Wschód	12,8	52,5	25,5	17,5	12,5	14,8	64,6
Osiedla z lat 80. i I połowy lat 90.							
Chojny Zatorze	16,0	56,5	25,1	21,0	11,4	12,6	67,9
Radogoszcz	9,5	70,9	23,5	21,2	12,3	20,9	68,9
Olechów	8,3	62,1	18,1	25,1	6,3	17,5	78,1
<b>Łódź</b>	<b>32,2</b>	<b>52,0</b>	<b>35,4</b>	<b>19,2</b>	<b>21,1</b>	<b>14,2</b>	<b>57,2</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie NSP 2002.

### 3.5. Starzenie się mieszkańców wielkich osiedli mieszkaniowych Łodzi

Dokonujące się w okresie transformacji zmiany w strukturze społeczno-demograficznej zachodzące w omawianych osiedlach powodowane są, tak jak w całym mieście, przez naturalne procesy demograficzne oraz migracje. Te ostatnie, jak już powiedziano, obejmują przede wszystkim wymianę mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych (obróć mieszkaniami na rynku wtórnym oraz ich dziedziczenie), jak i napływ mieszkańców do pojedynczych nowych budynków,

którymi zagęszczana jest ich pierwotna zabudowa lub do nowych budynków, które powstają w wyniku rozwoju osiedli na ich obrzeżach (dotyczy to głównie osiedli najmłodszych). Omówione już procesy studentyfikacji osiedli oraz napływu gospodarstw domowych wynajmujących mieszkania, co prawda mają wpływ na odmłodzenie struktury demograficznej osiedli, lecz jako procesy czasowe nie są rejestrowane w statystykach dotyczących stałego zamieszkiwania, a często także odbywają się w tzw. szarej strefie i nie są nigdzie odnotowywane, co sprawia, że nie zostały ujęte w analizie.

Biorąc pod uwagę wyodrębnione uprzednio trzy grupy wielkich osiedli mieszkaniowych, na podstawie analizy danych statystycznych pochodzących z NSP (1988 i 2002) oraz niepublikowanych danych statystycznych z Urzędu Statystycznego w Łodzi (dla roku 2013) stwierdzono, że w pierwszym badanym okresie (1988–2002):

- osiedla najstarsze budowane w latach 60. i na początku lat 70. oraz osiedla budowane w drugiej połowie lat 70. i w pierwszej połowie lat 80. straciły mieszkańców, a osiedla najmłodsze ich zyskały;
- we wszystkich grupach osiedli zmniejszył się udział osób najmłodszych, przy czym najsilniejszy jego spadek nastąpił w osiedlach z lat 70. i I połowy lat 80.;
- w osiedlach najstarszych oraz z lat 70. i I połowy lat 80. znacząco wzrósł udział osób w wieku powyżej 60 lat, a w osiedlach najnowszych pozostał bez zmian lub nawet spadł (na Olechowie).

W drugim badanym okresie, po 2002 roku, który obejmuje mniejszą liczbę dostępnych danych statystycznych i krótszy przedział czasowy (lata 2002–2013), w badanych osiedlach odnotowano następujące zmiany:

- ubytek mieszkańców, który dotknął niemal wszystkie jednostki, oprócz wciąż rozwijającego się przestrzennie i demograficznie osiedla Olechów;
- spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym (najgłębszy w osiedlach Radogoszcz i Widzew-Wschód);
- wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym, największy w osiedlach Zarzew, Widzew-Wschód i Olechów (tab. 2).

W efekcie tych zmian, w 2013 roku udział osób w wieku poprodukcyjnym w najstarszych osiedlach mieszkaniowych przekroczył 30%, a w największym osiedlu z lat 70. – Retkini, sięgnął prawie 25% (ryc. 7).

