

POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO

PRACE GEOGRAFICZNE NR 169

ANDRZEJ GAŁĄZKA

SYTUACJA MIESZKANIOWA
LUDNOŚCI AGLOMERACJI
WARSZAWSKIEJ
W LATACH 1970–1988.
ZRÓŻNICOWANIA
PRZESTRZENNE
I TENDENCJE ZMIAN

WYDAWNICTWO
Continuo

PRACE GEOGRAFICZNE IGiPZ PAN

145. Baumgart-Kotarba M., *Kształtowanie koryt i teras rzecznych w warunkach zróżnicowanych ruchów tektonicznych (na przykładzie wschodniego Podhala)*, 1983, s. 145, 39 il., 13 fot.
146. Drozdowski E., *Stratygrafia i geneza osadów zlodowacenia wistulian w północnej części dolnego Powiśla*, 1986, s. 90, 22 il., 25 fot.
147. Kostrowicki A. S. (red.), *Studium geoekologiczne rejonu jezior wigierskich*, 1988, s. 134, 23 il.
148. Eberhardt P., *Regiony wyludniające się w Polsce*, 1989, s. 141, 10 map.
149. Szulc H., *Morfogenetyczne typy osiedli wiejskich na Pomorzu Zachodnim*, 1988, s. 138, 36 il., 3 mapy.
150. Leszczycki S., *Badania geograficzne nad osadnictwem w południowej Anatolii*, 1987, s. 113, 7 il., 45 fot.
Kawecka-Endrukajtis B., Tuszyńska-Rękawek H., *Spis zawartości Prac Geograficznych 1-150 (1954-1987)*, s. 43.
151. Rykiel Z. (red.), *Struktury i procesy społeczno-demograficzne w regionie katowickim*, 1988, s. 148, 31 il.
152. Korcelli P., Gawryszewski A. (red.), *Współczesne przemiany regionalnych systemów osadniczych w Polsce*, 1989, s. 176, 35 il.
153. Bogacki M. (red.), *Współczesne przemiany rzeźby Polski południowo-wschodniej*, 1990, s. 145, 10 il.
154. Dziewoński K., *Koncepcje i metody badawcze z dziedziny osadnictwa*, 1990, s. 288.
155. Kotarba A. (red.), *System denudacyjny Polski*, 1991, s. 223, 83 il.
156. Kostrowicki A. S., *System „człowiek – środowisko” w świetle teorii ocen*, 1992, s. 115, 7 il.
157. Babiński Z., *Współczesne procesy korytowe dolnej Wisły*, 1992, s. 171, 62 il., 20 fot.
158. Matuszkiewicz J. M., *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*, 1992, s. 107, 24 il., 2 mapy.
159. Błażejczyk K., *Wymiana ciepła pomiędzy człowiekiem a otoczeniem w różnych warunkach środowiska geograficznego*, 1993, s. 123, 46 il.
160. Krawczyk B., *Typologia i ocena bioklimatu Polski na podstawie bilansu cieplnego ciała człowieka*, 1993, s. 96, 14 il.
161. Banach M., *Morfodynamika strefy brzegowej zbiornika Włocławek*, 1994, s. 176, 54 il., 35 fot.
162. Zgliński M., *Kształtowanie się strefy żywicielskiej aglomeracji warszawskiej*, 1994, s. 164, 50 il.
163. Szulc H., *Morfogeneza osiedli wiejskich w Polsce*, 1995, s. 112, 40 il., 1 mapa.
164. Głazik R., *Obieg wody w klimacie kontynentalnym na przykładzie północnej Mongolii*, 1995, s. 190, 56 il.
165. Dąbrowska-Zielińska K., *Szacowanie ewapotranspiracji, wilgotności gleb i masy zielonej łąk na podstawie zdjęć satelitarnych NOAA*, 1995, s. 82, 26 il.
166. Plit J., *Antropogeniczne i naturalne przeobrażenia krajobrazów roślinnych Mazowsza (od schyłku XVIII w. do 1990 r.)*, 1996, s. 135, 45 il.
167. Grzeszczak J., *Tendencje kontrurbanizacyjne w krajach Europy Zachodniej*, s. 82, 1996, 5 il.
168. Bański J., *Przemiany rolniczego użytkowania ziemi w Polsce w latach 1975–1988*, 1997, s. 105, 45 il.

POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO

*

PRACE GEOGRAFICZNE NR 169

GEOGRAPHICAL STUDIES

No. 169

ANDRZEJ GAŁAZKA

HOUSING SITUATION OF THE POPULATION
OF WARSAW AGGLOMERATION
IN THE YEARS 1970–1988.
SPATIAL DIFFERENTIATION
AND CHANGE TENDENCIES

POLSKA AKADEMIA NAUK
INSTYTUT GEOGRAFII I PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA
IM. STANISŁAWA LESZCZYCKIEGO

PRACE GEOGRAFICZNE NR 169

ANDRZEJ GAŁĄZKA

SYTUACJA MIESZKANIOWA
LUDNOŚCI AGLOMERACJI
WARSZAWSKIEJ
W LATACH 1970–1988.
ZRÓŻNICOWANIA
PRZESTRZENNE
I TENDENCJE ZMIAN

WYDAWNICTWO
Continuo

WROCLAW 1998

<http://rcin.org.pl>

KOMITET REDAKCYJNY

REDAKTOR: ROMAN SZCZĘSNY

ZASTĘPCA REDAKTORA: JERZY GRZESZCZAK

CZŁONKOWIE: ZYGMUNT BABIŃSKI, KRZYSZTOF BŁĄŻEJCZYK,
PIOTR EBERHARDT, MAREK JERCZYŃSKI, ADAM KOTARBA, WŁADYSŁAWA STOLA
SEKRETARZ: IRENA STAŃCZAK

Recenzenci:

Prof. dr hab. ANDRZEJ STASIAK

Doc. dr hab. GRZEGORZ WĘCŁAWOWICZ

Redaktor Wydawnictwa: Jan Kuźma

Redaktor techniczny: Maciej Szłapka

© Copyright by Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN
im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa 1998

PL ISSN 0373-6547

ISBN 83-86682-27-2

WYDAWNICTWO

Continuo

ul. Czackiego 46/1

51-607 Wrocław

tel. 0601 77-47-33

fax 071 34-390-18 w. 223

Skład i łamanie wykonano w Pracowni Składu Komputerowego TYPO-GRAF we Wrocławiu
Wydrukowano we Wrocławskiej Drukarni Naukowej Polskiej Akademii Nauk

SPIS TREŚCI

Słowo wstępne – Andrzej Stasiak	7
1. Wstęp	9
1.1. Podstawowe założenia badawcze pracy	10
1.1.1. Uzasadnienie podjęcia tematu	10
1.1.2. Treść i układ pracy	11
1.1.3. Podstawowe źródła wykorzystane w pracy	14
1.1.4. Metody badawcze	16
2. Wybrane zagadnienia teorii i praktyki badań sytuacji mieszkaniowej ludności w Polsce	19
2.1. Sytuacja mieszkaniowa jako przedmiot badań w ujęciu polityki mieszkaniowej	19
2.2. Podstawowe pojęcia i definicje stosowane w analizie oraz problemy porównywalności danych związane z badaniem dynamiki sytuacji mieszkaniowej	21
2.3. Badania sytuacji mieszkaniowej ludności Polski oraz Warszawy i regionu warszawskiego – przegląd literatury	21
3. Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 oraz 1988	25
3.1. Zmiany liczby i struktury wielkości gospodarstw domowych	25
3.2. Przemiany jakości zasobów mieszkaniowych w latach 1970–1988	31
3.2.1. Zmiany liczby mieszkań	31
3.2.2. Mieszkania w starych zasobach	35
3.2.3. Odnowienie zasobów mieszkaniowych a budownictwo mieszkaniowe	40
3.2.4. Główne formy zabudowy mieszkaniowej	44
3.2.5. Mieszkania według form własności budynków	49
3.2.6. Mieszkania według trwałości budynków	62
3.2.7. Wielkość mieszkań	65
3.2.8. Wyposażenie mieszkań w instalacje i ich upowszechnienie wśród ludności	71
3.2.8.1. Poziom wyposażenia w poszczególne instalacje	72
3.2.8.2. Zróżnicowania przestrzenne wyposażenia mieszkań w instalacje	77
3.2.8.3. Upowszechnienie gazu sieciowego	83
3.3. Zmiany jakości warunków mieszkaniowych w latach 1970, 1978 oraz 1988	85
3.3.1. Poziom nasycenia w mieszkania	87
3.3.2. Zasięg współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych	90
3.3.3. Przeciętny poziom zaludnienia mieszkań	95

4. Kluczowe problemy sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych	102
4.1. Niedobór ilościowy mieszkań	102
4.2. Struktura zaludnienia mieszkań	108
4.3. Braki w wyposażeniu w instalacje	112
4.4. Zasoby substandardowe i zagrożone substandardem	115
4.5. Struktura własności mieszkań według tytułu ich zajmowania	120
4.6. Prognoza demograficzna a potrzeby mieszkaniowe	124
5. Podsumowanie	128
5.1. Elementy poprawy oraz stagnacji i regresu w dziedzinie sytuacji mieszkaniowej	128
5.2. Przestrzenne zróżnicowania sytuacji mieszkaniowej – próba ujęcia syntetycznego	133
5.3. Wybrane problemy sytuacji mieszkaniowej aglomeracji warszawskiej w nowych warunkach ustrojowych	139
Literatura	144
Housing situation of the population of Warsaw agglomeration in the years 1970–1988. Spatial differentiation and change tendencies (summary)	150

SŁOWO WSTĘPNE

Oddajemy do rąk Czytelników „Prac Geograficznych” obszerne studium dr. Andrzeja Gałązki pt. „Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1988. Zróżnicowanie przestrzenne i tendencje zmian”. Chciałbym jednak zauważyć, iż studium to jest poważnie skróconą wersją rozprawy doktorskiej, obronionej pod tym samym tytułem w 1993 r. przed Radą Naukową Kolegium Ekonomiczno-Społecznego Szkoły Głównej Handlowej i przyjętej z wyróżnieniem. Promotorem tej rozprawy w jej początkowej fazie był Prof. zw. dr Adam Andrzejewski, a w dalszych etapach niżej podpisany. Można żałować, iż praca ta nie została opublikowana wcześniej, jednak z uwagi na jej wartość źródłową – opiera się w głównej mierze na wynikach Spisów Powszechnych 1970, 1978, 1988 – jak i powolne zmiany w stanie zasobów mieszkaniowych, nie traci ona zarówno na znaczeniu poznawczym, jak i praktycznym. W oparciu bowiem o szczegółowe analizy dotyczące wieku i standardu mieszkań można będzie szacować konieczne ubytki mieszkań, jak i nakłady na działalność modernizacyjną i remontową.

Rozprawa ta stanowi w znacznej mierze kontynuację fundamentalnej pracy Prof. Jerzego Cegielskiego pt. „Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964”, Warszawa, Arkady 1968. Sądzę, iż warto by już dziś pomyśleć, aby następne studium tego rodzaju zostało wykonane w oparciu o dane najbliższego Spisu Powszechnego, który ma być przeprowadzony w 2000 r.

Uważam za poważne osiągnięcie autora fakt, że objął on swymi badaniami nie tylko miasto Warszawę, ale całą aglomerację warszawską, do której zostały zaliczone poza Warszawą następujące obszary: całe obecne województwo warszawskie oraz fragmenty woj. ostrołęckiego (rejon Tłuszcza), woj. siedleckiego (rejony Mińska Maz. i Pilawy), woj. radomskiego (rejon Grójca) i woj. skierniewickiego (rejon Żyrardów–Mszczonów). Łącznie w skład badanego obszaru weszło 100 jednostek podziału administracyjnego, w tym 34 miasta i 63 gminy wiejskie. Stanowi to około 6,9 tys. km², tj. około 2,2% powierzchni kraju, i około 2,73 mln osób w 1988 r., tj. około 7,2% ludności kraju. Aglomeracja warszawska jest obecnie największą monocentryczną aglomeracją miejską w Polsce.

Należy przypomnieć, iż po zniszczeniach wojennych okresu 1939–1945 miasto Warszawa leżało w gruzach i na początku 1946 r. zamieszkiwało tu niespełna 0,5 mln osób, podczas gdy w 1939 r. szacowana liczba jego ludności wynosiła około 1,3 mln. W pewnej mierze odbiciem tych faktów są dane o liczbie ludności i mieszkań na całym badanym obszarze w 1950 r. Wówczas obszar tej aglomeracji zamieszkiwało 1,51 mln osób w 374 tys. mieszkań, w tym ludność Warszawy liczyła około 650 tys.

osób (około 43%). W 1988 r. ludność tu zamieszkała wzrosła do około 2,73 mln osób, a liczba mieszkań do 890 tys. Ludność Warszawy wynosiła wówczas około 1650 tys. osób, co stanowiło około 61% potencjału demograficznego badanej aglomeracji. Fakty te pokazują tempo odbudowy i rozwoju centralnego ośrodka aglomeracji – miasta Warszawy, jak również wskazują na istotne przyrosty ludności w sferach obrzeżnych omawianego obszaru.

Niestety, jak wiemy, gwałtowne załamanie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w Polsce i zmniejszenie jego rozmiarów z ponad 200 tys. mieszkań średniorocznie w latach 1971–1980 do około 100 tys. mieszkań w okresie 1991–1995, a obecnie do około 60 tys. w roku, odbiło się także na rozmiarach budownictwa mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej. W latach 1970–1979 przybywało na tym obszarze po około 20 tys. mieszkań rocznie, z czego w Warszawie po około 10–15 tys. W okresie 1978–1988 w aglomeracji tej ogółem średnioroczny przyrost mieszkań wynosił około 13 tys., z czego na Warszawę przypadło po około 8 tys. mieszkań. Jak wiadomo, obecnie sytuacja w tym zakresie nadal ulega pogorszeniu. W 1997 r. w Stolicy wybudowano około 5 tys. mieszkań.

Przy zakładanej zarówno w strategii rozwoju Polski, jak i w strategii rozwoju Warszawy, nowej ważnej funkcji miasta Warszawy i aglomeracji warszawskiej jako ośrodka o kluczowym znaczeniu w Europie Środkowej, który mógłby konkurować z Pragą, Budapesztem i Wiedniem, problemy rozwoju mieszkalnictwa będą podstawowym progiem uniemożliwiającym lub ograniczającym szansę rozwoju tej nowej funkcji. Obecny deficyt statystyczny mieszkań w aglomeracji warszawskiej szacuje się na około 100–150 tys. mieszkań. Aby go zlikwidować, potrzeba minimum około 10 lat przyspieszonego rozwoju budownictwa mieszkaniowego na tym obszarze. Myślę, iż o tym powinno się pamiętać, tworząc nowe wizje rozwoju aglomeracji warszawskiej i miasta Warszawy. Poza tym nie należy zapomnieć o potrzebach życiowych obecnych i przyszłych mieszkańców tej aglomeracji. Zaspokojenie ludzkich potrzeb mieszkaniowych jest bowiem jednym z podstawowych zadań, przed jakimi stają współczesne społeczeństwa. Jest to ogromny problem ekonomiczny, społeczny i przestrzenny naszych czasów.

I o tym w dużej mierze mówi publikowana rozprawa Dr. Andrzeja Gałązki.

Prof. zw. dr hab. Andrzej Stasiak

Warszawa, marzec 1998 r.

1. WSTĘP

Przełom lat 1988/1989 zamyka okres gospodarki centralnie sterowanej w Polsce. Był to jednocześnie moment przeprowadzania Narodowego Spisu Powszechnego 1988 r., który tym samym stał się, w swojej dziedzinie, swoistym bilansem zamknięcia minionego systemu ustrojowego.

Formułując koncepcję i temat niniejszego opracowania w drugiej połowie lat osiemdziesiątych, kierowano się przede wszystkim przekonaniem o niezwyklej wadze problematyki mieszkaniowej, a w tym szczególnie sytuacji mieszkaniowej ludności, w rozwoju społecznym i gospodarczym kraju¹. Słuszność tego przekonania potwierdziła się w różnych systemach społeczno-gospodarczych, potwierdziły ją również w Polsce dotychczasowe doświadczenia okresu transformacji ustrojowej. Świadczy o tym pozycja, jaką stale – przynajmniej w ujęciu werbalnym – zajmuje problematyka mieszkaniowa w oficjalnych przejawach życia politycznego kraju.

Prezentowane tu badanie sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej objęło prawie połowę okresu funkcjonowania systemu tzw. realnego socjalizmu w Polsce i w swoim zakresie staje się podsumowującym zamknięciem tej epoki. Należy jednak podkreślić, że praca powstawała w swej głównej części w początkowych latach okresu transformacji ustrojowej i nie ma wyłącznie charakteru „historycznego”. Mimo że analizą objęto tu okres 1970–1988–1991 praca nie zdezaktualizowała się wraz ze zmianą ustroju państwa, bowiem już na etapie wstępnych założeń – w drugiej połowie lat osiemdziesiątych – postanowiono, że jej przedmiotem będzie ocena stanu zasobów mieszkaniowych oraz związana z nimi ocena warunków mieszkaniowych ludności, a nie wynikające z ustroju prawno-organizacyjne elementy sytuacji mieszkaniowej. W takim ujęciu, ze względu na trwałość zasobów mieszkaniowych i struktur demograficznych, sytuacja mieszkaniowa ludności, podobnie jak i sytuacja demograficzna, zmieniają się w sposób naturalny względnie powoli. Do wyjątków należą tu stosunki własnościowe, zaliczane do cech opisujących zasoby mieszkaniowe. Podlegają one i będą podlegały szybkim przemianom zgodnie z kierunkiem zmian ustrojowych. Ten aspekt sytuacji mieszkaniowej został jednak w prezentowanej pracy odpowiednio uaktualniony poprzez wyjście w badaniu poza okres 1970–1988, który jest objęty zasadniczą częścią analizy.

Dezaktualizacja wyników niniejszego badania będzie postępowała w podobnym tempie, jak innych tego typu opracowań. Gdy straci ono znaczenie jako diagnoza stanu

¹ Datę końcową okresu przyjętego do badania ustalono na 1988 r., zakładając z góry wykorzystanie wyników zbliżającego się NSP 1988.

istniejącego w połowie lat dziewięćdziesiątych, mam nadzieję, że będzie nabierało walorów studium służącego pełniejszemu poznaniu przemian w zakresie sytuacji mieszkaniowej w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych na obszarze największej monocentrycznej aglomeracji w Polsce.

Prezentowana praca jest skróconą, mniej więcej o połowę, wersją rozprawy doktorskiej, która została obroniona na Kolegium Ekonomiczno-Społecznym SGH. Powstawała ona z inspiracji i pod opieką naukową Prof. Adama Andrzejewskiego w okresie, gdy autor pracował na Wydziale Ekonomiczno-Społecznym SGPiS. W finalnej fazie przygotowania rozprawy promotorem był Prof. Andrzej Stasiak z Zakładu Przestrzennego Zagospodarowania Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.

Autor pragnie w tym miejscu wyrazić serdeczne podziękowania Profesorowi Adamowi Andrzejewskiemu oraz Profesorowi Andrzejowi Stasiakowi nie tylko za udzieloną wszechstronną pomoc, wyrozumiałość i cierpliwość, które umożliwiły powstanie niniejszego opracowania, ale również, a może przede wszystkim, za przekazaną w trakcie wieloletnich kontaktów naukowych wiedzę, którą autor starał się jak najlepiej spożytkować w przedstawianej rozprawie.

