

# Ewa Kucharska-Stasiak

---

## Sytuacja mieszkaniowa w Łodzi na tle innych miast

---

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 7/2, 25-33

---

2008

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## **SYTUACJA MIESZKANIOWA W ŁODZI NA TLE INNYCH MIAST**

Ewa Kucharska-Stasiak

Wyższa Szkoła Umiejętności w Kielcach

**Streszczenie.** Pod względem sytuacji mieszkaniowej Polska wyróżnia się negatywnie na tle krajów europejskich. Oprócz dużych rozbieżności występujących między poszczególnymi państwami, występują znaczne rozbieżności między największymi miastami.

Na tle największych miast wyjątkowo trudna sytuacja mieszkaniowa występuje w Łodzi. Postawiono tezę, że poprawa sytuacji mieszkaniowej państwa dokonywała się kosztem Łodzi.

**Słowa kluczowe:** polityka mieszkaniowa, sytuacja mieszkaniowa

### **WPROWADZENIE**

Za strategiczny cel długotrwałego rozwoju mieszkalnictwa w Polsce uznano „maksymalne zbliżenie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli do obecnego poziomu średniej całej Unii w okresie do 2025 r.”.

Średniookresowym celem strategii rozwoju mieszkalnictwa jest harmonizacja rozwoju rynku mieszkaniowego i rynku pracy pod kątem zapewnienia spójności społecznej, gospodarczej, przestrzennej w ujęciu regionalnym i krajowym. Postawione cele pozwalają wnosić, że poprawa warunków mieszkaniowych powinna się wyrażać w wyrównywaniu tych warunków w ujęciu przestrzennym.

Przedmiotem rozważań będzie sytuacja mieszkaniowa w Łodzi, obecnie trzecim pod względem liczby mieszkańców mieście w Polsce na tle innych, największych miast.

### **UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE SYTUACJI MIESZKANIOWEJ ŁODZI**

Rozwój funkcji miastotwórczej Łodzi ściśle związany był z przemysłem włókienniczym. Łódź była typowym miastem robotniczym, które na przełomie minionych wieków skupiało 50% wszystkich zakładów tekstylnych, 48% włókienników i 54% pro-

dukcji globalnej Polski. Łódź XIX wieku uznana została za „stolicę polskiej bawełny”, wykazując ścisłą zależność od rozwoju tej branży przemysłu.

Rozwój funkcji przemysłowej spowodował napływ ludności ze wsi, a także przestrzenne rozszerzanie się miasta. Sytuacja mieszkaniowa ludności była trudna, bowiem budownictwo mieszkaniowe nie nadążało za napływającą do miasta ludnością. W okresie międzywojennym cechą charakterystyczną była przewaga jednoizbowych, znacznie przeludnionych mieszkań, co już w tym okresie negatywnie wyróżniało Łódź na tle innych, dużych miast w Polsce. Zasób mieszkaniowy Łodzi został mało zniszczony w czasie II wojny światowej, co spowodowało, że inne, duże miasta, na których toczyły się działania wojenne, korzystały ze środków kierowanych na odbudowę. Ich odbudowa dokonywała się kosztem Łodzi. Spowodowało to, że w okresie powojennym, w którym przyjęto model polityki mieszkaniowej uzależniony od budżetu państwa, sytuacja mieszkaniowa zmieniała się bardzo wolno – por. tabela 1. Jeszcze w latach 50. udział mieszkań jednoizbowych sięgał prawie 50%.

Pozytywne zmiany przyniosły dopiero lata 70. Widoczne to jest nie tylko w silnej poprawie wskaźników liczby osób przypadających na izbę, ale także w strukturze wielkości mieszkań – silnie spadł udział mieszkań jednoizbowych na korzyść mieszkań trzyizbowych.

Tabela 1. Zmiana sytuacji mieszkaniowej Łodzi [Kucharska-Stasiak, Ledzion-Trojanowska, Szopiński, Załączna 2007]

Table 1. Changes in Łódź housing situation [Kucharska-Stasiak, Ledzion-Trojanowska, Szopiński, Załączna 2007]

Rok Year	Liczba mieszkań w tys. No. of dwellings (thou)	Liczba mieszkań na izbę No. of residents per room	Udział mieszkań jednoizbowych Share of one- -room dwellings	Udział mieszkań dwuizbowych Share of two- -room dwellings	Udział mieszkań trzyizbowych Share of three- -room dwellings
1918	85,3	2,5	66,3	18,8	9,0
1921	108,2	2,29	59,7	19,9	9,9
1931	145,2	2,45	63,1	19,3	9,0
1946	149,3	1,80	48,6	31,4	12,5
1950	172,2	1,93	48,5	31,5	13,0
1960	203,0	1,78	41,8	34,2	17,3
1978	284,4	1,26	15,7	25,6	38,6
2002	314,6	1,00	7,5	19,8	42,5
2006	332,7	0,74	niedostępne not available	niedostępne not available	niedostępne not available

Czy te istotne zmiany zmniejszyły na przełomie XX i XXI wieku dystans między Łodzią, znaną z trudnych warunków mieszkaniowych i ze złego stanu technicznego mieszkań, a innymi miastami?

