

LIDIA GROEGER

Uniwersytet Łódzki

PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA MAŁYCH MIAST WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Abstract: Residential Space of Small Towns in Łódzkie Voivodship. In compilation both the scope of notion-residential space and itself distinctive elements were enunciated. Gauges depicting a quality level of residential space in aspect of social preferences concerning habitation were moved. Ranking of Łódzkie Voivodship's small cities by virtue of attractiveness of residential space was brought forward. Spatial accuracy involved cultivation of elements enunciating residential space' character of Łódzkie Voivodship's small cities was conceptualized.

Wprowadzenie

Przestrzeń, wytwarzana w swoisty sposób w rozwoju społecznym, jest często określana w zależności od rodzaju realizowanych w niej ludzkich działań, jako przestrzeń miejsca pracy, przestrzeń rekreacyjna, przestrzeń mieszkaniowa itp. (Jalowiecki 1988). Może być naznaczona dominującą funkcją wytworzoną w procesie przekształcania naturalnego środowiska i dostosowywania go do aktualnych potrzeb społecznych, na określonym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego. Dlatego zainteresowaniem badaczy cieszy się wiele kategorii przestrzeni, jedną z nich jest przestrzeń mieszkaniowa (określana również terminem z jęz. angielskiego *residential speace* – przestrzeń rezydencjalna) (Marszał, Stawasz 2006) związana z realizacją jednej z podstawowych potrzeb człowieka, a mianowicie mieszkania.

Do pojęcia *przestrzeni mieszkaniowej* można stosować podejście formalne zakładające, że jest to część przestrzeni geograficznej zagospodarowana trwale na cele mieszkaniowe. Ujęcie funkcjonalne zakłada, że jest to część przestrzeni geograficznej pełniąca realnie, ale także potencjalnie funkcje mieszkaniowe, czyli zawiera szerszy zakres znaczeniowy. Wreszcie do przestrzeni mieszkaniowej można stosować podejście percepcyjne, które zakłada, że jest to przestrzeń postrzegana przez człowieka, jako miejsce zamieszkania.

Na potrzeby opracowania *przestrzeni mieszkaniowa* jest określana, jako część przestrzeni geograficznej, pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe,

zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana przez ludność, jako miejsce zamieszkania.

Przestrzeń mieszkaniowa rozrasta się w mniej lub bardziej kontrolowany sposób. Jej dostępność, lokalizacja, odpowiedni poziom wyposażenia oraz suma dodatkowych elementów społecznych sprawiają, że jest czyjąś własnością, ma swoją wartość i jest społecznie pożądana. W małych miastach obszary o funkcji mieszkaniowej stanowią przeważnie największy obszar zagospodarowany. Racjonalne i skuteczne zarządzanie takim dobrem o charakterze przestrzennym, wymaga posiadania odpowiedniego zbioru merytorycznych informacji przestrzennych. W celu osiągnięcia optymalnego efektu gospodarowania daną przestrzenią niezbędne jest dysponowanie odpowiednim pod względem merytorycznym zasobem danych umożliwiających analizę przestrzenną. Dbanie o ład przestrzenny w warunkach komercjalizacji przestrzeni napotyka wiele trudności, dlatego istotnym zadaniem jest rozpoznanie na różnych poziomach szczegółowości, stanu współczesnej przestrzeni mieszkaniowej w Polsce. Zmiana warunków ustrojowych, ekonomicznych i społecznych w ostatnich 20 latach spowodowała, że na przestrzeń mieszkaniową coraz częściej spogląda się, jak na towar, który zyskuje coraz większą wartość ze względu na swą niepowtarzalność i ograniczoność (Kucharska-Stasiak 2005).

Po 1990 r. w strefach podmiejskich dużych miast nastąpił intensywny rozwój zabudowy jednorodzinnej. Badania wykazały, że zjawisko „rozlewania się miast”, spowodowane jest niższymi cenami gruntów niż w mieście centralnym, deficytem mieszkań, dobrą koniunkturą w budownictwie, poszukiwaniem przez inwestorów terenów, które zapewnią lepsze warunki mieszkaniowe – szczególnie bliższy kontakt ze środowiskiem przyrodniczym. (Kacprzak, Staszewska 2009). Tak żywiołowy rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenach niedostatecznie wyposażonych w infrastrukturę techniczną i ograniczoną dostępnością komunikacyjną w rezultacie przyczynia się do degradacji środowiska i pogorszenia warunków życia mieszkańców.

Racjonalnym rozwiązaniem tego problemu mogłoby być skanalizowanie ruchu budowlanego w obszarze małych miast, które ze względu na wielkość, elementy miejskiego i wiejskiego krajobrazu, bardziej lokalny charakter, większe poczucie bezpieczeństwa mieszkańców, węzłowe położenie w większości lokalnych przestrzeni mogłyby zabezpieczać potrzeby mieszkaniowe inwestorów i uchronić obszary wiejskie przed suburbanizacją (Heffner 2003; Starosta 2001). Wsparciem tej tezy były badania prowadzone przez Kucińskiego (2001) poświęcone zmianom w układzie osadniczym Polski. Według autora nowym zjawiskiem są powiązania poziome między miastami o tej samej funkcji i wielkości, co szczególnie sprzyja roli małych miast w kształtowaniu sieci osadniczej. W województwie łódzkim, mazowieckim i świętokrzyskim w stosunku do innych województw występuje wysoka gęstość miejskich jednostek osadniczych (4 jednostki na 1000 ha UR), dlatego mogą one istotnie przyczynić się do uporządkowania przestrzeni mieszkaniowej.

Podział małych miast woj. łódzkiego według wielkości w 2007 r.

Do 5 tys. mieszk.	Od 5-10 tys. mieszk.	Od 10-20 tys. mieszk.
Drzewica	Żychlin	Łask
Przedbórz	Wieruszów	Rawa Mazowiecka
Stryków	Zelów	Konstantynów Łódzki
Złoczew	Poddębice	Łęczyca
Warta	Tuszyn	Głowno
Rzgów	Pajęczno	Koluszki
Biała Rawska	Sulejów	Brzeziny
Uniejów	Działoszyn	
Kamieńsk		
Błaszki		
Szadek		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDR GUS oraz baz danych biur obrotu nieruchomości z 2007-2008 r. (tab. 1, 2).

Kategoria małych miast w badaniach osadniczych jest różnie określana. Ogólnie przyjmuje się kryterium demograficzne. Liczba mieszkańców do 5000 – stosowane było w opracowaniach GUS, Kiełczewskiej- Zalewskiej (1974); Tkocz (1998). Hefner w 2003 r. opowiadał się za górną granicą wielkości małych miast na poziomie 10 tys. mieszkańców. Jeszcze wyżej pułap wielkości miasta – do 20 tys. mieszkańców określiła Szymańska, Gorzelak-Kostulska w 2005 r. W przygotowanym opracowaniu uwzględniono trzy kategorie wielkości małych miast do 5 tys., 5-10 tys., 10-20 tys. mieszkańców (tab. 1). Zastosowany podział miał umożliwić określenie zróżnicowania badanych cech przestrzeni mieszkaniowej również w zależności od kategorii wielkości małych miast.

Obszarem badań były objęte małe miasta o liczbie do 20 tys. mieszkańców położone w granicach administracyjnych woj. łódzkiego. Zebrano dane statystyczne dla 27 miast, które stanowią 63% miast woj. łódzkiego. Korzystano z danych GUS – Banku Danych Regionalnych oraz baz danych firm zajmujących się obrotem nieruchomościami.

1. Mierniki zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej

Zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej małych miast woj. łódzkiego można badać na różnym poziomie szczegółowości. Zamiarem opracowania było dobranie możliwie najmniejszej liczby mierników obrazujących w syntetyczny sposób, poziom rozwoju przestrzeni mieszkaniowej małych miast woj. łódzkiego. Założeniem było uwzględnienie wszystkich aspektów przestrzeni mieszkaniowej, dlatego nad-