1.1. PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA BADAWCZE PRACY

1.1.1. UZASADNIENIE PODJĘCIA TEMATU

„Literatura o kwestii mieszkaniowej powstaje wszędzie dopiero wtedy, gdy zagadnienie to nabiera form patologicznych, gdy nabiera znamion kwestii społecznej” (Krzczkowski 1939, s. 210). Rozumiejąc pod pojęciem kwestii mieszkaniowej zespół zjawisk wywołujących napięcia i konflikty społeczne, których nie można rozwiązać ani na bieżąco, ani we względnie bliskiej przyszłości, można przyjąć, że w Polsce od bardzo dawna występuje kwestia mieszkaniowa wykazująca, ze zmiennym natężeniem, znamiona kwestii społecznej. Wiąże się to ze stosunkowo niskim poziomem zamożności społeczeństwa polskiego zarówno w przeszłości, jak i obecnie. Wiadomo bowiem, że mieszkanie o odpowiednim, współczesnym standardzie jest w zasadzie najdroższym dobrem trwałym powszechnego użytku.

Nieodłączną częścią wspomnianej „literatury mieszkaniowej” była zawsze, choć występująca w różnej formie, analiza sytuacji mieszkaniowej ludności. Jest to niezbędna baza informacyjna dla wszelkich działań w zakresie polityki mieszkaniowej i społecznej – stąd m.in. wynika zainteresowanie tą problematyką zarówno w skali kraju, jak i w jej regionalnych wymiarach. Dotyczy to szczególnie regionów o wyraźnej koncentracji jakościowych i ilościowych problemów mieszkaniowych w strefach silnych transformacji, którymi w polskich warunkach są m.in. obszary

aglomeracji miejskich. W tym nurcie badań mieści się właśnie prezentowane niżej opracowanie.

O wyborze aglomeracji warszawskiej jako przedmiotu badania zdecydowały m.in. szczególne cechy tego obszaru:

- skala ilościowa badanych zjawisk, wynikająca z koncentracji ludności i rozmaitych elementów zagospodarowania;
- modelowy, jednorodny układ przestrzenny aglomeracji typu monocentrycznego, o dużej łatwości rozchodzenia się w przestrzeni rozmaitych czynników, kształtujących jego zróżnicowania;
- stopień natężenia i czytelność sił wywołujących przekształcenia jego wewnętrznych struktur.

Trudności wywołane procesem transformacji ustrojowej państwa przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, dokonującym się w warunkach głębokiej recesji, aglomeracja warszawska przeżywa w mniejszym natężeniu z uwagi na – jak to wykazemy później – istotne zróżnicowanie czynników rozwoju gospodarczego zarówno w aspekcie branżowym, jak i własnościowym. Doświadczenia krajów wysoko rozwiniętych i rozwijających się wskazują, że w warunkach gospodarki rynkowej wyzwala się znacznie większe siły niż w gospodarkach centralnie administrowanych, dynamizujące przemiany i polaryzujące wszelkie układy społeczno-przestrzenne tego typu zespołów osadniczych. Dopuszczanie do całkowicie nie kontrolowanego rozwoju obszarów wielkich aglomeracji prowadzi w krótkim czasie do zaburzeń ich funkcji podstawowych i ogólnego podwyższenia kosztów ich funkcjonowania, z jednoczesnym pogorszeniem warunków życia ludności.

O konieczności stałego zdobywania nowych informacji o regionie stołecznym i o aglomeracji warszawskiej świadczy pośrednio również fakt, że obszar ten był przedmiotem wielu badań z zakresu mieszkalnictwa zarówno w okresie międzywojennym, jak i w latach powojennych². Prace te, w zestawieniu z wynikami badań nad ogólnymi wewnętrznymi przekształceniami przestrzennymi aglomeracji, były inspiracją do powstania niniejszego opracowania. Starano się w nim połączyć badanie stanu i dynamiki sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej z mieszkaniowymi aspektami przekształceń wewnętrznego układu przestrzennego tej aglomeracji.

1.1.2. TREŚĆ I UKŁAD PRACY

Treścią pracy jest analiza sytuacji mieszkaniowej w znaczeniu, jakie temu pojęciu nadaje polityka mieszkaniowa. Przedmiotem badania są więc zasoby mieszkaniowe

² Por. zestawienie bibliograficzne zamieszczone w pierwotnej wersji niniejszej pracy (Gałązka 1994) oraz studium bibliograficzne J. Cegielskiego (1957, s. 61–83), a także zestawienie bibliograficzne [w:] J. Cegielski 1968, s. 469–484.

w aspekcie ilościowym i jakościowym oraz sposoby wykorzystywania tych zasobów, czyli warunki mieszkaniowe ludności.

Sposób ujęcia i analiza sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej są tu podporządkowane kilku podstawowym założeniom:

- 1) analizę przeprowadzono w skali miast (wyodrębniając również dzielnice Warszawy) i gmin wiejskich imiennie;
- 2) starano się prowadzić analizę sytuacji mieszkaniowej ludności w kontekście charakterystycznego układu przestrzennego aglomeracji monocentrycznej;
- 3) badaniem objęto lata 1970, 1978, 1988, opierając się na wynikach narodowych spisów powszechnych z tych lat, w przeważającej części przeliczonych w sposób umożliwiający ich porównanie, tj. według jednolitego podziału administracyjnego obowiązującego w dniu przeprowadzania NSP 1988 (6 grudnia 1988 r.);
- 4) ze względu na odmienny charakter zjawisk społeczno-gospodarczych, w tym szczególnie nasilenia budownictwa mieszkaniowego, wyodrębniono w analizie dwa podokresy międzypisowe: 1970–1978 i 1978–1988;



Ryc. 1. Zasięg przestrzenny badanego obszaru aglomeracji warszawskiej

Spatial reach of the analysed area of Warsaw agglomeration

5) badano stan i dynamikę sytuacji mieszkaniowej;

6) w analizie skoncentrowano się na obiektywnych, mierzalnych, statystycznie uchwytanych w badaniach masowych, cechach sytuacji mieszkaniowej ludności;

7) unikano, jeśli było to tylko możliwe, posługiwania się miernikami opartymi na średnich, a preferowano badanie struktur zjawisk;

8) sytuację mieszkaniową ludności aglomeracji warszawskiej lat 1970, 1978, 1988 analizowano na tle uwarunkowań historycznych powstawania i rozwoju tej aglomeracji, jej współczesnej specyfiki społeczno-gospodarczej, a przede wszystkim na tle charakterystyki współczesnej sytuacji demograficznej.

Dla potrzeb analizy sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej w niniejszej pracy celowo nie dokonywano odrębnej delimitacji zasięgu tej aglomeracji. Obszar do badania wyznaczono nakładając na siebie istniejące delimitacje dostosowane do obecnego podziału administracyjnego kraju. Wykorzystano w tym celu delimitację LEH¹ oraz delimitację sporządzoną przez GUS na początku lat osiemdziesiątych⁴. W tak otrzymanym układzie dokonano tylko niewielkich korekt rozszerzających jego zasięg na podstawie badań przeprowadzonych nad makroregionem funkcjonalnym Warszawy w IGiPZ PAN w latach osiemdziesiątych⁵ oraz uwzględniając granice województwa stołecznego warszawskiego. Zasięg przestrzenny obszaru poddanego badaniu pokazuje rycina 1.

Celem takiego zabiegu było określenie możliwie rozległego obszaru o wyraźnych, ale jednocześnie zróżnicowanych powiązaniach z Warszawą, co pozwoliłoby na uchwycenie zróżnicowań sytuacji mieszkaniowej między swoistymi „jednostkami stykowymi” wewnątrz i na zewnątrz aglomeracji.

Autor w tym kontekście podkreśla, że zdaje sobie sprawę z faktu, iż złożenie kilku delimitacji nie jest nową, spójną delimitacją aglomeracji. W związku z tym używanie w tekście terminu aglomeracja warszawska do określenia badanego obszaru ma tu w pewnym sensie charakter umowny.

Wyznaczony w ten sposób obszar obejmował – według podziału administracyjnego z dnia 6 grudnia 1988 r. – 2,2% powierzchni kraju, 5,3% powierzchni zajmowanej przez miasta oraz 2,0% ogólnokrajowej powierzchni gmin wiejskich. Znalazły się tutaj 34 miasta (w tym Warszawa) oraz 63 gminy⁶ (por. ryc. 1). Tak więc poddano badaniu:

¹ Leszczycki S., Eberhardt P., Herman S., *Agglomeracje miejsko-przemysłowe w Polsce 1966–2000*, Biuletyn KPZK PAN 1971, z. 67 oraz Eberhardt P., Herman S., *Rozwój demograficzny aglomeracji miejskich w latach 1950–1985*, KPZK PAN, Warszawa 1987, maszynopis.

⁴ *Agglomeracje miejskie 1979*, GUS, Warszawa 1981 oraz *Agglomeracje miejskie 1983*, Seria Opracowania Regionalne, GUS, Warszawa 1984.

⁵ Stasiak A., *Wstęp*, [w:] *Problemy funkcjonalnego makroregionu Warszawy*, Biuletyn Informacyjny IGiPZ PAN 1982, z. 38 oraz z. 43, 48 i 53.

⁶ W terminologii analizowanych tu spisów powszechnych „miastami” nazywano obszary posiadające prawa miejskie, ale „gminami” lub „gminami wiejskimi” tylko obszary wiejskie współczesnych (1998 r.) gmin samorządowych. W takim znaczeniu powyższe terminy są również używane w niniejszej pracy.

- z województwa warszawskiego wszystkie jednostki podstawowego podziału administracyjnego, tj. 27 miast i 32 gminy wiejskie;
- z województwa ostrołęckiego: 1 miasto (Tuszczy) i 4 gminy wiejskie;
- z województwa siedleckiego: 3 miasta (Mińsk Maz., Kałuszyn, Pilawa) oraz 17 gmin wiejskich;
- z województwa radomskiego: 1 miasto (Grójec) oraz 3 gminy wiejskie;
- z województwa skierniewickiego: 2 miasta (Mszczonów i Żyrardów) oraz 7 gmin wiejskich.

W roku 1950 na tym obszarze zarejestrowano 1,51 mln osób oraz 374 tys. mieszkań, a w 1988 r. już 2,73 mln osób i 886 tys. lokali mieszkalnych. Oznaczało to przyrost liczby ludności o około 81%, a mieszkań o około 137%. W tym czasie liczba ludności Polski wzrosła o około 54%, a liczba mieszkań o około 83%. Tym samym omawiany obszar zwiększył swój udział w liczbie ludności kraju z 6,2% w 1950 r. do 7,2% w 1988 r., a w zasobach mieszkaniowych z 6,4 do 7,2%.

W roku 1950 ludność wiejska stanowiła na obszarze objętym badaniem (wg granic miast i z 6.12.1988 r.) około 25%, natomiast w 1988 r. około 18% ogółu.

Badany obszar obejmował w 1950 r., w porównywalnym układzie przestrzennym z 1988 r., około 10% ludności miejskiej i około 3% ludności wiejskiej, zaś w 1988 r. nieco poniżej 10% ludności miejskiej i nieco powyżej 3% ludności wiejskiej kraju.

1.1.3. PODSTAWOWE ŹRÓDŁA WYKORZYSTANE W PRACY

Podstawowym i najbardziej wiarygodnym źródłem informacji w masowych badaniach sytuacji mieszkaniowej ludności są narodowe spisy powszechne. Przeprowadzając analizę empiryczną wykorzystano:

- opublikowane wyniki NSP 1988 w zeszytach dla poszczególnych miast i gmin wiejskich imiennie, które zawierają m.in. retrospektywne ujęcie wybranych informacji NSP 1970 i 1978 w porównywalnym podziale administracyjnym zgodnie z NSP 1988 (105 zeszytów),

- nie publikowane materiały funkcjonujące w GUS tzw. podsystemu *Miejscowość*, zawierające przeliczenia wybranych wyników spisów powszechnych z lat 1950–1988 według podziału administracyjnego zgodnie z NSP 1988,

- nie publikowane, archiwalne, materiały NSP 1970 przeliczone w GUS, w wersji szerszej niż we wspomnianym podsystemie *Miejscowość*, ale tylko według podziału administracyjnego zgodnie z NSP 1978.

Wykorzystanie wymienionych materiałów, dzięki życzliwości pracowników GUS, dało możliwość, jedną z pierwszych w Polsce, porównania wyników trzech kolejnych spisów w skali miast i gmin wiejskich imiennie, w tak szerokim zakresie informacji.

Ze względu na generalną reformę podziału administracyjnego kraju w latach 1973–1975 wyniki spisów sprzed tego okresu w wersji oryginalnej są całkowicie nieprzydatne do porównań w skali jednostek podstawowego podziału administra-

cyjnego kraju. Wyniki NSP 1978 mają ograniczone zastosowanie do takich porównań wobec pewnych zmian administracyjnych, jakie przeprowadzono na badanym obszarze w latach 1978–1988.

Poza wymienionymi podstawowymi źródłami statystycznymi, w pracy wykorzystano materiały statystyki bieżącej, roczniki województw, na obszarze których znajdowały się badane jednostki, oraz nieliczne materiały statystyczne z Wojewódzkich Urzędów Statystycznych. Ta grupa źródeł dawała jednak informacje przeważnie wyrywkowe, niejednorodne, nie usystematyzowane, miały one jednak tylko znaczenie uzupełniające.

Ze względu na obszerność zagadnienia nie jest możliwe szczegółowe przedstawienie wykorzystanej literatury związanej z przedmiotem omawianego badania⁷. W tym miejscu wskazane zostaną podstawowe grupy tematyczne wykorzystanej literatury przedmiotu.

1. Opracowania dotyczące zarówno ogólnej problematyki mieszkaniowej, jak i jej ujęć szczegółowych, zwłaszcza odnoszących się do aglomeracji warszawskiej, których autorami byli m.in.: A. Andrzejewski (1947, 1961, 1973a, b, 1977, 1981, 1985, 1987, 1989), A. Andrzejewski, Z. Olszewski (1948), A. Andrzejewski, J. Cegielski (1950), A. Andrzejewski, E. Kuminek (1960), A. Andrzejewski, M. Lujanen (1980), J. Cegielski (1948, 1957, 1966, 1967, 1968, 1979, 1982), J. Dangel (1960, 1962), K. Krzeczowski (1939), W. Litterer-Marwege (1952, 1957, 1959, 1972, 1986), H. Kulesza (1983), H. Kulesza, W. Nieciński (1989), A. Stasiak (1959, 1966, 1971), T. Żarski (1973, 1974, 1987, 1991), H. Kulesza, T. Żarski (1979). W tej grupie znalazły się również zbiorowe i indywidualne badania pracowników Zakładu Polityki Mieszkaniowej i Osadniczej SGPiS/SGH (A. Andrzejewski, M. Majchrzak, J. Matuzewski, M. Cesarski, M. Wolny) – por. A. Andrzejewski (1986).

2. Opracowania dotyczące wybranych aspektów charakterystyki aglomeracji warszawskiej, szczególnie w zakresie rozwoju przestrzennego, demograficznego oraz infrastruktury – autorzy: S. Berezowski (1980), J. Chmielewski, Sz. Syrkus (1934), M. Ciechocińska (1982a, b, 1985), Z. Dziembowski, P. Roman (1975), K. Dziewoński (1980), P. Eberhardt (1968), A. Ginsbert-Gebert (1967, 1985, 1988), J. Goryński (1982), P. Eberhardt, S. Herman (1987), S. Leszczycki i in. (1971), K. Lier (1965), S. Misztal (1962), A. Stasiak (1963), G. Węćławowicz (1992). Jako szczególnie przydatne wymienić należy opracowania zbiorowe i indywidualne pracowników Instytutu Gospodarki Miejskiej i Polityki Mieszkaniowej oraz Zakładu Przestrzennego Zagospodarowania Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, w tym przygotowane w ramach badań nad funkcjonalnym makroregionem Warszawy na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych.

Z punktu widzenia potrzeb niniejszego badania można stwierdzić, że druga połowa lat osiemdziesiątych i początek lat dziewięćdziesiątych charakteryzowała się spadkiem zainteresowania problematyką aglomeracji w Polsce, co było pochodną m.in.

⁷ Szczegółowe zestawienie bibliograficzne, obejmujące około 300 pozycji, znajduje się w pełnej, nie publikowanej wersji niniejszego opracowania (Gałązka 1994).

braku środków na takie badania. Większość najwartościowszych opracowań z tej dziedziny pochodzi z 15-lecia, począwszy od końca lat sześćdziesiątych do początku lat osiemdziesiątych. Rezultatem takiego stanu rzeczy był, w przypadku aglomeracji warszawskiej, brak nowego, czy nawet znowelizowanego planu lub koncepcji przestrzennego zagospodarowania tego obszaru w miejsce zdezaktualizowanego opracowania z połowy lat siedemdziesiątych.

1.1.4. METODY BADAWCZE

Zasadnicza część opracowania oparta jest na analizie materiałów statystycznych. Metody ilościowe stosowano jednak w sposób bardzo oszczędny, wspomagając je metodami analizy opisowej i kartograficznej. O takim wyborze metod przesądziły, przedstawione wcześniej, podstawowe założenia badawcze, a w szczególności fakt, że uznano za niezbędne obserwację poziomu i dynamiki poszczególnych elementów składających się na jakość zasobów i warunków mieszkaniowych ludności imiennie w poszczególnych jednostkach administracyjnych badanego obszaru. Stąd zastosowane zostały jedynie podstawowe metody statystycznej analizy zjawisk masowych. Bardziej zaawansowane metody analizy stosowano jedynie przy konstruowaniu dwóch wskaźników syntetycznych: poziomu jakości zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych ludności. Wskaźniki te pełnią rolę drugorzędą, bowiem – co podkreślam raz jeszcze – w tak specyficznej dziedzinie jak sytuacja mieszkaniowa ludności i przy takim poziomie szczegółowości badania istotne jest stwierdzenie, jaka potrzeba i w jakim stopniu jest zaspokajana⁸. Tak więc, doboru metod analizy dokonano całkowicie świadomie.

W powiązaniu z wyborem metod musiał być dokonywany wybór zmiennych – cech opisujących badane zjawiska. Nie wszystkie elementy sytuacji mieszkaniowej, jak to zostanie pokazane w dalszej części, były możliwe do uchwycenia w postaci odpowiednich mierników, bowiem nie były one dostępne w materiałach źródłowych. Jednak o doborze badanych cech w znikomym zakresie decydowała dostępność danych. W znaczniejszym stopniu określała ona jedynie rodzaj stosowanych mierników. Będzie to każdorazowo sygnalizowane w części analitycznej pracy.

O wiele poważniejszym problemem było świadome przyjęcie jednej z metod sposobu doboru cech do badania. W tej kwestii metodologia badań przestrzennych nie zajmuje jednoznacznego stanowiska. Najogólniej rzecz ujmując, spotyka się dwa stanowiska. Zwolennicy stosowania zaawansowanych metod ilościowych w badaniach przestrzennych zalecają wykluczenie z zespołu badanych cech zmiennych silnie skorelowanych, które stanowią nadreprezentację współwystępujących zjawisk (Gorzelać 1979). Z punktu widzenia tematu niniejszego opracowania, należy zwrócić uwagę, że w przypadku zastosowania zaawansowanych metod analizy ilościowej dochodzi do nieodwracalnych strat wielu istotnych informacji o badanym zjawisku. Właściwsze w naszym przypadku okazuje się inne stanowisko w kwestii doboru zmiennych do

⁸ Dobitnie formułuje to w odniesieniu do szerszego pola badawczego, jakim jest badanie poziomu życia ludności, W. Rakowski (1991).

analizy: „Przy doborze cech pierwszoplanowe znaczenie wydaje się mieć uzasadnienie merytoryczne. Nieporozumieniem jest formułowany niekiedy ścisły wymóg nieskorelowania wybranych cech. Konieczność dobrego reprezentowania kryterium ogólnego (w naszym przypadku byłby to poziom jakości zasobów lub warunków mieszkaniowych ludności – przyp. aut.) z góry uniemożliwia znalezienie cech nieskorelowanych parami, nawet gdy tych cech ma być stosunkowo niewiele. Zwróćmy też uwagę na fakt, że w przypadku posługiwania się tylko cechami nieskorelowanymi wraz ze wzrostem ich liczby maleje sens porządkowania liniowego (wskaźników syntetycznych – przyp. aut.). Prawo wielkich liczb powoduje uśrednienie informacji wnoszonych przez kolejne cechy i otrzymywany porządek w dużej mierze ma charakter przypadkowy” (Pociecha i in. 1988, s. 66–67).