Porównanie dynamiki przemian zachodzących w obu badanych okresach (1988–2002 oraz 2002–2013) nie jest możliwe ze względu na różną długość ich trwania i różny zakres dostępnych danych. Stwierdzić można jednak, że przemiany społeczno-demograficzne odnotowane w wielkich osiedlach zarówno w pierwszym, jak i w drugim analizowanym okresie, do których należą depopulacja (z wyjątkiem rozbudowywanego osiedla Olechów) i starzenie się ludności, mają ten sam kierunek i zbieżne są z procesami zachodzącymi w całym mieście, a różne jest jedynie ich tempo. Warto także odnotować, że bardzo szybkie tempo

**Tabela 2.** Indeks zmian wybranych wskaźników charakteryzujących strukturę społeczno-demograficzną największych osiedli mieszkaniowych Łodzi w latach 1988–2002 i 2002–2013

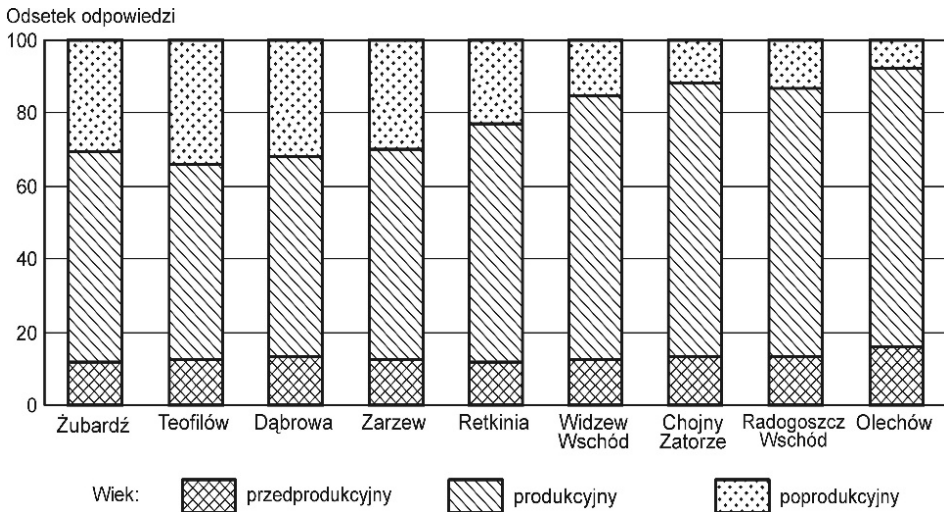
Osiedla według okresu budowy	Zmiana liczby mieszkańców w latach		Zmiana udziału osób w wieku		Zmiana udziału osób w wieku	
	1988–2002 (rok 1988=100)	2002–2013 (rok 2002=100)	0–19 lat 1988–2002 (rok 1988=100)	przedprodukcyjnym (0–17 lat) w latach 2002–2013 (rok 2002=100)	60 lat i więcej w latach 1988–2002 (rok 1988=100)	poprodukcyjnym (60/65+) w latach 2002–2013 (rok 2002=100)
<b>Osiedla z lat 60. i I połowy lat 70.</b>						
Żubardź	83,9	83,4	79,1	84,7	139,7	107,2
Dąbrowa	84,8	85,5	87,8	87,9	159,6	104,4
Teofilów	86,5	86,1	78,2	94,6	176,4	116,5
Zarzew	87,2	91,2	69,8	84,5	154,4	143,5
<b>Osiedla z II połowy lat 70. i I połowy lat 80.</b>						
Retkinia	89,9	85,8	54,5	85,1	154,8	111,1
Widzew-Wschód	95,6	84,9	51,4	76,0	143,9	135,4
<b>Osiedla z lat 80. i I połowy lat 90.</b>						
Chojny Zatorze	102,8	87,0	63,1	89,8	107,2	102,2
Radogoszcz	113,9	90,8	64,0	73,1	106,4	125,6
Olechów	543,9*	122,8	74,3	88,9	71,8	134,4
<b>Łódź</b>	<b>92,4</b>	<b>89,1</b>	<b>77,4</b>	<b>86,0</b>	<b>110,5</b>	<b>129,6</b>

\* Osiedle Olechów w badanym okresie podlegało intensywnej rozbudowie.

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

starzenia się mieszkańców najstarszych osiedli odnotowane w latach 1988–2002, po 2002 roku nieco spowolniło, a w osiedlach nowszych pozostało bez zmian lub nawet przyspieszyło, co wiąże się z cyklem życia zamieszkujących je gospodarstw domowych.

