

AGNIESZKA PODYMA, ANNA SIKORSKA, MONIKA WARCZYŃSKA

Studenckie Koło Naukowe

Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego CIVITAS

Uniwersytet Łódzki

BARTOSZ BARTOSIEWICZ

Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej

Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki

7 WYMIAR SPOŁECZNY PROGRAMU MIA100 KAMIENIC W ŁODZI

SOCIAL DIMENSION OF THE PROGRAM CITY OF A HUNDRED TENEMENT HOUSES IN ŁODZ

Artykuł wpłynął do redakcji 24.04.2016; po recenzjach zaakceptowany 30.06.2016.

Podyma A., Sikorska A., Warczyńska M., Bartosiewicz B., 2016, *Wymiar społeczny programu Mia100 Kamienic w Łodzi*, [w:] Masierek E. (red.), *Aktualne wyzwania polityki mieszkaniowej dużych miast w Polsce i na Ukrainie. Present challenges of housing policy in Polish and Ukrainian big cities*, „Space – Society – Economy”, 15, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 115–129.

Agnieszka Podyma, Anna Sikorska, Monika Warczyńska, Studenckie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego CIVITAS, Uniwersytet Łódzki.

Dr Bartosz Bartosiewicz, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych, Uniwersytet Łódzki, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź, e-mail: b.bartosiewicz@geo.uni.lodz.pl

Zarys treści

W artykule zaprezentowano wyniki badań ankietowych przeprowadzonych w 2015 r. wśród mieszkańców budynków wyremontowanych w ramach Programu Mia100 Kamienic w Łodzi. Głównym celem jest przedstawienie motywów i oceny decyzji o wyborze miejsca zamieszkania. Badania odbyły się w budynkach, w których do początku 2015 r. został zakończony remont kapitalny kamienicy, związany z wyprowadzką wszystkich lub większości mieszkańców.

Słowa kluczowe

Polityka mieszkaniowa; Program Mia100 Kamienic; Łódź; budownictwo mieszkaniowe.

7.1. WPROWADZENIE

Program Mia100 Kamienic realizowany przez władze Łodzi od 2011 r. to jeden ze sztandarowych zadań prowadzonych w ramach polityki miejskiej. Wzorowany on jest na podobnym pod względem zakresu działań programie realizowanym przed kilku laty we Wrocławiu. Jakie są skutki takiego programu dla miasta? W powszechnej opinii odpowiedź na to pytanie jest bardzo prosta. Centrum staje się bardziej atrakcyjne, przyciąga inwestorów, nowych mieszkańców i turystów, zaczyna na siebie „zarabiać”. Śródmieście, dotychczas utożsamiane w dużej mierze z biedą, zaniedbaną i zdekapitalizowaną tkanką miejską, zmienia się na lepsze. Lokale socjalne zlokalizowane w budynkach objętych programem są likwidowane, a w ich miejsce powstają np. mieszkania dla ludzi młodych. Tym samym w centrum powoli wzrasta poczucie bezpieczeństwa. Czy tak jest w rzeczywistości? Obserwowane zmiany z pewnością niosą ze sobą duży ładunek pozytywnych zmian, ale ocena taka jest dużo bardziej złożona i szereg dominujących w tym temacie sądów wymaga pogłębionych badań. Analiza taka powinna być prowadzona co najmniej w trzech wymiarach:

- gospodarczym – przykładowa tematyka może obejmować następujące zagadnienia: Mia100 Kamienic a sytuacja na rynku budowlanym Łodzi; kamienice remontowane w Programie Mia100 Kamienic a zmiany struktury mieszczących się w nich lokali użytkowych; oddziaływanie wyremontowanych kamienic na zmianę struktury handlu i usług oferowanych w ich otoczeniu itp.
- przestrzenno-funkcjonalnym – w tym wymiarze ocenie może podlegać: dobór przestrzenny remontowanych kamienic; ich wpływ na zmiany struktury przestrzenno-funkcjonalnej otoczenia; dostępność miejsc parkingowych w ich otoczeniu itp.
- społecznym – rozumianym przez autorów z jednej strony jako ogół przemian społecznych wynikających ze zmiany struktury zamieszkujących kamienice po remoncie; z drugiej strony z odbioru społecznego programu Mia100 Kamienic przez mieszkańców budynków – zarówno tych, którzy mieszkali przed i po remoncie, jak i tych, którzy wprowadzili się do kamienicy po raz pierwszy po remoncie.

Wymiar społeczny programu Mia100 Kamienic należy rozpatrywać dwójako. Po pierwsze w odniesieniu do mieszkańców kamienic, którzy wyprowadzają się z nich przed remontem i już do nich nie wracają. Gdzie ta ludność mieszka? Jak ocenia zmianę miejsca zamieszkania? Czy to nie pogłębia wykluczenia

społecznego tej grupy? To pytania, które wydają się kluczowe dla tego zagadnienia. Ten wątek nie jest jednakże przedmiotem zainteresowania autorów artykułu. Po drugie, wymiar społeczny można rozpatrywać w odniesieniu do tzw. nowych mieszkańców, czyli tych wprowadzających się po raz pierwszy do kamienic po remoncie. Takie rozumienie wymiaru społecznego jest przedmiotem prezentowanych badań.