Analizę materiałów statystycznych prowadzono w dwóch przekrojach, tj. zmian w czasie i przestrzeni. W związku z tym stosowano podstawowe, proste, metody analizy struktury zjawisk masowych (m. in. miary średnie, miary rozproszenia) oraz miary dynamiki.

W części analitycznej pracy stale występował problem hierarchizacji i grupowania badanych obiektów ze względu na poziom jednej bądź kilku cech. Posługiwano się w takich przypadkach porządkowaniem liniowym obiektów, rzadziej – w odniesieniu do wskaźników syntetycznych – metodami wzorcowymi. Opis stosowanych mierników, jako powszechnie znany, będzie zaprezentowany jedynie w skróconej formie:

– **ś r e d n i a** – występuje w pracy w dwóch postaciach: jako średnia klasyczna, pokazująca przeciętny poziom zjawiska w badanej zbiorowości, składającej się na daną jednostkę administracyjną, tj. np. w Warszawie ogółem, poszczególnych miastach pozostałych lub gminach wiejskich aglomeracji warszawskiej, oraz jako tzw. średnia z grupy, tzn. średnia ze średnich stanów notowanych w jednostkach administracyjnych składających się na daną grupę, tj. np. w grupie dzielnic Warszawy, w grupie miast pozostałych aglomeracji warszawskiej itp. Ta średnia z grupy jest stosowana w konstrukcji mierników zmienności wewnątrzgrupowej (odchylenie standardowe i współczynnik zmienności) wewnątrz grupy dzielnic Warszawy, wewnątrz grupy miast pozostałych aglomeracji warszawskiej (tzn. miast badanego obszaru aglomeracji warszawskiej z wyłączeniem Warszawy) i wewnątrz grupy gmin wiejskich. Średnia z grupy jest też wykorzystywana do oceny poziomu osiąganego przez odchylenie standardowe, kontroli współczynnika zmienności oraz do określenia poziomu i dynamiki zróżnicowań poszczególnych zmiennych między wymienionymi grupami jednostek;

– **z a k r e s (R)** – jako zakres zmienności badanej cechy, tj. różnica między największą a najmniejszą wartością osiąganą przez daną cechę;

– **o d c h y l e n i e s t a n d a r d o w e (STD)** – według klasycznej formuły: jako pierwiastek kwadratowy ze średniej arytmetycznej sumy kwadratów odchyłek poszczególnych wartości danej cechy w badanej zbiorowości od ich wartości średniej;

– **w s p ó ł c z y n n i k z m i e n n o ś c i** – jako iloraz odchylenia standardowego i średniej arytmetycznej badanej zbiorowości (Zajac 1988).

Bardziej szczegółowe informacje dotyczące innych mierników są zamieszczone w odpowiednich podrozdziałach opracowania.

Ze stosowaniem wymienionych procedur statystycznych stale wiązała się konieczność dokonywania rozstrzygnięć między poprawnością formalno-statystyczną a merytorycznymi wartościami prowadzonych analiz.

Istotnym problemem była również prezentacja uzyskanych wyników. W tym celu szeroko wykorzystywano metody graficzne, w tym m.in. kartogramy – do przedstawienia zróżnicowań przestrzennych⁹.

⁹ Wszystkie kartogramy, oprócz tych z podanym źródłem, są opracowane i wykonane przez autora z wykorzystaniem programu komputerowego „AVISO – system informacji geograficznej”, którego twórcą jest mgr W. Pomianowski.

2. WYBRANE ZAGADNIENIA TEORII I PRAKTYKI BADAŃ SYTUACJI MIESZKANIOWEJ LUDNOŚCI W POLSCE

2.1. SYTUACJA MIESZKANIOWA JAKO PRZEDMIOT BADAŃ W UJĘCIU POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Obecnie termin „polityka mieszkaniowa” ma podwójne znaczenie. Używa się go do określenia ogólnego kierunku i metod działania stosowanych przez państwo lub inne podmioty publiczne, organizacje polityczne lub społeczne w celu osiągnięcia zamierzeń w dziedzinie mieszkalnictwa, w szczególności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności. W drugim znaczeniu polityka mieszkaniowa jest nazwą dyscypliny naukowej formułującej teoretyczne podstawy do programowania takiej praktycznej działalności w sferze mieszkalnictwa (Andrzejewski 1987).

Rozwijana w Polsce polityka mieszkaniowa jako dyscyplina naukowa ma oczywiście swoje odpowiedniki w krajach wysokorozwiniętych. W podobnie szerokim sensie jak w Polsce, w terminologii anglosaskiej używane jest pojęcie „housing policy”, we francuskiej „politique du logement”, a „Wohnungspolitik” w niemieckiej.

Polityka mieszkaniowa bada zjawiska ze sfery mieszkalnictwa w trzech zasadniczych aspektach: ekonomicznym, socjalnym oraz technicznym.

W ujęciach ekonomicznych dominują analizy skali potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokojenia, źródeł środków na reprodukcję prostą i rozszerzoną zasobów mieszkaniowych oraz analizy efektywności wykorzystania tych środków.

Problematyka społeczna przejawia się w badaniach warunków mieszkaniowych jako jednego z głównych elementów określających poziom życia ludności. Uwzględnia się przy tym szczególną rolę mieszkania w życiu jednostki, rodziny, gospodarstwa domowego, jak też w życiu społecznym.

Specyficzną, aczkolwiek niezwykle istotną sferą zainteresowań polityki mieszkaniowej są aspekty techniczne mieszkalnictwa. Decydują one o realizacji zamierzeń poprzez związki z budownictwem mieszkaniowym, a w szczególności z projektowaniem, procesem budowlanym, remontami, przebudową i modernizacją zasobów mieszkaniowych. Badania w tym zakresie dotyczą przede wszystkim poszukiwań najefektywniejszych rozwiązań użytkowych (socjalnych) i ekonomicznych z zakresu planowania urbanistycznego, architektonicznego, techniki budowlanej itp.

Badanie jakości zasobów, warunków i potrzeb mieszkaniowych ludności jest ważnym działem badań polityki mieszkaniowej, bowiem jest obecne niemal we wszystkich ujęciach problematyki mieszkaniowej.

W języku potocznym określenie „sytuacja mieszkaniowa ludności” jest terminem bardzo pojemnym o znaczeniu trudnym do zdefiniowania. Z praktyki życia codziennego wiadomo, że zależnie od kontekstu pojęciem tym obejmuje się w zasadzie wszystkie zjawiska i problemy powstające w relacji człowiek–mieszkanie.

W rozumieniu polityki mieszkaniowej pojęcie sytuacji mieszkaniowej ludności jest już dość wyraźnie sprecyzowane. Przedmiotem badań sytuacji mieszkaniowej są zwykle zasoby mieszkaniowe i sposób ich użytkowania przez ludność powiązany z zasadą rozdziału mieszkań, a obecnie w Polsce bardziej z tworzeniem się i funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego (Andrzejewski 1987). Podobnie jak cały przedmiot badań polityki mieszkaniowej, tak i badania sytuacji mieszkaniowej ludności ulegają stałym przekształceniom. Zmieniają się cele, jakim one służą, zmienia się przedmiot badań, co doskonale opisuje W. Litterer-Marwege w książce: *Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium metodologiczne* (1959).

Ze względu na wielość czynników kształtujących tak pojmowaną sytuację mieszkaniową ludności, z jednoczesnym pokrywaniem się wielu pól badawczych w tej dziedzinie, konieczne było przyjęcie usystematyzowanej, rozłącznej klasyfikacji podstawowych elementów składających się na sytuację mieszkaniową ludności.

W niniejszym opracowaniu również analiza sytuacji mieszkaniowej w ujęciu polityki mieszkaniowej wymaga przyjęcia usystematyzowanej klasyfikacji, głównych przynajmniej, jej elementów składowych. Posłużono się niewątpliwie najlepszą i najczęściej stosowaną klasyfikacją elementów sytuacji mieszkaniowej ludności autorstwa A. Andrzejewskiego. Według tego ujęcia sytuację mieszkaniową ludności określają następujące główne elementy:

1. Jakość zasobów mieszkaniowych – poprzez:

- a) formy zabudowy,
- b) wiek budynków i mieszkań,
- c) kapitalność (trwałość) budynków i mieszkań,
- d) wyposażenie mieszkań w instalacje,
- e) wielkość mieszkań,
- f) stan techniczny i poziom utrzymania.

2. Sposób wykorzystania zasobów mieszkaniowych, tj. warunki mieszkaniowe – poprzez:

- a) nasycenie w mieszkania,
- b) samodzielność zamieszkiwania,
- c) zaludnienie mieszkań,
- d) możliwość korzystania z instalacji.

Układ zasadniczej części niniejszego opracowania, tj. analiza empiryczna sytuacji mieszkaniowej ludności na obszarze aglomeracji warszawskiej, jest właśnie oparty na tej klasyfikacji. Modyfikacja tego układu polega jedynie na dodaniu w części dotyczącej charakterystyki zasobów mieszkaniowych cech struktury własności mieszkań i budynków. Powszechnie znany brak informacji o stanie technicznym i poziomie utrzymania zasobów mieszkaniowych wymusił z kolei znaczne ograniczenia w przedstawianiu tego problemu. Ponadto w części dotyczącej warunków mieszkaniowych rozwinięto analizę ilościowych i jakościowych potrzeb mieszkaniowych.

2.2. PODSTAWOWE POJĘCIA I DEFINICJE STOSOWANE W ANALIZIE ORAZ PROBLEMY PORÓWNYWALNOŚCI DANYCH ZWIĄZANE Z BADANIEM DYNAMIKI SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Analiza sytuacji mieszkaniowej we wcześniej przedstawionym znaczeniu wymaga posługiwania się pojęciami, które należy zdefiniować. Obiegowe znaczenie wielu z nich nie pokrywa się bowiem z treściami nadawanymi im w literaturze przedmiotu. Także w piśmiennictwie specjalistycznym, zwłaszcza międzynarodowym, utrzymują się pewne różnice w tej mierze.

W końcu lat sześćdziesiątych Konferencja Statystyków Europejskich oraz Komitet Mieszkalnictwa Europejskiej Komisji Gospodarczej przy ONZ zainicjowały proces uściślenia i ujednoczenia stosowanych terminów w skali międzynarodowej (*Technique...* 1962). Sformułowano również wówczas zalecenia metodyczne dla spisów powszechnych, mających się odbywać około 1970 r. Dotyczyły one m.in. podstawowych pojęć z dziedziny statystyki mieszkaniowej i ludnościowej (*Principles...* 1970). Większość krajów europejskich, w tym Polska, stosuje w badaniach spisowych i analizie ich wyników zalecenia ONZ (Lutostańska 1983).

W Polsce Narodowe Spisy Powszechne z lat 1970, 1978, 1988, opierały się na identycznych definicjach dotyczących podstawowych zagadnień ludnościowych i mieszkaniowych (*Warunki mieszkaniowe. Zmiany...* 1991). Podobnie i sposób przeprowadzania tych badań był niemal identyczny. Należy jednak zwrócić uwagę, że mimo stałości wymienionych elementów następują ciągle, często trudno uchwytnie, bądź nie rejestrowane, zmiany samego obiektu badań. Zmiany te w przypadku niezbyt długich okresów nie mają zasadniczego znaczenia dla porównywalności wyników spisów, przy zachowaniu formalnej ich zgodności (Andrzejewski 1977). W omawianym przypadku można stwierdzić, że porównywalność formalna materiałów spisów z lat 1970, 1978, 1988 jest zachowana, a niezbyt długi okres objęty badaniem nie stwarza innych, większych barier metodologicznych.

2.3. BADANIA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ LUDNOŚCI POLSKI ORAZ WARSZAWY I REGIONU WARSZAWSKIEGO – PRZEGLĄD LITERATURY

Badania sytuacji mieszkaniowej na ziemiach polskich i w Polsce mają już ponad stuletnią tradycję. Z upływem czasu zmieniał się przedmiot tych badań, zmieniały się cele, jakim miały one służyć, wypracowywano i doskonalono ich metodologię.

W dość bogatej literaturze przedmiotu, pochodzącej zarówno z okresu zaborów (druga połowa XIX w.) jak i z okresu międzywojennego i pierwszych lat po II wojnie światowej, przeważały prace o dość wąskiej tematyce. Przedstawiano w nich bądź wybrane, pojedyncze elementy sytuacji mieszkaniowej, bądź warunki mieszkaniowe wybranych grup ludności, bądź też charakteryzowano stan wybranych grup zasobów mieszkaniowych. Tę ocenę sformułowaną przez W. Litterer-Marwege (1959) potwierdza zestawienie bibliograficzne obejmujące okres do 1918 r., wykonane przez J. Cegielskiego (1957).

Opracowania omawiające sytuację mieszkaniową w całości zasobów i w odniesieniu do ogółu ludności w Polsce międzywojennej, były również nieliczne. Jako ważne wydarzenie wymienić tu można m.in. wystąpienie J. Strzeleckiego na Pierwszym Polskim Kongresie Mieszkaniowym w 1937 r. pt. „Sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe w Polsce”. Podstawowym dziełem była jednak w tej dziedzinie, w okresie międzywojennym, praca K. Krzeczковского *Kwestia mieszkaniowa w miastach Polski* (1939).

Pierwszy okres po zakończeniu II wojny światowej, tj. aż do połowy lat pięćdziesiątych, nie sprzyjał podejmowaniu tego typu badań – ilustruje to *Bibliografia zagadnień mieszkaniowych za lata 1945–1967*, opracowana w Instytucie Gospodarki Mieszkaniowej (IGM). Mimo to, można wskazać na kilka istotnych prac dotyczących sytuacji mieszkaniowej ludności Polski pochodzących z tego okresu. Były to m.in. prace A. Andrzejewskiego (1951, 1952) oraz opracowania zbiorowe pracowników Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego (IBM) dotyczące sytuacji mieszkaniowej ludności miast i wsi (*Zasoby mieszkaniowe miast... 1951; Zasoby mieszkaniowe na wsi... 1953*).

W tym nurcie badań mieszczą się również opracowania wykonane przez J. Dangła i F. Gliszczyńskiego (1952, 1954, 1962 a, b, c; Dangel 1954). Większość ówczesnych opracowań miała podobny, dość ogólny, charakter analizy danych statystycznych.

Istotna zmiana w tej dziedzinie nastąpiła w drugiej połowie lat pięćdziesiątych. Możliwym stało się pełniejsze analizowanie sytuacji mieszkaniowej ludności Polski. Z tego okresu pochodzą m.in. publikacje: J. Cegielskiego (1955), E. Jocza (1956) oraz Z. Skałuby (1956).

Pogłębione badania i oceny sytuacji mieszkaniowej Polski lat pięćdziesiątych były kontynuowane jeszcze na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych. Wymienić tu można artykuł A. Andrzejewskiego (1957), pracę J. Dangła (1957, 1960) oraz opracowanie zbiorowe Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego (*Zasoby... 1957*).

Wyniki kolejnego, tj. z 1960 r., Narodowego Spisu Powszechnego w skali ogólnopolskiej były analizowane m.in. w opracowaniach J. Dangła (1962), A. Andrzejewskiego (1963) oraz Z. Skałuby (1973). Do analiz tych nawiązywało również opracowanie H. Kuleszy (1973), wykorzystujące już wyniki spisu z 1970 r.

Najobszerniej, spośród wszystkich dotychczas omawianych opracowań wyników spisów powszechnych w zakresie sytuacji mieszkaniowej, przeanalizowano NSP 1970 w pracy zbiorowej wykonanej w Instytucie Kształtowania Środowiska (IKŚ) (*Sytuacja... 1978*). W znacznej części na wynikach tego spisu oparte było również opracowanie zbiorowe wykonane pod kierunkiem A. Andrzejewskiego i H. Kuleszy (1974).

Wyniki spisu powszechnego z 1978 r. w zakresie sytuacji mieszkaniowej w skali ogólnopolskiej były przedmiotem kolejnego zbiorowego opracowania wykonanego w IKŚ (*Sytuacja... 1983*). Kontynuację i pogłębienie tego opracowania w zakresie przestrzennego zróżnicowania sytuacji mieszkaniowej Polski w układzie wojewódzkim stanowi praca A. Grabowieckiej-Łaszek (1985).

Wyniki Narodowego Spisu Powszechnego z 1988 r. w zakresie sytuacji mieszkaniowej, w skali ogólnopolskiej, były opracowane w GUS z udziałem specjalistów z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej oraz Instytutu Gospodarki Miesz-

kaniowej. Efekty tych prac są przedstawione w kilku analitycznych publikacjach zbiorowych GUS (*Ludność... 1990; Sytuacja... 1991; Warunki... 1992*). Podobnie jak opracowania wyników poprzednich spisów powszechnych, tak i te prace zawierają analizę stanu i zmian jakości zasobów mieszkaniowych oraz warunków mieszkaniowych ludności. Zawierają również przestrzenne ujęcie badanych zjawisk – głównie w podziale na miasta i wieś, rzadziej w dezagregacji wojewódzkiej, a sporadycznie jedynie schodzą do niższego szczebla podziału administracyjnego kraju.

Wyjątkowe miejsce w badaniach sytuacji mieszkaniowej ludności w skali ogólnopolskiej zajmuje praca A. Andrzejewskiego *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1918–1974* (1977). Przedstawiono w niej tendencje rozwojowe sytuacji mieszkaniowej w Polsce i zmian zachodzących w tej sferze na tle przekształceń demograficznych, przemian społeczno-gospodarczych, przestrzennych i politycznych kraju.

Również ważnym, bo dającym wgląd w kluczowe problemy mieszkalnictwa w Polsce przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, jest opracowanie zbiorowe najwybitniejszych znawców problematyki mieszkaniowej w Polsce – H. Kuleszy i W. Nieciuińskiego (1989), dedykowane prof. A. Andrzejewskiemu.

Szczególne znaczenie dla naszego badania miały opracowania poświęcone analizie przemian sytuacji i stosunków mieszkaniowych w poszczególnych regionach i ośrodkach Polski. Spośród ważniejszych opracowań tego typu, spoza regionu warszawskiego, wymienić należałoby m.in. prace A. Stasiaka (1959, 1962, 1966), pracę E. Kozłowskiej (1957), monografię A. Ginsberta-Geberta (1962) czy rozprawę W. Jaskółowskiej (1968).

Warszawa w przeszłości była również przedmiotem co najmniej kilku większych opracowań w zakresie sytuacji i stosunków mieszkaniowych, lecz już region warszawski nie cieszył się takim zainteresowaniem w tej kwestii. Podobnie jak w przypadku badania sytuacji mieszkaniowej ludności w skali ogólnej, tak i w przypadku tego regionu początkowo analizowano tę problematykę wyrywkowo – co dobrze ilustruje studium bibliograficzne J. Cegielskiego (1957).