mierne rozbudowanie zestawu mierników obrazujących np. wyposażenie w infrastrukturę lub warunki mieszkaniowe mogłoby spowodować przypisanie zbyt wielkiej wagi do niektórych aspektów badanej przestrzeni mieszkaniowej, a umniejszyć wpływ na charakter przestrzeni pozostałych elementów przestrzeni mieszkaniowej. Dlatego dokonano autorskiego doboru uniwersalnych mierników, które spełniają warunek syntetyczności, reprezentatywności i uniwersalności, co oznacza, że wybrane zmienne przedstawiają istotne cechy przestrzeni mieszkaniowej, możliwie jak największą zawartość informacyjną oraz posiadają przyjęte znaczenie i wagę w dotychczas prowadzonych badaniach nad mieszkalnictwem i poziomem życia. (Zeliaś 2000) Dobór mierników zdeterminował cel przeprowadzanego badania. W doborze cech kierowano się również dostępnością danych oraz potrzebą uwzględnienia wszystkich badanych atrybutów przestrzeni mieszkaniowej. Zamiarem badawczym była charakterystyka przestrzeni mieszkaniowej pod kontem jej atrakcyjności, jako miejsca zamieszkania. Dlatego z rozmysłem nie stosowano szerokiej palety możliwych mierników uwzględnianych w badaniach poświęconych mieszkalnictwu, a skupiono się na miernikach zawierających największy ładunek informacyjny pod kontem preferowanych cech dotyczących przestrzeni mieszkaniowej a mających znaczenie dla potencjalnych nowych mieszkańców. Elementy preferowane przez potencjalnych nowych mieszkańców w nowym miejscu zamieszkania uwzględniono na podstawie wyników badań Groeger 2004, Kaczmarek 1996, Marcińczaka 2007. Ograniczenie liczby mierników miało także na celu taką ich selekcję, aby nadmiernie nie rozbudowywać znaczenia np. jednego badanego aspektu przestrzeni przez większą liczbę uwzględnionych w danym zakresie mierników, co mogłoby zaburzyć wpływ na ogólną ocenę przestrzeni mieszkaniowej. Z tego powodu kierując się względami merytorycznymi, jak też miarami statystycznymi uwzględniającymi zróżnicowanie wartości miernika na badanym obszarze, mierzone współczynnikiem zmienności oraz zależności korelacyjne występujące między miernikami – wybrano do badań mierniki najbardziej reprezentacyjne, syntetyczne, wykazujące znaczne zróżnicowanie przestrzenne oraz charakteryzujące się możliwie niską zależnością.

Przyjęto, że w przestrzennym opisie zróżnicowania przestrzeni mieszkaniowej należy uwzględnić następujące aspekty i reprezentujące je mierniki:

- ludnościowo-administracyjne – liczba ludności, przyrost rzeczywisty ludności;
- funkcjonalne – powierzchnia terenów otwartych¹ (% użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta);
- ekonomiczne – przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej;
- morfologiczno-historyczne – mediana wieku zabudowy mieszkaniowej;
- infrastrukturalne – % mieszkań wyposażonych w łazienkę;
- społeczno-kulturowe – zasoby mieszkaniowe na 100 gospodarstw domowych, zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca;

¹ Degórska (2004).

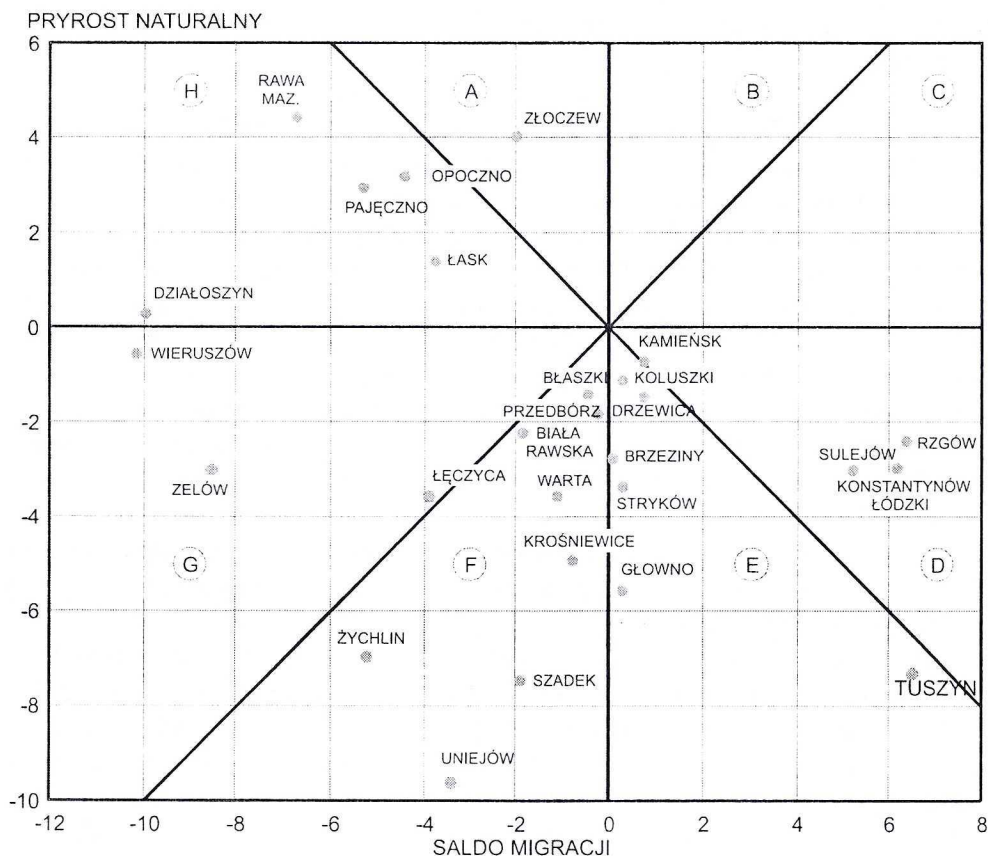
- prawno-własnościowe – % udział mieszkań prywatnych, % udział mieszkań komunalnych.

Dla przestrzennej prezentacji mierników posłużono się przedziałami wartości obejmującymi po 20% rozpiętości między maksymalną a minimalną wartością danego miernika. Umożliwiło to porównanie sytuacji przestrzeni mieszkaniowej w zakresie uwzględnionych mierników dla badanych miast.

Podstawowym elementem organizacji przestrzeni mieszkaniowej jest czynnik ludnościowo-administracyjny. Obszar miasta wyznaczony granicami administracyjnymi jest przestrzenią, w której funkcjonują mieszkańcy, korzystają z dobrodziejstw infrastrukturalnych miasta, jak również podlegają regulacjom prawnym wprowadzanym przez administrację na danym terenie. Ich nadmierne zagęszczenie na danym terenie może powodować dyskomfort, ponieważ wymusza to rywalizację o przestrzeń. Jak pisali Wirth (1938) i Lefebvre (1974) – duże zagęszczenie ludności prowadzi częściej do patologicznych zachowań, obniża poczucie przynależności do danej zbiorowości ludzkiej, sprzyja poczuciu alienacji, anonimowości. Im mniejsze zbiorowości, tym większe poczucie wpływu na otaczającą przestrzeń, poczucie bezpieczeństwa, więzi społecznych i wspólnych doświadczeń sprzyjających zaangażowaniu w sprawy lokalne (Sobol 2005; Starosta 2001).

Na obszarze woj. łódzkiego zlokalizowanych jest 27 małych miast, które pod względem administracyjnym stanowią gminy miejskie lub miejsko-wiejskie. Uwzględnione dane statystyczne odnoszą się tylko do terenów miejskich, co ma istotne znaczenie dla porównywalności danych. Miasta w woj. łódzkim zajmują bardzo zróżnicowaną powierzchnię. Najmniejsze – Błaszki, położone przy zachodniej granicy województwa mają zaledwie 2 km². Najmniej mieszkańców w woj. łódzkim ma Szadek (2013 osób), który ma również najniższą gęstość zaludnienia – zaledwie 112 os/km². Na rozwój małych miast szczególnie wpływ ma rzeczywisty przyrost ludności będący wypadkową przyrostu naturalnego i salda migracji (ryc. 1). Zwiększająca się liczba mieszkańców pośrednio stymuluje lokalne rynki zbytu, wywołuje dodatkowe dochody dla gminy z tytułu podatków dochodowych od ludności, podatków od dochodów firm zlokalizowanych lub tylko mających siedziby na terenie danej gminy. Jest to znaczny impuls do rozwoju w przypadku małych miast, które często borykają się z dużymi problemami domknięcia budżetu (Żebrowski 2005). Jeśli do miasta przybywają nowi mieszkańcy, to musi ono posiadać walory o charakterze przestrzennym, społecznym, gospodarczym, infrastrukturalnym lub środowiskowym podnoszące jego atrakcyjność, jako miejsca zamieszkania. Dlatego dodatnie saldo migracji jest syntetycznym miernikiem umożliwiającym w pośredni sposób określić atrakcyjność danej przestrzeni mieszkaniowej.

Pośród 27 analizowanych małych miast zaledwie 5 notuje rzeczywisty przyrost mieszkańców (sektory A,B,C,D). Z punktu widzenia oceny atrakcyjności potencjalnej przestrzeni mieszkaniowej najistotniejsze, jako rozwojowe są miasta położone w sektorze D wykresu Webba, ponieważ dodatni przyrost rzeczywisty ludności wyni-



Ryc.1. Przyrost rzeczywisty ludności w małych miastach woj. łódzkiego w 2007 r.