Jakie są czynniki, które skłoniły tzw. nowych mieszkańców do podjęcia decyzji wprowadzenia się do wyremontowanej kamienicy? Gdzie wcześniej mieszkali i jak oceniają swoją decyzję? Jak oceniają nowe miejsce zamieszkania i jego najbliższe otoczenie? Czy czują się w nim bezpiecznie? Są to kluczowe pytania, które można postawić w tym wątku badawczym. Ten właśnie wątek stanowi główny przedmiot zainteresowania autorów artykułu. A odpowiedź na postawione w ramach niego pytania należy traktować jako główny cel prowadzonych rozważań.

Decyzja o takim profilu badań wpisuje się w problematykę gentryfikacji przestrzeni miejskiej, stanowiącej popularny przedmiot zainteresowań socjologii miasta, geografii społecznej i urbanistyki (por. m.in.: Jakóbczyk-Gryszkiewicz, Marcińczak, Wolaniuk 2014; Tobiasz-Lis, Wójcik 2013; Holm, Marcińczak, Ogrodowczyk 2015).

Zakres przestrzenny opracowania stanowią kamienice objęte Programem Mia100 Kamienic, w których remont prowadzony w ramach programu zakończył się do końca I kwartału 2015 r. Dodatkowo badany zbiór został ograniczony do tych budynków, w których miało miejsce całkowite bądź częściowe wyprowadzenie mieszkańców w związku z prowadzonymi pracami remontowymi (daje to 43 budynki). Jest to istotne ograniczenie, z punktu widzenia celu rozważań, gdyż w badanym okresie większość inwestycji nie wymagała wyprowadzki mieszkańców, tym samym nie nastąpiły zmiany wśród użytkowników mieszkań.

W przypadku budynków, które wymagały wyprowadzki mieszkańców, według danych Urzędu Miasta Łodzi, do końca 2014 r. jedynie około 30% mieszkańców wróciło do swych mieszkań po remoncie (z tej możliwości nie mogą skorzystać osoby zalegające z czynszem).

Prezentowane w artykule badania stanowią część wyników uzyskanych w ramach projektu badawczego pt. *Program Mia100 Kamienic i jego skutki społeczno-gospodarcze*, który jest realizowany od 2014 r. przez Studenckie Koło Naukowe Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego CIVITAS.

7.2. METODOLOGIA BADAŃ

Realizacja głównego celu badawczego wymagała od autorów zorganizowania i przeprowadzania badań bezpośrednich wśród mieszkańców kamienic wyremontowanych w ramach Programu Mia100 Kamienic. Badania te zostały wykonane metodą wywiadu kwestionariuszowego. Na jego potrzeby został skonstruowany

arkusz obejmujący łącznie 18 pytań, podzielonych na trzy główne części. Pytania w pierwszej części dotyczyły całego gospodarstwa domowego (w zakresie: struktury płci i wieku oraz poprzedniego miejsca zamieszkania). Pozostałe dwie części skierowane były do respondenta (udzielającego wywiadu) i dotyczyły w pierwszej części – czynników wyboru miejsca zamieszkania, oceny decyzji o zamieszkaniu oraz relacji czynszu obecnego do czynszu w poprzednim miejscu zamieszkania, a w drugiej – oceny zagospodarowania najbliższego otoczenia kamienicy (podwórza) oraz poczucia bezpieczeństwa.

Przebadano zarówno mieszkańców, którzy wprowadzili się do kamienicy po raz pierwszy po remoncie, jak i tych, którzy po remoncie wrócili do swoich mieszkań (trudno było ich rozdzielić na etapie przeprowadzania badań), przy czym w części analitycznej i wnioskowej badania skoncentrowano się na pierwszej z tych grup.

Badanie ankietowe zostało przeprowadzone w marcu i kwietniu 2015 r. Do badania, tak jak przedstawiono to we wstępie, zakwalifikowano wszystkie budynki, w których w tym okresie zakończył się remont kapitalny. Ostatecznie ten zbiór okazał się o 10 budynków mniejszy od wyjściowych 43 obiektów, gdyż nie wszystkie kamienice, pomimo zakończenia remontu, były już zamieszkałe. Ze zbioru 33 budynków, w których podjęto badania, otrzymano odpowiedzi od mieszkańców 68 lokali zlokalizowanych w 12 kamienicach: pięciu położonych przy ul. Legionów, dwóch przy ul. Gdańskiej i ul. Więckowskiego oraz po jednej przy ulicach: Piotrkowskiej, Radwańskiej oraz Zielonej. Wszystkie wymienione ulice położone są w ścisłym centrum miasta na pograniczu dwóch dzielnic: Śródmieścia oraz Polesia.

7.3. PROGRAM MIA100 KAMIENIC A POLITYKA MIESZKANIOWA ŁODZI

Polityka mieszkaniowa może być ujmowana w dwóch podejściach. Węższe ujęcie obejmuje funkcjonowanie sektora mieszkaniowego prowadzonego przez władze lokalne. Podejście szersze natomiast wiąże się zarówno z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego, jak i wszelkimi działaniami mającymi wpływ na ten rynek. Jedno jest pewne, powinna być odpowiedzią na potrzeby mieszkaniowe i popyt danej lokalnej społeczności (Lis 2011).

Wśród celów polityki mieszkaniowej należy wymienić: tworzenie warunków do kupna lub wynajmu mieszkania; ułatwienia w nabyciu mieszkań dla młodych osób czy nowo zakładanej rodziny; zapewnienie dostępności mieszkań; utrzymanie zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie oraz opracowywanie warunków zamiany mieszkań osobom chcącym polepszyć swój standard życia oraz zapewnienie schronienia najuboższym (Lis 2011).