## SYTUACJA MIESZKANIOWA ŁODZI NA PRZEŁOMIE XX I XXI WIEKU

Łódź jest czwartym co do powierzchni miastem w Polsce. Do 2007 roku była drugim co do liczby mieszkańców miastem w Polsce. Niestety jest miastem wojewódzkim o największym ubytku naturalnym. Liczba mieszkańców Łodzi – po uwzględnieniu przyrostu naturalnego, napływu i odpływu ludności od 1999 roku – systematycznie maleje z 797,8 tys. mieszkańców do 755,4 tys., co spowodowało, że w 2007 roku Łódź z drugiego miejsca przesunęła się na trzecie pod względem liczby ludności (po Krakowie).

Przyrost zasobu mieszkaniowego (por. tab. 1) przy malejącej liczbie mieszkańców umożliwił poprawę warunków mieszkaniowych (tab. 2). Korzystne zmiany są widoczne we wszystkich podstawowych wskaźnikach – rośnie liczba izb w mieszkaniach, wzrost widoczny jest w przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania i przeciętnej powierzchni użytkowej na jedną osobę. Maleje liczba osób na jedno mieszkanie i liczba osób na izbę.

Tabela 2. Wskaźniki mieszkaniowe w gminie Łódź w latach 2002–2006 [na podstawie GUS]

Table 2. Housing rates in the administrative district of Łódź, years 2002–2006 [on the ground GUS]

Wyszczególnienie Specification	Rok Year				
	2002	2003	2004	2005	2006
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu Avg. number of rooms per dwelling	3	3,1	3,1	3,1	3,07
Przeciętna pow. użytk. 1 mieszkania Avg. useable floor area of a dwelling	52	52,4	52,6	52,8	52,9
Przeciętna pow. użytk. na 1 os. Avg. useable floor area per person	21	22,3	22,6	22,8	23,2
Liczba osób na 1 mieszkanie No. of persons per dwelling	2,38	2,35	2,33	2,31	2,29
Liczba osób na 1 izbę No. of persons per room	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74

Pozytywne zmiany zaszły również w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. Jednakże stan techniczny zasobu został uznany za katastrofalny [Kucharska-Stasiak i in. 2007]. Według szacunków Urzędu Miasta Łodzi w 2002 roku prawie 20% zabudowy kwalifikowało się do wyburzenia [Raport o stanie miasta 2002]. W trzy lata później, to jest w 2005 roku badania Instytutu Rozwoju Łodzi wykazały, że aż 29,8% budynków kwalifikowało się do wyburzenia, co wskazuje na olbrzymi problem jakościowy tego zasobu.

Tabela 3. Zasoby mieszkaniowe w wielkich miastach w latach 2000–2006 [na podstawie GUS]  
 Table 3. Housing stock in major cities, years 2000–2006 [on the ground GUS]

Miasto City	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Dynamika zmian Change dynamics 2000 = 100
Zasoby mieszkaniowe w tys. Housing stock (thousands of units)								
Warszawa	652,6	668,8	717,8	729,9	739,3	753,2	766,2	117,4
Kraków	259,5	265,0	281,0	285,1	289,0	293,3	299,8	115,6
Łódź	328,4	329,7	330,4	331,3	331,8	331,9	332,7	101,3
Poznań	200,3	203,6	213,3	216,4	218,6	221,7	224,3	112,0
Wrocław	220,9	226,4	239,3	243,0	244,6	246,3	250,6	113,4
Gdańsk	156,0	157,0	165,2	168,1	169,9	172,3	175,2	112,3

## SYTUACJA MIESZKANIOWA ŁODZI NA TLE INNYCH MIAST

W porównaniu z innymi miastami dynamika zmian w zasobach mieszkaniowych w Łodzi nie okazała się silna – por. tabela 3. Na przestrzeni lat 2000–2006 zasób powiększył się jedynie o 1,3%, podczas gdy w innych miastach wzrosty wahały się między 12% w Poznaniu a 17% w Warszawie.

Łódź negatywnie wyróżnia się spośród innych miast pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oraz pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę, pozytywnie względem wskaźnika zaludnienia mieszkań, który jest najniższy, a także liczby gospodarstw domowych przypadających na mieszkanie – por. tabela 4.