Ważnym czynnikiem wpływającym na obraz przemian struktury społeczno-demograficznej omawianych osiedli mieszkaniowych są migracje. W Łodzi, w związku ze zmniejszeniem się od połowy lat 80. XX wieku napływu ludności,



**Ryc. 7.** Struktura mieszkańców według ekonomicznych grup wieku w największych osiedlach mieszkaniowych Łodzi w 2013 roku (osiedla uporządkowane według okresu powstawania)

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

mają one charakter głównie wewnętrzny, a często także – jak ustalono w badaniach kierunków wewnątrzmięjskich migracji stałych łodzian w latach 90. – nawet wewnątrzosiedlowy (Michalski, Szafrąńska 2000).

Niestety brak jest systematycznych danych na temat migracji w tak małych jednostkach przestrzennych jak jednostki osiedlowe. To sprawiło, że sięgnięto do danych jednorocznych (z 2013 roku), które zostały udostępnione przez US w Łodzi<sup>3</sup>. Ich bliższa analiza pokazała, że we wszystkich badanych osiedlach odnotowano przewagę wyjazdów nad przyjazdami, przy czym saldo migracji w poszczególnych jednostkach wynosiło od kilkudziesięciu do kilkuset osób, wahając się od -1,7‰ w osiedlu Teofilów do -15,2‰ w osiedlu Widzew-Wschód. Ogółem osiedla te liczące w 2013 roku 333,3 tys. mieszkańców straciły ich 12,8 tys., a zyskały 10,3 tys. Największy odpływ względny (powyżej 10‰) odnotowano w osiedlach Zarzew, Widzew-Wschód i Chojny Zatorze. Wskazuje to, że na wyjazdy nie ma wpływu wiek osiedla, ani jego wielkość.

Pomimo tego, że jednoroczne dane o wielkości migracji nie uprawniają do dalej idących wniosków na temat pozycji osiedli w strukturze rezydencjalnej miasta, to interesujące wydają się proporcje wyjazdów w podziale na Łódź i obszary

<sup>3</sup> Niepublikowane dane dotyczące migracji przedstawione przez M. Szybel-Boberek (2015) – poster *Migracje wewnętrzne mieszkańców Łodzi w 2013 r.*, w ramach XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście w Łodzi.

położone poza Łodzią, które uznać można za względnie stałe. Z cytowanych już danych dotyczących struktury migracji mieszkańców osiedli wynika, że liczba wyjazdów poza Łódź ogółem ze wszystkich badanych osiedli w 2013 roku była siedmiokrotnie, a w niektórych osiedlach nawet kilkunastokrotnie mniejsza niż ich liczba w obrębie Łodzi. To oznacza, że mieszkańcy osiedli blokowych, niekoniecznie – jak się powszechnie uważa – masowo migrują do strefy podmiejskiej. Nieco więcej (proporcjonalnie), choć wciąż niewiele migracji na tereny położone poza Łodzią odnotowano w osiedlach nowszych. Jak można sądzić, wynika to ze struktury demograficznej ich mieszkańców i większego udziału tych kategorii wiekowych (jeszcze względnie młodych, ale już ustabilizowanych zawodowo), które poszukują poprawy warunków życia wyjeżdżając z miasta.

Bliższe dane dotyczące struktury społeczno-demograficznej oraz statusu migrantów w całym badanym okresie nie są niestety dostępne dla osiedli mieszkaniowych. Jednak z systematycznych badań jakościowych i ilościowych prowadzonych w osiedlach (wywiady w spółdzielniach mieszkaniowych, wywiady z mieszkańcami, analiza danych US), a także z wcześniejszych badań wewnętrzniejskich migracji stałych łodzian (Michalski, Szafrńska 2000) wynika, że do procesów migracyjnych, które wpływały po 1990 roku na skład społeczny i strukturę demograficzną omawianych osiedli należą:

- napływ mieszkańców z pokolenia 30- i 40-latków o wyższym niż ludność dotychczasowa statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli lokale na pierwotnym rynku mieszkaniowym (w nowych budynkach włączonych w istniejącą zabudowę osiedli lub lokalizowanych na ich obrzeżach);
- napływ mieszkańców z pokolenia 30-latków o wyższym, ale nie tak wysokim jak grupa zasiedlająca nowe budynki, statusie społeczno-ekonomicznym i wysokiej aktywności zawodowej, którzy nabyli mieszkania na wtórnym rynku mieszkaniowym;
- napływ osób z pokolenia 20- i 30-latków o różnym statusie ekonomicznym, które stały się właścicielami mieszkań w wyniku dziedziczenia – proces ten ma charakter wymiany pokoleniowej (pokolenie wnuków zastępuje pokolenie dziadków) zsynchronizowanej z okresem budowy osiedla i rozpoczynającej się po upływie około 40 lat od czasu oddania go do użytku, dlatego też obecnie zachodzi głównie w osiedlach z lat 60. i początku lat 70.;
- odpływ mieszkańców z pokolenia 30-, 40- i 50-latków o wysokim statusie społeczno-ekonomicznym i wysokich aspiracjach mieszkaniowych, głównie do zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej na peryferyjnie położonych terenach miasta, a w mniejszym stopniu do strefy podmiejskiej, ale też do rewitalizowanych kamienic czynszowych na obszarze śródmiejskim i do nowoczesnej zabudowy apartamentowej w różnych lokalizacjach. Odpływ ten



- motywowany jest nie tylko poszukiwaniem lepszych warunków życia, ale często także wyższego prestiżu mieszkaniowego;
- odpływ osób z pokolenia 20-latków o różnym statusie społeczno-ekonomicznym związany z wchodzeniem wielu gospodarstw domowych w fazę „opuszczonego gniazda” – obecnie głównie w osiedlach nowszych z II połowy lat 80. i początków lat 90.;
  - odpływ mieszkańców o bardzo niskim statusie społeczno-ekonomicznym, których sytuacja materialna nie pozwala na utrzymanie dotychczasowego mieszkania, zazwyczaj do mieszkań komunalnych w kamienicach czynszowych o niskim standardzie lub do mieszkań o mniejszej powierzchni użytkowej w różnych formach zabudowy wielorodzinnej i w różnych lokalizacjach. Jak wynika z badań W. Warzywody-Kruszyńskiej (2012) dotyczących łódzkiej biedy, proces ten miał miejsce głównie w latach 90. ubiegłego wieku i dotyczył pierwotnych mieszkańców osiedla, którzy otrzymali mieszkania przed 1989 rokiem w ramach przydziałów, a w wyniku bezrobocia, biedy, alkoholizmu itp. przyczyn nie było ich stać na utrzymanie tego lokum. Proces ten miał miejsce głównie w pierwszym okresie transformacji w warunkach silnego kryzysu strukturalnego w Łodzi, ale zachodzi także obecnie, lecz na znacznie mniejszą skalę (i dotyczy dzieci lub wnuków wymienionych osób, które pozostały w mieszkaniu nie przekształconym we własność korzystając jedynie z lokatorskiego prawa do lokalu).

### **3.6. Podsumowanie**

Przeprowadzona analiza dowiodła, że przemiany społeczno-demograficzne zachodzące w wielkich osiedlach mieszkaniowych Łodzi, w tym ich demograficzne starzenie się, determinowane są przez czas ich budowy. Wynika to, tak jak we wszystkich osiedlach budowanych w okresie realnego socjalizmu w krajach Europy Środkowo-Wschodniej z planowego zasiedlania mieszkań ludnością zróżnicowaną społecznie, ale względnie jednorodną pod względem cech demograficznych i struktury gospodarstw domowych. Wpływ na to ma także wciąż niewielka ruchliwość przestrzenna mieszkańców tych osiedli, głównie najstarszych, bowiem większość z nich to ci sami, którzy jako pierwsi zasiedlili swoje mieszkania i mieszkają w nich do dziś, starzejąc się razem z nimi. Ważną przyczyną ubytku mieszkańców i ich starzenia się po 1990 roku jest niewątpliwie uwolnienie rynku mieszkaniowego oraz pojawienie się oferty pozwalającej na zaspokojenie potrzeb i aspiracji mieszkaniowych w bardziej zindywidualizowany sposób niż w mieście socjalistycznym. Wiąże się to z procesami suburbanizacji, gentryfikacji oraz rozwojem nowego budownictwa deweloperskiego w różnych lokalizacjach.