W większości krajów UE, w tym również w Polsce, mieszkania w ramach społecznej polityki mieszkaniowej przeznaczone są dla osób, które można zaliczyć do jednej z grup docelowych, wyodrębnionych według określonych kryteriów, np. wieku, dochodu czy stanu zdrowia. Władze gminne w Polsce mają obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności. Zostało to określone w ustawie o samorządzie gminnym jako zadanie własne gminy. Do realizacji polityki mieszkaniowej gmina dysponuje różnymi instrumentami, takimi jak: regulacja rynku finansowego nieruchomości na terenie gminy; budownictwo społeczne; racjonalne dysponowanie gminnym zasobem mieszkaniowym; wsparcie finansowe dla osób chcących nabyć mieszkanie (Lis 2011).

Cyran (2013) jako podstawowe filary polityki mieszkaniowej wyróżnia:

- tworzenie warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w gminie przez inwestorów indywidualnych i deweloperów;
- rozwój budownictwa na wynajem/sprzedaż w formie TBS;
- politykę czynszową opartą na rachunku ekonomicznym;
- skalę polityki remontowej, odpowiadającej potrzebom remontowym;
- wieloaspektową politykę zamian lokali;
- racjonalną politykę prywatyzacji lokali;
- wieloletni plan budownictwa komunalnego;
- realizację wyroków sądowych – lokale socjalne/pomieszczenia tymczasowe.

Polityka miasta dotycząca sektora mieszkaniowego powinna bazować na potrzebach mieszkaniowych mieszkańców, w związku z tym jej nakreślenie winno opierać się na analizie potrzeb, celów i aspiracji społeczności danego miasta, a także współpracy sektora publicznego i prywatnego (Lis 2011). W polskich miastach władze samorządowe ustawowo powinny zapewniać mieszkania socjalne i komunalne, jednak zważywszy na wiele negatywnych czynników – małe zasoby, niedostatecznie rozwinięte budownictwo komunalne czy proces prywatyzacji – gminy zapewniają je często tylko teoretycznie i przez to nie są w stanie w pełni zaspokoić potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (*Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005–2025* 2005). Warto zaznaczyć, że niedobór mieszkań w Polsce jest jednym z najwyższych w UE (Herbst 2012).

Komunalny zasób mieszkaniowy w Łodzi jest drugim co do wielkości w kraju, zaraz po zasobie warszawskim. Jest on zróżnicowany pod względem jakościowym, ale znaczną jego część stanowią budynki starsze, w średnim bądź złym stanie technicznym. Zarządzanie i utrzymanie takiego zasobu jest sporym wyzwaniem dla władz gminy. Realizowane przez miasto budownictwo mieszkaniowe jest z kolei niedostateczne, jak na tak duży ośrodek (Kucharska-Stasiak, Załęczna, Żelazowski 2011). W tym zakresie nie są jednak planowane większe zmiany. Polityka mieszkaniowa miasta przewiduje znaczną prywatyzację obecnego zasobu i remonty już pozostającego w posiadaniu komunalnym budownictwa mieszkaniowego.

Misja polityki mieszkaniowej Łodzi, sprecyzowana w *Polityce mieszkaniowej Łodzi 2020+*, brzmi: „Poprawa warunków mieszkaniowych łodzian poprzez stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i działalności remontowo-modernizacyjnej”. Jednym z kluczowych celów łódzkiej polityki mieszkaniowej jest więc poprawa zasobu jakościowego gminy, zwłaszcza w dzielnicach centralnych, poprzez kompleksowe remonty zasobu i jego wszechstronną rewitalizację. W dłuższej perspektywie czasowej działania podjęte w tym zakresie mają zatrzymać proces degradacji łódzkich mieszkań. W pierwszej kolejności planem mają być objęte mieszkania znajdujące się w budynkach najbardziej cennych architektonicznie i w całości będących własnością gminy, zlokalizowanych w śródmieściu. W kolejnych etapach działania obejmą zasób znajdujący się w innych częściach miasta. Jednym z najważniejszych przedsięwzięć realizujących powyższe cele jest program Mia100 Kamienic.

Program Mia100 Kamienic to jedno z narzędzi przywracania świetności centralnym częściom Łodzi. Ma on za zadanie polepszenie warunków bytowych mieszkańców remontowanych kamienic, a także poprawę walorów estetycznych tych obiektów wraz z zachowaniem ich dziedzictwa kulturowego. Jego misją jest ponadto zmniejszenie liczby mieszkań socjalnych w strefie wielkomiejskiej – w obiektach objętych programem mieszkania takie są likwidowane i przenoszone poza obszar reprezentacyjny miasta.

Program jest istotnym elementem polityki Łodzi, uwzględnionym w wielu dokumentach planistycznych, a jego skutki przyczyniają się do realizacji zróżnicowanych, często powiązanych ze sobą celów. Jak już zostało wcześniej wspomniane, jednym z ustawowych obowiązków gminy jest dbałość o jakość zasobu mieszkaniowego, a więc m.in. o stan techniczny mieszkań. Program Mia100 Kamienic obejmuje jednak swym zasięgiem tylko mieszkania zlokalizowane w strefie wielkomiejskiej, określonej w strategii rozwoju przestrzennego miasta. Dlaczego? Polityka mieszkaniowa prowadzona przez władze Łodzi dotyczy całego zasobu mieszkaniowego, ale zdecydowanie najwięcej mieszkań o niskim i wciąż pogorszającym się standardzie technicznym, wymagających generalnego remontu, znajduje się w obszarze centralnym miasta – dlatego właśnie tam koncentrują się dziś działania naprawcze w zasobie komunalnym (*Polityka mieszkaniowa Łodzi 2020+*, s. 3).