Wyjątkową pozycję w zakresie badania problematyki mieszkaniowej Warszawy i jej regionu zajmują opracowania J. Cegielskiego. Najważniejszym z nich jest niewątpliwie książka *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964* (1968). Autor przedstawia w niej niezwykle bogato udokumentowaną analizę rozwoju sytuacji mieszkaniowej ludności Warszawy na szerokim tle przemian demograficznych, społecznych, gospodarczych, politycznych i przestrzennych miasta oraz najbliższych jego okolic. Znaczące miejsce w tych badaniach zajmują również inne opracowania tego autora (Cegielski 1951, 1952, 1960, 1963a, b, c, 1979), a także opracowania F. Gliszczyńskiego z lat sześćdziesiątych (1963, 1967, 1968). Z naszego punktu widzenia jest istotne, że prace te zawierają przestrzenne ujęcia tytułowych problemów i wychodzą w analizach poza granice administracyjne stolicy.

Z lat sześćdziesiątych pochodzi również analityczno-prognostyczne opracowanie zbiorowe dotyczące potrzeb mieszkaniowych (Żarski 1957a, b, 1958, 1962, 1965; Kosińska, Nieciuiński, Żarski 1965). Pomocne w przygotowaniu niniejszego opracowania były także prace H. Kuleszy dotyczące sytuacji mieszkaniowej Warszawy i regionu (Kulesza, Kozłowski 1982, 1985; Kulesza 1982, 1983) oraz opracowania Insty-

tutu Gospodarki Miejskiej i Polityki Mieszkaniowej SGPiS (wykonane w ramach Problemu Międzyresortowego I. 28) pt. „Rola mieszkalnictwa oraz infrastruktury społecznej i technicznej w funkcjonowaniu regionu warszawskiego” (Andrzejewski 1986).

Nieco inny charakter ma opublikowana w latach osiemdziesiątych praca P. Molskiego (1988), w której autor nie przeprowadza klasycznej analizy sytuacji mieszkaniowej, lecz przedstawia periodyzację odbudowy i rozwoju Warszawy po II wojnie światowej, głównie poprzez postępy budownictwa mieszkaniowego.

Z nowszych opracowań dotyczących problematyki mieszkaniowej Warszawy oraz jej regionu wymienić można prace G. Węclawowicza (1991, 1992) oraz Węclawowicza i Książaka (1993).

Poza zaprezentowanymi powyżej obszernymi opracowaniami zwartymi znaleźć można liczne analizy poświęcone problematyce mieszkaniowej Warszawy i jej regionu w postaci artykułów lub fragmentów większych ogólnych opracowań. Wymienić tu można publikacje A. Andrzejewskiego, A. Stasiaka, A. Ginsberta-Geberta w *Kronice Warszawy*, H. Kuleszy (1974, 1978) (*Miasto, Sprawy Mieszkaniowe, Biuletyn IKŚ*), M. Majchrzaka (1985) (*Sprawy Mieszkaniowe*). Problematyka mieszkaniowa jest także obecna niemal we wszystkich syntetycznych opracowaniach poświęconych Warszawie.

Ogólne analizy wybranych elementów sytuacji mieszkaniowej znajdują się również w opracowaniach zajmujących się porównaniami międzynarodowymi rozwoju regionalnego (Dangschat 1986; Kurowski 1987).

Powyższy przegląd literatury przedmiotu wydaje się wskazywać, że niniejsze opracowanie mieszcząc się w nurcie badań o znaczących i bogatych tradycjach, jednocześnie – poprzez ujęcie tematu – nie powiela i nie dubluje istniejących opracowań w tej dziedzinie. Stara się uzupełnić lukę w badaniach sytuacji mieszkaniowej aglomeracji warszawskiej, jaka powstała wskutek spadku zainteresowań tym obszarem w latach osiemdziesiątych. Korzysta ono przy tym z okazji badania dynamiki zjawisk w jednolitym, porównywalnym układzie przestrzennym. Za przedmiot badania przyjmuje obszar wykraczający poza administracyjne granice województwa, starając się uchwycić zmienność w przestrzeni wpływów stolicy. Podstawową jednostką obserwacji jest gmina (wiejska i miejska), co pozwala na przedstawienie dość dokładnego obrazu zróżnicowań przestrzennych badanych zjawisk. Jest to tym samym pierwsza próba pokazania dynamiki przestrzennego kształtu przemian bogatego zestawu elementów sytuacji mieszkaniowej na szerokim tle wybranych składowych sytuacji demograficznej, z wykorzystaniem danych trzech kolejnych spisów powszechnych w pełni porównywalnym podziale administracyjnym.

3. SYTUACJA MIESZKANIOWA LUDNOŚCI AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ W LATACH 1970, 1978 ORAZ 1988

3.1. ZMIANY LICZBY I STRUKTURY WIELKOŚCI GOSPODARSTW DOMOWYCH

We wszystkich spisach powszechnych przeprowadzonych po II wojnie światowej, w tym w szczególności w NSP 1970, 1978 i 1988, zachowana była identyczna definicja gospodarstwa domowego (Andrzejewski 1977, s. 422–424; *Warunki...* 1991, s. 10). Dane spisowe, z tego punktu widzenia, można by uznać za porównywalne. Odmienny kontekst społeczno-gospodarczy spisów sprawia, że nie można jednak z zarejestrowanych w nich zmian liczby gospodarstw domowych wnioskować o rzeczywistej sytuacji w zakresie usamodzielniania się jednostek i grup osób na danym obszarze, co jest podstawą normatywnego określania zapotrzebowania na mieszkania. Porównywanie zmian liczby gospodarstw domowych rejestrowanych w poszczególnych badaniach spisowych mówi niekiedy więcej o uwarunkowaniach procesu ich tworzenia niż o rzeczywistym, obiektywnym, demograficznym podłożu tego zjawiska.

W latach 1970–1988 na badanym obszarze ogółem, podobnie jak w Warszawie, w tutejszych miastach pozostałych i na obszarach wiejskich zwiększała się liczba rejestrowanych, w kolejnych spisach powszechnych, gospodarstw domowych. W obu okresach, 1970–1978 i 1978–1988, występowało tu wyższe tempo przyrostu gospodarstw domowych niż ludności.

W latach 1970–1978 na obszarze aglomeracji warszawskiej ogółem tempo przyrostu liczby gospodarstw domowych i ludności było wyższe, a w latach 1978–1988 niższe od średniej ogólnopolskiej (tab. 1). Składały się na to różne zjawiska cząstkowe. W okresie tym w Warszawie względny przyrost ludności i gospodarstw domowych był minimalnie niższy od średniej krajowej dla miast, a w latach 1978–1988 już o około połowę niższy. Pozostałe miasta tej aglomeracji w całym badanym okresie miały te przyrosty niższe od średnich krajowych, nie przechodziły jednak takiego załamania jak Warszawa. Obszary wiejskie natomiast wykazywały w tym czasie stale wyższe tempo przyrostu ludności i gospodarstw domowych niż średnie ogólnopolskie dla wsi. W szczególności, jako całość, zachowały one dodatnie wskaźniki w tej mierze w okresie 1970–1988.

Zmiany liczby gospodarstw domowych w poszczególnych jednostkach aglomeracji warszawskiej są silnie skorelowane ze zmianami liczby ludności. W okresie 1970–1978 największy ich przyrost, 20–35% (wyjątek – Legionowo 67%), notowano w rozbudowywanych ośrodkach o znaczeniu lokalnym lub rejonowym, nie graniczących

T a b e l a 1. Stan i zmiany liczby gospodarstw domowych (G) i ludności (L) na obszarze aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Obszar		Liczba			Zmiany			
		1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
		w tys.				w %		
Aglomeracja	G	768,6	923,5	992,5	155,0	68,9	20,2	7,5
	L	2304,4	2573,4	2737,8	269,1	164,4	11,7	6,4
w tym:								
Warszawa	G	478,4	594,2	640,1	115,8	45,9	24,2	7,7
	L	1348,2	1555,4	1655,3	207,2	99,9	15,4	6,4
pozostałe miasta	G	154,6	182,9	202,5	28,3	19,6	18,3	10,7
	L	473,9	533,9	588,0	60,0	54,1	12,7	10,1
wsie	G	135,6	146,5	149,9	11,0	3,4	8,1	2,3
	L	482,3	484,2	494,6	1,9	10,4	0,4	2,1
Polska	G	9376,3	10948,1	11970,6	1571,8	1022,5	16,8	9,3
	L	32642,3	35061,5	37879,1	2419,2	2817,7	7,4	8,0
w tym:								
miasta	G	5528,5	6837,3	7864,3	1308,7	1027,0	23,7	15,0
	L	17545,1	20310,6	23175,1	2765,5	2864,4	15,8	14,1
wsie	G	3847,8	4110,8	4106,3	263,0	–4,5	6,8	–0,1
	L	15097,2	14750,8	14704,0	–346,3	–46,8	–2,3	–0,3

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

bezpośrednio z Warszawą: Nowy Dwór, Mszczonów (po 35%), Góra Kalwaria (31%), Wołomin (25%), Błonie, Grodzisk Maz. (po 23%), Mińsk Maz., Otwock, Pilawa (po 22%), Radzymin (19%) oraz w dzielnicach: Mokotów (50%), Praga Północ (41%), Żoliborz (35%), Wola (25%).

W okresie 1978–1988 największe z osiągniętych przyrostów były na wyraźnie niższym poziomie (10–25%), wyjątek stanowiły: Karczew (41%) i Legionowo (35%). Nie należały już do tej grupy: Góra Kalwaria, Otwock, Błonie, dzielnice Praga Północ i Żoliborz. Ich miejsce zajęły inne ośrodki lokalne: Karczew, Tłuszcz, Żyrardów, Grójec. Pojawiły się w tej grupie również miasta podstołeczne: Pruszków i Piastów oraz dzielnica Praga Południe.

W latach 1970–1978 najniższe przyrosty wykazywały miasta pasm podwarszawskich, w tym zwłaszcza o specyficznych walorach środowiska: Podkowa Leśna, Kobyłka (wykazujące nawet spadek liczby gospodarstw domowych), Konstancin-Jeziorna, Milanówek, Józefów, Brwinów, Ząbki oraz peryferyjny Zakroczym i dzielnica Śródmieście.

W latach 1978–1988 już w 10 miastach zarejestrowano zmniejszenie liczby gospodarstw domowych. Nie było wśród nich ośrodków z pasma zachodniego, a jedynie leżące na południe i północ od stolicy (Ząbki, Serock, Marki, Konstancin-Jeziorna, Radzymin, Józefów, Góra Kalwaria, Otwock, Zakroczym) oraz nie rozbudowywane dzielnice Śródmieście i Ochota.

Wśród gmin wiejskich w latach 1970–1978 największy, względny, przyrost liczby

gospodarstw domowych, 10–20% (wyjątek Raszyn 36% i Lesznów 27%), wykazywały gminy wnętrza aglomeracji, nie graniczące bezpośrednio z Warszawą, a leżące na północ, wschód i południe od stolicy. Układ ten zmienił się w latach 1978–1988, kiedy wraz ze spadkiem poziomu względnych przyrostów, największe wskaźniki miały gminy pasma zachodniego oraz leżące na północny zachód i wschód od Warszawy.

Najmniejsze przyrosty liczby gospodarstw domowych (nawet spadek w 10 gminach) w latach siedemdziesiątych zarejestrowano w kilku wiejskich gminach podwarszawskich (Jabłonna, Stare Babice, Michałowice), ale przede wszystkim w jednostkach peryferyjnych leżących na północno-zachodnich i południowo-zachodnich krańcach aglomeracji oraz na jej obrzeżu wschodnim. W latach 1978–1988 zwiększyła się do 23 liczba gmin wiejskich wykazujących ubytek gospodarstw domowych. Zjawisko to obejmowało wówczas obrzeża wschodnie i zachodnie, ale również wewnętrzny pas gmin leżących na południe i północny-zachód od stolicy.

W konkluzji można stwierdzić, że lata 1970–1978 wykazują znamiona sterowanego rozwoju ludnościowego aglomeracji warszawskiej. Polegało to na ograniczaniu rozwoju starych pasm zurbanizowanych, zwłaszcza zachodniego, z jednoczesnym stymulowaniem rozbudowy ośrodków o znaczeniu lokalnym, nie leżących w bezpośredniej bliskości stolicy. Zwracają uwagę początki tworzenia się wówczas pasma północnego aglomeracji warszawskiej. Lata 1978–1988 wskazują na stopniowe załamywanie się tej polityki, głównie z braku środków stymulujących rozwój uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego. W tych warunkach do grupy najprężniej rozwijających się demograficznie miast i gmin wiejskich zaczęły „przenikać” jednostki podwarszawskie, w tym z pasma zachodniego.

Dla oceny sytuacji mieszkaniowej ludności istotne znaczenie mają przemiany struktury wielkości gospodarstw domowych.

Najmniejsze gospodarstwa domowe

W okresie 1970, 1978 i 1988 aglomeracja warszawska ogółem wykazywała wyższy od średniej krajowej udział gospodarstw jednoosobowych. Dotyczyło to Warszawy, miast pozostałych i obszarów wiejskich. Wskaźnik ten rósł w całym badanym okresie. Jedynie w latach 1970–1978 nieznacznie zmniejszył się, średnio biorąc, w pozostałych miastach aglomeracji.

W 1970 r. najwyższy udział jednoosobowych gospodarstw domowych (23–33%) wykazywały, poza dzielnicami Śródmieście i Praga Północ, głównie miasta podwarszawskie (Kobyłka, Józefów, Konstancin-Jeziorna, Góra Kalwaria, Ząbki) oraz z pasma zachodniego (Podkowa Leśna, Piastów, Żyrardów, Milanówek). W latach 1970, 1978 i 1988 udział ten niewiele się zmienił i wynosił 24–34%. Z grupy tej jednak wypadły: Góra Kalwaria, Ząbki, Konstancin-Jeziorna, Kobyłka, a ich miejsce zajęły pozostałe dzielnice Warszawy oraz miasta: Brwinów, Pruszków, Zakroczym i Kałuszyn.

Najniższy udział jednoosobowych gospodarstw domowych w 1970 r. (15–19%) wykazywały głównie miasta peryferyjne w rejonach rolniczych: Pilawa, Karczew, Błonie, Serock, Kałuszyn, Nowy Dwór, Mszczonów, Radzymin, Tłuszcz, Mińsk Maz. a także podwarszawskie Marki i Sulejówek. Z czasem z tej grupy wypadły: Serock, Radzymin, Kałuszyn, a ich miejsce zajęły, wraz z rosnącym udziałem najmniejszych

gospodarstw domowych, miasta z południowej i północno-wschodniej części aglomeracji (Grójec, Góra Kalwaria i Wołomin) (ryc. 2).

Wśród gmin wiejskich o najwyższym udziale jednoosobowych gospodarstw domowych w latach 1970 i 1978 dominowały jednostki otaczające pierścieniem Warszawę, z wyjątkiem fragmentu północno-wschodniego. W 1978 r. takie gminy zaczynają pojawiać się również na wschodnich obrzeżach aglomeracji. W okresie 1978–1988 skład tej grupy zmienił się radykalnie. Wypadły z niej niemal wszystkie gminy graniczące z Warszawą, a ich miejsce zajęły jednostki położone w zachodniej części aglomeracji (Baranów, Grodzisk Maz., Czosnów, Leszno), oraz jej wschodnich i południowo-zachodnich peryferii (ryc. 2).

W latach siedemdziesiątych najniższy na obszarach wiejskich udział jednoosobowych gospodarstw domowych wynosił 7–12% i do 1988 r. wzrósł do około 11–15%. W pierwszym okresie grupę tę tworzyły głównie gminy z części wschodniej aglomeracji, leżące w pasie od Dąbrówki i Zabrodzia po Kołbiel, Siennicę i Pilawę. Były tu także pojedyncze gminy z południowych obrzeży badanego obszaru (Chynów, Grójec, Pniewy, Prażmów). W okresie 1978–1988 wspomniany południkowy pas gmin wschodnich częściowo zanikł. Pozostało po tej grupie duże skupisko jednostek z części północno-wschodniej i południowej, a także dołączyły tu gminy podwarszawskie: Konstancin-Jeziorna, Lesznowola, Raszyn, Stare Babice, Nieporęt. W przemianach tych zaznaczyła się wyraźnie specyfika okresów 1970–1978 i 1978–1988. W latach siedemdziesiątych wraz z ogólną tendencją do zmniejszania się wielkości gospodarstw domowych, mniejszy, jak się wydaje, udział w tym procesie miały zjawiska wyludniania i starzenia się ludności gmin peryferyjnych – wyż demograficzny. Gospodarstwa domowe jednoosobowe stosunkowo częściej pojawiały się wówczas na obszarach podwarszawskich jako wynik najszerzej rozumianej urbanizacji. W końcu lat siedemdziesiątych i w latach osiemdziesiątych, wraz z pogłębianiem się negatywnych zjawisk demograficznych na wiejskich peryferyjnych obszarach aglomeracji warszawskiej, te właśnie tereny zaczynają wykazywać, wbrew swemu rolniczemu charakterowi, wysokie i najwyższe odsetki najmniejszych gospodarstw domowych wśród gmin wiejskich. Podwarszawskie gminy wiejskie, nie podlegając procesom degradacji demograficznej, stają się w końcu lat osiemdziesiątych obszarem o względnie niskim, a nawet najniższym udziale najmniejszych gospodarstw domowych na obszarze aglomeracji warszawskiej (ryc. 2).

Podobne zjawiska do wyżej przedstawionych dotyczyły również dwuosobowych gospodarstw domowych. W okresie 1970, 1978 i 1988 nastąpił wyraźny przyrost liczby i udziału gospodarstw domowych tej wielkości. Podobnie jak w przypadku jednoosobowych gospodarstw domowych nastąpiło wyraźne przesunięcie największych względnych skupisk gospodarstw dwuosobowych ku peryferiom aglomeracji – zwłaszcza wschodnim, z zachowaniem dominacji w tym względzie Warszawy i niektórych miast pasma zachodniego.