W okresie transformacji istotny wpływ na strukturę społeczno-demograficzną mieszkańców badanych osiedli miały także procesy, które umożliwiły uzupełnianie pierwotnej zabudowy mieszkaniowej nową zabudową o wyższym standardzie (budowaną głównie przez deweloperów) i obrót mieszkaniami na wtórnym rynku, dzięki którym do osiedli napływa ludność młodsza, zamożniejsza i o wyższym poziomie wykształcenia niż dotychczasowi mieszkańcy. To sprawia, że proces starzenia się osiedli (szczególnie tych które budowane były wcześniej) nie przebiega już tak szybko jak w początkowym okresie transformacji ustrojowej.

Ponadto należy stwierdzić, że odnotowane w badanych osiedlach przemiany, do których należą depopulacja (za wyjątkiem rozbudowywanego osiedla Olechów) oraz starzenie się ludności, zbieżne są z procesami zachodzącymi w całym mieście, a także w większości miast europejskich, zatem mają charakter cywilizacyjny.

Zaawansowanie tych procesów przy ewentualnych działaniach modernizacyjnych przeprowadzanych w osiedlach blokowych (określanych też jako humanizacja – zob. Borowik 2003; Szafrńska 2016) niewątpliwie wymaga uwzględnienia potrzeb starzejących się mieszkańców. Tak oczywistym działaniem jak likwidacja barier architektonicznych, zapewnienie przyjaznego układu komunikacyjnego czy zwiększenie dostępności za pomocą transportu publicznego, powinny towarzyszyć działania zmierzające do zapewnienia tej grupie miejsc spędzania wolnego czasu, uwzględniając zarówno infrastrukturę i zagospodarowanie przestrzeni (np. ławki, skwery, miejsca zieleni), jak też kwestie organizacyjne (np. kluby seniora, domy dziennego pobytu z ofertą dla osób starszych), które są bardzo istotnym elementem jakości życia we współczesnych miastach.

## Literatura

- Bernt M., 2007, *Neither normalisation, nor decay: Housing estates in Eastern Germany*, [w:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (red.), *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice: 41–55.
- Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Arboretum, Wrocław.
- Ciesiółka P., 2010, *Rehabilitacja zabudowy blokowej na przykładzie osiedla Jana III Sobieskiego w Poznaniu*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 89–100.
- Coleman D., 2001, *Population Ageing: an unavoidable future*, Oxford Institute of Ageing Working Paper Series, 7.
- Dimitrovska-Andrews K., Černič Mali B., 2004, *Slovenia. Effects of privatisation*, [w:] Turkington R., van Kempen R., Wassenberg F. (red.), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft: 249–264.