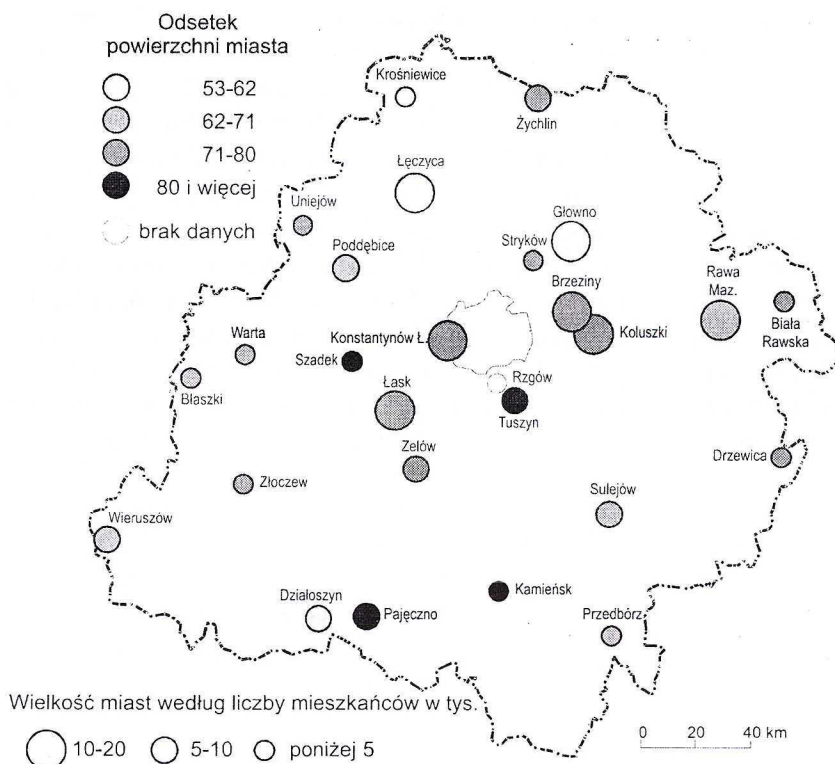
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDR GUS (ryc. 1-2; 4-9).

ka z wysokiego dodatniego salda migracji, które przeważa nad ujemnym przyrostem naturalnym. Również miejscowości z sektora E wykazują dodatnie saldo migracji, lecz ujemny przyrost naturalny powoduje, że notują spadek liczby ludności. Uwzględnienie w ocenie salda migracji wskazuje, że w obszarze woj. łódzkiego najbardziej atrakcyjne na miejsce zamieszkania są: Rzgów, Tuszyn, Konstanyń, Sulejów, gdzie saldo migracji oscyluje na poziomie 6 promili. Drugą grupą są miasta notujące tylko nieznaczny wzrost liczby ludności spowodowany napływem nowych mieszkańców, są to: Kamiensk, Koluszki, Drzewica, Brzeziny, Stryków, Głowno. Dodatkową informacją wskazującą na utrzymujący się w dłuższym okresie trend wzrostu liczby mieszkańców na skutek migracji są dane z 2002 r. dla miast o liczbie ludności do 10 tys. mieszkańców (Milewska, Ogrodowczyk 2006), które wskazują, że dla Tuszyń, Kamienska, Sulejowa, Strykowa jest to stały trend wzrostu.

Uwzględnienie rozkładu przestrzennego miast notujących dodatnie saldo migracji wskazuje, że małe miasta położone w sąsiedztwie Łodzi notują napływ nowych

mieszkańców niezależnie od swej kategorii wielkości w grupie małych miast. Wydaje się, że znaczenie większych ośrodków miejskich i notowany odpływ z ich terenów ludności miał decydujący wpływ na wysokie dodatnie saldo migracji na obszarze Sulejowa położonego niedaleko Piotrkowa Trybunalskiego. Odrębnym przykładem jest Kamieńsk, który wysoką pozycję w saldzie migracji zawdzięcza specyficznym warunkom rozwoju związanymi z dochodami uzyskiwanymi przez gminę z działalności gospodarczej prowadzonej na jej terenie (Kopalnia Bełchatów), co prawdopodobnie sprzyja lepszym warunkom do mieszkania ze względu na np. zwolnienie z podatku od nieruchomości, duże inwestycje w infrastrukturę techniczną i społeczną. Znamienne jest również, że wszystkie pozostałe miasta notujące dodatnie salda migracji położone są w pasie osadniczym między Łodzią a Warszawą, co świadczy o oddziaływaniu tych dużych ośrodków miejskich na wzrost mieszkańców w łączącym je obszarze. Natomiast najmniej atrakcyjne dla nowych mieszkańców są Żelów, Wieruszów i Działoszyn liczące od 5-10 tys. mieszkańców, położone w południowo-zachodniej części woj. łódzkiego.

Kolejnym elementem wskazującym na charakter miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w badaniu małych miast woj. łódzkiego było kryterium funkcjonalne. Naj-

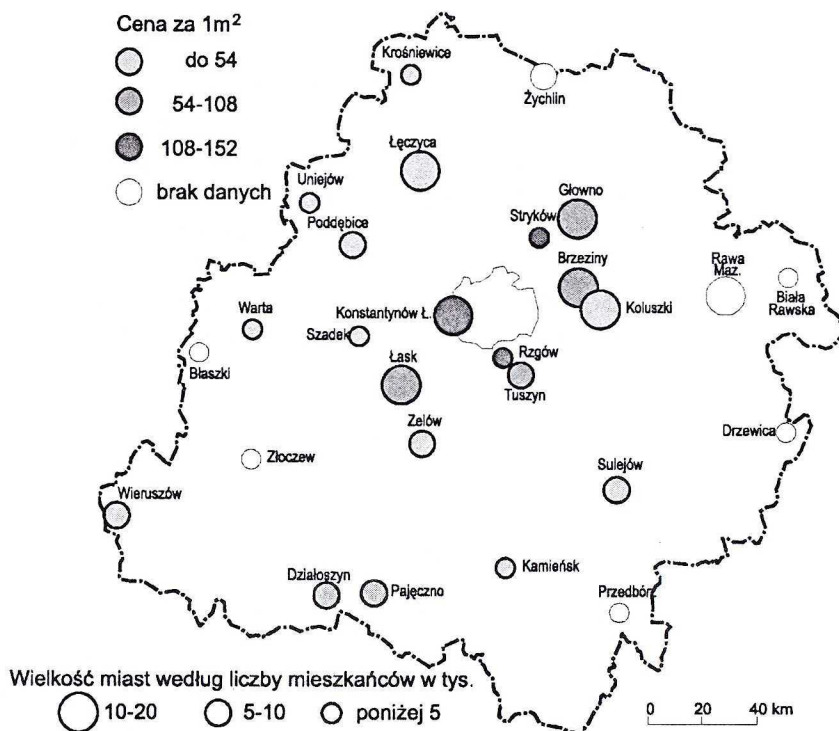


Ryc. 2. Udział terenów otwartych w powierzchni miasta w 2008 r.

prostszy miernikiem byłby w tym przypadku udział powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej w powierzchni miasta (ryc. 2). Jednak takich danych nie można uzyskać dla wszystkich badanych miast. Z tego powodu posłużono się powierzchnią terenów otwartych w powierzchni miasta, obejmujących powierzchnie zajęte przez użytki rolne i lasy (Degórska 2004). Im większa będzie ich powierzchnia, tym miasto posiada większe rezerwy terenów, które mogą zostać przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe. Również sama obecność wolnych terenów, które w mieście mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjne, niewątpliwie podnosi atrakcyjność przestrzeni mieszkaniowej danego miasta. Badania prowadzone na temat preferencji związanych z miejscem zamieszkania jednoznacznie wskazują na preferowanie wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w otoczeniu zieleni (Groeger 2004; Jałowiecki, Szczepański 2006). Otwarte tereny mogą, zatem zostać wykorzystane w prowadzeniu odpowiedniej polityki przestrzennej gminy, która dzieląc działki i sprzedając je na rynku po konkurencyjnych cenach może doprowadzić do wzrostu liczby mieszkańców i z ich podatków uzyskiwać dochody, umożliwiające jej rozwój. W przypadku atrakcyjnych terenów otwartych istnieje niebezpieczeństwo, że zostaną nieracjonalnie wykorzystane na doraźne cele, dlatego objęcie planami zagospodarowania obszaru całych miast daje dopiero podstawę do prowadzenia racjonalnej gospodarki gruntami w dłuższym czasie, bez względu na zmieniające się władze miast.

Powierzchnia terenów otwartych stanowi w przestrzeni miast znaczny udział. Przeciętnie w miastach woj. łódzkiego obszary te zajmują 67% powierzchni miasta. Ich zróżnicowanie przestrzenne określone współczynnikiem zmienności wynosi 23%, więc pozostaje na przeciętnym poziomie. W układzie przestrzennym miast wyraźnie zaznacza się udział powierzchni leśnych, które wyraźnie wpływają na atrakcyjność pod względem mieszkaniowym obszarów z nimi graniczących. Potwierdzają to badania preferencji związanych z miejscem zamieszkania wśród mieszkańców Łodzi (Groeger 2004; Kaczmarek 1996; Marcińczak 2007). Najmniej terenów zurbanizowanych ma Szadek i Pajęczno. To ostatnie miasto ma największy udział lasów w powierzchni miasta. Ogólnie udział powierzchni leśnych najczęściej kształtuje się na poziomie 6%, dlatego miasta posiadające większe powierzchnie obszarów leśnych można uznać pod tym względem, za bardziej atrakcyjne na miejsce zamieszkania. Do grupy tej należą również: Żelów, Łask, Sulejów, Głowno, Tuszyn. W obszarze badanych miast użytki rolne zajmują przeciętnie ok. 60% powierzchni miasta, ich przeznaczenie na grunty budowlane do 2009 r. wiązało się z koniecznością odrolnienia, które najczęściej wiązało się z opłatami. Obecnie wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast zostały z mocy ustawy odrolnione, może to spowodować na lokalnych rynkach nieruchomości zwiększoną podaż gruntów budowlanych i w sumie może wpłynąć na obniżenie cen nieruchomości.

