

Ewa Kucharska-Stasiak\*

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
A ZMIANY W WARUNKACH MIESZKANIOWYCH W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM

1. Wprowadzenie

Rozwój budownictwa mieszkaniowego często stanowi przedmiot analiz i ocen. W poszczególnych opracowaniach dominują rozważania dotyczące: miejsca budownictwa mieszkaniowego w całości kształcie działalności inwestycyjnej, rozwoju nakładów na budownictwo mieszkaniowe, efektów działalności budowlanej, struktury inwestorskiej czy potrzeb mieszkaniowych. Ta tematyka badań podejmowana jest corocznie. Sprzyja temu istniejąca sprawozdawczość statystyczna.

Znacznie rzadziej przedmiotem badań i ocen są warunki mieszkaniowe ludności. Stanowią one z jednej strony efekt bieżącej działalności inwestycyjnej i działalności minionych dekad, z drugiej efekt dbałości o stan techniczny istniejącego zasobu.

Mała elastyczność podaży nowych mieszkań do istniejącego zasobu powoduje, że warunki mieszkaniowe cechuje względna inercja. Najpełniejszym o nich źródłem informacji są narodowe spisy powszechne, przeprowadzane jako spisy pełne bądź mikrospisy. Podejmowane były już wielokrotnie. W 1984 r. GUS przeprowadził ostatni spis. Dokonany został metodą reprezentacyjną (mikrospis). Jego celem było dostarczenie m. in. informacji o zmianach w warunkach mieszkaniowych ludności, jakie nastąpiły w okresie 1979-1984, tj. od daty przeprowadzenia ostatniego spisu powszechnego. Opublikowanie tych danych przez GUS w układach wojewódzkich stanowi okazję do prześledzenia zmian w warunkach mieszkaniowych ludności miejskiej na terenie wo-

---

\* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ.

jewództwa łódzkiego. Ponieważ głównym czynnikiem tych zmian pozostaje budownictwo inwestycyjne, rozważania nasze połączymy z analizą tempa budownictwa mieszkaniowego. Skoro warunki mieszkaniowe cechuje pewna inercja, próba prześledzenia zmian w sytuacji mieszkaniowej musi objąć relatywnie długi okres.

## 2. Sytuacja mieszkaniowa ludności miejskiej w okresie międzywojennym

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce międzywojennej była złożona i trudna. Uwarunkowane to było w znacznym stopniu splotem obiektywnych czynników demograficznych, ekonomicznych i społecznych. "Odcinek polityki mieszkaniowej był jednym z tych, na których najbardziej może wyraźnie uwidaczniał się kapitalistyczny charakter przedwrzesniowej Polski i klasowość jej polityki gospodarczej, chroniąca interesy posiadaczy i grup z nimi bezpośrednio związanych"<sup>1</sup>. Państwo nie tylko nie prowadziło prawie żadnej akcji budowlanej dla szerokich mas pracujących, nie udzielało dostatecznej pomocy dla instytucji zajmujących się budownictwem społecznym, lecz przeciwnie, "finansowało i stwarzało cieplarnianą atmosferę właśnie dla budownictwa mieszkań przeznaczonych na użytek grup uprzywilejowanych"<sup>2</sup>. Popierało rozwój prywatnej inicjatywy, rezygnowało z podatku dochodowego i od nieruchomości, które mogłyby być użyte na budownictwo mieszkaniowe dla ludności robotniczej.

W okresie międzywojennym cały obszar województwa łódzkiego należał do bardzo zaniedbanych pod względem warunków mieszkaniowych. Spuścizna dziejowa była dla tego terenu wyjątkowo niekorzystna. Zdecydowały o tym specyficzne warunki rozwoju miast przemysłowego okręgu łódzkiego, który w przededniu wybuchu I wojny światowej był największym ośrodkiem włókienniczym nie tylko w Królestwie Polskim, lecz w całym państwie rosyjskim. Intensywnemu rozwojowi przemysłu towarzyszył gwałtowny wzrost liczby ludności, szczególnie w Łodzi, Pabianicach, Zgierzu i Aleksandrowie. Kapitał prywatny, dominujący w rozwoju budownictwa mieszkaniowego do II wojny światowej niechętnie inwestował w rozwój budownictwa mieszkaniowego. Okolicznością

<sup>1</sup> A. Andrzejewski, O roli inicjatywy prywatnej w budownictwie mieszkaniowym, "Dom" 1984, nr 1-2, s. 24.

<sup>2</sup> Ibidem, s. 23.

ograniczającą zainteresowanie kapitału budownictwem mieszkaniowym były zarówno znacznie korzystniejsze lokaty w przemyśle i handlu, jak również mała zdolność płatnicza, przeważającej w miastach, ludności robotniczej<sup>3</sup>. W rezultacie, wzrastającemu zapotrzebowaniu na mieszkanie towarzyszyły znacznie skromniejsze rozmiary budownictwa mieszkaniowego. Ekonomiczna słabość ludności robotniczej i rekrutującej się z napływającej ze wsi biedoty żyjącej z nędzą, skłaniała do wznoszenia kiepskich technicznie domów o przewadze mieszkań jednoizbowych. O tym, że wznoszone tu budynki były mniej trwałe i bardziej prymitywne, świadczą informacje z 1914 r. dotyczące technicznego szacunku przeciętnej wartości hipotecznie obciążonych nieruchomości. "Szacunek ten, określony w Łodzi w roku 1914 sumą 55 399 rubli, jest znacznie niższy niż w Warszawie - 90 402 ruble"<sup>4</sup>.