Mia100 Kamienic realizuje założenia łódzkiej polityki mieszkaniowej, wynikające również z ustaleń Krajowej Polityki Miejskiej. Zakłada ona kształtowanie przestrzeni funkcjonalnej i przyjaznej dla mieszkańców poprzez rehabilitację tkanki mieszkaniowej. Realizacja programu przywraca więc świetność gminnym nieruchomościom w podupadłym centrum, w większości przypadków przeznaczonym pod mieszkalnictwo. Przystosowuje istniejący zasób do standardów mieszkaniowych XXI w. i potrzeb mieszkańców, realizując tym samym założenia sektorowej polityki mieszkaniowej, która jest obecnie jednym z najbardziej istotnych elementów Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (*Polityka*

mieszkaniowa Łodzi 2020+, s. 3). Mieszkania, a więc przestrzeń do życia, zaspokajająca podstawowe potrzeby człowieka, jest dziś bardzo pożądana. Lokalne władze, zapewniając je mieszkańcom, zwłaszcza w śródmieściu, zapewniają swemu miastu przyszłość i żywotność.

Program wpisuje się w realizację zadań polityki miejskiej, dotyczących także – oprócz polityki mieszkaniowej – głównie szeroko rozumianej rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju. Mia100 Kamienic w szerszej perspektywie przyczynia się do odtwarzania historycznej tkanki miejskiej, którą tworzą zabytkowe kamienice i domy wielkomiejskie z przełomu XIX i XX w., wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków. Przywracając blask niezwyklej architekturze śródmieścia, pozwala zachować unikalne dziedzictwo kulturowe oraz historyczny charakter miasta. Jednocześnie realizuje więc pierwszy cel operacyjny polityki mieszkaniowej: „Miasto odnowionych kamienic”. Pod tym względem w niemałym stopniu wspomaga proces rewitalizacji obszarowej łódzkich kwartałów.

Innym, często niedocenianym skutkiem programu, jest pozytywny wpływ na środowisko naturalne, a mianowicie poprawa jakości powietrza w centrum oraz podniesienie efektywności energetycznej remontowanych budynków. Dzięki likwidacji indywidualnych źródeł ogrzewania (pieców węglowych) zmniejsza się emisja szkodliwego CO₂, a budynki są podłączane do miejskiej sieci ciepłej (http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/arttykul/m._objalski_.pdf). Termomodernizacja nieruchomości obniża z kolei koszty zużycia energii. Podnoszenie efektywności energetycznej zasobu mieszkaniowego to także jedna z zasad prowadzenia polityki mieszkaniowej w Łodzi (*Polityka mieszkaniowa Łodzi 2020+*, s. 11).

Próbując umiejscowić Mia100 Kamienic w polityce miejskiej Łodzi, nie należy zapominać o najważniejszym aspekcie – społecznym. Program poprawia funkcjonalność budynków mieszkalnych oraz przystosowuje je do potrzeb osób niepełnosprawnych. W ramach tego przedsięwzięcia powstają także lokale przeznaczone na cele społeczne – między innymi świetlice dla mieszkańców. Dodatkowo program ogranicza liczbę mieszkań socjalnych zlokalizowanych w centrum miasta – w remontowanych kamienicach miasto likwiduje mieszkania socjalne (http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/arttykul/m._objalski_.pdf).

Program skupia się na remontach obiektów z przełomu XIX i XX w. Budynki te według kryteriów ich doboru do programu powinny być: zaniedbane (zły stan techniczny), często nigdy nieremontowane, posiadające cenne walory historyczno-kulturowe, muszą być własnością komunalną o w pełni wyjaśnionym statusie własnościowym. Następnie budynek taki powinien być zlokalizowany w centrum miasta. Nie koncentrują się one w obrębie jednej ulicy czy kwartału, są równomiernie rozmieszczone na terenie śródmieścia.

Budynki remontowane są poddawane najczęściej remontom generalnym (tych w dużej mierze dotyczy artykuł), a rzadziej odnawiane są tylko ich wybrane elementy. W ramach programu wykonywane są takie prace, jak: remont konstrukcji dachu; wymiana czy wzmocnienie stropów; remont elewacji; prace konserwatorskie w budynkach zabytkowych; zmiana układu funkcjonalnego mieszkań (w szczególności poprzez likwidację podziałów mieszkań – powszechnej praktyki prowadzonej od II wojny światowej do lat 80. XX w.); poprawa warunków sanitarnych; termomodernizacja; modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej; przyłączenie do miejskiej sieci ciepła; izolacja i odwilgocenie ścian oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznej nieruchomości (<http://bip.um.lodz.pl/index.php?str=9240>).

Konsekwencją remontów w kamienicach jest oczywiście wzrost czynszu za jego użytkowanie. Do mieszkań po remontach nie mogą wracać najemcy, którzy zalegali z opłatami. Są oni przenoszeni do mieszkań socjalnych. W pierwszej kolejności na mieszkanie w wyremontowanej kamienicy mogą liczyć osoby płacące regularnie czynsz, zamieszkujące budynki komunalne o złym stanie technicznym (przewidziane do remontu lub rozbiórki).

Program finansowany jest wyłącznie z pieniędzy miejskiego budżetu i obejmuje tylko te budynki, które są w całości własnością gminy. Partnerami projektu są Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi oraz Dalkia S.A. – dostawca energii ciepłej do wyremontowanych budynków.