Elementem ekonomicznym uwzględnionym w opisie przestrzeni mieszkaniowej małych miast woj. łódzkiego była wartość gruntów budowlanych, która w wymierny sposób pozwala określić aktualną wartość ekonomiczną badanej przestrzeni



Ryc. 3. Przeciętna wartość 1 m² działki budowlanej w małych miastach woj. łódzkiego w 2008 r.

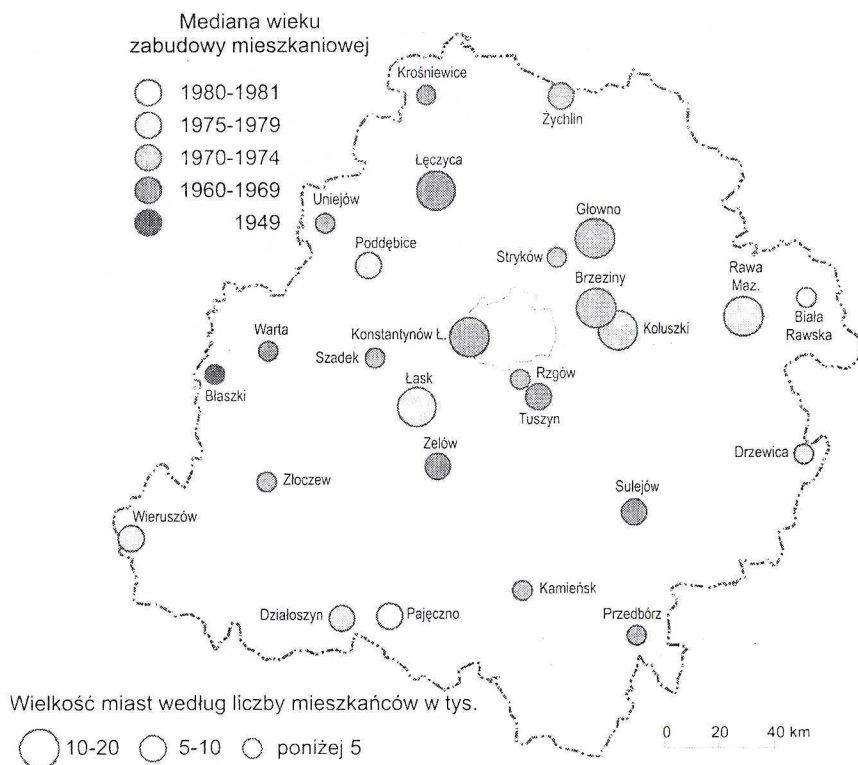
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ofertowych z baz danych biur obrotu nieruchomości.

mieszkaniowej (ryc. 3). W zakresie przestrzeni mieszkaniowej funkcjonuje lokalny rynek nieruchomości gruntowych, a w nim rynek niezabudowanych działek budowlanych, działek z domami oraz rynek mieszkań. W przypadku domów i mieszkań funkcjonuje rynek pierwotny – nowo wznoszonych obiektów budowlanych oraz rynek wtórny domów i mieszkań, które wcześniej już były użytkowane na cele mieszkalne. Rynek pierwotny jest bardzo słabo rozwinięty w małych miastach woj. łódzkiego, ogólnie mieszkań i domów na sprzedaż buduje się mało lub częściej wcale. Funkcjonuje natomiast wtórny obrót nieruchomościami mieszkaniowymi oraz na jeszcze większą skalę obrót działkami budowlanymi, które przeważnie zakupywane są na własne potrzeby mieszkaniowe. Ze względu na dostępność danych w opisie zostały wykorzystane przeciętne ceny 1 m² działek budowlanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, oferowanych do sprzedaży w badanych miastach, uwzględniono dostępne oferty z 2008 r. Dostępne dane GUS dotyczące cen transakcyjnych dotyczących gruntów na terenie miast przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wskazują, że przeciętnie w miastach w Polsce za 1 m² działki trzeba było w 2008 r. zapłacić 164 zł natomiast np. w powiecie łódzkim wschodnim 78 zł. Świadczy to o ok. 50% niższych cenach w miastach woj. łódzkiego niż przeciętna

krajowa, dlatego obecnie w skali kraju miasta regionu łódzkiego oferują jedne z najtańszych nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe.

Cena nieruchomości jest wyznacznikiem jej wartości ekonomicznej. Zróżnicowanie wartości ekonomicznej gruntów budowlanych w małych miastach woj. łódzkiego jest znaczne. Rozpiętości cen za 1m² gruntów budowlanych w miastach kształtuje się na poziomie od 20 zł (Pajęczno, Warta) do ok. 150 zł w Rzgowie, Konstantynowie i Strykowie. Świadczy to o ich zróżnicowanej podaży oraz popycie na lokalnym rynku nieruchomości. Dlatego dostępność wolnych terenów, które mogą zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe powinna wyraźnie wpływać na cenę nieruchomości. Porównanie danych o wolnej powierzchni niezabudowanej w miastach województwa (ryc. 2) tylko w części wyjaśniają poziom cen na rynku działek budowlanych. Drugim istotnym elementem może być liczba ludności na danym terenie, bowiem im większa liczba potencjalnych nabywców tym ceny mogą być wyższe. Zależność ta jest szczególnie widoczna na przykładzie małych miast sąsiadujących z Łodzią. Ogromne skupisko ludności w porównaniu do pozostałych miast regionu powoduje wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Dodatkowy wpływ w tym przypadku ma mała dostępność wolnych terenów pod zabudowę, która ogranicza podaż nieruchomości. Kolejnym elementem mającym zasadniczy wpływ na kształtowanie się cen nieruchomości mieszkaniowych ma zamożność ludności, która umożliwia realnie dokonanie zakupu nieruchomości. Czwarty element to faktyczne potrzeby w tym zakresie na danym terenie, które pośrednio mogą być zobrazowane sytuacją w zakresie warunków mieszkaniowych. Wskaźnik wartości 1m² obrazuje pośrednio zespół tych czterech elementów.

Analiza rozkładu przestrzennego wartości gruntów wskazała duże zróżnicowanie przestrzenne. Najwyższe ceny występują w miastach położonych w otoczeniu Łodzi. W stosunku do przeciętnej ceny 1m² z 2008 r. działek budowlanych w Łodzi przeciętnie ceny osiągały zaledwie 50% poziomu cen łódzkich. Jest to istotny czynnik sprzyjający osiedlaniu się w małych miastach aglomeracji łódzkiej. Najniższe wartości osiągały nieruchomości w Pajęcznie i Warcie gdzie kształtowały się na poziomie 20-25 zł za metr działki. Zróżnicowanie cen mierzone współczynnikiem zmienności wyniosło 69%, zatem zróżnicowanie przestrzenne w tym względzie jest bardzo duże. W rozkładzie przestrzennym cen gruntów w małych miastach uwidocznił się koncentryczny, pierścieniowy układ wartości gruntów wokół Łodzi, która osiąga najwyższe wartości i wyraźnie dystansuje się pod tym względem od pozostałych miast województwa. Miasta satelickie położone w odległości do 15 km od Łodzi stanowią krąg o najwyższym pułapie cenowym, są to: Konstantynów Łódzki, Rzgów i Stryków. Wszystkie położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi lub mają bardzo dobre połączenie komunikacyjne, dotyczy to szczególnie Strykowa, który ze względu na strategiczne położenie komunikacyjne i związane z tym wysokie dochody gminy staje się atrakcyjnym miejscem zamieszkania. Kolejny pierścień wartości gruntów w miastach stanowią Łask, Brzeziny, Tuszyn, Głowno położone do ok. 30 km od