- Divinský B., 2004, *Slovakia. A continuing role for high-rise housing estates*, [w:] Turkington R., van Kempen R., Wassenberg F. (red.), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft: 215–230.
- Długosz Z., 2002, *Stan i tendencje procesu starzenia się ludności miast Polski w świetle wybranych mierników*, [w:] Słodczyk J. (red.), *Demograficzne i społeczne aspekty rozwoju miasta*, Opole.
- Egedy T., 2000, *The situation of high-rise housing estates in Hungary*, [w:] Kovács Z. (red.), *Hungary Towards the 21<sup>st</sup> Century – The Human Geography of Transition*, Geographical Research Institute HAS, Budapest: 169–185.
- Eröss A., 2013, *Past and present of large housing estates in Visegrad Countries and Armenia*, „Hungarian Geographical Bulletin”, 62(1): 77–82.
- Gerőházi E., Szemző H., 2005, *How to improve the inherited bad reputation of a housing Estate: the story of Havanna in Budapest*, RESATE, Conference for researchers and policymakers, 19–21.05.2005, Ljubljana, <http://restate.geo.uu.nl/conference/posterexhibition/Hungary1.pdf> (dostęp: 20.09.2013).
- Gierczak D., Tkocz M., 2008, *Przemiany demograficzne w kwartałach miejskich Bytomia*, „Acta Geographica Silesiana”, 4, WNoZ UŚ, Sosnowiec: 11–16.
- Gorczyca K., 2010, *Przemiany społeczno-przestrzenne na terenie osiedla pracowników Zakładów Azotowych w Tarnowie*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 309–319.
- Gorczyca K., 2016, *The Social Transformation of Large Housing Estates in Poland at the Turn of the 21<sup>st</sup> Century*, „Sociologický časopis/Czech Sociological Review”, 52(6): 861–892.
- Górczyńska M., 2014, *Zmiany zróżnicowań społecznych i przestrzennych w wybranych dzielnicach Warszawy i aglomeracji paryskiej: dynamika i aktorzy*, „Prace Geograficzne”, 246, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Hegedűs J., Tosics I., 1996, *The Desintegration of the East European Housing Model*, [w:] Clapham D., Hegedűs J., Kintrea K., Tosics I. (red.), *Housing Privatization in Eastern Europe*, Greenwood Press, Westport: 15–40.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 2013, *Procesy studentyfikacji w Łodzi*, [w:] Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. (red.), *Procesy gentryfikacji*, cz. II, XXVI Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 95–107.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., Marcińczak S., Wolaniuk A., 2014, *Gentrification processes in the city*, [w:] *Society and space in contemporary Poland in Łódź University geographical research*, praca zbiorowa, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 83–111.
- Kabisch S., Grossmann K., 2013, *Challenges for large housing estates in light of population decline and ageing. Results of a long-term survey in East Germany*, „Habitat International”, 39: 232–239.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki”, 23, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź.

- Kallabova E., 2000, *Selected Connections of the Prefab Housing Estates Development in the Cities and Towns of the Czech Republic*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź: 113–120.
- Kährlik A., Tammaru T., 2010, *Soviet Prefabricated Panel Housing Estates: Areas of Continued Social Mix or Decline? The Case of Tallinn*, „Housing Studies”, 25(2): 201–219.
- Kotowska I.E. (red.), 1999, *Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego*, „Monografie i opracowania”, 461, SGH, Warszawa.
- Kotus J., 2007, *Natura wielkomiejskich sąsiedztw*, Wydawnictwo UAM, Poznań.
- Kovács Z., Douglas M., 2004, *Hungary. From socialist ideology to market reality*, [w:] Turkington R., van Kempen R., Wassenberg F. (red.), *High-rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects*, Delft University Press, Delft: 231–248.
- Kovács Z., Herfert G., 2012, *Development Pathways of Large Housing Estates in Post-socialist Cities: An International Comparison*, „Housing Studies”, 27(3): 324–342.
- Kurek S., 2007, *Typologia procesu starzenia się ludności miast i gmin Polski na tle jego demograficznych uwarunkowań*, „Przegląd Geograficzny”, 1.
- Liszewski S., 2001, *Model przemian przestrzeni miejskiej miasta postsocjalistycznego*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 303–310.
- Matlovič R., Ira V., Sykora L., Szczyrba Z., 2001, *Procesy transformacyjne struktury przestrzennej miast postkomunistycznych (na przykładzie Pragi, Bratysławy, Olomuńca oraz Preszowa)*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, cz. II, XIV Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź: 243–252.
- Matlovič R., Sedlakova A., 2007, *Transformation processes of the urban space in post-communist cities*, [w:] Malikowski M., Solecki S. (red.), *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, Nomos, Kraków: 32–46.
- Michalski W., Szafrńska E., 2000, *Wewnętrzne migracje stałe mieszkańców Łodzi*, [w:] Szymańska D. (red.), *Procesy i formy ruchliwości przestrzennej ludności w okresie przemian ustrojowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń: 201–216.
- Musterd S., van Kempen R., 2007, *Trapped or on the springboard? Housing careers in large housing estates*, „Journal of Urban Affairs”, 29: 311–329.
- Okólski M., Fihel A., 2012, *Demografia. Współczesne zjawiska i teorie*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.
- Radwańska M., 2010, *Wewnętrzne migracje stałe jako czynnik kształtujący struktury społeczno-demograficzne wielkiego zespołu mieszkaniowego Torunia*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 237–249.
- Rembarz G., 2010, *Rola przestrzeni publicznej w odnowie i kształtowaniu miejskiego środowiska mieszkaniowego*, [w:] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J. (red.), *Zarządzanie rozwojem przestrzennym miast*, Urbanista, Gdańsk: 138–156.