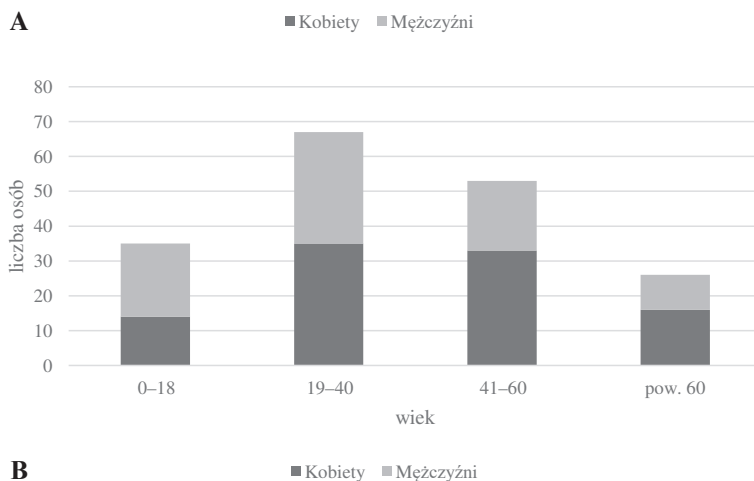
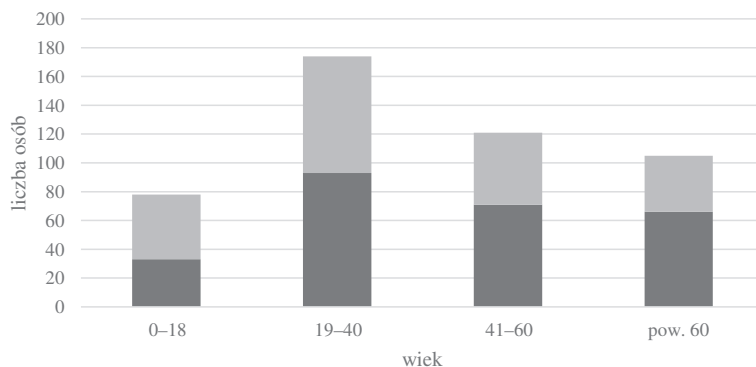
Cel przedsięwzięcia, czyli remont kompleksowy 100 obiektów mieszkalnych, został zrealizowany w sierpniu 2014 r. Nie oznacza to jednak zakończenia programu. Miał00 Kamienic przyjęło nową nazwę Miasto Kamienic i nadal realizuje plan odnowy historycznej tkanki miejskiej. Nie ma ustalonej daty zakończenia projektu.

Dotychczas, według danych z Urzędu Miasta Łodzi, rozpoczęto lub zrealizowano remont w 119 kamienicach, z czego w trakcie procesu są 32 kamienice. Początkowo program obejmował jedynie odświeżenie i remont elewacji bez wyprawek mieszkańców. Dopiero od 2012 r. remonty były bardziej kompleksowe, więc konieczna była wyprawka, jeśli nie wszystkich, to chociaż części lokatorów. Kamienice, które zostały objęte programem, są zlokalizowane w śródmieściu Łodzi lub w najbliższym sąsiedztwie centrum miasta – tam, gdzie gęstość zabudowy czynszowej jest największa.

7.4. WYNIKI BADAŃ

W ramach przeprowadzonych 68 wywiadów kwestionariuszowych otrzymano informacje na temat struktury wieku i płci oraz miejsca poprzedniego zamieszkania 181 osób. To stanowi 38% mieszkańców badanych kamienic (według stanu na początek 2016 r.). W momencie przeprowadzania badań udział ten był z pewnością nieco większy, gdyż w tym czasie część lokali nie była jeszcze zamieszkała. Pod względem struktury wieku i płci obie zbiorowości: badana w ramach

wywiadów i całość społeczności zamieszkująca 12 analizowanych kamienic są do siebie bardzo podobne. Niedoreprezentowana w badaniach jest jedynie grupa osób pow. 60 roku życia. Można to tłumaczyć większą nieufnością w grupie osób starszych do udziału w badaniu (por. rys. 1). Badana zbiorowość jest reprezentatywna, a otrzymane wyniki mogą być uogólnione do zbioru wszystkich objętych programem.



Rys. 1. Struktura wieku i płci respondentów (A) oraz mieszkańców badanych kamienic (B)

Źródło: opracowanie własne

Spośród 181 osób, członków gospodarstw domowych biorących udział w ankiecie, 127 (70%) to tzw. nowi mieszkańcy. W tej grupie przeważają osoby w wieku do 40 lat – do odremontowanych kamienic przeprowadzają się głównie ludzie młodzi i rodziny z dziećmi. Jedynie co 10 nowy mieszkaniec to osoba powyżej 60 roku życia. Odwrotnie jest w przypadku grupy dotychczasowych mieszkańców, gdzie większość stanowią osoby powyżej 40 roku życia.

Typowy „nowy mieszkaniec” kamienicy w Programie Miał100 Kamienic to osoba, która poprzednio zajmowała lokal w kamienicy czynszowej – komunalnej bądź prywatnej, położonej w centrum miasta (najczęściej na pograniczu dwóch dzielnic: Śródmieścia i Polesia). Niespełna 10% stanowią osoby, które przeprowadziły się z zabudowy blokowej, a jedynie co dwudziesta poprzednio mieszkała w domu jednorodzinnym. W ostatnich dwóch kategoriach są to praktycznie w całości osoby młode do 40 roku życia. W blisko 100% do mieszkań z Programu Miał100 Kamienic wprowadzają się mieszkańcy Łodzi. Spośród ankietowanych jedynie w trzech przypadkach wskazano przenosiny spoza granic miasta (w tym raz spoza województwa).