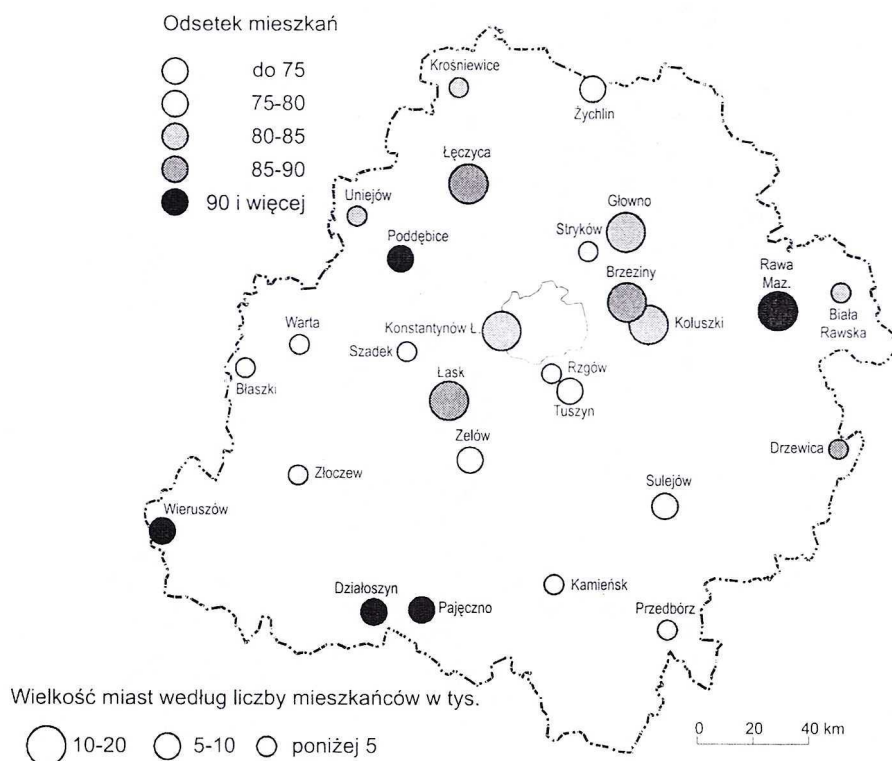


Ryc. 4. Mediana wieku zabudowy mieszkaniowej w małych miastach woj. łódzkiego w 2008 r.

Łodzi. Są to miasta o liczbie mieszkańców między 10-20 tys. ludności. Natomiast obrzeża woj. łódzkiego osiągają najniższe ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Bardzo duża dysproporcja cen nieruchomości mieszkaniowych między Łodzią a sąsiednimi miastami z pewnością jest jedną z przyczyn znacznego odpływu ludności z Łodzi i osiedlania się w gminach podłódzkich.

Element morfologiczno-historyczny reprezentuje mediana wieku zabudowy mieszkaniowej. Miernik zawiera w sobie informacje dotyczące wieku całej zabudowy mieszkaniowej i pozwala w syntetyczny sposób przedstawić jej strukturę w małych miastach woj. łódzkiego.

Przeciętny wiek zabudowy mieszkaniowej mierzony medianą wykazuje znaczne zróżnicowanie przestrzenne (ryc. 4). We wszystkich grupach wielkościowych małych miast występują miasta ze starą zabudową, w średnim wieku, jak i relatywnie wysokim udziałem nowej zabudowy mieszkaniowej. Najnowsza zabudowa mieszkaniowa powstała w Rawie Mazowieckiej oraz Pajęcznie, gdzie 50% zabudowy mieszkaniowej powstało po 1980 r. Największy przyrost nowej zabudowy mieszkaniowej na 1000 mieszkańców w latach 2003-2007 notowały Kamieńsk, Sulejów, Stryków, Poddębice – miasta o względnie wysokich dochodach budżetów gmin. Czy nowa wiekiem



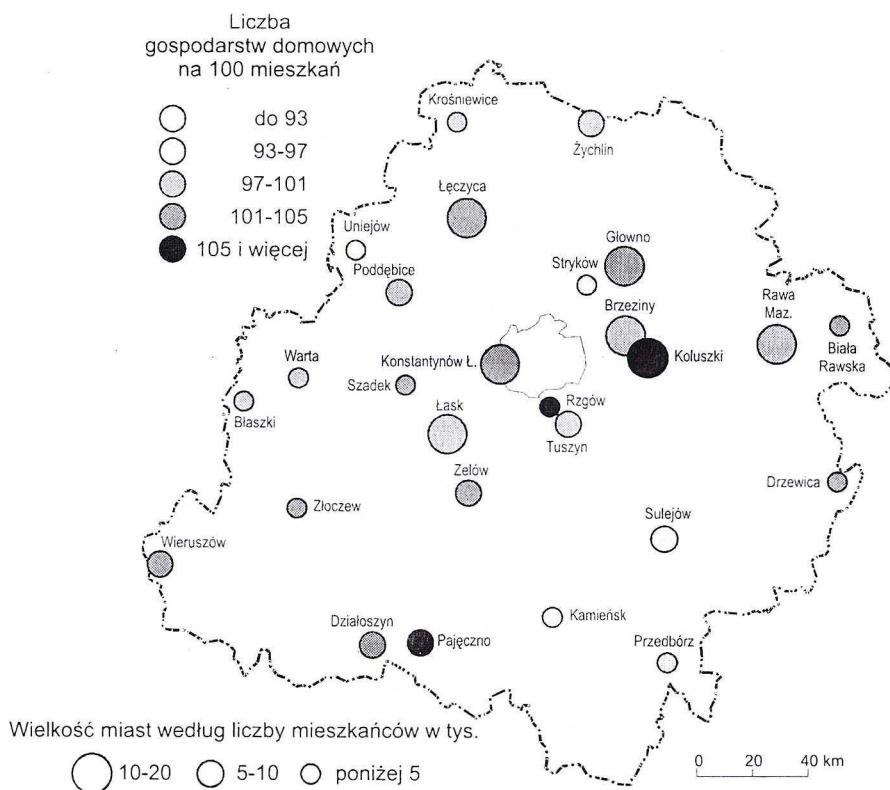
Ryc. 5. Wyposażenie mieszkań w łazienkę w miastach woj. łódzkiego w 2007 r.

zabudowa mieszkaniowa jest jakościowo lepsza od starej zabudowy, a np. utrzymanej w dobrym stanie technicznym jest tematem dyskusyjnym? Dlatego uwzględnienie wyposażenia mieszkań w łazienki pozwala dopiero pośrednio stwierdzić, jaki jest ich stan techniczny (ryc. 5). Według wytycznych GUS – łazienka wymaga podłączenia bieżącej wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji zbiorczej lub lokalnej, która dzięki spopularyzowaniu przydomowych oczyszczalni ścieków jest coraz bardziej powszechna. Z tego powodu miernik wyposażenia mieszkań w łazienkę w syntetyczny sposób pokazuje wyposażenie w bieżącą wodę oraz kanalizację przestrzeni mieszkaniowej badanych miast. W ocenie jakości mniejsze znaczenie dla ludności zamożnej ma obecność sieci miejskich, tj. kanalizacja, wodociągi, natomiast istotna jest możliwość zgody w warunkach zabudowy na własną studnię głębinową lub przydomową oczyszczalnię ścieków (Groeger 2004). Przy większej dostępności gruntów oraz polityce dofinansowywania przez gminy budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, wskaźnik wyposażenia w łazienkę lepiej obrazuje faktyczny stan warunków wyposażenia w infrastrukturę sanitarną przestrzeni mieszkaniowej badanych miast.

Dane obrazujące procentowy udział mieszkań wyposażonych w łazienkę dla badanych miast wskazuje, że ponad 20% mieszkań w miastach nie miało łazien-

ki. Dane dla całego województwa, obejmujące również gminy wiejskie informują o brakach łazienki w 14% mieszkań. Zatem sytuacja w miastach była gorsza niż na wsi w skali woj. łódzkiego. Wyposażenie w łazienkę w miastach wskazuje na małe zróżnicowanie w tym względzie – współczynnik zmienności przyjął wartość 8,5%. W rozkładzie przestrzennym najgorszą sytuację miało miasto Błaszki, położone przy zachodniej granicy województwa. Tam aż 30% mieszkań nie miało łazienki, świadczy to o bardzo złym stanie infrastruktury mieszkaniowej i na pewno nie służy osiedlaniu się w tym mieście nowych mieszkańców, co faktycznie potwierdzają dane o poziomie migracji. W rozkładzie przestrzennym wyposażenia mieszkań w łazienkę w miastach wyraźnie widać, że najgorsza sytuacja w tym względzie występuje w centrum województwa. Łódź zaledwie w 85% ma mieszkania wyposażone w łazienkę. W sąsiednich miastach sytuacja przedstawia się podobnie, lub jeszcze gorzej np. Tuszyn w zaledwie 70% mieszkań ma łazienki. Natomiast wyraźnie dużo lepszą sytuację od stolicy regionu mają miasta położone w sąsiedztwie granic obecnego woj. łódzkiego. Uwzględniając kategorię wielkości małych miast wyraźnie widać zły stan infrastruktury mieszkaniowej w najmniejszych miastach do 5 tys. mieszkańców. Grupa średnich miast jest najbardziej zróżnicowana, natomiast wszystkie miasta liczące od 10-20 tys. mieszkańców mają ponad 80% wyposażenie substancji mieszkaniowej w łazienki. Zapóźnienie centrum woj. łódzkiego w odpowiednim wyposażeniu w urządzenia podnoszące komfort miejsca zamieszkania, wpływają na ocenę tej przestrzeni mieszkaniowej, jako niesprzyjającej komfortowi życia mieszkańców.