Tabela 4. Łódź na tle innych dużych miast Polski – 2002 rok\* [Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, US w Łodzi]

Table 4. Łódź in relation to other major cities in Poland in 2002 [National Census of Population and Housing 2002, Łódź Statistical Office]

Wyszczególnienie Specification	Łódź	Warszawa	Kraków	Wrocław	Poznań
Izb na mieszkanie Rooms per dwelling	3,06	3,17	3,26	3,42	3,52
Osób na izbę Persons per room	0,81	0,81	0,88	0,81	0,81
Osób na mieszkanie Persons per dwelling	2,47	2,55	2,83	2,77	2,84
Gospodarstw domowych na mieszkanie Households per dwelling	1,12	1,17	1,19	1,19	1,18
Przeciętna pow. użyt. w m <sup>2</sup> Avg. useable floor area (sq. m)	52,1	54,7	56,4	60,3	63,0
Przeciętna pow. użyt. w m <sup>2</sup> na 1 osobę Avg. useable floor area (sq. m per person)	21,1	21,4	19,8	21,6	22,1

\* Narodowy Spis Powszechny z 1988 roku nie uwzględnia dużych miast/The National Census of Population and Housing in 1988 omitted large cities

Jeżeli wśród wskaźników stanowiących podstawę oceny sytuacji mieszkaniowej ujmemy wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje (tab. 5), niekorzystną w Łodzi strukturę mieszkań (tab. 6), a także ocenę stanu technicznego (tab. 7 i 8) okazuje się, że głównym problemem zasobu mieszkaniowego w Łodzi jest problem jakościowy. Słaba jakość tego zasobu istnieje w sferze świadomości mieszkańców całej Polski. Pozytywnie kształtujące się wskaźniki zaludnienia są zatem mylące, bowiem znaczna część tego zasobu jest w bardzo złym stanie technicznym (75% wobec 51% w badanych miastach), prawie

Tabela 5. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w 1988 i 2002 roku w dużych miastach Polski [na podstawie danych z Urzędów Statystycznych Wrocławia, Krakowa, Poznania, Warszawy]  
 Table 5. Technical and sanitary installations in dwellings in major Polish cities, years 1988 and 2002 [on the ground Statistical Offices in Wrocław, Krakow, Poznan and Warsaw, data]

Miasto City	Rok Year	Liczba mieszkań No. of dwellings	Procentowy udział mieszkań wyposażonych w: Percentage of dwellings provided with:					
			wodociąg water supply system	ustęp splukiwany WC	łazienkę bedroom	ciepłą wodę bieżącą hot running water	c.o. central heating	gaz z sieci town gas
Łódź	1988	313 764	90,9	77,8	72,9	73,7	70,6	80,3
	2002	316 206	97,0	89,7	85,3	85,1	78,6	83,6
Wrocław	1988	194 403	98,1	88,4	84,5	81,7	73,7	95,4
	2002	226 489	99,5	95,3	92,9	91,1	60,4	92,7
Kraków	1988	228 245	97,0	93,2	90,8	91,4	78,2	93,6
	2002	259 032	99,1	97,9	96,6	95,9	69,6	88,8
Poznań	1988	178 573	98,6	89,8	86,6	85,5	75,6	90,8
	2002	199 304	99,7	97,1	95,0	93,2	84,5	91,0
Warszawa	1988	581 454	97,8	95,3	91,4	92,2	90,5	92,1
	2002	654 077	99,4	98,4	96,3	95,7	83,6	91,2

30% zasobu nadaje się do wyburzenia. Wycofanie tego zasobu z eksploatacji doprowadziłoby do drastycznego pogorszenia wskaźników powierzchniowych.

Tabela 6. Struktura mieszkań zamieszkałych w wielkich miastach według liczby izb w 2002 roku [na podstawie danych z Urzędu Statystycznego w Łodzi]

Table 6. Structure of occupied dwellings in major cities by number of rooms, 2002 [Statistical Office in Łódź, data]

Miasto City	Ogółem Total	Mieszkania o liczbie izb Rooms per dwelling				
		1	2	3	4	5+
%						
Warszawa	100,00	8,0	21,5	33,2	27,2	10,1
Łódź	100,00	7,5	19,8	42,5	23,6	6,6
Kraków	100,00	6,7	20,4	34,4	28,0	10,5
Wrocław	100,00	5,4	16,2	35,1	29,2	14,1
Poznań	100,00	3,3	16,0	33,8	30,3	16,6

Tabela 7. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych w sześciu badanych miastach – 2005 rok\* [opracowanie na podstawie badania ankietowego oraz raportów miast, Badania Instytutu Rozwoju Miast]

Table 7. Assessment of the state of repair of residential buildings in six analysed cities – 2005 [developed based on a questionnaire survey and city reports, Research of the Institute of Urban Development]