Dla 30%¹ rodzin przeprowadzających się z innej kamienicy najistotniejszym czynnikiem wpływającym na wybór tego miejsca była jego dogodna lokalizacja pod względem komunikacyjnym. Taka sama liczba respondentów przeniosła się do nowego budynku ze względu na lepsze warunki mieszkaniowe. W mniejszym zakresie o takim wyborze decydowała dobra lokalizacja obiektu pod względem sąsiedztwa czy przypadek.

Ponad połowa rodzin przenoszących się z innego miejsca zamieszkania wskazała też inne, bardziej osobiste przyczyny swojego wyboru. Należały do nich najczęściej: wypadki losowe typu pożar czy utrata kogoś bliskiego, rozbiorka uprzednio zamieszkiwanego budynku, a nawet brak możliwości wyboru – odgórny przydział mieszkania, kamienicy itp.

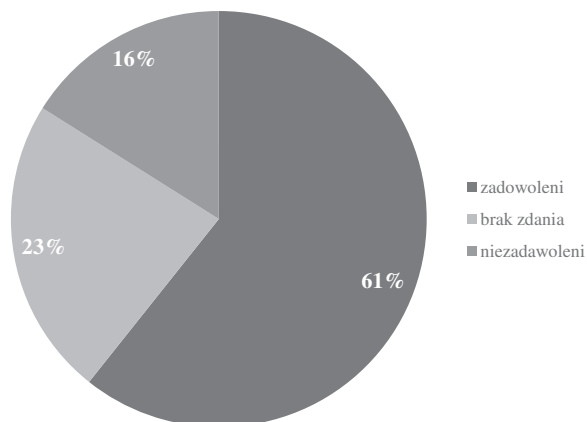
Spośród ankietowanych mieszkańców tylko 61% jest zadowolonych ze swojego obecnego miejsca zamieszkania (por. rys. 2). Dla 16% badanych nie była to dobra decyzja – takich odpowiedzi najczęściej udzielały osoby, które nie miały wpływu na wybór nowego miejsca zamieszkania, gdyż zostało im ono przydzielone, np. w związku z rozbiorką bądź remontem poprzedniego miejsca zamieszkania. Osoby te wskazują najczęściej na zbyt wysoki czynsz lub zły stan techniczny budynku po remoncie (wilgoć, odpadający tynk i inne techniczne usterki zarówno w budynku, jak i na terenie posesji).

Dla połowy ankietowanych, którzy otrzymali nowe mieszkanie, istotną jego wadą jest znacznie wyższy czynsz niż w poprzednim miejscu zamieszkania.

Mieszkańcy, którzy przeprowadzili się do nowo wyremontowanych mieszkań z innych obiektów, w zdecydowanej większości ocenili swoją decyzję jako dobrą – tak odpowiedziało bowiem 61% badanych. Wśród nich są osoby, które wcześniej mieszkały zarówno w kamieniach, domach jednorodzinnych, jak i blokach. Warto zaznaczyć, iż wszystkie osoby, które swoją decyzję oceniły negatywnie,

¹ W dalszych analizach, pomimo uzyskania również odpowiedzi od tzw. starych mieszkańców (stanowiących 35% badanych gospodarstw), uwzględniono jedynie odpowiedzi od respondentów, którzy są tzw. nowymi mieszkańcami – wprowadzili się do kamienicy po raz pierwszy po jej remoncie.

mieszkały wcześniej w kamienicach, które z reguły stanowiły własność komunalną. Wszyscy ankietowani, którzy zamienili dom jednorodzinny na mieszkanie w kamienicy oraz 75% badanych, którzy mieszkali wcześniej w blokach, decyzję ocenili pozytywnie.

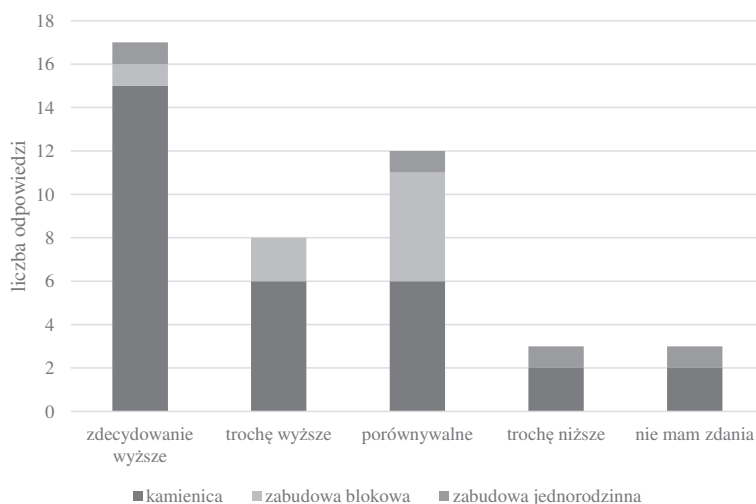


Rys. 2. Ocena zadowolenia respondentów z nowego miejsca zamieszkania

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z badań ankietowych

Aż 52% respondentów czynsz ocenia jako zbyt wysoki w porównaniu do standardu mieszkania, pozostali jako adekwatny do warunków mieszkaniowych. Nikt nie uznał czynszu jako niskiego (por. rys. 3). Ponad połowa badanych uznaje koszty jako zdecydowanie wyższe lub trochę wyższe niż w poprzednio zamieszkiwanych lokalach, z czego 23% uznaje jednak czynsz jako adekwatny do standardu mieszkania. Jedynie 7% ankietowanych stwierdziło, że koszty zamieszkiwania nowego mieszkania są niższe aniżeli we wcześniejszych lokalach, większość z nich wynajmowało wcześniej mieszkania od osób fizycznych.