Do charakterystyki sfery społeczno-kulturowej z wielu możliwych wskaźników wybrano liczbę gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (ryc. 6). Przyjęte wskaźniki umożliwiają porównanie sytuacji w zakresie samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych w mieszkaniach, co jest niezwykle istotne ze względu na wartości społeczne i prawidłowy rozwój rodziny. Podstawowym marzeniem większości rodzin w Polsce jest możliwość dysponowania samodzielnym mieszkaniem. W tym względzie nasz kraj dzieli jeszcze duży dystans do rozwiniętych państw zachodnich. W Polsce nadal dostępność mieszkania jest podstawowym problemem rodziny. Dostępność rozpatrywana w kategoriach fizycznych, czy substancja mieszkaniowa fizycznie jest dostępna i pod względem ekonomicznym, czy rodziny stać na wynajęcie lub posiadanie mieszkania przy obecnych dochodach i cenach rynkowych. Kwestie te są ze sobą powiązane, bowiem przeważnie zwiększona podaż jakiegoś dobra na rynku przeważnie prowadzi do obniżenia jego ceny, to samo prawo dotyczy również rynku mieszkaniowego. Dlatego uwzględnienie miernika zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca, stosowane niekiedy do pokazania w sposób pośredni wyposażenia mieszkań w urządzenia elektryczne wpływające na komfort zamieszkania, może wskazywać na poziom zamożności gospodarstw domowych, co powinno się przekładać na efektywne możliwości dysponowania samodzielnym mieszkaniem.



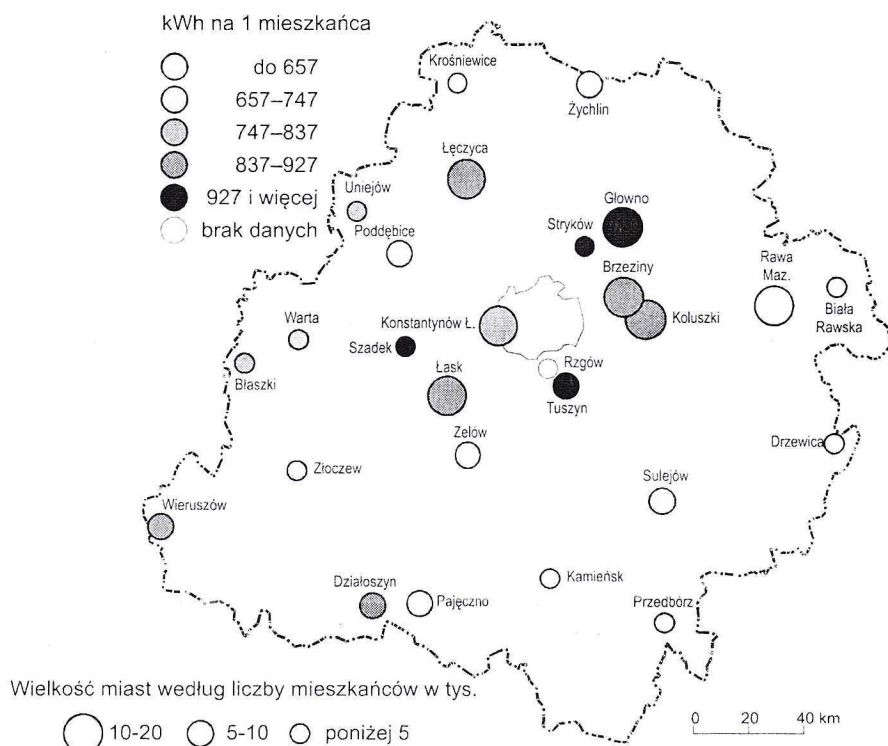
Ryc. 6. Liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań w małych miastach woj. łódzkiego w 2007 r.

Samodzielność zamieszkiwania wykazuje znaczne różnice przestrzenne, najlepsza sytuacja w tym względzie jest w miejscowości Kamieńsk położonej w jednej z najbogatszych gmin w naszym kraju, przypada tam 89 gospodarstw na 100 mieszkań. Średnia dla województwa jest na poziomie 100 gospodarstw domowych na 100 mieszkań. Lepsza pod tym względem sytuacja jest w bogatych gminach, tj. Stryków, Uniejów, Sulejów i wspomniany Kamieńsk.

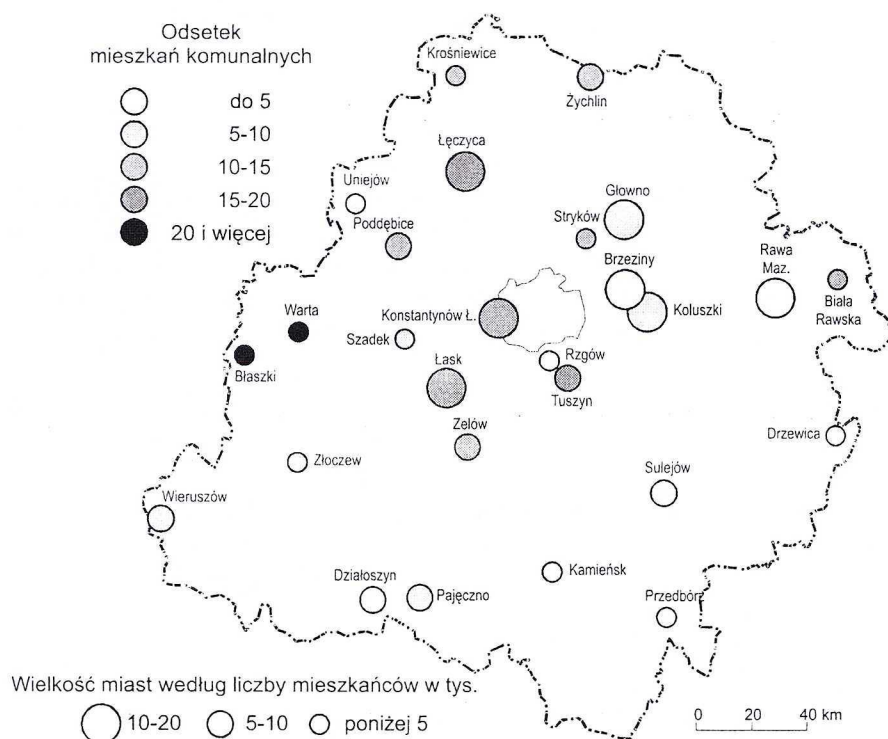
Miernik zużycia prądu w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca wykazuje znaczne zróżnicowanie przestrzenne (ryc. 7). Wartości dla miast wahają się między 566 a 1015 kWh na jednego mieszkańca. Zróżnicowanie liczone współczynnikiem zmienności jest na poziomie 22%. W układzie przestrzennym wyraźnie widać, że lepiej wyposażone w domowe urządzenia pobierające prąd, a co za tym idzie zasobniejsze i bogatsze są mieszkania w miastach położonych w centrum województwa. Łódź oraz okoliczne miejscowości notują najwyższe wartości. Na uwagę zasługują cztery miasta, położone wokół Łodzi, gdzie zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych jest największe, są to: Stryków, Szadek, Tuszyn, Głowno. W przypadku tych miast prawdopodobnie zwiększone zużycie energii czę-

ściowo wynika z prowadzonej działalności gospodarczej w mieszkaniach, związanej z prowadzeniem drobnego krawiectwa, dlatego w tych przypadkach wspomniany miernik należy traktować z dużą ostrożnością. Uwagę zwraca otoczenie centralnie położonych miast województwa, prawie wszystkie miejscowości oddalone od Łodzi wykazują mniejsze zużycie prądu w stosunku do centrum.

Elementem od niedawna uwzględnianym w charakterystykach przestrzeni mieszkaniowej i występujących w niej nieruchomości mieszkaniowych jest forma władania substancją mieszkaniową. Przemiany ustrojowe zapoczątkowane pod koniec lat 80. wywarły znaczne piętno na strukturze własnościowej, a ona na fizjonomii i organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Udział mieszkań komunalnych w strukturze własnościowej wyraźnie zmalał ze względu na wykupy mieszkań realizowane od gmin na preferencyjnych warunkach (ryc. 8). Substancja mieszkaniowa zarządzana do tej pory, najczystszej nieudolnie, przez gminy trafiła do prywatnych właścicieli, którzy mając świadomość wartości mieszkań i domów oraz własnego wpływu na posiadaną substancję mieszkaniową, zaczęli je remontować, dbać o wygląd i otoczenie. Natomiast budynki komunalne przeważnie od wielu lat nie były remontowane, ponieważ gminy nie miały odpowiednich środków finansowych na ten cel. Ustawowo



Ryc. 7. Zużycie prądu w gospodarstwach domowych na jednego mieszkańca w miastach woj. łódzkiego w 2008 r.