Największe gospodarstwa domowe

Z przedstawioną powyżej sytuacją korespondują zróżnicowania przestrzenne udziału gospodarstw pięcioosobowych i większych. Aglomeracja warszawska jako

1970



1978



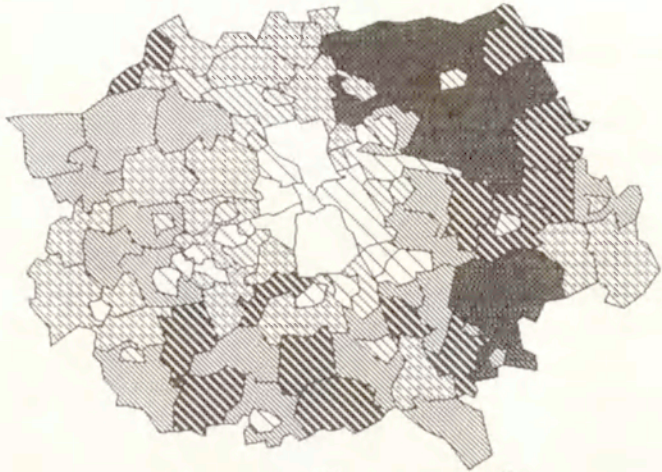
1988



Ryc. 2. Gospodarstwa domowe jednoosobowe w % ogółu gospodarstw domowych w latach 1970, 1978 i 1988

Single-person households in % of the total number of households in the years 1970, 1978 and 1988

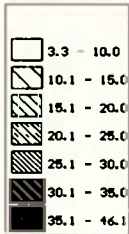
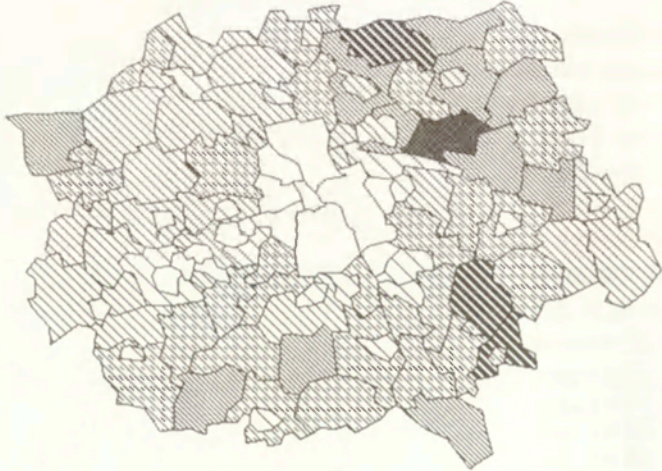
1970



1978



1988



Ryc. 3. Gospodarstwa domowe pięciosobowe i większe w % ogółu gospodarstw domowych w latach 1970, 1978 i 1988

Households comprising five and more persons in % of the total number of households in the years 1970, 1978 and 1988

całość oraz w podziale na miasto i wieś wykazywała w badanym okresie niższy od odpowiednich średnich krajowych udział największych gospodarstw domowych. W latach 1970–1978 notowano powszechnie wyraźny spadek tego wskaźnika, zarówno na obszarze aglomeracji warszawskiej, jak i w kraju. Lata 1978–1988 przyniosły natomiast bardzo niewielki, bo graniczący ze stagnacją, ale równie powszechny jego wzrost.

Rozkład zróżnicowań przestrzennych nasycenia gospodarstwami największymi i jego zmiany były na obszarze aglomeracji warszawskiej jeszcze czytelniejsze niż w przypadku gospodarstw najmniejszych.

Wśród miast najwyższym udziałem największych gospodarstw domowych w latach siedemdziesiątych charakteryzowały się niemal wszystkie ośrodki wschodniej połowy aglomeracji, a szczególnie jej obszarów północno-wschodnich. W części zachodniej do tej grupy należały z peryferii rolniczych: Zakroczym, Nowy Dwór, Błonie i Mszczonów. W latach osiemdziesiątych układ ten jeszcze uległ wyostreniu. Wypadły z tej grupy Błonie i Nowy Dwór, a pozostały jedynie Zakroczym i Grójec oraz większość miast leżących w części wschodniej (ryc. 3).

Najniższe odsetki największych gospodarstw domowych w całym omawianym okresie wykazywały wszystkie dzielnice Warszawy oraz miasta części zachodniej, zwłaszcza pasma zachodniego.

W latach siedemdziesiątych, niemal wszystkie gminy wiejskie o najwyższym udziale tego typu gospodarstw domowych były skupione we wschodniej połowie badanego obszaru, z wyjątkiem wschodniego pasa obrzeżnego i pojedynczych gmin podwarszawskich. Na lewym brzegu Wisły takie gminy występowały pojedynczo na południe od stolicy. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych gminy o najwyższym udziale największych gospodarstw domowych zaczynają się pojawiać, w większej liczbie, na południowych i zachodnich obrzeżach aglomeracji. Zajmowały one w tej grupie miejsce jednostek ze wschodniej połowy badanego obszaru (ryc. 3).

Najniższe odsetki gospodarstw domowych pięcioosobowych i większych w latach siedemdziesiątych wykazywały gminy podwarszawskie pasma zachodniego i północnego oraz pojedyncze wschodnich obrzeży aglomeracji. W latach osiemdziesiątych grupa takich gmin odsunęła się nieco na zachód od stolicy, a ponadto zwiększyła się ich liczba na wschodnich obrzeżach badanego obszaru (ryc. 3).

Sumując powyższe można stwierdzić, że przyrost ludności, zwłaszcza w latach 1978–1988, był raczej związany z tworzeniem większych gospodarstw domowych, a obszary ulegające negatywnym procesom demograficznym wykazywały względnie wyższy przyrost najmniejszych gospodarstw domowych.

3.2. PRZEMIANY JAKOŚCI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 1970–1988

3.2.1. ZMIANY LICZBY MIESZKAŃ

Na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej, ogółem w latach 1970, 1978 i 1988 znajdowało się odpowiednio 8,2, 8,5 i 8,3% mieszkań Polski – stopień concen-

tracji zasobów mieszkaniowych był tu wyższy niż koncentracja ludności. Warszawa skupiała więcej mieszkań miejskich kraju niż miejskiej ludności, jednak pozostałe miasta tej aglomeracji miały mniejszy udział w zasobach mieszkaniowych niż w ludności miast. Tutejsze obszary wiejskie miały wyższy udział w zasobach mieszkaniowych niż w ludności wsi polskiej.

Różnice te biorą się stąd, że na badanym obszarze, poza Warszawą, występowały głównie miasta małe, a najwyższy poziom koncentracji zasobów mieszkaniowych w zestawieniu z liczbą ludności (tzw. nasycenia w mieszkania) mają miasta duże i one decydują o poziomie średnich ogólnokrajowych, zwłaszcza dla miast. W całym badanym okresie malał udział Warszawy i pozostałych miast tej aglomeracji w ogólnej liczbie mieszkań miejskich Polski, rósł natomiast udział tutejszych obszarów wiejskich w ogólnokrajowej liczbie mieszkań wiejskich (tab. 2).

W okresie 1970–1978 aglomeracja warszawska jako całość wykazywała wyższy niż przeciętnie w kraju względny przyrost mieszkań. Wynik ten był pozornie paradoksalny, bowiem stolica wykazywała nieco niższe, a pozostałe miasta tej aglomeracji znacznie niższe tempo przyrostu mieszkań niż przeciętnie miasta Polski w tym okresie. Jedynie obszary wiejskie wykazywały wyższe tempo przyrostu mieszkań niż przeciętnie wsie w kraju. Wskaźnik przyrostu liczby mieszkań aglomeracji warszawskiej ogółem był względnie „podwyższony” przez Warszawę, która miała decydujący udział w zasobach mieszkaniowych tego obszaru, a w znikomym stopniu „obniżany” przez obszary wiejskie i pozostałe miasta ze względu na ich mały udział w zasobach badanej aglomeracji (tab. 3).

W okresie 1978–1988 względny przyrost liczby mieszkań na obszarze aglomeracji warszawskiej ogółem był już niższy niż przeciętnie w Polsce. Również i w tym wypadku było to wynikiem wpływu Warszawy. W tym okresie względny poziom przyrostu mieszkań w stolicy obniżył się dramatycznie, osiągając tylko nieco ponad połowę średniej ogólnopolskiej dla miast (tab. 3). Ogółem pozostałe miasta tej aglomeracji wykazywały wyższy poziom tego przyrostu niż Warszawa, ale niższy niż przeciętnie miasta w kraju. Jedynie obszary wiejskie przewyższały średnie wartości ogólnopolskie dla wsi. Przedstawionych zjawisk nie można utożsamiać wprost z rozmiarami ruchu budowlanego – zostanie on omówiony odrębnie.

Zmiany liczby mieszkań w poszczególnych jednostkach na obszarze aglomeracji warszawskiej wykazywały zasadnicze różnice nie tylko pod względem ich nasilenia, ale wręcz kierunku (wzrost i spadek). Zróżnicowania przestrzenne i poziom tych zmian w okresie 1950–1988 przedstawia rycina 4, przy czym okres 1950–1970 traktujemy jedynie jako tło i nie będziemy go szczegółowo analizować.

Wśród miast badanego obszaru w latach 1970–1978 zarejestrowano zmniejszenie się liczby mieszkań w 2 ośrodkach (Podkowa Leśna i Serock). Najniższy średnioroczny przyrost mieszkań, poniżej 1% stanu z 1970 r., notowano w dzielnicy Śródmieście i miastach podwarszawskich (Kontancin-Jeziorna, Ząbki, Marki, Kobyłka, Radzymin, Brwinów, Sulejówek) oraz peryferyjnych (Zakroczym, Kałuszyn). Największy względny przyrost liczby mieszkań, 3–7% średniorocznie, notowano w rozbudowywanych wówczas dzielnicach Warszawy (Mokotów, Praga Północ, Żoliborz) oraz w Legionowie. Powyżej 2% stanu mieszkań z 1970 r. przybywało, średniorocz-

T a b e l a 2. Stopień koncentracji ludności, izb, mieszkań i gospodarstw domowych na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Wyszczególnienie	Rok	Udział w wielkościach ogólnopolskich (w %)			
		mieszkania	gospodarstwa domowe	izby	ludność
Aglomeracja ogółem Polska ogółem = 100	1970	8,2	8,2	7,3	7,1
	1978	8,5	8,4	7,7	7,3
	1988	8,3	8,3	7,5	7,2
Warszawa ogółem Polska – miasta = 100	1970	9,0	8,7	8,3	7,7
	1978	8,9	8,7	8,1	7,7
	1988	8,3	8,1	7,4	7,1
Pozostałe miasta aglomeracji Polska – miasta = 100	1970	2,9	2,8	2,6	2,7
	1978	2,6	2,7	2,5	2,6
	1988	2,5	2,6	2,5	2,6
Wsie aglomeracji Polska – wsie = 100	1970	3,4	3,5	2,8	3,2
	1978	3,4	3,6	3,1	3,3
	1988	3,5	3,7	3,2	3,4

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

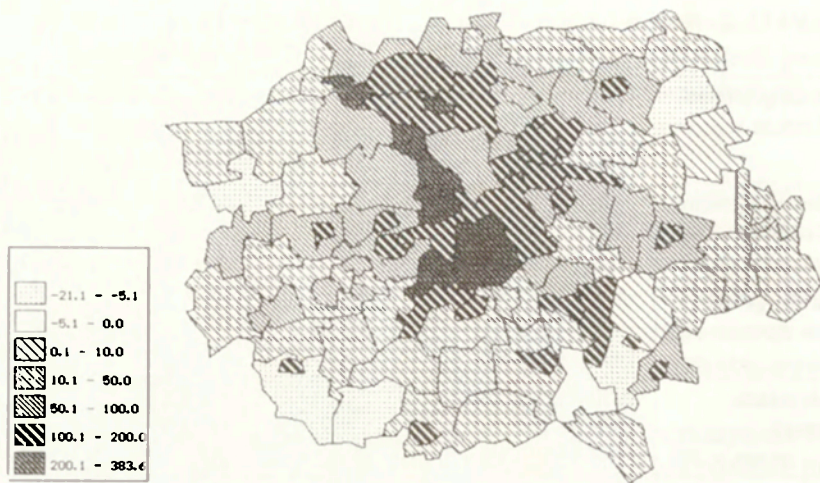
T a b e l a 3. Stan i zmiany liczby mieszkań na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
	w tys.				w %		
Aglomeracja ogółem	665,2	788,6	886,3	123,5	97,6	18,6	12,4
w tym:							
Warszawa	417,1	513,5	581,5	96,4	68,0	23,1	13,2
pozostałe miasta	131,8	153,3	175,8	21,6	22,5	16,4	14,7
wsie	116,3	121,8	129,0	5,5	7,2	4,7	5,9
Polska ogółem	8081,1	9326,0	10716,9	1245,0	1390,9	15,4	14,9
w tym ogółem:							
miasta	4623,3	5780,8	7039,9	1157,5	1259,1	25,0	21,8
wsie	3457,7	3545,2	3677,0	87,5	131,7	2,5	3,7

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

nie w okresie 1970–1978, w miastach nie graniczących bezpośrednio z Warszawą – ośrodkach lokalnych (Mszczonów, Góra Kalwaria, Pilawa, Nowy Dwór, Wołomin, Mińsk Maz., Błonie).

W okresie 1978–1988 zanotowano zmniejszenie liczby mieszkań w 3 miastach: Konstancinie-Jeziornie, Józefowie, Błoniu oraz w dzielnicy Śródmieście. Najmniejsze przyrosty liczby mieszkań – poniżej 1% stanu z 1978 r. – odnotowano w dzielnicach Ochota i Praga Północ oraz w 12 miastach. W porównaniu z okresem poprzednim, do tej grupy wcale bądź słabo rozbudowujących się ośrodków dołączyły: Józefów, Bło-



Ryc. 4. Zmiany liczby mieszkań w latach między spisami powszechnymi 1950–1988
(w % stanu wyjściowego)

Changes in the numbers of apartments between the National Census in the years 1950–1988
(in % of the state as of 1950)

nie, Milanówek, Otwock, Góra Kalwaria, Radzymin i Zielonka, czyli ośrodki bliskie stolicy, o specyficznym charakterze.

Największe przyrosty liczby mieszkań, średniorocznie powyżej 2% stanu z 1978 r., notowano w dzielnicy Mokotów oraz 9 miastach. W porównaniu ze składem tej grupy w poprzednim okresie, nowymi jednostkami były: Karczew, Tłuszcz, Piastów, Grójec i Żyrardów. Wypadły z niej dzielnice: Praga Północ, Żoliborz i Wola oraz miasta: Błonie, Góra Kalwaria, Mszczonów. Jak widać w tym okresie nadal rozwijały się głównie ośrodki o znaczeniu lokalnym, oddalone od stolicy, ale pojawiły się również miasta pasma zachodniego.

Zmiany te korespondują z przedstawioną wcześniej specyfiką rozwoju demograficznego miast aglomeracji warszawskiej (liczba ludności i gospodarstw domowych, struktury demograficzne) w obu okresach.

Porównując oba okresy 1970–1978 i 1978–1988 można stwierdzić, że w drugim z nich, z wyjątkiem Warszawy, nie nastąpił, wbrew obiegowym opiniom, wyraźny spadek tempa przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych. Spośród 33 miast objętych badaniem spadek tego wskaźnika zanotowano w 18 (w tym w Warszawie jako całości i w 6-jej dzielnicach). Wzrost tempa przyrostu mieszkań, w porównaniu z okresem 1970–1978 (dodatkowo liczonego względem wyższej podstawy z 1978 r.), nastąpił w 14 miastach i dzielnicy Praga Południe. W Warszawie w ośmioleciu 1970–1978 przybyło 96,4 tys. mieszkań (23,1% stanu z 1970 r.), a w dziesięcioleciu 1978–1988 tylko 68,0 tys. (13,2% stanu z 1978 r.). Ogółem w pozostałych miastach tej aglomeracji analogiczne przyrosty wynosiły 21,6 tys. (16,4%) i 22,5 tys. (14,7%). O załamaniu przyrostu zasobów mieszkaniowych w miastach w latach 1978–1988 można mówić tylko w przypadku Warszawy i większych spośród pozostałych miast omawianej aglomeracji.

W latach 1970–1978 spośród 63 gmin wiejskich aglomeracji warszawskiej 23 wykazywały ubytek liczby mieszkań. Były to w większości gminy peryferyjne: północno-zachodnie (Kampinos, Leoncin, Tułowice), północno-wschodnie (Strachówka, Dąbrówka, Zabrodzie, Dobrze, Jakubów, Poświętne) oraz pojedyncze południowo-zachodnie (Pniewy, Mszczonów) i południowo-wschodnie (Sobienie-Jeziory, Wilga).

W okresie 1978–1988 tylko 17 gmin wiejskich wykazywało ubytek liczby mieszkań. Jednostki te znajdujemy w większym niż poprzednio rozproszeniu. Największe ubytki notowano w rejonie południowo-wschodnim (Mszczonów, Żabia Wola, Wiskitki, Baranów) i w pasie bliskim wschodnich obrzeży aglomeracji (Strachówka, Ceglów, Jadów, Jakubów, Stanisławów). Ubytki liczby mieszkań notowano również w pojedynczych gminach podwarszawskich (Konstancin-Jeziorna, Piaseczno i Czosnów) oraz obrzeżnych (Osieck, Kołbiel, Zakroczym).

Największy przyrost liczby mieszkań w latach 1970–1978 występował w gminach wiejskich otaczających Warszawę (ale często nie graniczących z nią bezpośrednio) od południowego-wschodu, południa oraz południowego-zachodu. Również wysoki wskaźnik przyrostu zasobów mieszkaniowych w tym okresie miały pojedyncze gminy północnej części aglomeracji (Tuszczyce, Nieporęt, Skrzyszew).

W latach 1978–1988 obraz przestrzenny rozwoju zasobów mieszkaniowych na wsi wyraźnie się zmienił. Najwyższy wskaźnik przyrostu mieszkań (15–30%) notowano w gminach otaczających, w większości już bezpośrednio, Warszawę: od południowego-zachodu, zachodu, północnego-zachodu i północy (Łomianki, Ożarów Maz., Lesznowola, Michałowice, Jabłonna, Raszyn, Serock, Wołomin, Nieporęt, Radzymin, Stare Babice) oraz w pojedynczych gminach południowo-wschodnich (Karczew, Celestynów, Dęba Wlk.). Jak widać punkt ciężkości rozwoju zasobów mieszkaniowych obszarów wiejskich aglomeracji warszawskiej przeniósł się w latach 1978–1988 w bezpośrednie północne, zachodnie i południowe zaplecze stolicy.

Ogółem w badanych gminach wiejskich, w pierwszym (8 lat) okresie odnotowano przyrost 5,5 tys. mieszkań, a w drugim (10 lat) 7,2 tys. Było to 4,7 i 5,9% odpowiednich stanów z lat wyjściowych. W latach 1978–1988 na 63 badane gminy wiejskie w 35 wystąpiły korzystniejsze zjawiska w zakresie zmiany liczby mieszkań niż w okresie poprzednim. W 28 gminach zanotowano proces niekorzystny w porównaniu z okresem 1970–1978, tj. mniejsze przyrosty bądź silniejszy niż poprzednio spadek liczby mieszkań. W przypadku obszarów wiejskich również nie można mówić o powszechnym załamaniu ruchu budowlanego w latach osiemdziesiątych.

3.2.2. MIESZKANIA W STARYCH ZASOBACH

Istotnym elementem sytuacji mieszkaniowej jest struktura wieku zasobów mieszkaniowych. Szczególne znaczenie ma udział mieszkań w budynkach starych, wymagających specjalnych nakładów na utrzymanie, remonty i modernizacje, oraz w budynkach najnowszych, o współczesnym standardzie, nie wymagających takich dodatkowych starań.

Materiały statystyczne, w układzie porównywalnym, pozwalające na obserwację

zmian w tej dziedzinie, ujmują strukturą wieku zasobów mieszkaniowych w grupy według wieku budynków, tj. dzielą je na pochodzące: sprzed 1918 r., z lat 1918–1944, 1945–1970, oraz – w zależności od spisu – z lat 1971–1978 ewentualnie 1979–1988. Przedstawianie pełnej struktury wieku zasobów mieszkaniowych (stanu i zmian) wydaje się na potrzeby niniejszego opracowania zbyt szczegółowe i dlatego ograniczymy się do prezentacji udziału w zasobach dwóch skrajnych grup, tj. mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. oraz powstałych po 1970 r.

Zwracamy uwagę, że posługiwanie się wiekiem budynków w ocenach sytuacji mieszkaniowej wymaga ostrożności. Wiek mieszkania, będąc ściśle związany z wiekiem budynku, w którym się ono znajduje, jest dość trudny do precyzyjnego ustalenia w trakcie przeprowadzania spisów powszechnych. Prowadzi to niekiedy do uzyskiwania, w kolejnych spisach w układzie porównywalnym, wykluczających się wyników. Niezgodności te nie są zbyt duże i dotyczą głównie budynków najstarszych¹⁰. Innym ograniczeniem jest to, że wyłącznie na podstawie wieku zasobów nie można wnioskować o stanie technicznym i standardzie mieszkań.