Po I wojnie światowej kwestia mieszkaniowa przybrała rozmiary kryzysu, który - choć był znamieny dla wszystkich miast Europy - w Łodzi wystąpił ze szczególną ostrością. Wśród miast europejskich Łódź posiadała najwyższy odsetek mieszkań jedno- i dwuizbowych, najgęściej zaludnionych - w 1921 r. w Łodzi w lokalach jednoizbowych zamieszkiwało aż 56,7% ludności, gdy w Warszawie 28,7%, w Sztokholmie 7,5%, Londynie 6,2%, Poznaniu 4,8% Wiedniu 4,2%, Berlinie 3,0%<sup>5</sup>.

O przyczynach i rozwoju trudnej sytuacji mieszkaniowej w Łodzi pisano wielokrotnie<sup>6</sup>, znacznie rzadziej o miastach województwa łódzkiego<sup>7</sup>. Pozostawały one w cieniu wielkiej Łodzi. W 1930 r. Z. Grabowski pisał "W ośrodku przemysłowym łódzkim cały szereg miast i miasteczek znajduje się w warunkach bezpośrednio gorszych mieszkaniowych niż Łódź. Miasto Pabianice posiada 70% lokali jednoizbowych. Powierzchnia takiego mieszkania wynosi przeciętnie 20 m<sup>2</sup>. Są one za-

<sup>3</sup> L. Mroccka, Warunki mieszkaniowe robotników łódzkich w latach 1918-1939, "Rocznik łódzki" 1977, t. XXII, s. 151.

<sup>4</sup> A. G i n s b e r t, Ze studiów nad problemem komunalnym Łodzi, "Zeszyty Naukowe SGPiS" 1959, nr 13, s. 37.

<sup>5</sup> Z. G r a b s k i, Kryzys mieszkaniowy w Polsce, Warszawa 1930, s. 24, Biblioteka Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej.

<sup>6</sup> Por. m. in. A. G i n s b e r t, Łódź. Studium monograficzne, Łódź 1962; Inspekcja pracy w 1925 r., Ministerstwo Pracy i Opieki Społecznej 1927; Sprawozdania i Czynności Okręgu III; Statystyka miasta Łodzi, Wydział Statystyczny Magistratu, t. I: Trzylicie 1918-1920, red. E. Grabowski.

<sup>7</sup> S. B e r e z o w s k i, Rozwój małych miast województwa łódzkiego, "Zeszyty Naukowe SGPiS" 1957, nr 5.

mieszkałe przez rodziny liczące nie mniej niż 5 osób. 10% tych mieszkań zajmuje dwie do trzech rodzin razem"<sup>8</sup>

Trwałą cechą sytuacji mieszkaniowej ludności miejskiej był nie tylko niedobór mieszkań mierzony ich liczbą czy powierzchnią, ale także zły stan techniczny. To ostatnie zjawisko zdeterminowane zostało nie tylko prowizorycznym charakterem wielu wznoszonych obiektów, ale również niewłaściwą dbałością o stan techniczny. Sprzyjała temu prowadzona przez państwo polityka stałych czynszów. W 1919 r. wydano ustawę o ochronie lokatorów, wielokrotnie nowelizowaną. Zabraniała ona podwyżki czynszów ponad poziom z 1914 r. oraz ograniczała swobodę właścicieli domów w dysponowaniu mieszkaniami. Obok pozytywów, jak ingerencja państwa pomiędzy kamienicznika i lokatora, niosła ze sobą wiele niekorzystnych, niezamierzonych następstw. Jednym z nich było - przy ograniczaniu wysokości czynszów i inflacji lat 1918-1924 - zmniejszanie wydatków na techniczne utrzymanie budynków. Ochroniając rodziny uboższe, ustawa uderzyła we właścicieli domów zamieszkałych przez biedotę, a więc domów o słabym standardzie budowlanym. Właściciele tych domów, nie mogąc liczyć na wzrost komornego, nie remontowali ich.

Dalsze spustoszenie w zasobie mieszkaniowym przyniósł okres II wojny światowej. Na terenie województwa łódzkiego pewna część zasobu uległa zniszczeniu, ale przede wszystkim wiele budynków doprowadzonych zostało do kompletnej ruiny na skutek zaniedbywania remontów i konserwacji.

W chwili wyzwolenia około 80% budynków mieszkalnych na terenie Łodzi kwalifikowało się do remontów kapitalnych. Występujące katastrofy budowlane wywołały konieczność przeprowadzenia lustracji domów mieszkalnych, czyli oceny ich stanu technicznego. Wykazała ona "konieczność rozbiórki około 100 budynków zdewastowanych brakiem należytej konserwacji. Z tej liczby około 50% obiektów powinno być ewakuowane możliwie szybko, gdyż grożą zawaleniem"<sup>9</sup>

<sup>8</sup> G r a b s k i, Kryzys mieszkaniowy ..., s. 26.