Wśród najczęstszych powodów negatywnej oceny swojej decyzji mieszkaniowej pojawiły się motywy złego stanu technicznego mieszkań mimo remontu, niedociągnięcia i usterki oraz niezadowolenie z zagospodarowania terenu wokół kamienicy. Zdecydowana większość respondentów przyznała, że na terenie podwórka brakuje zieleni, nieliczni natomiast zwrócili uwagę na brak elementów małej architektury (trzepak, stojak na rowery) czy miejsc parkingowych – aż 84% badanych przyznało bowiem, że na podwórku znajdują się miejsca postojowe przeznaczone do użytku mieszkańców. Co dziesiąty badany wskazał na konieczność wprowadzenia innych elementów wyposażenia, takich jak: place zabaw dla dzieci, grill ogrodowy czy kosze na śmieci.



Rys. 3. Ocena czynszu przez respondentów w stosunku do poprzedniego miejsca zamieszkania

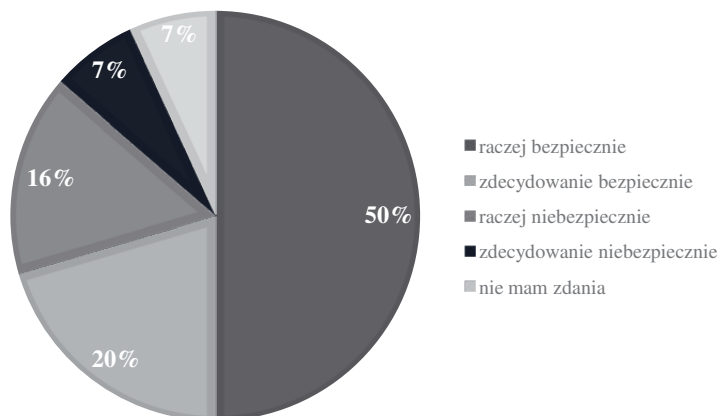
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z badań ankietowych

Opinie na temat wyposażenia były nieraz bardzo podzielone. Na przykład 42% ankietowanych uważa stoliki za niezbędny element wyposażenia podwórka, natomiast niewiele mniej, bo 39% – za element całkowicie zbędny. Co więcej, 32% respondentów zadeklarowało, że oczekuje zwiększenia istniejącej liczby miejsc postojowych, nawet kosztem pozostałego wyposażenia. Jednocześnie 51% badanych przyznała, że kolejne miejsca parkingowe są niepotrzebne. Według respondentów najmniej pożądanymi elementami w wyposażeniu podwórek są lampy dekoracyjne oraz stoliki.

Ponad połowa ankietowanych przyznała, że zamieszkania przez nich kamienica i jej podwórko nie są objęte systemem monitoringu, a 54% wskazało na potrzebę instalacji takiego systemu. Powyższe odpowiedzi powinny świadczyć teoretycznie o obniżonym poczuciu bezpieczeństwa nowych lokatorów. Pomimo to, aż 70% badanych przyznało, że czuje się bezpiecznie w nowym miejscu zamieszkania i jego okolicy, wśród nich także osoby, które wcześniej mieszkały w zabudowie blokowej lub w domu jednorodzinnym (por. rys. 4). Zdecydowanie bezpiecznie czuje się 20% ankietowanych, natomiast raczej bezpiecznie połowa ankietowanych.

Blisko co czwarty ankietowany przyznał, że nie czuje się bezpiecznie w miejscu zamieszkania i okolicy. Jako powód nowi mieszkańcy wskazali głównie negatywne zjawiska występujące w otoczeniu kamienicy, m.in. kradzieże i rozboje, a także brak właściwego nadzoru policji. Ponadto część mieszkańców skarżyła się na niechciane osoby, głównie bezdomnych, którzy spędzają czas na odnowionych podwórkach. Większość ankietowanych, negatywnie oceniających poczucie

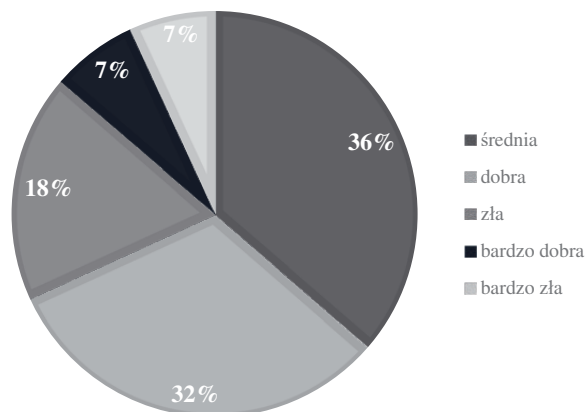
bezpieczeństwa, zamieszkuje kamienice przy ul. Legionów – tam według nich skupiają się negatywne zjawiska społeczne, niekorzystnie wpływające nie tylko na samych mieszkańców, lecz także na lokalny rynek nieruchomości.