W latach 1970, 1978 i 1988 obszar aglomeracji warszawskiej ogółem wykazywał znacznie niższy od przeciętnej ogólnopolskiej odsetek mieszkań w budynkach pochodzących sprzed 1945 r. Stan taki był wynikiem decydującego udziału odnowionych zasobów Warszawy – zniszczenia wojenne, intensywne odbudowa i rozbudowa Stolicy. Pozostałe miasta omawianej aglomeracji miały zbliżony do średniej ogólnopolskiej odsetek mieszkań w tej grupie wiekowej. Obszary wiejskie wykazywały mniejszy udział takich zasobów niż wsie przeciętnie w kraju.

W badanych latach powszechnie występowało obniżanie się udziału mieszkań w budynkach sprzed II wojny światowej (w obu okresach po około 40 tys.). Na obszarze aglomeracji warszawskiej było ono wyraźnie szybsze niż średnio w kraju (tab. 4). Poziom i dynamikę różnicowań w tej mierze przedstawiono w tabeli 5. W przypadku Warszawy malały w tym zakresie różnice między dzielnicami, ale liczne względnie utrzymywały się na wysokim poziomie. W grupie miast pozostałych różnice te zachowały się. Było to efektem stwierdzonego wcześniej bardzo nierównomiernego rozwoju poszczególnych miast i dzielnic stolicy.

W 1970 r. najmniejszy udział mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. miała Warszawa, ale od ogólnego poziomu wyraźnie odstawała jej część prawobrzeżna. Spośród pozostałych miast badanej aglomeracji najniższy udział takich zasobów (25–45%) miały: Żąbki, Zielonka, Nowy Dwór, Błonie i Piaseczno. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wypadły z tej grupy, pogarszając względnie swoją pozycję, Ożarów Maz., Piaseczno oraz dzielnice: Śródmieście, Ochota, Praga Południe. Ich miejsce zajęły intensywnie rozbudowywane miasta oddalone od stolicy – ośrodki lokalne: Tłuszcz, Mszczonów, Mińsk Maz. oraz podwarszawska Kobyłka. W okresie 1978–1988 wspomniane dzielnice Warszawy wykazywały tak niskie tempo odnowy zasobów, że stolica jako całość w 1988 r. straciła pierwszeństwo w tej grupie i wykazy-

¹⁰ Chodzi tu o odnotowywanie w nowszych spisach większej liczby mieszkań w budynkach sprzed np. 1918 r. niż to wykazywały spisy poprzednie. Po zakończeniu okresu odbudowy, zjawisko znaczącego „przyrostu” liczby mieszkań w budynkach najstarszych jest oczywistym nonsensem.

T a b e l a 4. Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzed 1945 r. – aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany		Udział			
	w tys.						w %		
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970	1978	1988	
Aglomeracja ogółem	255,2	209,2	165,2	–46,0	–44,0	38,6	26,6	18,8	
w tym:									
Warszawa	139,0	116,5	96,4	–22,5	–20,1	33,5	22,8	16,6	
pozostałe miasta	70,4	58,9	46,8	–11,5	–12,1	53,8	38,6	26,8	
wsie	45,8	33,7	22,0	–12,0	–11,8	39,7	27,9	17,5	
Polska ogółem	4543,7	3877,5	3116,5	–666,3	–761,0	56,8	41,9	29,9	
w tym:									
miasta	2564,4	2250,7	1934,0	–313,6	–316,7	56,0	39,2	27,7	
wsie	1979,4	1626,8	1182,5	–352,6	–444,3	57,8	46,4	34,3	

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

T a b e l a 5. Udział mieszkań w budynkach mieszkalnych sprzed 1945 r. na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

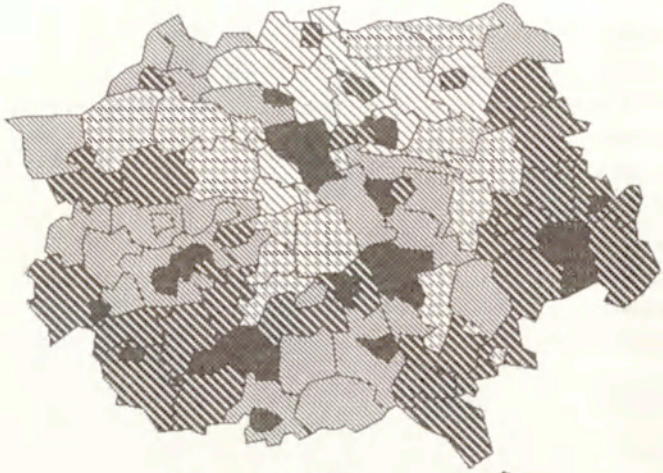
Obszar	Rok	Maximum	Minimum	Zakres	Odczy- lenie standar- dowe	Współ- czynnik zmien- ności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	57,5	24,0	33,5	11,3	33,2	33,8
	1978	32,8	14,8	18,0	6,9	29,7	23,2
	1988	24,4	8,7	15,7	6,4	36,9	17,4
Pozostałe miasta	1970	64,8	34,0	30,8	8,4	16,0	52,3
	1978	55,9	24,4	31,5	8,5	22,2	38,4
	1988	45,1	12,1	33,0	7,8	28,7	27,3
Gminy wiejskie	1970	56,7	15,7	41,0	10,0	25,0	40,0
	1978	49,1	8,3	40,8	9,2	32,3	28,5
	1988	32,6	5,6	27,0	6,6	36,5	18,0

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

wała już wyższy udział mieszkań sprzed II wojny niż rozbudowujące się Legionowo i Nowy Dwór (ryc. 5).

W 1970 r. najwyższe odsetki mieszkań w budynkach sprzed II wojny światowej występowały w części aglomeracji warszawskiej położonej na lewym brzegu Wisły, zwłaszcza na obszarze pasma zachodniego – obszaru najwcześniej zurbanizowanego, o trwałej zabudowie i celowo ograniczonym rozwoju. Do grupy tej należały również pojedyncze miasta z części wschodniej – peryferyjny Katuszyn i podstołeczna Wesoła. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych nie zaszły w tej grupie istotne zmiany. Wypadały z niej stopniowo miasta rozwijające się: Grójec, Góra Kalwaria i ewenement rozbudowy – Legionowo. Miejsce ich zajmowały kolejne ośrodki z pas-

1970



1978



1988



Ryc. 5. Mieszkania w budynkach sprzed 1945 r. w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
Percentage share of apartments in buildings constructed before 1945 in the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

ma zachodniego: Brwinów, Podkowa Leśna oraz północno-wschodnie: Marki, Radzymin i Serock (ryc. 5).

Najogólniej biorąc u progu lat dziewięćdziesiątych były jeszcze zauważalne dawne zróżnicowania regionu warszawskiego w podziale na część lewo- i prawobrzeżną. W tym przypadku było to niekorzystne dla części lewobrzeżnej. Pod koniec badanego okresu pojawiały się coraz częściej odstępstwa od historycznie ukształtowanych zróżnicowań struktury wieku budynków mieszkalnych. Było to efektem szybkiego rozwoju wybranych ośrodków miejskich o znaczeniu lokalnym, położonych tak na lewym jak i na prawym brzegu Wisły.

Obszary wiejskie aglomeracji warszawskiej ogółem wykazywały niższy odsetek mieszkań w budynkach starych (sprzed 1945 r.) niż miasta. Skrajne wartości tego wskaźnika stale znacznie się obniżały – następowało wyraźne zmniejszanie się zróżnicowań wśród gmin wiejskich w tej mierze (tab. 5).

W okresie 1970–1978–1988 najniższe odsetki mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. stwierdza się w dwóch zwartych przestrzennie rejonach aglomeracji warszawskiej. Jest to pas gmin leżących w północnej części badanego obszaru, bez jednostek skrajnie wschodnich i zachodnich. Drugi, znacznie mniejszy obszar o podobnym wskaźniku znajdował się na południe od Warszawy – jego rdzeniem była gmina Raszyn. W 1970 r. gminy te wykazywały od kilkunastu do około 30% takich mieszkań, sukcesywnie obniżając poziom tego wskaźnika do kilku, kilkunastu procent w 1988 r. (ryc. 5).

Gminy wiejskie o najwyższym udziale starych mieszkań w całym badanym okresie występowały również w wyraźnych skupiskach. Największe wytworzyło się na krańcach wschodnich aglomeracji (Ceglów, Dobre, Jakubów, Kałuszyn). W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych dołączyły do nich jeszcze Strachówka i Siennica. Druga duża grupa gmin o podobnie wysokim udziale starych mieszkań znajdowała się w południowo-zachodnim narożniku badanego obszaru. W 1970 r. obejmowała ona gminy: Tarczyn, Nadarzyn, Wiskitki, Żabia Wola, Mszczonów, Pniewy, Radziejowice, a w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wypadły z niej jedynie: Nadarzyn i Pniewy. Wysoki odsetek mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. wykazywały także jednostki z rejonu Puszczy Kampinoskiej (Kampinos, Leszno) oraz z południowo-wschodnich obrzeży aglomeracji (Sobienie-Jeziory, Osieck). W grupie tej w latach siedemdziesiątych 45–55% mieszkań znajdowało się w budynkach pochodzących sprzed 1945 r., a w 1988 r. jeszcze około 25–30% (ryc. 5).

Przedstawiony powyżej układ przestrzennych zróżnicowań udziału mieszkań w budynkach liczących w 1988 r. około 50 lat wskazuje na wiele negatywnych zjawisk. W większości wymienionych gmin wiejskich i niektórych miastach o najwyższym udziale starych zasobów mieszkaniowych zjawisko to występowało z negatywnymi przemianami demograficznymi (ubytek ludności, najniższe wskaźniki wymienialności pokoleń, najwyższy udział ludności w wieku starszym, defeminizacja) i tradycyjnymi mało wydajnymi strukturami gospodarczymi (wysokie odsetki zatrudnionych w przemyśle, budownictwie oraz ludności rolniczej). Mimo wszystko widoczne jest jednak znaczne odnowienie zasobów mieszkaniowych aglomeracji warszawskiej (ryc. 5).

3.2.3. ODNOWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH A BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Istotnym elementem w ocenie sytuacji mieszkaniowej jest stopień odnowienia zasobów mieszkaniowych. Informuje on, w przybliżeniu, o rozmiarach zasobów mieszkaniowych odpowiadających współczesnym standardom i jest chyba jednym z lepszych wskaźników rozwoju określonego obszaru. W naszym przypadku stopień odnowienia zasobów mieszkaniowych mierzymy udziałem mieszkań w budynkach powstałych po 1970 r. Z uwagi na odmienny charakter zjawisk w zakresie budownictwa mieszkaniowego w latach 1970–1978 i 1978–1988 uznano za stosowne odrębne rozpatrywanie obu okresów.

Spośród ogółu mieszkań znajdujących się w 1988 r. na obszarze aglomeracji warszawskiej około 35% powstało po 1970 r. Był to wyższy wskaźnik niż średnia ogólnopolska. Warszawa posiadała takich lokali powyżej 34%, ogółem pozostałe miasta tej aglomeracji około 38%, podczas gdy średnia ogólnopolska dla miast wynosiła prawie 42% (tab. 6).

Dla badanego obszaru nie istnieją, niestety, w skali miast i gmin wiejskich imiennie, publikowane dane o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego w badanym okresie 1970–1978–1988. Z tego powodu musiano wyszacować rozmiary tego budownictwa na podstawie struktury wieku mieszkań, zarejestrowanej w NSP 1978 i NSP 1988. Wyniki tych szacunków konfrontowano z dostępnymi, wyrównanymi informacjami o budownictwie mieszkaniowym z badanego okresu. Mimo pewnych niezgodności błąd nie przekraczał kilku procent (tab. 6).

Na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej gwałtowny spadek budownictwa mieszkaniowego nastąpił w okresie 1978–1988 tylko na obszarze Warszawy, miasta pozostałe i gminy wiejskie wykazywały zbliżone efekty tego budownictwa w obu okresach.

Wśród dzielnic stolicy i pozostałych miast aglomeracji warszawskiej występowały również znaczne różnice w stopniu odnowienia zasobów mieszkaniowych, głównie

T a b e l a 6. Mieszkania w budynkach z lat 1970–1978 i 1978–1988 – na podstawie spisów powszechnych – aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	1970–1978	1970–1978	1978–1988	1978–1988	1970–1978	1978–1988
	(NSP 1978)	(NSP 1988)	(NSP 1988)	(NSP 1988)	(NSP 1978)	(NSP 1988)
	w tys.				średniorocznie w tys.	
Aglomeracja ogółem	162,4	175,0	133,5	308,5	20,3	13,4
w tym:						
Warszawa	115,7	120,9	78,7	199,6	14,5	7,9
pozostałe miasta	29,3	33,0	33,6	66,6	3,7	3,4
wsie	17,4	21,1	21,1	44,2	2,2	2,1
Polska ogółem	1774,3	2012,6	1978,8	3991,4	221,8	197,9
w tym:						
miasta	1342,5	1514,3	1473,0	2987,3	167,8	147,3
wsie	431,8	498,2	505,8	1004,0	54,0	50,6

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

T a b e l a 7. Średnioroczna, szacunkowa liczba mieszkań wybudowanych w okresach 1970–1978 oraz 1978–1988 na 1000 osób średniego stanu ludności (por. uwagi)

Do 2,0	2,0–3,9	4,0–5,9	6,0–7,9	8,0–9,9	10,0 i więcej
lata 1970–1978					
dzielnice Warszawy					
	Śródmieście 2,5	Praga Pd. 4,7	Ochota 6,0	Wola 9,1	Żoliborz 12,1 Mokotów 16,2 Praga Pn. 17,9
pozostałe miasta					
Serock 1,4	Karczew 2,3 Marki 2,4 Podkowa Leśna 2,5 Józefów 3,0 Konstancin- -Jez. 3,2 Ząbki 3,5 Brwinów 3,6 Piastów 3,6 Zakroczym 3,8 Milanówek 3,9	Ożarów Maz. 4,2 Kałużyn 4,3 Zielonka 4,5 Pilawa 4,9 Radzymin 5,0 Kobyłka 5,1 Sulejówek 5,2 Wesoła 5,3 Tłuszcz 5,9	Otwock 6,3 Piaseczno 7,3 Żyrardów 7,4 Pruszków 7,5 Grójec 7,7 Mińsk Maz. 7,7 Grodzisk Maz. 7,9	Wołomin 9,5	Błonie 10,1 Góra Kalwaria 10,2 Nowy Dwór 11,5 Mszczonów 13,8 Legionowo 21,4
lata 1978–1988					
dzielnice Warszawy					
Śródmieście 0,2 Ochota 0,9	Żoliborz 3,9	Praga Pn. 4,2	Praga Pd. 6,5 Wola 6,8	Mokotów 8,1	
pozostałe miasta					
Błonie 1,3 Otwock 1,9	Góra Kalwaria 2,0 Ząbki 2,3 Radzymin 2,4 Brwinów 2,8 Konstancin- -Jez. 2,9 Serock 2,9 Józefów 3,0 Zielonka 3,6 Sulejówek 3,7	Marki 4,1 Milanówek 4,1 Podkowa Leśna 4,2 Kobyłka 4,4 Piaseczno 4,6 Zakroczym 4,7 Pilawa 5,0 Ożarów Maz. 5,4 Wesoła 5,9	Kałużyn 6,3 Grodzisk Maz. 6,7 Pruszków 7,3 Mińsk Maz. 7,4 Wołomin 7,7 Grójec 7,9	Nowy Dwór 8,1 Żyrardów 9,2 Mszczonów 9,0	Piastów 10,0 Legionowo 10,7 Tłuszcz 11,0 Karczew 11,1

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

U w a g a: Średnia liczba ludności dla okresów 1970–1978 i 1978–1988 szacowana na podstawie NSP 1970, NSP 1978 i NSP 1988. Średnioroczna liczba budowanych mieszkań w okresie 1970–1978 wyliczona na podstawie stanu według NSP 1978, a w okresie 1978–1988 na podstawie stanu według NSP 1988. Wszystkie dane w układzie porównywalnym według podziału administracyjnego NSP 1988.

jako efekt zróżnicowanego nasilenia budownictwa mieszkaniowego w badanych okresach (tab. 7).

Najwyższe odsetki mieszkań z lat 1970–1978–1988 miało miasto Legionowo, ale również Mszczonów, Nowy Dwór, Tłuszcz, Wołomin i Grójec wykazywały 45–55% takich mieszkań. Spośród dzielnic Warszawy podobny stopień odnowienia zasobów

mieszkaniowych miały Mokotów i Praga Północ. Znacznie powyżej 30% mieszkań z tego okresu posiadały również dzielnice Wola i Żoliborz oraz miasta podwarszawskie: Wesola, Kobyłka, Piaseczno, Pruszków, Piastów, a także oddalone od stolicy ośrodki lokalne: Mińsk Maz., Karczew, Żyrardów, Grodzisk Maz. i Pilawa.

Nie rozwijały się w tym okresie dzielnice Śródmieście i Ochota oraz podwarszawskie miasta o specjalnym charakterze: Brwinów, Józefów, Konstancin-Jeziorna, Podkowa Leśna, a również Ząbki i Radzymin. Wykazywały one poniżej 25% mieszkań w nowych zasobach.

W latach 1970–1978 wśród miast najwyższy, szacunkowy, poziom natężenia budownictwa mieszkaniowego (10–20 mieszkań średniorocznie na 1000 ludności) wykazywały: Legionowo, Mszczonów, Nowy Dwór, Góra Kalwaria, Błonie, Wołomin oraz dzielnice Praga Północ, Mokotów, Żoliborz i Wola. W latach 1978–1988, już z wyraźnie niższym poziomem natężenia budownictwa mieszkaniowego, w grupie „najlepszych” znalazły się: Karczew, Tuszcz, Piastów i Żyrardów, a wypadły z niej: Błonie, Góra Kalwaria oraz wszystkie dzielnice Warszawy, z wyjątkiem Mokotowa (tab. 7).

Najniższe natężenie budownictwa mieszkaniowego (2–4 mieszkania średniorocznie na 1000 ludności) w pierwszym okresie było udziałem miast o specyficznym charakterze (rolnicze, wypoczynkowo-letniskowe lub z pasma zachodniego), tj. Serocka, Karczewa, Marek, Podkowy Leśnej, Józefowa, Konstancina-Jeziorna, Brwinowa, Piastowa, Zakroczymia, Milanówka oraz dzielnicy Śródmieście. W okresie 1978–1988 z tej grupy nie rozbudowujących się ośrodków wypadły: Karczew, Piastów, Zakroczym, a znalazły się w niej: Błonie, Góra Kalwaria, Otwock oraz dzielnica Ochota (tab. 7).

W 1988 r. wśród gmin wiejskich obszaru aglomeracji warszawskiej najwyższy udział najnowszych zasobów mieszkaniowych miały jednostki leżące w pasie intensywnego rolnictwa na południe od stolicy (Raszyn, Lesznowola, Tarczyn, Prażmów, Góra Kalwaria, Pniewy, Grójec, Wilga). Podobnie wysoki udział wykazywały rejonu o silnych powiązaniach z Warszawą (dojazdy do pracy, rekreacja): zachodnie i północno-zachodnie (Ożarów Maz., Błonie, Teresin, Kampinos i Tułowice) oraz północno-wschodnie (Dąbrówka, Radzymin i Tuszcz).