<sup>9</sup> Kronika, "Dom" 1948, nr 5-6, s. 39.



### 3. Rozwój budownictwa mieszkaniowego i zmiany w stanie zasobów mieszkaniowych w województwie łódzkim w okresie Polski Ludowej

Model socjalistyczny gospodarki planowej stworzył podstawy do poprawy warunków mieszkaniowych ludności. Z założenia rozwój budownictwa mieszkaniowego przestał być problemem wtórnym, odbiciem efektywnego popytu i kalkulacji inicjatywy prywatnej. W rzeczywistości nie stał się czynnikiem szybkich przekształceń w warunkach zamieszkiwania ludności. W znacznym stopniu uwarunkowane to zostało czynnikami:

- demograficznymi - przyrostem naturalnym społeczeństwa,
- ekonomicznymi - koniecznością uprzemysłowienia i urbanizacji kraju,
- społecznymi - dążeniem do wyrównywania odziedziczonych dysproporcji w warunkach mieszkaniowych przy ograniczonym udziale środków własnych ludności,

Nie bez znaczenia była słabość polityki budowlano-mieszkaniowej i niedocenywanie mieszkania nie tylko z punktu widzenia jego społecznych wartości, ale także rozwoju gospodarczego. O rozmiarze dokonań świadczą dane zestawione w tab. 1. Na terenie miast województwa łódzkiego wybudowanych zostało prawie 254 tys. mieszkań o ponad 819 izbach mieszkalnych.

Dominująca część nowego budownictwa zlokalizowana została na terenie Łodzi - ponad 80%.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w omawianym okresie nie przebiegał równomiernie. Znajdujemy tu nie tylko odbicie ogólnokrajowych zmiennych tendencji traktowania budownictwa mieszkaniowego w planach inwestycyjnych, ale również specyficzne traktowanie Łodzi i miast województwa. Jest to szczególnie widoczne do 1960 r., gdy udział województwa w efektach mieszkaniowych był relatywnie nieznaczny. Na województwo to, zamieszkane przez około 6% ludności miejskiej w skali kraju (według spisu z 6 XII 1960 r.), przypadało w latach 1951-1960 około 4,2% przekazanych do eksploatacji mieszkań i 4,1% izb. Przytoczone liczby nabierają szczególnego znaczenia wobec trudnych warunków mieszkaniowych, odziedziczonych po okresie rozwoju kapitalistycznych stosunków mieszkaniowych. Na takim traktowaniu województwa zaciążyła z jednej strony świadomość relatywnie mało zniszczonego jego zasobu mieszkaniowego w okresie woj-

Tabela 1

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego w latach 1945-1985 (w tys.)

Lata	Polska - miasta		Województwo łódzkie - miasta							
	miesz- kania	izby	mieszkania				izby			
			ogółem		w tym		ogółem		w tym	
			woje- wódz- two	udział w puli krajowej	Łódź	udział w puli krajowej	woje- wódz- two	udział w puli krajowej	Łódź	udział w puli krajowej
1945-1950	-	-	2,5	-	2,4	-	7,3	-	6,9	-
1951-1960	588,9	1 667,0	24,7	4,2	22,5	3,8	69,1	4,1	62,9	3,8
1961-1970	1 259,8	3 673,8	81,2	6,5	70,6	5,6	239,6	6,5	208,4	5,7
1971-1980	1 884,8	6 694,6	118,8	6,3	94,7	5,0	409,9	6,1	321,7	4,8
1981-1985	723,9	2 677,9	26,7	3,7	19,5	2,7	93,6	3,5	67,2	2,5

Źródło: "Rocznik Statystyczny GUS" 1986, tabl. 9(646); Budownictwo w województwie-  
miejskim łódzkim (lata 1975-1982), Materiały na Plenum KZ PZPR, Wojewódzki Urząd Statystycz-  
ny w m. Łodzi, 1983, tabl. 13; "Rocznik Statystyczny GUS" 1971, tabl. 5(579); Rocznik  
Statystyczny GUS" 1981, tabl. 32(667); "Rocznik Statystyczny m. Łodzi" 1946-1965, tabl. 105;  
"Rocznik Statystyczny m. Łodzi", 1971, tabl. 105; Budownictwo mieszkaniowe w latach  
1970-1981, Warszawa 1983, tabl. 11.

ny, z drugiej strony podporządkowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego polityce zatrudnienia w przemyśle. Obszar miast województwa łódzkiego, posiadający stosunkowo mało zniszczoną w wyniku działań wojennych i okupacji hitlerowskiej substancję budowlaną, nie mógł stanowić terenu aktywnej polityki inwestycyjnej. Okolicznością dodatkowo niekorzystnie wpływającą na dopływ środków państwa był dominujący przemysł lekki, zatrudniający miejscową ludność. Środki inwestycyjne kierowane były na tereny bardziej zniszczone, a w okresie planu sześcioletniego 1950-1955 na tereny, na których proces uprzemysłowienia kraju wymagał stworzenia miejsc zamieszkania dla napływającej ze wsi ludności.