Rys. 4. Poczucie bezpieczeństwa respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Oceny aktualnego zagospodarowania podwórek kamienic przez ich nowych lokatorów są niejednoznaczne (rys. 5), co świadczy o zróżnicowaniu potrzeb indywidualnych gospodarstw domowych. Respondenci dokonali oceny, biorąc pod uwagę własne wymogi i oczekiwania dotyczące wyposażenia podwórka.



Rys. 5. Ocena zagospodarowania podwórza kamienicy według respondentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Niespełna 40% badanych gospodarstw domowych pozytywnie oceniło stan zagospodarowania podwórka, z czego 7% ogółu badanych – bardzo dobrze,

a 32% – dobrze. Spora liczba ankietowanych (36%) stan swoich podwórek uznała za średni. Biorąc pod uwagę stosunek mieszkańców do braków w istniejącym wyposażeniu, ocena ta wydaje się uzasadniona. Oceny negatywne pojawiły się w nieznacznej mniejszości – 25% gospodarstw wystawiło ocenę złą, z czego 18% badanych oceniło zagospodarowanie tylko jako złe, a 7% jako bardzo złe.

7.5. WNIOSKI

Program Mia100 Kamienic jest odpowiedzią na potrzebę poprawy warunków bytowych w śródmiejskich mieszkaniach Łodzi. Przeprowadzone badania nad tym programem miały na celu uzmysłowienie, jak szeroki jest zakres jego następstw. Wyremontowane kamienice to nie tylko bardziej zadbane centrum miasta i atrakcyjne lokale dla inwestorów, lecz także ludzie, którzy wprowadzają się do oddanych do użytku mieszkań. Ta społeczność stała się podstawą do przeprowadzenia analizy na temat społeczno-gospodarczych skutków jednego ze sztandarowych programów władz Łodzi.

Nowi mieszkańcy w remontowanych kamienicach to w zdecydowanej większości łodzianie pochodzący z komunalnych kamienic przewidzianych do rozbioru bądź remontu, rzadziej dotychczasowi mieszkańcy osiedli blokowych. Są to przede wszystkim ludzie młodzi (w wieku produkcyjnym mobilnym, rodziny z dziećmi), co z pewnością sprzyja odmładzaniu śródmieścia i wpisuje się w ideę „powrotu do centrum”.

Badania przeprowadzone wśród nowych mieszkańców kamienic wyremontowanych w ramach programu Mia100 Kamienic wykazały, że są oni usatysfakcjonowani z nowego miejsca zamieszkania, jeżeli ma ono wysoki standard i jest dogodnie położone. Większość jako wadę nowego miejsca zamieszkania wskazuje czynsz, który dla większości respondentów jest za wysoki.

Wyniki badania pokazują, że kwestia zagospodarowania podwórek kamienic nie jest istotnym czynnikiem wpływającym na ocenę decyzji mieszkaniowej ankietowanych. Jeżeli zapytać o ich ocenę, to wskazywany jest brak zieleni oraz systemu monitoringu, którego brak nie wpływa jednak na poczucie bezpieczeństwa badanych. Większość respondentów czuje się bezpiecznie w nowym miejscu zamieszkania, nawet mimo pojawiających się w okolicy przejawów degradacji społecznej – wandalizmu, kradzieży, alkoholizmu i biedy.

Ze względu na trwające dalsze prace w ramach Programu badania w zakresie prezentowanej tematyki należy kontynuować we wszystkich trzech wskazanych we wstępie wymiarach (społecznym, gospodarczym i przestrzennym).

LITERATURA

- Cyran R., 2013, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa jako instrument rozwoju lokalnego*, „Studia Ekonomiczne”, nr 144, cz. 2, s. 217–226.
- Herbst I., 2012, *W poszukiwaniu polityki mieszkaniowej*, „Magazyn Miasta”, nr 1, s. 1–2.
- Holm A., Marcińczak S., Ogrodowczyk A., 2015, *New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism*, „Geografie”, 120 (2), s. 164–187.
- <http://bip.uml.lodz.pl/index.php?str=9240> (dostęp: 11.01.2016).
- http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/arttykul/m_obijalski_.pdf (dostęp: 19.03.2016).
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J., Marcińczak, S., Wolaniuk, A., 2014, *Gentrification Processes in the City*, [w:] T. Marszał (red.), *Society and Space in Contemporary Poland in Łódź University Geographical Research*, Łódź, s. 83–111.
- Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K., 2011, *Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź. Pożądane kierunki zmian*, Łódź, s. 5–36.
- Lis P., 2011, *Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej*, „Space – Society – Economy”, nr 10, s. 9–26.
- Polityka mieszkaniowa Łodzi 2020+*, 2012, Urząd Miasta Łodzi, Łódź, s. 6–15.
- Tobiasz-Lis P., Wójcik M., 2013, *Obrazy dysproporcji na obszarze miasta i ich społeczna interpretacja. Przykład Łodzi*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Oeconomica”, nr 289, s. 73–87.
- Uwarunkowania sektora mieszkaniowego w latach 2005–2013, Załącznik do Strategii długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005–2025*, 2005, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Warszawa, s. 18.

Abstract

The article presents results of a survey conducted among ‘new residents’ – those who moved into buildings renovated in the Program *City of a Hundred Tenement Houses* for the first time. The main goal of the article is to present the identified reasons for choosing a given place of residence and evaluations of this decision. The survey was carried out in buildings from which all or most of the residents moved out in connection with the repair and renovation works.

Keywords

Housing policy; City of a Hundred Tenement Houses; Lodz; housing.