Z kolei najniższy udział mieszkań z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych (23–29%) znajdujemy głównie w gminach obrzeżnych aglomeracji warszawskiej: wschodnich (Jadów, Strachówka, Ceglów, Mrozy, Kałuszyn) oraz południowo-zachodnich z częścią pasma zachodniego (Grodzisk Maz., Brwinów, Baranów, Wiskitki, Radziejowice, Żabia Wola, Mszczonów). Poza tymi dwoma rejonami podobnie niski udział takich mieszkań występował w pojedynczych gminach północno-zachodnich i południowo-zachodnich.

Powyzsze zróżnicowania były efektem wyraźnych, lecz znacznie mniejszych niż w przypadku miast, dysproporcji w nasileniu budownictwa mieszkaniowego wśród gmin wiejskich badanego obszaru (tab. 8).

W okresie 1970–1978 największe nasilenie budownictwa mieszkaniowego (5–8 mieszkań na 1000 ludności średniorocznie) wykazywały gminy wiejskie leżące na południe i południowy zachód od stolicy oraz pojedyncze gminy w części północnej

T a b e l a 8. Średnioroczna, szacunkowa liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1970–1978 oraz 1978–1988 w gminach wiejskich aglomeracji warszawskiej na 1000 osób średniego stanu ich ludności w obu okresach

Do 3,0	3,1–3,9	4,0–4,9	5,0–5,9	6,0–6,9	7,0 i więcej
lata 1970–1978					
Kałuszyn 2,4 Jadów 2,6 Ceglów 2,8 Strachówka 2,8 Skrzeszew 2,9	Siennica 3,2 Klembów 3,3 Zabrodzie 3,3 Karczew 3,4 Serock 3,4 Dobre 3,5 Czosnów 3,6 Radziejowice 3,6 Grodzisk Maz. 3,7 Osieck 3,7 Ożarów Maz. 3,7 Sobienie-Jez. 3,7 Zabia Wola 3,7 Michałowice 3,8 Mszczonów 3,8 Dębe Wlk. 3,9 Jabłonna 3,9 Poświętne 3,9 Stare Babice 3,9 Wisłitki 3,9 Zakroczym 3,9	Mrozy 4,0 Blonie 4,1 Brwinów 4,1 Wilga 4,1 Konstancin-Jez. 4,2 Leszno 4,2 Mińsk Maz. 4,2 Jakubów 4,3 Leoncin 4,3 Piaseczno 4,3 Halinów 4,4 Jaktorów 4,4 Nadarzyn 4,4 Wołomin 4,4 Radzymin 4,6 Grójec 4,7 Stanisławów 4,7 Baranów 4,8 Chynów 4,8 Dąbrówka 4,8 Kołbiel 4,9	Góra Kalwaria 5,2 Pniewy 5,2 Wiązowna 5,2 Tułowice 5,3 Pomiechówek 5,5 Teresin 5,5 Łomianki 5,6 Celestynów 5,7 Prażmów 5,7 Nieporęt 5,9 Tłuszcz 5,9	Tarczyn 6,0 Kampinos 6,2	Lesznowola 7,4 Raszyn 7,4 Piława 8,5
lata 1978–1988					
Grodzisk Maz. 2,7 Strachówka 2,7 Piława 2,9 Wisłitki 2,9	Czosnów 3,1 Jadów 3,1 Klembów 3,2 Baranów 3,3 Mrozy 3,3 Zakroczym 3,3 Jabłonna 3,4 Osieck 3,4 Ceglów 3,5 Mszczonów 3,5 Poświętne 3,6 Wołomin 3,6 Blonie 3,7 Brwinów 3,7 Jakubów 3,8 Pomiechówek 3,8 Tłuszcz 3,8 Zabrodzie 3,8 Chynów 3,9 Karczew 3,9 Konstancin-Jez. 3,9	Dębe Wlk. 4,0 Mińsk Maz. 4,0 Radziejowice 4,0 Zabia Wola 4,0 Jaktorów 4,2 Leszno 4,2 Raszyn 4,2 Kałuszyn 4,3 Siennica 4,3 Grójec 4,4 Leoncin 4,4 Piaseczno 4,4 Sobienie-Jez. 4,4 Wiązowna 4,4 Nadarzyn 4,5 Radzymin 4,5 Celestynów 4,6 Nieporęt 4,6 Serock 4,6 Stare Babice 4,6 Dobre 4,7 Halinów 4,7 Lesznowola 4,8 Stanisławów 4,8 Tarczyn 4,8 Wilga 4,8 Pniewy 4,9 Tułowice 4,9	Góra Kalwaria 5,0 Kołbiel 5,0 Teresin 5,0 Kampinos 5,2 Prażmów 5,4 Michałowice 5,6	Skrzeszew 6,0 Dąbrówka 6,3 Łomianki 6,8	Ożarów Maz. 7,1

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne (por. uwagi do tab. 7).

aglomeracji. Najniższy poziom tego wskaźnika natomiast miały obszary wiejskie obrzeży wschodnich i południowo-wschodnich aglomeracji, fragmenty pasma zachodniego (Grodzisk Maz., Żabia Wola, Radziejowice) oraz gminy północne (Serock, Skrzyszew, Czosnów).

W latach 1978–1988 układ przestrzennych zróżnicowań w tym zakresie niewiele się zmienił. Najwyższy poziom nasilenia budownictwa mieszkaniowego (5–7 mieszkań na 1000 ludności średniorocznie) miały również gminy południowego pasa tej aglomeracji oraz pojedyncze gminy podwarszawskie pasma zachodniego, gminy położone za Puszcą Kampinoską i na północ od stolicy. Najniższy poziom omawianego wskaźnika (2–3 mieszkań na 1000 ludności średniorocznie) miały obszary wiejskie obrzeży wschodnich aglomeracji, szczególnie część północno-wschodnia, oraz krańcowe gminy południowo-zachodnie (Grodzisk Maz., Baranów, Wiskitki, Mszczonów) (tab. 8).

Dynamika i zróżnicowanie nasilenia budownictwa mieszkaniowego oraz ściśle z tym związany, ale nie tożsamy, stopień odnowienia zasobów mieszkaniowych badanego obszaru wskazują, że w latach 1970–1978 nastąpiło dramatyczne zahamowanie rozwoju Warszawy. Dotyczyło to także niektórych spośród pozostałych miast omawianej aglomeracji, a najmniej gmin wiejskich. W tym kontekście zwraca uwagę hamowany w latach 1970–1978 rozwój strefy podstołecznej, zwłaszcza miast i gmin wiejskich pasma zachodniego i „żywiolowy” rozwój (a raczej jego brak) obszarów obrzeżnych, zwłaszcza wschodnich i południowo wschodnich. Lata 1978–1988 przyniosły wyraźne zmniejszenie „planowego” uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego i tym samym zaczęły ujawniać się na coraz większą skalę żywiolowe zjawiska rozwoju strefy podstołecznej.

3.2.4. GŁÓWNE FORMY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Formy zabudowy mieszkaniowej nie są czynnikiem, który obiektywnie i jednoznacznie wpływa na jakość zasobów i warunków mieszkaniowych ludności. Ukształtowane w Polsce preferencje ludności co do pożądanых form zabudowy mieszkaniowej nie były tak oczywiste, jak się powszechnie uważa¹¹, i na tyle silne, aby przesądzały o ocenie zasobów oraz warunków mieszkaniowych, tak jak to się dzieje w przypadku niektórych krajów Europy Zachodniej (Litterer-Marwege 1980; Tauszyński 1983). W naszym kraju, jak dotychczas, nie zaspokojono ilościowych potrzeb mieszkaniowych ludności – stąd na masową skalę nie ujawniły się jeszcze preferencje jakościowe w tej mierze. W okresie po II wojnie światowej milionowe rzesze migrantów porzucały małe domy mieszkalne we wsiach i małych miastach na rzecz wieloblokowej, wielorodzinnej intensywnej zabudowy wielkomiejskiej. Ponadto należy zwrócić uwagę, że preferowanie zabudowy typu jednorodzinnej może wynikać, przy niewątpliwych jej przewagach nad wielorodzinną, ze świadomego lub nieświadomego łączenia jej z własnością majątku, jaki stanowi działka i dom mieszkalny, zwłaszcza

¹¹ Zagadnieniom preferencji mieszkaniowych ludności poświęcony był cały cykl badań w IKŚ (*Potrzeby...* 1978; Czeczarda 1983; Kaltenberg-Kwiatkowska 1982).

w strefach wielkich miast i aglomeracji miejskich. Trudno w tym przypadku stwierdzić na ile preferencje dla zabudowy jednorodzinnej wynikają z chęci poprawy warunków mieszkaniowych, a na ile z dążenia do poprawy statusu ekonomicznego.

Dostępne materiały statystyczne, w układzie porównywalnym, pozwalają na obserwację zmian form zabudowy mieszkaniowej w latach 1970 i 1988 w bardzo ograniczonym zakresie – poprzez udział budynków dwupiętrowych i wyższych. Zwracamy przy tym uwagę, że jednostką obserwacji są tu budynki, a nie mieszkania w budynkach o różnej wysokości. Takie ujęcie daje więc dość specyficzny obraz struktury form zabudowy. Z oczywistych względów liczba budynków parterowych i jednopiętrowych jest porównywalna z liczbą mieszkań w takich budynkach, natomiast liczba mieszkań w budynkach dwupiętrowych i wyższych jest wielokrotnie większa od liczby takich budynków.

Na obszarze aglomeracji warszawskiej w 1988 r., podobnie jak w 1970 r., występował wyższy od ogólnopolskiego udział budynków liczących ponad dwie kondygnacje. W Warszawie był on większy, a w tutejszych pozostałych miastach mniejszy od średniej w miastach kraju. Obszary wiejskie tej aglomeracji miały poziom wskaźnika zbliżony do odpowiednich średnich krajowych dla wsi (tab. 9).

Wśród miast badanego obszaru znaczący udział budynków dwupiętrowych i wyższych posiadały nieliczne ośrodki. W 1970 r. w Warszawie dominowały one jedynie w Śródmieściu (84%), w pozostałych dzielnicach lewobrzeżnych stanowiły około 20–30%, a w prawobrzeżnych – po kilkanaście procent ogólnej liczby budynków. Do 1988 r. odsetki budynków tej wysokości najsilniej wzrosły na Żoliborzu i Mokotowie – odpowiednio o 20 i 15 punktów procentowych, a w pozostałych dzielnicach o około 5–9 punktów.

W 1970 r. w grupie pozostałych miast aglomeracji warszawskiej najwyższy udział budynków dwupiętrowych i wyższych sięgał 5–10% ogółu. Występowały one głównie w ośrodkach pasma zachodniego: Żyrardowie, Pruszkowie, Błoniu, Ożarowie Maz., ale także w Nowym Dworze, Grójcu i Wołominie. W 1988 r. najwyższe wskaźniki wzrosły do 7–13%, a skład tej grupy nie uległ zmianie, choć zbliżyły się do niej Legionowo i Piastów. Reszta miast aglomeracji warszawskiej wykazywała w okresie

T a b e l a 9. Budynki dwupiętrowe i wyższe – aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Udział	
	1970	1988	1970–1988	1970	1988
	w tys.			w % ogółu	
Aglomeracja ogółem	11378	17403	6025	5,7	7,9
w tym:					
Warszawa	9614	13260	3646	19,2	27,9
pozostałe miasta	1630	3410	1780	3,0	5,1
wsie	134	733	599	0,1	0,7
Polska ogółem	166216	240216	74000	4,0	5,6
w tym:					
miasta	161374	219666	58292	12,9	14,8
wsie	4842	20550	15708	0,2	0,7

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

1970–1988 poniżej 5–6% budynków o 3 i więcej kondygnacjach. Prawdziwie „partelowymi” (1–2% budynków o 2 i więcej piętrach) można nazwać miasta: Kałuszyn, Pilawę, Józefów, Marki, Tłuszcz, Podkowę Leśną, Karczew, Zakroczym i Serock.

W 1970 r. w gminach wiejskich aglomeracji warszawskiej udział budynków dwupiętrowych i wyższych był nieznaczny. Najwięcej (ok. 1% ogółu) stanowiły one w gminach: Serock, Nieporęt, Tarczyn i Pilawa. Do 1988 r. poziom tego wskaźnika wzrósł nieco, a najwięcej (1–3%) takich budynków wykazywały oprócz wymienionych również gminy podwarszawskie: Michałowice, Skrzyszew, Lesznowola, Ożarów Maz., Dębe Wlk., Raszyn, Błonie, Łomianki i Leszno. Pozostałe gminy wiejskie omawianego obszaru posiadały jedynie pojedyncze tego typu obiekty.

Podobny do powyższego obraz zróżnicowań form zabudowy mieszkaniowej na obszarze aglomeracji warszawskiej uzyskano badając udział budynków 1–2-mieszkaniowych w ogólnej ich liczbie. Odsetki budynków o 3 i więcej mieszkaniach były o kilka punktów procentowych wyższe od udziału budynków 2 i więcej piętrowych przy identycznym układzie przestrzennym zjawiska.

Właściwy obraz zróżnicowań form zabudowy mieszkaniowej można otrzymać jedynie poprzez zbadanie udziału mieszkań znajdujących się w budynkach różnej wielkości. Dane takie nie istnieją dla badanego okresu w skali miast i gmin wiejskich imiennie, ani dla podziału administracyjnego zgodnego z NSP 1988, ani dla zbliżonego. Uznając jednak wagę określenia dominujących form zabudowy mieszkaniowej¹², przedstawimy stan w tej dziedzinie na obszarze aglomeracji warszawskiej na podstawie wyników NSP 1988. Skoncentrujemy uwagę na udziale mieszkań w dwóch skrajnych grupach wielkości budynków, tj. 1–2-mieszkaniowych oraz 10-mieszkaniowych i większych.

Na obszarze aglomeracji warszawskiej ogółem, przeciętnie co czwarte mieszkanie znajdowało się w budynkach 1–2-rodzinnych. W Warszawie takich mieszkań było 6%, w tutejszych miastach pozostałych 37%, a na wsi 88%. Szczegółową strukturę zabudowy mieszkaniowej aglomeracji warszawskiej pokazuje tabela 10.

Najniższy udział mieszkań w takich budynkach występował oczywiście w Warszawie – najniższy był w Śródmieściu (0,2%), a najwyższy na Pradze Południe (prawie 16%). Wśród pozostałych miast aglomeracji najniższy udział mieszkań w zabudowie typu jednorodzinnej (16–30%) notowano w miastach jej części zachodniej, wcześniej zurbanizowanej (Pruszków, Żyrardów, Błonie, Piastów, Grodzisk Maz.) oraz w większych ośrodkach lokalnych (Nowy Dwór, Legionowo, Grójec, Wołomin, Mińsk Maz., Otwock).

Najwyższy udział mieszkań w budynkach 1–2-mieszkaniowych (65–80%) notowano w podwarszawskich miastach części wschodniej (Kobyłka, Ząbki, Sulejówkę, Marki), „rolniczych”, głównie peryferyjnych (Kałuszyn, Zakroczym, Pilawa, Tłuszcz, Karczew) oraz o specyficznym charakterze letniskowo-willowym (Podkowa Leśna, Józefów) (ryc. 6).

¹² Zabudowa wielorodzinna jest ściśle związana z dawnym sektorem uspołecznionym i w kontekście transformacji ustrojowych określenie udziału mieszkań w takich, trudnych do przekształceń, formach zabudowy pokazuje skalę problemu.

T a b e l a 10. Mieszkania w budynkach mieszkalnych różnej wielkości – aglomeracja warszawska na tle kraju w 1988 r.

Obszar	Ogółem	Liczba mieszkań w budynku			
		1-2	3-9	10 i więcej	w tym 20 i więcej
w liczbach bezwzględnych					
Aglomeracja ogółem	880117	212239	57370	610581	x
w tym:					
Warszawa	579943	36692	24354	518897	487450
pozostałe miasta	174904	65164	25479	84351	55917
wsie	125270	110383	7537	7333	x
Polska ogółem*	10436409	4247398	1253097	4935914	x
w tym:					
miasta	6986441	1329186	906650	4750605	3996372
wsie	3449968	2918212	346447	185309	x
w %					
Aglomeracja ogółem	100,0	24,1	6,5	69,4	x
w tym:					
Warszawa	100,0	6,3	4,2	89,5	84,1
pozostałe miasta	100,0	37,3	14,6	48,2	32,0
wsie	100,0	88,1	6,0	5,9	x
Polska ogółem*	100,0	40,7	12,0	47,3	x
w tym:					
miasta	100,0	19,0	13,0	68,0	57,0
wsie	100,0	84,6	10,0	5,4	x

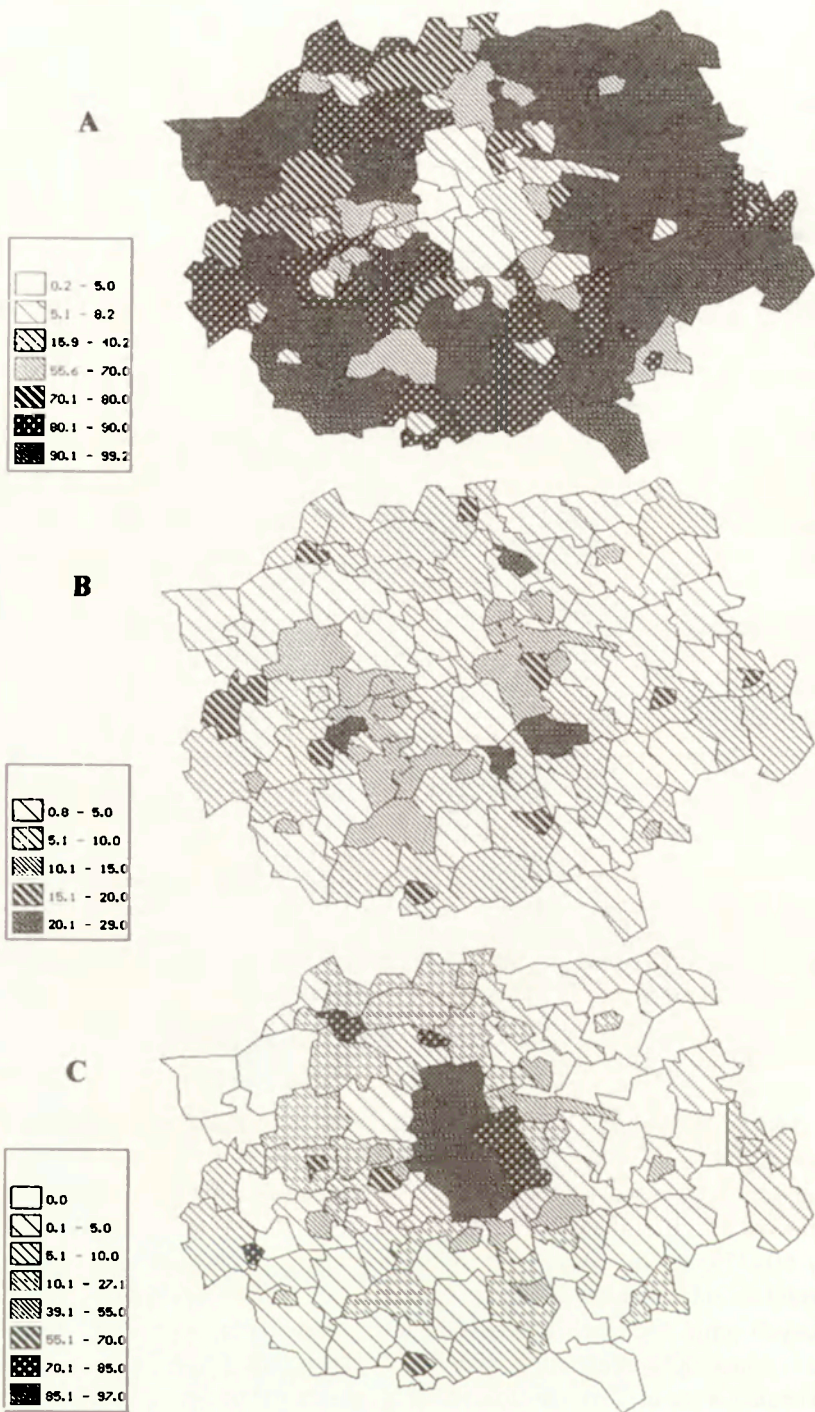
Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

* Dane dla Polski pochodzą z publikacji: *Zamieszkanie budynki. Polska. Materiały i opracowania NSP 1988*, GUS, Warszawa 1990, s. 38 i 41. Wykazują one w układzie: ogółem, miasta, wieś o 143, 117 i 26 mieszkań mniej niż poprawione dane podsystemu *Miejscowość*. Ta niewielka niezgodność powstała w GUS przy zliczaniu zasobów mieszkaniowych województw: chełmskiego i wrocławskiego.