Tempo oddawanych nowych mieszkań, chociaż skromne, przyczyniło się do wzrostu zasobów mieszkaniowych - tab. 2.

T a b e l a 2

Zmiany w stanie zasobów mieszkaniowych w miastach (w tys.)

Lata	Polska - miasta		Województwo łódzkie			
	mieszkania	izby	mieszkania		izby	
			ogółem woj.	w tym Łódź	ogółem woj.	w tym Łódź
1950	2 445	5 970	281,9	172,2	521,8	313,0
1960	3 560	8 894	341,1	203,2	672,7	391,2
1970	4 596	12 474	407,3	239,8	973,8	563,7
1978	5 841	17 605	373,8	279,9	1 014,6	705,6
1980	6 232	19 103	360,5	295,7	985,4	805,0
1985	6 931	22 041	383,6	312,1	1 072,4	866,6

Ź r ó d ł o: "Rocznik Statystyczny GUS" 1961, tabl. 18(416); "Rocznik Statystyczny Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej" 1974, tabl. 1; "Rocznik Statystyczny GUS" 1981, tabl. 21 (656); "Rocznik Statystyczny GUS" 1986, tabl. 5(642); "Rocznik Statystyczny Województwa Łódzkiego" 1986, 1986, tabl. 1.

Przyrost zasobów mieszkaniowych, mierzony w liczbie eksploatowanych mieszkań i izb był w tym okresie na terenie województwa łódzkiego słabszy niż średni krajowy przyrost w miastach.

Po 1960 r. rozpoczął się korzystny okres w rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla województwa. W dekadzie 1961-1970 oddano 81,2 tys. mieszkań, tj. 239,6 tys. izb. Udział województwa w ogólnokrajowej

puli oddawanych mieszkań wzrósł z 4,2% w latach 1951-1960 do 6,5% w latach 1961-1970, a ogólnokrajowej puli izb odpowiednio z 4,1% do 6,5%. Ta korzystna tendencja utrzymana została również w następnej dekadzie. Dane statystyczne ilustrujące stan zasobów mieszkaniowych, zamieszczone w tab. 2, nie odzwierciedlają w pełni zmian i nie są porównywalne z uwagi na wprowadzony w 1975 r. nowy podział administracyjny.

Po 1980 r. rozpoczyna się wyjątkowo trudny okres w rozwoju budownictwa mieszkaniowego w całej Polsce. Skromne możliwości realizacyjne pozostają w ostrej sprzeczności z potrzebami mieszkaniowymi; wzmocnionymi poprzez rozbudzone w latach siedemdziesiątych aspiracje w zakresie standardu mieszkaniowego. Systematycznie maleje liczba mieszkań oddawanych do użytku: w 1981 r. oddano 5752; w 1982 r. - 5543; w 1983 r. - 5268; w 1984 r. - 5103, a w 1985 r. już tylko 5036. Udział województwa w ogólnej puli oddawanych mieszkań spadł z 6,3% w latach 1971-1980 do 3,7% w ostatniej pięcioletce, a w liczbie oddawanych izb z 6,1% do 3,5%.

Przy polityce minimalizacji wyburzeń, te nieznaczne przyrosty pozwoliły na powiększenie stanu zasobów mieszkaniowych. Na koniec 1985 r. w miastach województwa łódzkiego było 383,6 tys. mieszkań, tj. 1 072,4 tys. izb (tab. 2).

Dotychczasowe liczby dostarczyły informacji o zmianie ilościowego stanu zasobów mieszkaniowych. Towarzyszą im, co jest niezmiernie ważne, zmiany jakościowe - nowy zasób, to zasób z punktu widzenia budowlanego jakościowo lepszy, o niepalnym materiale ścian, zasób wyposażony w instalacje, zasób o przeciętnie większych powierzchniach użytkowych jednej izby i jednego mieszkania.

W 1984 r. w świetle ostatniego spisu mieszkań, udział mieszkań wybudowanych przed 1944 rokiem wynosił 37,2%, a mieszkań pochodzących sprzed 1918 r. już tylko 12,9%. Pozostała część zasobu, to zasób wybudowany w Polsce Ludowej. Liczby te są wyższe niż przeciętnie w miastach Polski, gdzie wynoszą one odpowiednio 32,2% i 11,8%.

Strukturę mieszkań według okresu budowy i wybranych form własności zestawiono w tab. 3. Mieszkania stare, pochodzące sprzed I i II wojny światowej, dominują w tzw. zasobie komunalnym (zasobie terenowych organów administracji państwowej) i w niewykazywanym w tabeli zasobie prywatnym. Widoczne to jest zarówno na terenie miast województwa miejskiego łódzkiego, jak i wszystkich miast w Polsce.



Dane zawarte w tej tabeli pośrednio informują o dynamicznie wzrastającej roli spółdzielczości mieszkaniowej jako inwestora.

T a b e l a 3

Struktura mieszkań według okresu budowy i formy własności budynku w 1984 r.