- Rodzoś J., Flaga M., 2010, *Nowa sytuacja społeczna starych osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla im. A. Mickiewicza w Lublinie*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 101–118.
- Rykiel Z., 1999, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej miasta polskiego a świadomość terytorialna jego mieszkańców*, „Prace Geograficzne”, 170, IGiPZ PAN, Wrocław.
- Sagan I., 2000a, *Miasto. Scena konfliktów i współpracy*, Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańsk.
- Sagan I., 2000b, *Społeczny i rynkowy wymiar miejsca w mieście socjalistycznym i postsocjalistycznym*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź: 67–71.
- Statystyka Łodzi*, 2016, Urząd Statystyczny w Łodzi.
- Szafrańska E., 2010, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w okresie transformacji – próba diagnozy i kierunki przemian na przykładzie Łodzi*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Osiedla blokowe w strukturze przestrzennej miast*, XXIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź: 219–236.
- Szafrańska E., 2012, *Przemiany struktury społecznej, przestrzennej i funkcjonalnej wielkich osiedli mieszkaniowych na przykładzie osiedla Widzew-Wschód w Łodzi*, [w:] Dzieciuchowicz J., Groeger L. (red.), *Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej miast. Shaping the Urban Residential Area*, „Space–Society–Economy”, 11, Department of Spatial Economy and Spatial Planning, Łódź.
- Szafrańska E. 2013, *Large Housing Estates in Post-socialist Poland as a Housing Policy Challenge*, „European Spatial Research and Policy”, 20(1): 119–129.
- Szafrańska E., 2014, *Transformations of large housing estates in post-socialist city: The case of Łódź, Poland*, „Geographia Polonica”, 87(1): 77–94.
- Szafrańska E., 2016, *Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. Geneza, rozwój, przemiany, percepcja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Szukalski P., 2010, *Starzenie się ludności Łodzi na tle największych polskich miast od początku XX wieku*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Sociologica”, 35: 103–125.
- Temelová J., Novák J., Ouředníček M., Puldová P., 2011, *Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation*, „Urban Studies”, 48(9): 1811–1834.
- van de Kaa D.J., 1987, *Europe's Second Demographic Transition*, „Population Bulletin”, 2(1), Population Reference Bureau, Washington DC.
- van de Kaa D.J., 2004, *Is the Second Demographic Transition a useful concept? Questions and Answers*, Vienna Yearbook of Population Research, Vienna Institut of Demography, Austrian Academy of Sciences.
- Warych-Juras A., Gałka J., 2011, *Starzenie się ludności w polskich obszarach metropolitalnych*, [w:] Soja M., Zborowski A. (red.), *Człowiek w przestrzeni zurbanizowanej*, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ, Kraków: 99–110.
- Warzywoda-Kruszyńska W., 2012, *Wielkomijska bieda w Polsce*, [w:] Kubiak H. (red.), *Polska bieda w świetle Europejskiego Roku Walki z Ubóstwem i Wykluczeniem Społecznym*, Oficyna Wydawnicza AFM, Kraków: 140–162.

Węclawowicz G., Kozłowski S., Bajek R., 2003, *Large Housing Estates in Poland. Overview of Developments and Problems in Warsaw*, RESTATE report, Utrecht University, Utrecht.

Zborowski A., 2000, *Przemiany przestrzeni miasta postsocjalistycznego. Teoria i praktyka*, [w:] Jażdżewska I. (red.), *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*, XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź: 61–66.

Zborowski A., 2005, *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej (na przykładzie Krakowa)*, IGiGP, Uniwersytet Jagielloński, Kraków.

*Historia artykułu*

Data wpływu: 16 maja 2017

Data akceptacji: 1 sierpnia 2017