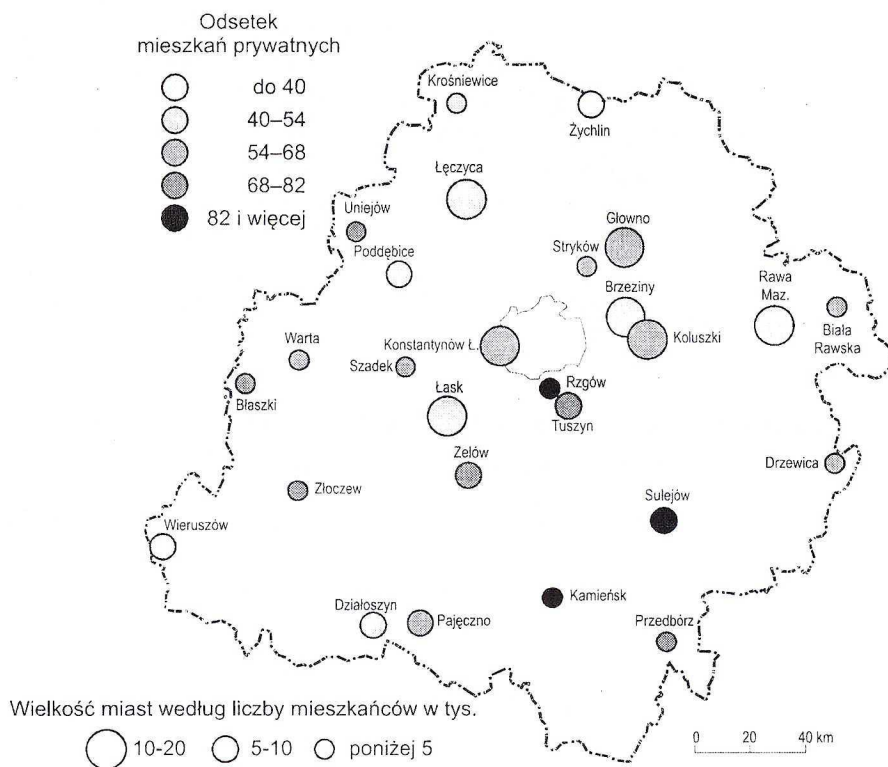
Ryc. 8. Mieszkania komunalne w miastach woj. łódzkiego w 2007 r.

regulowane czynsze oraz konieczność zapewnienia przez gminę mieszkań ubogim mieszkańcom powoduje, że mieszkania komunalne są oceniane, jako gorsza substancja mieszkaniowa (Groeger 2006).

Obecnie w miastach jest przeciętnie ok. 10% mieszkań komunalnych. Zróżnicowanie przestrzenne w miastach woj. łódzkiego jest pod tym względem duże, ponieważ współczynnik zmienności osiągnął 58% dla mieszkań komunalnych. Najmniej mieszkań komunalnych jest w Działoszynie i Brzezinach (0,2%), natomiast najwięcej, bo ponad 20% substancji mieszkaniowej stanowią one w Łodzi, Warcie i Błazkach. W rozmieszczeniu przestrzennym zaznacza się prawidłowość, że południowa i wschodnia część województwa ma w miastach mniej komunalnych zasobów mieszkaniowych niż przeciętny poziom – 10%. Centrum z Łodzią, północ i północny zachód to ponadprzeciętny udział zasobów komunalnych w substancji mieszkaniowej. Z tego powodu w miastach tego rejonu fizjonomia zabudowy mieszkaniowej może znacznie odbiegać od współczesnych standardów w tym względzie, dlatego w ujęciu całościowym można ją postrzegać za gorszą. Uwzględnienie przyjętych kategorii wielkości małych miast nie ma wpływu na kształtowanie się poziomu udziału mieszkań komunalnych. Natomiast występuje wyraźna zależność między udziałem mieszkań komunalnych a medianą wieku zabudowy mieszkaniowej wynikająca za-

pewne z przeszłości historycznej kształtowania się sieci osadniczej na terenie obecnego woj. łódzkiego (Kulesza, Marszał 1998).

Przeciwwagą dla komunalnej substancji mieszkaniowej są mieszkania prywatne, które ogólnie, jak wcześniej wskazano, podnoszą jakość zabudowy mieszkaniowej (ryc. 9). Dopiero w ostatnich 19 latach nastąpiły gruntowne przekształcenia własnościowe, zwiększające udział mieszkań prywatnych, dotyczyło to głównie większych miast, gdzie była bardziej rozwinięta budowa dużych zespołów mieszkaniowych ze środków państwowych i spółdzielni mieszkaniowych. Gminy chcąc się pozbyć uciążliwego balastu w postaci zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej, chętnie sprzedawały posiadane mieszkania ich obecnym najemcom, a umożliwiało to uchwalane prawo. Ocena wyzbywania się przez gminy majątku jest osobną, dyskusyjną kwestią. Jednak coraz liberalniejsze przepisy w tym względzie doprowadziły do kompletnej przemiany struktury własnościowej substancji mieszkaniowej. Również mieszkania początkowo spółdzielcze dzięki kolejnym zmianom ustawowym stawały się coraz częściej ograniczonym prawem własności w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a obecnie mogą być już pełną własnością, bez konieczności posiadania statusu członka spółdzielni mieszkaniowej. Liberalizacja



Ryc. 9. Mieszkania prywatne w miastach woj. łódzkiego w 2007 r.

przepisów poszła tak daleko, że wprowadzono nawet wykup mieszkań na własność za przysłowiową złotówkę. Z powyższego wynika, że przemiany w kwestii własności zachodzą w sposób niemal rewolucyjny. Zjawisko przekształceń własnościowych występuje we wszystkich miastach woj. łódzkiego. Wszystkie posiadają zasoby komunalne, spółdzielcze, prywatne i tzw. zakładowe. Nową formą są mieszkania Towarzystw Budownictwa Społecznego, które przy wsparciu gmin budują mieszkania na wynajem. W skali woj. łódzkiego w 15 miastach funkcjonuje ta forma budownictwa mieszkaniowego, natomiast w grupie małych miast występuje w zaledwie 5 miastach – Brzeziny, Rawa Mazowiecka, Poddębice, Stryków i Łęczyca. Najlepiej rozwinięta jest w Brzezinach, gdzie ponad 14% zasobów mieszkaniowych powstało w tej formie budownictwa. Wydawać by się mogło, że mieszkania prywatne powinny stanowić w tej sytuacji największy udział w substancji mieszkaniowej miast, faktycznie nie jest tak we wszystkich przypadkach. Mieszkania prywatne w miastach woj. łódzkiego stanowią przeciętnie 56% substancji mieszkaniowej, choć zróżnicowanie przestrzenne jest mniejsze niż w przypadku komunalnych zasobów mieszkaniowych, to zaskakujący jest 98% udział mieszkań prywatnych w substancji mieszkaniowej Rzgowa, jak również ponad 90% w Kamieńsku.

Najmniej mieszkań prywatnych jest obecnie w Żychlinie. Zlokalizowane tam prywatne zasoby mieszkaniowe stanowią do 40% posiadanej substancji mieszkaniowej. Forma własności jest obecnie chyba najistotniejszym czynnikiem kształtującym fizjonomię i organizację przestrzeni mieszkaniowej. To właściciel ma prawo występować w postępowaniach dotyczących ustalenia warunków zabudowy, przez to ma wpływ na kształtowanie tej przestrzeni zgodnie ze swoimi oczekiwaniami. O własne rzeczy, a nieruchomości mieszkaniowe nimi są, dba się z dużo większym zaangażowaniem niż o rzeczy wspólne. Widać to wyraźnie w fizjonomii zabudowy. Niestety prywatna własność uwidacznia się niekiedy w negatywny sposób – dzieleniem, grodzeniem przestrzeni, segregacją przestrzenną ludności powodującą negatywne zjawiska społeczne.

2. Ranking atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej małych miast woj. łódzkiego

W celu syntetycznego przedstawienia stanu przestrzeni mieszkaniowej badanych małych miast woj. łódzkiego, pod względem atrakcyjności, jako miejsca zamieszkania przyporządkowano każdemu z miast numer pozycji w szeregu, tak skonstruowanym, aby na pierwszym miejscu była miejscowość reprezentująca najwyższy wskaźnik pożądany w ocenie atrakcyjności pod względem analizowanych cech przestrzeni mieszkaniowej. Ponieważ wiek zabudowy mieszkaniowej nie świadczy o tym, że czym starsze miasto to gorsza zabudowa, więc ze względu na niejednoznaczność interpretacji został pominięty w rankingu. Również wielkość miasta określona liczbą mieszkańców została pominięta oraz % komunalnych zasobów mieszka-

Tabela 2

Ranking poziomu stanu przestrzeni mieszkaniowej
w małych miastach woj. łódzkiego

Do 5 tys. mieszk.	Od 5-10 tys. mieszk.	Od 10-20 tys. mieszk.
Rzgów 1	Tuszyn 3	Konstantynów Łódzki 2
Stryków 4	Sulejów 7	Łask 8
Kamieńsk 5	Poddębice 11	Brzeziny 9
Uniejów 6	Pajęczno 13	Koluszki 12
Złoczew 10	Wieruszów 19	Głowno 15
Drzewica 14	Zelów 24	Rawa Mazowiecka 21
Szadek 16	Działoszyn 26	Łęczyca 23
Przedbórz 17	Żychlin 27	
Błaszki 18		
Warta 20		
Biała Rawska 22		
Krośniewice 25		

niowych, jako silnie skorelowany z prywatną substancją mieszkaniową. W rezultacie na podstawie 7 wskaźników, w zależności od tego czy są stymulantami czy destymulantami² oraz pozycji miasta w szeregu określono rangę miasta od 1- reprezentującej najlepszą pozycję do 27 pozycji w zbiorze małych miast reprezentującej najgorszą sytuację w zakresie analizowanych wskaźników, charakteryzujących poziom stanu przestrzeni mieszkaniowej.