Wyszczególnienie		Ogół- łem	W budynkach wybudowanych w okresie				
			przed 1918	1918- -1944	1945- -1970	1971- -1978	1979- -1984
Polska - miasta	m	100,0	11,8	20,4	32,0	22,3	13,5
	l	100,0	10,8	19,6	31,1	23,9	14,6
w tym:							
w budynkach stanowiących własność:							
terenowych organów administracji państwo- wej	m	100,0	19,5	32,3	40,0	7,4	0,8
spółdzielni budownic- ctwa mieszkaniowego	m	100,0	0,1	0,7	27,4	42,7	29,1
Województwo łódzkie	m	100,0	12,9	24,4	30,1	22,2	10,4
w tym:	l	100,0	11,9	22,8	29,7	23,9	11,7
w budynkach stanowią- cych własność:							
terenowych organów administracji państwowej	m	100,0	22,6	35,2	35,2	6,7	0,3
spółdzielni budownic- twa mieszkaniowego	m	100,0	-	0,4	26,7	47,2	25,7

m - mieszkanie, l - ludność

Ź r ó d ł o: Tablice wynikowe dla Polski i województwa miejskiego łódzkiego, Mikrospis 1984 r. [GUS, 1985].

O jakości eksploatowanego zasobu mieszkaniowego decyduje m. in. wyposażenie w instalacje. Odpowiednie dane, ustalone w trakcie mikrospisu w 1984 r. zestawiono w tab. 4. W miastach województwa łódzkiego stan wyposażenia w wodociąg, ustęp splukiwany, łazienkę, gaz oraz centralne ogrzewanie, jest gorszy niż przeciętnie w miastach polskich. W mieszkaniach zarządzanych przez terenowe organy administracji państwowej udział mieszkań wyposażonych w powyższe instalacje jest o kilka czy nawet kilkanaście procent niższy. Przyjmując, że

stan substandardowy mieszkań wyznacza brak wodociągu, na terenie województwa miejskiego łódzkiego około 13% mieszkań należy do mieszkań substandardowych.

T a b e l a 4

## Mieszkania według wyposażenia w instalacje

Wyszczególnienie	ogółem	W tym wyposażone				
		wodociąg	ustęp spłukiwany	łazienka	gaz	centralne ogrzewanie
Polska - miasta	100,0	92,7	81,7	77,0	78,9	67,3
w tym:						
w budynkach stanowiących własność:						
terenowych organów administracji państwowej	100,0	93,2	74,9	64,6	80,3	58,5
spółdzielni budownictwa mieszkaniowego	100,0	99,9	99,9	99,6	98,2	98,5
Województwo łódzkie	100,0	86,4	73,4	67,4	76,6	64,9
w tym:						
w budynkach stanowiących własność:						
terenowych organów administracji państwowej	100,0	84,2	61,5	50,4	70,2	45,9
spółdzielni budownictwa mieszkaniowego	100,0	99,6	99,9	99,8	98,3	99,7

Ź r ó d ł o: Wyniki spisu ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną z 6 XII 1984 r., tab. 5.

Przy tej dość negatywnej ocenie nie można pominąć faktu, że województwo łódzkie było przedmiotem szczególnie intensywnego inwestowania, o czym świadczą przemiany rejestrowane w trakcie kolejnych spisów - tab.5. Pięciokrotnie szybsze było doposażenie mieszkań w wodociąg i ustęp niż przeciętnie w kraju, ponad dwudziestokrotnie w gaz sieciowy, prawie ośmiokrotnie w centralne ogrzewanie. Te korzystne zmiany zachodziły ze szczególną intensywnością na terenie małych miast, które w momencie startu były znacznie słabiej wyposażone niż miasto wojewódzkie łódź.

T a b e l a 5

Zmiany w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje w miastach (w %)

Wyszczególnienie	Udział mieszkań wyposażonych w				
	wodo- ciąg	ustęp spłuki- wany	łazien- kę	gaz siecio- wy	cen- tralne ogrze- wanie
Rok 1950					
Polska	42,3	25,7	14,2	26,2	4,9
miasto Łódź	25,8	15,8	8,7	11,8	3,0
woj. łódzkie	7,6	4,2	3,2	1,1	0,6
Rok 1960					
Polska	55,4	35,6	26,0	33,7	13,2
miasto Łódź	48,8	27,3	17,7	25,1	12,6
woj. łódzkie	16,9	12,1	10,3	2,3	2,9
Rok 1970					
Polska	74,3	54,2	47,8	47,5	35,8
miasto Łódź	71,2	51,2	45,0	57,3	41,2
woj. łódzkie	65,6	47,6	41,5	48,5	37,9
Rok 1978					
Polska	87,2	72,9	69,1	59,7	56,9
miasto Łódź	83,7	69,2	65,9	72,0	60,3
woj. łódzkie	80,2	66,4	61,4	64,1	57,4
Rok 1984					
Polska	92,7	81,7	.	79,9	67,3
miasto Łódź	89,1	75,2	68,7	80,1	66,7
woj. łódzkie	86,7	73,8	67,9	71,4	65,4

Ź r ó d ł o: "Rocznik Statystyczny Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej" 1965, tabl. 13, 14; "Rocznik Statystyczny Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej" 1974; Narodowy Spis Powszechny z dnia 7 XII 1978, Łódź, Gospodarstwa domowe i warunki mieszkaniowe, tabl. 5(39); Wyniki spisu ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną z dnia 6 XII 1984, tab. 5.