Miasto City	Budynki ogółem Total buildings	%	Stan techniczny State of repair					
			zły poor	%	średni medium	%	dobry good	%
Razem Total	18,351	100	9,318	51	6,929	38	2,102	11
Bydgoszcz	2,052	100	128	6	1,838	90	86	4
Gdańsk	2,999	100	1,495	50	666	22	838	28
Łódź	9,083	100	6,810	75	1,290	14	981	11
Kraków	553*	100	149	27	310	56	94	17
Poznań	1,752	100	95	5	1,630	93	27	2
Wrocław	1,912	100	641	34	1,195	63	76	4

\* tylko budynki gminy bez budynków wspólnych/only gmina-owned buildings without buildings with shared ownership



Tabela 8. Kwalifikacja budynków\* [Badania Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2005]  
 Table 8. Classification of buildings [Research of the Institute of Urban Development, Krakow 2005]

Miasto City	Budynki ogółem Total buildings	%	Kwalifikacja budynków Classification of buildings			
			do wyburzenia demolition	%	do remontu renovation	%
Razem Total	18,351	100	3,439	18,7	7,028	38,2
Bydgoszcz	2,052	100	71	0,3	1,924	93,8
Gdańsk	2,999	100	391	13,0	2,161	72,0
Łódź	9,083	100	2,720	29,9	599	6,6
Kraków	553	100	16	0,3	280	65,9
Poznań	1,752	100	–	0,0	1,664	95,0
Wrocław	1,912	100	241	12,6	400	20,9

\*ocena nie jest dokonywana według jednolitych kryteriów/the cities used different assessment criteria

## ZAKOŃCZENIE

Trudna sytuacja mieszkaniowa Łodzi, stanowi wynik nie tylko „wsadu historycznego”, pochodzącego sprzed II wojny światowej, przyjętego modelu polityki mieszkaniowej uzależniającego zasób od budżetu państwa, ale także dyskryminacji rozwoju Łodzi. Miasto to jako mało zniszczone w okresie wojny, pomijane było w dopływie środków z budżetu państwa. Widoczne to było nie tylko w nakładach na tworzenie nowego zasobu mieszkaniowego [Kucharska-Stasiak 1990], ale także na jego utrzymanie – w latach 1975–1987 nakłady jednostkowe w zł na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej osiągały w województwie łódzkim w zasobie komunalnym najniższy poziom w kraju [Kucharska-Stasiak 1990].

Trudno oprzeć się wrażeniu, że rozwój zasobu mieszkaniowego i dbałość o jego utrzymanie w innych dużych miastach odbywała się kosztem zasobu mieszkaniowego Łodzi.

Zmiana modelu polityki mieszkaniowej nie złagodziła problemu lecz go zaostrzyła. Miasto to bardzo boleśnie przeszło okres transformacji. Upadkowi funkcji miastotwórczej, jaką był przemysł włókienniczy, nie towarzyszyło wypłacanie odpraw jakie uzyskali przedstawiciele innych zawodów. Spory zasób niszczyje przy niewielkim przyroście nowego.

Utrzymanie starego zasobu oznacza, że – posługując się sformułowaniem łódzkich socjologów – Łódź pozostanie świadectwem biedy, wykluczenia społecznego i rozsy-

pujących się budynków. Zmiana wizerunku miasta wymaga potężnych zasobów na jego rewitalizację. Sprawiedliwość społeczna wymagałaby wsparcia wysiłków na obszarze rewitalizacji ze środków publicznych.

## PIŚMIENNICTWO

- Dopłaty do kredytów hipotecznych – projekt ustawy o finansowym wsparciu rodzin. 2006. Finansowanie i Nieruchomości 1/6.
- Kucharska-Stasiak E., Ledzion-Trojanowska Z., Szopiński J., Załączna M., 2007. Polityka mieszkaniowa miasta Łodzi. Część I. Diagnoza gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź. Łódź [maszynopis].
- Kucharska-Stasiak E., 1990. Luka remontowa w zasobach mieszkaniowych w Polsce. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego Łódź.
- Lis P., 2005. Koncepcje polityki mieszkaniowej. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu. Katedra Polityki Gospodarczej i Planowania Rozwoju. Raporty. Zeszyt 31.
- Raport o stanie miasta. 2002. Wydział Strategii i Analiz UMŁ Łódź.

## HOUSING SITUATION IN ŁÓDŹ COMPARED WITH OTHER CITIES

**Abstract.** Poland's housing situation distinguishes her negatively in the group of European countries. In addition to large differences between individual countries, there is also considerable contrast between the largest cities.

Łódź has an extremely difficult housing situation compared with other cities. The thesis has been formulated that the housing situation in the country was improved at the cost of Łódź.

**Key words:** housing policy, housing situation

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 17.04.2008