Przystępna forma niewielu prostych mierników pozwoliła uzyskać informację o cechach charakterystycznych miejskiej przestrzeni mieszkaniowej. Jednocześnie umożliwiła porównanie małych miast woj. łódzkiego, pod względem sytuacji ich przestrzeni mieszkaniowej oraz pozycji w gronie małych miast woj. łódzkiego, jak i miejsca zajmowanego w odpowiadającej im kategorii wielkościowej. Najwyższe pozycje uzyskały Rzgów, Konstantynów, Tuszyn, i Stryków. Są to miasta notujące dodatnie saldo migracji, co pośrednio potwierdza poziom atrakcyjności ich przestrzeni mieszkaniowej dla potencjalnych mieszkańców. Można więc z pewną dozą ostrożności założyć, że zestaw wskaźników obrazujących stan przestrzeni mieszkaniowej został dobrze dobrany dla prezentacji atrakcyjności przestrzeni mieszkaniowej dla mieszkańców.

² Istotne jest określenie charakteru zmiennych opisujących poszczególne aspekty przestrzeni mieszkaniowej. Wśród zmiennych objaśniających wyróżnia się zmienne, które działają w sposób pobudzający (tzw. stymulanty), podczas gdy inne wpływają hamująco na rozwój badanego zjawiska (tzw. destymulanty). Stymulantami są te cechy diagnostyczne, których większe wartości oznaczają wyższy poziom rozwoju badanego zjawiska, a destymulantami te, których wyższe wartości wpływają negatywnie na badane zjawisko (Zeliaś 2000).

Podsumowanie

Próba przedstawienia charakterystyki przestrzeni mieszkaniowej małych miast woj. łódzkiego w ujęciu porównawczym i z uwzględnieniem rozkładu przestrzennego dostarcza wielu, istotnych informacji z punktu widzenia ich mieszkańców oraz władz samorządowych i ewentualnych inwestorów.

W wyniku przeprowadzonej analizy zaobserwowano następujące prawidłowości:

- Na atrakcyjność, jako miejsce zamieszkania nie ma istotnego wpływu wielkość miasta. Decydujący wpływ ma lokalizacja w otoczeniu dużego miasta np. Łodzi lub w pasie osadniczym między Łodzią i Warszawą.
- Ceny działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe zależą od sąsiedztwa z dużym ośrodkiem miejskim, którego mieszkańcy generują popyt na działki budowlane.
- Największy popyt na nieruchomości mieszkaniowe dotyczy terenów położonych do 15 km od Łodzi (ceny w tym pasie są o ok. 50% niższe niż w Łodzi). Do 30 km od Łodzi sięga rynek działek budowlanych, w większej odległości, bez względu na wielkości miast przeciętne ceny gruntów budowlanych osiągały 50 zł za 1 m² (2008 r.).
- Nowa zabudowa mieszkaniowa, (powstała w latach 2003-2007), najliczniej powstała w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w Kamieńsku, Sulejowie, Strykowie i Poddębicach (średnio 20 mieszkań na 1000 mieszkańców).
- Małe miasta położone w centrum woj. łódzkiego pod względem wyposażenia w łazienkę prezentują gorszy stan niż peryferyjne miejscowości. Najgorsze wyposażenie w infrastrukturę mają małe miasta (do 5 tys. mieszkańców). W grupie małych miast im miasto jest większe tym wyposażenie w infrastrukturę lepsze.
- Zasobniejsze są gospodarstwa domowe mieszkające w otoczeniu Łodzi, mają lepsze wyposażenie w elektryczne urządzenia gospodarstwa domowego.
- Grupa najmniejszych miast (do 5 tys.) położonych w otoczeniu Łodzi ma lepsze wyposażenie w urządzenia elektryczne i większą samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych niż miasta od 10-20 tys. mieszkańców.
- Występuje znaczne zróżnicowanie struktury własnościowej oraz silna zależność między udziałem komunalnej zabudowy mieszkaniowej i medianą wieku zabudowy.
- Miasta najwyżej klasyfikowane w rankingu mają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące prawie cały obszar, które wprowadzają ład przestrzenny oraz stymulują ich rozwój.
- Pierwszych 5 miast w rankingu również ma dodatnie saldo migracji, co pośrednio może potwierdzać ich atrakcyjność, jako miejsca zamieszkania.
- Przestrzeń mieszkaniowa małych miast jest bardzo zróżnicowana. Tylko część z małych miast woj. łódzkiego może przyczynić się do skoncentrowania ruchu budowlanego na ich terenie.

Zastosowane mierniki pozwoliły uwzględnić zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej badanych miast w ujęciu makroskalowym. Można wyrazić prześledzić, które elementy kształtowania przestrzeni mieszkaniowej w konkretnym mieście kształtują się na poziomie średnim, są lepsze lub gorsze w stosunku do pozostałych miast województwa. Zadowolenie z kształtu i organizacji przestrzeni mieszkaniowej przekłada się na zadowolenie mieszkańców i funkcjonujące opinie o mieście. Zaobserwowane prawidłowości i porównania do innych miast mogą być wskazówką dla władz miast, w jakich kierunkach należy podjąć działania, aby uatrakcyjnić przestrzeń mieszkaniową zarządzanych miast.

Literatura

- Degórska B., 2004, *Planowanie terenów otwartych w nowej przestrzeni miejskiej (na przykładzie strefy podmiejskiej Warszawy)*, [w:] *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego*, M. Kistowski (red.). Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską, Gdańsk.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów biur obrotu nieruchomościami*. Wyd. UŁ.
- Groeger L., 2006, *Nowa przestrzeń mieszkaniowa doby transformacji*. XIX Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź.
- Heffner K., 2003, *Małe miasta a rozwój obszarów wiejskich. Problemy zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce*. Biuletyn KPZK PAN, z. 203, T. Marszał (red.). Warszawa.
- Jałowiecki B., 1988, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*. Książka i Wiedza, Warszawa.
- Jałowiecki B., Szczepański M. S., 2006, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Wyd. Naukowe Scholar.
- Kacprzak E., Staszewska S., 2009, *Zmiany struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych strefy podmiejskiej dużych ośrodków miejskich (na przykładzie strefy podmiejskiej miasta Poznania)*, [w:] *Struktura funkcjonalna małych miast*, T. Marszał (red.). Wyd. UŁ, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*. ŁTN, Łódź.
- Kiełczewska-Zalewska M., 1974, *Geografia osadnictwa*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., 2005, *Nieruchomość a rynek*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Kuciński K., 2001, *Osadnictwo*, [w:] *Geografia Gospodarcza Polski*, I. Fierla (red.). PWE, Warszawa.
- Kulesza M., Marszał T., 1998, *Małe miasta obszaru Polski Środkowej w okresie transformacji ustrojowej*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast polskich w okresie transformacji*, T. Markowski, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 182, Warszawa.
- Lefebvre H., 1974, *La production de l'espace*. Antropos, Paris.
- Marcinićzak S., 2007, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Łodzi. Studium z zastosowaniem skalowania wielowymiarowego*, [w:] *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, M. Madurowicz (red.). Wyd. WG i SR UW.
- Marszał T., Stawasz D., 2006, *Przestrzeń rezydencjalna w miastach polskich*. Biuletyn KPZK PAN, z. 227, Warszawa.

- Milewska K., Ogrodowczyk A., 2006, *Budownictwo mieszkaniowe w małych miastach woj. łódzkiego*, [w:] *Przestrzeń rezydencjalna ... op. cit.*
- Sobol A., 2005, *Małe miasta w teorii i praktyce zrównoważonego rozwoju*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny i regionalny*, K. Heffner (red.). AE, Katowice.
- Starosta P., 2001, *Společne skutki globalizacji*, [w:] *Globalizacja*, J. Klich (red.). Instytut Studiów Strategicznych, Kraków.
- Szymańska D., Gorzelak-Kostulska E., 2005, *Małe miasta w Polsce – zmiany ludnościowe i funkcjonalne w drugiej Polowie XX wieku*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny... op. cit.*
- Tkocz J., 1998, *Organizacja przestrzenna wsi w Polsce*. UŚ, Katowice.
- Wirth L., 1938, *Urbanism as a Way of Life*. American Journal of Socjology, 44.
- Zeliaś A., 2000, *Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania poziomu życia w Polsce w ujęciu dynamicznym*. Wyd. AE, Kraków.
- Żebrowski W., 2005, *Małe miasta w Polsce – wybrane aspekty współczesnej definicji*, [w:] *Małe miasta a rozwój lokalny... op. cit.*