#### 4. Zmiany w warunkach mieszkaniowych ludności

Przytoczone dotychczas dane dokumentują pozytywne zmiany w wielkości i jakości eksploatowanego zasobu, stanowiąc podstawę do poprawy środowiska mieszkaniowego. Obok tych czynników o warunkach mieszkaniowych ludności decyduje w istotny sposób sytuacja demograficzna. Województwo łódzkie charakteryzuje się najniższym w kraju tempem przyrostu ludności miejskiej. Stąd też zmiany w przeciętnych warunkach mieszkaniowych wyprzedzają zmiany w przyroście zasobu. Sprzyja temu polityka minimalizacji wyburzeń, ograniczanych wyłącznie do ubytków naturalnych czy wyburzeń podyktowanych przyczynami urbanistycznymi.

Wskaźniki charakteryzujące zmiany w sytuacji mieszkaniowej zestawiono w tab. 6. Jako podstawę oceny przyjęto sześć powszechnie używanych mierników: przeciętną liczbę osób na izbę, przeciętną liczbę izb w mieszkaniu, przeciętną liczbę gospodarstw domowych, przeciętną powierzchnię użytkową na 1 osobę, a także liczbę osób korzystających z wodociągu.

W omawianym okresie zarówno na terenie Łodzi jak i pozostałych miast województwa wystąpiły istotne, pozytywne zmiany w warunkach mieszkaniowych. W świetle wyników ostatniego spisu na jedną izbę przypada mniej niż jedna osoba, gdy w 1950 r. wskaźnik ten był dwukrotnie wyższy; przeciętnie aktualnie zamieszkiwane mieszkanie jest większe o jedną izbę, przeciętnie jedna osoba dysponuje powierzchnią przekraczającą 16 m<sup>2</sup>; gwałtownie zmniejszyła się liczba ludności zamieszkująca mieszkania substandardowe, czyli mieszkania pozbawione wodociągu - obecnie ponad 13% ludności na terenie wszystkich miast województwa nie korzysta z wodociągu, gdy w 1950 r. odpowiednia wielkość wynosiła ponad 90% dla miast województwa i prawie 70% dla Łodzi. Tendencję malejącą wykazuje również przeciętna liczba gospodarstw domowych zamieszkujących jedno mieszkanie.

Powyższe wielkości dowodzą, że efekt wysiłku inwestycyjnego ponoszonego na obszarze województwa łódzkiego jest znaczny, a jego miarą jest niewątpliwa poprawa warunków mieszkaniowych. Warto jednakże podkreślić, że przytoczone dotychczas liczby dotyczą wielkości przeciętnych, które zawsze dają uproszczony obraz jeśli chodzi o sytuację mieszkaniową czy tempo zachodzących zmian. Na przeciętne składają się bowiem odmienne warunki mieszkaniowe w poszczególnych



Tabela 6

Wskaźniki charakteryzujące zmiany w sytuacji mieszkaniowej w miastach

Lata	Przeciętna liczba osób na izbę			Przeciętna liczba izb w mieszkaniu			Przeciętna liczba gospodarstw dom. w mieszkaniu			Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę			Liczba osób korzystająca z wodociągu		
	Pol-ska	województwo		Pol-ska	województwo		Pol-ska	województwo		Pol-ska	województwo		Pol-ska	województwo	
		razem	w tym: Łódź		razem	w tym: Łódź		razem	w tym: Łódź		razem	w tym: Łódź		razem	w tym: Łódź
1950	1,55	1,81 <sup>a</sup>	1,93	2,44	1,90 <sup>a</sup>	1,82	1,32	1,17 <sup>a</sup>	1,34	.	.	.	46,5	8,7 <sup>a</sup>	30,6
1960	1,60	1,75 <sup>a</sup>	1,78	2,50	2,05 <sup>a</sup>	1,93	1,22	1,15 <sup>a</sup>	1,14	.	.	.	62,2	19,1 <sup>a</sup>	53,0
1970	1,33	1,42 <sup>a</sup>	1,33	2,77	2,43 <sup>a</sup>	2,36	1,19	1,13 <sup>a</sup>	1,13	12,9	11,8	12,8	80,1	33,9 <sup>a</sup>	80,2
1978	1,10	1,07	1,06	3,07	2,68	2,67	1,18			14,6	14,8	15,0	86,6		
1984	1,01	0,99	0,99	3,22	2,83	2,80	1,08	1,06	1,07	15,8	16,1	16,1	93,5	87,5	89,8

<sup>a</sup> Wielkości te nie uwzględniają wydzielonego miasta wojewódzkiego.

Źródło: "Rocznik Statystyczny Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej" 1965, tabl. 9 i tab. 19; "Rocznik Statystyczny GUS" 1971, tabl. 17(589); "Rocznik Statystyczny GUS" 1982, tabl. 5(560); Narodowy Spis Powszechny z 1978 r. Wyniki Spisu ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną z dnia 6 XII 1984, tab. 5.

miastach, a nawet w dzielnicach czy rejonach urbanistycznych. Przykładem takich rozpiętości jest teren Łodzi, która odziedziczyła po zaborach i okresie międzywojennym zróżnicowaną zabudowę mieszkaniową. Trwałe, solidnie zbudowane budynki dominowały w śródmieściu, wokół którego często w sposób nieplanowy i żywiołowy rozwijała się część mieszkalna przedmieść o znacznie słabszym standardzie budowlanym. I tym właśnie tradycyjnie robotniczym dzielnicom przypadł największy awans.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego w okresie Polski Ludowej przyczynił się nie tylko do ogólnej poprawy sytuacji mieszkaniowej w województwie, ale zniwelował również różnice w przeciętnych warunkach zamieszkiwania w poszczególnych miastach a także dzielnicach.

#### 5. Próba oceny aktualnej sytuacji mieszkaniowej

Jakkolwiek rozwój sytuacji mieszkaniowej należy ocenić pozytywnie, to aktualna sytuacja mieszkaniowa zawiera szereg nierozwiązanych problemów. Należy do nich zarówno brak mieszkań, relatywnie gorsze warunki mieszkaniowe na terenie miast województwa łódzkiego w porównaniu z przeciętną krajową, jak również zróżnicowanie warunków zamieszkiwania w starym i nowym budownictwie.

Przyjrzyjmy się kolejnym, zasygnalizowanym problemom. Szacowany deficyt mieszkań na koniec 1985 r. wyniósł na terenie województwa 98,6 tys., w tym 82,4 tys. na terenie Łodzi. Wielkości te tworzą zarejestrowane w spółdzielczości mieszkaniowej liczby oczekujących na mieszkanie członków - 18,8 tys. i pełnoletnich kandydatów ze zgromadzonym wkładem - 79,8 tys.<sup>10</sup> Wielkości te wyrażają potrzeby pokryte siłą nabywczą. Wśród oczekujących osób są tacy, dla których samodzielność zamieszkiwania jest warunkiem prawidłowego funkcjonowania już istniejącej rodziny, tacy, dla których jest warunkiem założenia rodziny oraz tacy, którzy tę rodzinę planują założyć w przyszłości. A zatem wielkość ta akumuluje w sobie różny stopień pilności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Spójrzmy na niższą granicę potrzeb, wyznaczoną przez samodzielność zamieszkiwania już funkcjonujących gospodarstw domowych. Interesujących w tym zakresie danych do-

<sup>10</sup> "Rocznik Statystyczny Województwa Łódzkiego" 1981, tab. 9(205)

starczą spis mieszkań z 1984 r. Okazuje się, że na terenie województwa łódzkiego 20,9 tys. mieszkań zajmowanych jest przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe, z czego 18,8 tys. przez dwa, a ponad 2 tys. mieszkań przez trzy gospodarstwa. Spośród mieszkań zamieszkiwanych przez dwa gospodarstwa 3,9% posiada mieszkanie o jednej izbie, 15,3% o dwóch izbach, 37,4% o trzech izbach, a 30% o czterech izbach. Reszta przypada na mieszkania pięcioizbowe i większe. Spośród mieszkań zamieszkiwanych przez trzy gospodarstwa - 3,8% posiada mieszkania jednoizbowe, 6,3% dwuizbowe, 13,9% trzyizbowe, 26,6 czteroizbowe. Na terenie Łodzi wielkości te kształtują się niekorzystniej a różnica sięga od 0,5% do 1,5%.

Sytuacja pod względem samodzielności zamieszkiwania zarówno w Łodzi jak i w pozostałych miastach województwa jest korzystniejsza niż przeciętnie w miastach Polski - występuje mniej mieszkań zajętych przez dwa, a w szczególności przez trzy gospodarstwa domowe - tab. 7. Jednakże, co jest elementem negatywnym oceny, na terenie miast województwa jest większy udział mieszkań najmniejszych - jedno- i dwuizbowych niesamodzielnie zamieszkiwanych.

T a b e l a 7

Struktura mieszkań według liczby izb oraz liczby i typu gospodarstw domowych w miastach w 1984 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Mieszkania o liczbie izb				
		1	2	3	4	5 i więcej
1	2	3	4	5	6	7
Polska						
liczba gospodarstw domowych przypadających na mieszkanie	1,08	1,01	1,03	1,05	1,09	1,25
mieszkania razem w %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
udział mieszkań zajętych przez 1 gospodarstwo w %	93,5	98,6	97,3	95,1	92,5	81,1
udział mieszkań zajętych przez 2 gospodarstwa w %	5,5	1,3	2,5	4,6	6,5	14,4
udział mieszkań zajętych przez 3 gospodarstwa w %	1,0	0,1	0,2	0,3	1,0	4,5

Tabela 7 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7
Województwo łódzkie						
liczba gospodarstw domowych przypadających na mieszkanie	1,06	1,02	1,03	1,09	1,10	1,27
mieszkania razem w %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
udział mieszkań zajętych przez 1 gospodarstwo w %	94,4	98,1	96,8	95,2	91,0	80,3
udział mieszkań zajętych przez 2 gospodarstwa w %	5,0	1,7	3,1	4,6	8,2	14,1
udział mieszkań zajętych przez 3 gospodarstwa w %	0,6	0,2	0,1	0,2	0,8	5,6
Łódź						
liczba gospodarstw domowych przypadających na mieszkanie	1,07	1,02	1,04	1,05	1,11	1,32
mieszkania razem w %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
udział mieszkań zajętych przez 1 gospodarstwo w %	94,0	97,8	96,5	94,7	90,3	77,3
udział mieszkań zajętych przez 2 gospodarstwa w %	5,3	2,0	3,3	5,1	8,7	15,0
udział mieszkań zajętych przez 3 gospodarstwa w %	0,7	0,2	0,2	0,2	1,0	7,7

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie: Wyniki spisu ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną z dnia 6 XII 1984 r.

Jeśli przyjmiemy za bardzo umowne kryterium oceny deficytu mieszkań niesamodzielność zamieszkiwania, to głębokość deficytu sięga na terenie województwa łódzkiego 20,9 tys. mieszkań, co równoznaczne jest prawie czteroletnim efektem inwestycyjnym. Odliczając z tej puli mieszkań mieszkania cztero- i pięcioizbowe zajmowane przez dwa gospodarstwa domowe i mieszkania pięcioizbowe zamieszkiwane przez trzy gospodarstwa domowe, otrzymujemy liczbę przekraczającą 11 tys. mieszkań. Wyraża ona najpilniejszy, od lat ewidencjonowany, brak mieszkań.



Drugim wymienionym przez nas problemem, stanowiącym element oceny aktualnej sytuacji mieszkaniowej, są dysproporcje w przeciętnych warunkach zamieszkiwania na terenie miast województwa łódzkiego w stosunku do przeciętnej krajowej. Widoczne to jest zarówno w wielkości mieszkań jak i w ich wyposażeniu w podstawowe instalacje. Wielkość mieszkania mierzona przeciętną liczbą izb w mieszkaniu jest na terenie województwa o 0,39 izby mniejsza niż przeciętnie w kraju (tab. 6). Równoważne to jest dziesięcioletniemu dystansowi, gdyż taka wielkość mieszkania cechowała przeciętne mieszkanie w mieście, w Polsce na początku lat siedemdziesiątych. Znacznie gorsze, niż przeciętnie w kraju, jest wyposażenie mieszkań w wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę, gaz i centralne ogrzewanie (tab. 4). Liczba osób korzystająca z wodociągu, uznanego za podstawowy element wyposażenia, jest o 6% niższa na terenie miast województwa niż w kraju (tab. 6).

Przy próbie oceny sytuacji mieszkaniowej, nie sposób pominąć rozpiętości w warunkach zamieszkiwania w nowym i starym budownictwie. Stworzył je nie tylko proces naturalnego technicznego i społecznego zużycia budynków mieszkalnych, ale także niewłaściwa dbałość o ten zasób, przejawiająca się w zbyt słabej aktywności remontowej i modernizacyjnej. Stało się to przyczyną powstania znacznych zaległości remontowo-modernizacyjnych. Wykazała to inwentaryzacja techniczna zasobu mieszkaniowego przeprowadzona w latach 1971-1980. Na terenie Łodzi, Pabianic, Konstanczyna zainwentaryzowano ponad 19 tys. budynków, w tym 95% stanowiły budynki mieszkalne. Finansowe potrzeby remontowe w zainwentaryzowanych budynkach sięgały w cenach 1982 - 43,8 mld zł. Ponad 5 tys. budynków zakwalifikowanych zostało do remontu kapitalnego, a 572 budynki przewidywano do wyburzenia. Uwzględniając strukturę wiekową, potrzeby remontowe skumulowane zostały głównie w zasobie starym, pochodzącym sprzed 1900 r. uwzględniając formy własności w zasobie prywatnym czynszowym. Zaległości remontowe nie ominęły również zasobu zabytkowego, szczególnie stanowiącego własność prywatną.

Stan techniczny zasobów na terenie województwa okazał się znacznie gorszy niż na terenie Łodzi. Występuje tu zdecydowanie mniejszy udział budynków o małym i średnim stopniu zużycia.

Ponoszone nakłady na techniczne utrzymanie nie wystarczają na likwidację narastających objawów zużycia, a tym bardziej zaległości remontowych. Należy zaznaczyć, że potrzeby remontowe w województwie

łódzkim należą do największych w kraju, gdy tymczasem wartość nakładów ponoszonych na techniczne utrzymanie na 1 m<sup>2</sup> p. u. należy tu do najniższych. Dalsze zaniedbywanie działalności remontowej odbija się nie tylko na jakości świadczonych usług mieszkaniowych w starym zasobie, ale co gorsza, prowadząc do dekapitalizacji można spowodować gwałtowne redukcje w przyroście nowych mieszkań. Od przyjętych kierunków oraz tempa rozwiązania tych problemów zależy będzie dalsza poprawa warunków mieszkaniowych.