W 1988 r. na obszarach wiejskich aglomeracji warszawskiej zdecydowanie dominowała zabudowa 1-2-rodzinna. Jedynie w przypadku 7 gmin wiejskich można mówić o niższym poziomie tego wskaźnika. W gminach Ożarów Maz., Tarczyn, Pilawa, Nieporęt, Serock, Błonie i Leszno mieszkania w budynkach 1-2-mieszkaniowych stanowiły 60-75% ogółu. Były to specyficzne gminy, na obszarze których lokowano budownictwo mieszkaniowe różnego typu uspołecznionych zakładów pracy. Wśród pozostałych gmin wiejskich o zdecydowanej dominacji zabudowy 1-2-rodzinnej aż 38 miało ponad 90% mieszkań w takich budynkach (ryc. 6).

Zwierciadlanym niejako odbiciem opisanej sytuacji był poziom oraz układ przestrzennych zróżnicowań udziału mieszkań w budynkach 10-mieszkaniowych i większych.

W Warszawie ogółem w budynkach tej wielkości znajdowało się niemal 90% mieszkań, w tym najwięcej w dzielnicy Śródmieście (97%), a najmniej na Pradze Południe (73%). W grupie pozostałych miast omawianego obszaru najwięcej mieszkań w takich budynkach (55-75%) miały znane już skądinąd: Nowy Dwór, Legiono-



Ryc. 6. Udział w ogólnej liczbie mieszkań lokali znajdujących się w 1988 r. w budynkach: A – 1–2-mieszkaniowych, B – 3–9-mieszkaniowych, C – 10-mieszkaniowych i większych

Percentage shares of apartments in buildings comprising: A – a single apartment; B – 2 apartments; C – 3–9 apartments; C – 10 and more apartments, in the total number of apartments in 1988

wo, Żyrardów, Pruszków, Błonie, Grójec, a najmniej (5–15%): Józefów, Pilawa, Kałuszyn, Kobyłka, Sulejówek, Żąbki, Marki. Podkowa Leśna w ogóle takich budynków nie miała (ryc. 6).

Spośród badanych 63 gmin wiejskich – 40 nie miało w ogóle, bądź miało pojedyncze budynki o 10 lub więcej mieszkańach. Jedynie kilka wspomnianych wcześniej gmin: Ożarów Maz., Tarczyn, Nieporęt, Pilawa, Serock, Błonie wykazywało 15–25% mieszkań w budynkach 10-mieszkaniowych i większych (ryc. 6).

Uogólniając, pod względem dominujących form zabudowy mieszkaniowej na obszarze aglomeracji warszawskiej można by wyodrębnić dwie strefy: zachodnią i wschodnią (prawobrzeżną bez terenów leżących na północ od stolicy). W części wschodniej występowały miasta i gminy wiejskie o najwyższym udziale mieszkań w zabudowie 1–2-mieszkaniowej i najniższym udziale mieszkań w budynkach 10-mieszkaniowych i większych. Sytuacja podobna do wyżej opisanej występowała ponadto w gminach obrzeżnych części zachodniej.

W części zachodniej, szczególnie bliżej Warszawy, zgromadziły się ośrodki o najwyższym udziale mieszkań znajdujących się w zabudowie wielorodzinnej i najniższych odsetkach mieszkań w zabudowie jednorodzinnej. Należy jednak pamiętać, że odpowiednie odsetki dla miast i wsi w zasadzie są na nieporównywalnym poziomie (ryc. 6).

Zestawiając wyniki obserwacji struktury wielkości budynków poprzez liczbę budynków różnej wielkości i liczbę mieszkań w nich zawartych, otrzymujemy dwa zupełnie różne obrazy sytuacji w tej mierze. W skali omawianej aglomeracji ogółem w 1988 r. ponad 92% stanowiły budynki 1–2-mieszkaniowe, ale w budynkach 1–2-mieszkaniowych znajdowało się tylko około 24% ogółu mieszkań.

3.2.5. MIESZKANIA WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI BUDYNKÓW

Problematyka stosunków własnościowych stała się szczególnie ważna na etapie transformacji ustrojowej państwa i związanych z tym przekształceń systemowych polskiej gospodarki w początkach lat dziewięćdziesiątych XX w. Dotyczy to także sytuacji mieszkaniowej ludności.

W ramach gospodarki socjalistycznej polityka państwa wobec prywatnej własności mieszkań i budynków mieszkalnych zmieniała się wraz z tym, jak łagodniały dogmaty składające się na doktrynę tej formacji ustrojowej. Dobrą ilustracją tych przemian jest ewolucja struktury inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego w Polsce w okresie 1950–1988. Należy w tym kontekście zwrócić uwagę, że prywatna własność mieszkań i budynków mieszkalnych, zaspokajających potrzeby mieszkaniowe właściciela i jego bliskich, zwana wówczas własnością osobistą, w zasadzie nie była kwestionowana, chociaż podlegała rozlicznym ograniczeniom. Uogólniając można stwierdzić, że w minionym systemie ustrojowym następowało powolne i nie pozbawione załamań odchodzenie od monopolu państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności. Prywatyzacja w zakresie gospodarki mieszkaniowej wchodzi obecnie w nowy jakościowo i ilościowo etap, wynikający ze zmian ustroju państwa, ale była stanem doświadczalnym już w ustroju minionym.

Największe zmiany stosunków własnościowych w sferze mieszkaniowej nastąpiły już po 1988 r., a więc poza okresem objętym analizą w niniejszym opracowaniu. Ze względu na wagę tego zagadnienia zostanie ono odrębnie przedstawione w części prezentującej kluczowe problemy sytuacji mieszkaniowej ludności aglomeracji warszawskiej przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych.

Oficjalna niechęć do własności prywatnej w epoce tzw. realnego socjalizmu znajdowała odbicie w uproszczonym sposobie statystycznego ujmowania stosunków własnościowych. W zakresie mieszkalnictwa polegało to m.in. na preferowaniu informacji o własności budynków, traktując drugorzędnie własność mieszkań. W sytuacji rozpowszechniania się od połowy lat siedemdziesiątych procesu wykupu na własność mieszkań w budynkach sektora uspołecznionego informacja o własności budynku niewiele mówi o własności mieszkań. Oderwanie własności mieszkań od własności budynku dotyczy przede wszystkim dużych budynków wielorodzinnych.

W przypadku wykupienia przez wielu dotychczasowych lub nowych użytkowników nawet wszystkich mieszkań w budynku pozostawał nierozwiązany problem własności samego budynku, a w szczególności administrowania nim, bieżącej eksploatacji, utrzymania, remontów, modernizacji itp. Przy zachowaniu praw chroniących lokatorów, a zwłaszcza właścicieli poszczególnych mieszkań, chyba nie nastąpi znaczący proces wykupywania całych zasiedlonych już budynków wielorodzinnych przez pojedynczych prywatnych właścicieli.

Przedstawienie struktury własności zasobów mieszkaniowych poprzez strukturę własności budynków ma, mimo powyższych zastrzeżeń, duże wartości poznawcze. Jest to jedyna, jak dotychczas, forma ujęcia stosunków własnościowych, w tej dziedzinie, w skali miast i gmin wiejskich. W przypadku miast o znacznym udziale budynków dużych dawnego sektora uspołecznionego takie ujęcie, słabo oddając strukturę własności mieszkań, pokazuje rozmiary problemów związanych z przekształceniami własnościowymi tych zasobów. W przypadku miast małych i większości gmin wiejskich, o dominacji małych budynków prywatnych, struktura własności budynków jest bardzo zbliżona do własności mieszkań.

W praktyce spisów powszechnych stosowano dotychczas podział ogółu mieszkań według własności budynków, wyróżniając tzw. sektor uspołeczniony oraz prywatny. Do sektora uspołecznionego zaliczano zasoby mieszkaniowe należące do: terenowych organów administracji państwowej (TOAP), spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (SBM), oraz pozostałych jednostek gospodarki uspołecznionej – ujmowanych łącznie – a składały się na nie przede wszystkim zasoby mieszkaniowe zakładów pracy. W ramach sektora prywatnego w spisach sporadycznie rozróżniano mieszkania w budynkach będących w dyspozycji osób fizycznych oraz objęte szczególnym trybem najmu. Rozróżnienia tego, ze względu na fragmentaryczność danych, nie możemy zaprezentować w niniejszym opracowaniu. Szczegółową strukturę własności mieszkań określaną przez własność budynków mieszkalnych, w których się one znajdują, zawiera tabela 11.

Agglomeracja warszawska ogółem w latach 1970, 1978 i 1988 wykazywała wyższy od przeciętnych ogólnopolskich udział mieszkań w budynkach dawnego sektora uspołecznionego. Działo się tak za sprawą Warszawy, która znacznie przekraczała średnie

ogólnopolskie dla miast. Ogółem pozostałe miasta oraz obszary wiejskie tej aglomeracji posiadały wyraźnie niższy udział mieszkań w takich budynkach w zestawieniu z odpowiednimi przeciętnymi ogólnopolskimi. W badanym okresie następował tu stały wzrost udziału mieszkań w budynkach uspołecznionych.

Średnio biorąc w latach 1970, 1978 i 1988 w miastach tego obszaru zanotowano:

- łagodny spadek udziału mieszkań w budynkach komunalnych (z 23 do 19%),
- gwałtowny przyrost udziału mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych (w Warszawie z około 25% do niemal 50% ogółu, a w pozostałych miastach z 10 do 30%),
- malejący udział mieszkań w pozostałych budynkach jednostek gospodarki uspołecznionej – głównie zakładów pracy (z ponad 10% do 6–7%),
- malejący udział mieszkań w budynkach prywatnych – w Warszawie 5–7 razy mniejszy niż w pozostałych miastach (tab. 11).

Na obszarach wiejskich aglomeracji warszawskiej z kolei stwierdzono:

- dominujący, ale łagodnie malejący, udział mieszkań w budynkach prywatnych (z ok. 90 do 88%),
- w zakresie dawnego sektora uspołecznionego jedynie znaczący udział mieszkań w budynkach pozostałych jednostek gospodarki uspołecznionej (ok. 8–10%) z jedynie minimalną obecnością mieszkań spółdzielczych (nawet nie obejmowanych statystyką) i komunalnych (tab. 11).

Mieszkania w budynkach terenowych organów administracji państwowej (TOAP)

W latach 1970, 1978 i 1988 miasta aglomeracji warszawskiej wykazywały bardzo duże zróżnicowania pod względem udziału mieszkań w budynkach komunalnych. W 1970 r. najwyższy odsetek mieszkań w takich zasobach wykazywała Warszawa, a spośród jej dzielnic: Śródmieście (64%) oraz Praga Północ, Wola, Mokotów (50–55%) – pozostałe dzielnice 36–40%. Z grupy pozostałych miast podobny poziom wskaźnika miały: Żyrardów (46%) i Otwock (31%), a nieco niższy Błonie (28%) oraz Serock (24%). W badanym okresie przy niewielkim obniżeniu się poziomu tego wskaźnika w Warszawie, Otwocku i Błoniu, do grupy tej dołączyły Nowy Dwór i Grójec.

Z kolei najniższy udział mieszkań w budynkach TOAP (poniżej 10% ogółu) wykazywały, co zrozumiałe, niewielkie podwarszawskie miasta części wschodniej (Kobyłka, Sulejówek, Radzymin, Wesola, Ząbki), miasta rolnicze (Karczew, Tłuszcz, Mszczonów) i specyficzne (Brwinów, Podkowa Leśna) oraz „spółdzielcze” (Legionowo). W omawianym okresie nie nastąpiły istotne zmiany składu tej grupy, jedynie zaznaczył się niewielki wzrost poziomu omawianego wskaźnika (ryc. 7).

W tym czasie obszary wiejskie aglomeracji warszawskiej wykazywały znikomy udział mieszkań w zasobach TOAP. Jedynie pojedyncze gminy podwarszawskie (Góra Kalwaria, Jabłonna, Tarczyn, Brwinów, Raszyn, Nieporęt) oraz peryferyjne (Jadów, Klembów, Wiskitki, Sobienie-Jeziory) miały 2–5% mieszkań w takich budynkach. Pozostałe gminy wykazywały po około 1% takich mieszkań.

W latach 1970–1988 poziom omawianego wskaźnika wzrósł nieznacznie na obszarach, które miały najmniej takich mieszkań. W grupie o najwyższym udziale mie-

T a b e l a 11. Mieszkania według formy własności budynków – aglomeracja warszawska na tle kraju*

Obszar	Rok	Mieszkania					
		ogółem	w budynkach stanowiących własność:				
			prywatną	jednostek gospodarki uspołecznionej			
				ogółem	TOAP	SBM	pozosta- tych
w tys.							
Aglomeracja ogółem	1970	661,0	254,3	406,7	227,0	108,1	71,5
	1978	788,6	241,5	546,2	246,6	242,7	56,9
	1988	879,3	237,4	641,9	255,0	326,1	60,8
Warszawa	1970	414,8	64,2	350,6	202,9	95,9	51,8
	1978	513,5	50,4	462,8	216,1	206,9	39,8
	1988	579,6	45,9	533,7	224,7	273,4	35,6
pozostałe miasta	1970	129,4	84,5	44,9	22,7	12,2	10,0
	1978	151,5	81,1	70,1	27,7	32,9	9,6
	1988	174,8	81,2	93,6	27,8	52,7	13,1
wsie	1970	116,8	105,6	11,2	1,4	x	9,8
	1978	123,7	110,1	13,3	2,8	x	10,4
	1988	125,0	110,4	14,6	2,4	x	12,2
Polska	1970	8003	4639	3317	1812	550	955
	1978	9326	4626	4682	2011	1577	1094
	1988	10717	4661	6040	2078	2606	1356
miasta	1970	4465	1591	2838	1749	550	539
	1978	5781	1667	4105	1896	1571	638
	1988	7040	1662	5370	1953	2587	830
wsie	1970	3538	3048	479	63	0	416
	1978	3545	2959	577	115	6	456
	1988	3677	2999	670	125	19	526
w %							
Aglomeracja ogółem	1970	100,0	38,5	61,5	34,3	16,4	10,8
	1978	100,0	30,6	69,3	31,3	30,8	7,2
	1988	100,0	27,0	73,0	29,0	37,1	6,9
Warszawa	1970	100,0	15,5	84,5	48,9	23,1	12,5
	1978	100,0	9,8	90,1	42,1	40,3	7,7
	1988	100,0	7,9	92,1	38,8	47,2	6,1
pozostałe miasta	1970	100,0	65,3	34,7	17,5	9,4	7,7
	1978	100,0	53,5	46,3	18,3	21,7	6,3
	1988	100,0	46,5	53,5	15,9	30,1	7,5
wsie	1970	100,0	90,4	9,6	1,2	x	8,4
	1978	100,0	89,0	10,7	2,3	x	8,4
	1988	100,0	88,3	11,7	2,0	x	9,7
Polska	1970	100,0	58,0	41,4	22,6	6,9	11,9
	1978	100,0	49,6	50,2	21,6	16,9	11,7
	1988	100,0	43,5	56,3	19,4	24,3	12,6
miasta	1970	100,0	35,6	63,6	39,2	12,3	12,1
	1978	100,0	28,8	71,0	32,8	27,2	11,0
	1988	100,0	23,7	76,2	27,7	36,7	11,8
wsie	1970	100,0	86,1	13,6	1,8	0,0	11,8
	1978	100,0	83,5	16,3	3,2	0,2	12,9
	1988	100,0	81,6	18,2	3,4	0,5	14,3

szań w budynkach komunalnych nastąpił wzrost o kilka punktów procentowych. Dołączyły tu niektóre gminy peryferyjne (Zakroczym, Żabia Wola, Mszczonów) oraz podwarszawskie (Ożarów Maz. i Halinów) (ryc. 7).

Nikły udział mieszkań w budynkach komunalnych, potęgowany jeszcze ich wykupem – o czym w dalszej części pracy – doraźnie można uznać za korzystny, nie przynosi bowiem obciążeń związanych z utrzymaniem tych zasobów. W dalszej perspektywie, w warunkach gospodarki rynkowej, taka sytuacja pozbawia jednak gminę podstawowego instrumentu prowadzenia lokalnej polityki społecznej i mieszkaniowej.

Mieszkania w budynkach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (SBM)

Lata siedemdziesiąte i osiemdziesiąte były okresem zdecydowanej dominacji budownictwa spółdzielczego w strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego w Polsce¹³. Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe nie występowało powszechnie, lecz było rozwijane w wybranych ośrodkach, głównie miejskich. Na 34 badane miasta aglomeracji warszawskiej, w kolejnych omawianych latach spisowych nie stwierdzono budynków spółdzielni mieszkaniowych: w 1970 r. w 7 miastach (Kałużyn, Karczew, Marki, Mszczonów, Podkowa Leśna, Serock, Zakroczym), w 1978 r. w 5 miastach (Kałużyn, Karczew, Podkowa Leśna, Serock, Zakroczym) i w 1988 r. w 2 miastach (Podkowa Leśna, Serock) (tab. 12).

W 1970 r. najwyższe odsetki mieszkań znajdujących się w budynkach spółdzielczych (20–39%) stwierdzono w Warszawie (bez dzielnic prawobrzeżnych) oraz w miastach: Błonie i Zielonka, a nieco niższy udział (16–20%) w dzielnicy Praga Południe oraz miastach: Pruszków, Ożarów Maz. i Piastów.

W latach siedemdziesiątych zanotowano znacznie wyższe przyrosty mieszkań w budynkach spółdzielczych niż w dekadzie 1978–1988. W okresie 1970–1978 największe, względnie, przyrosty udziału takich mieszkań (o 20–30 punktów procentowych) nastąpiły w miastach: Legionowo, Mszczonów, Pruszków, Góra Kalwaria oraz w dzielnicach: Praga Północ, Mokotów, Żoliborz i Wola. W tym czasie najmniejsze zmiany, tj. niewielki spadek lub stagnację, wykazywały specyficzne ośrodki podwar-

¹³ Szczegółowo ten temat jest omówiony w publikacjach: *Budownictwo...* 1979; Jocz, Zarski 1983; Zarski 1988.

Ź r ó d ł o: Dla aglomeracji – obliczenia własne na podstawie NSP 1970 przeliczonego na układ zgodny z NSP 1978 (Archiwum GUS), a dla lat 1978 i 1988 na podstawie NSP 1978 i 1988. Dla Polski – na podstawie *Warunki mieszkaniowe...*, 1991, s. 222–3.

* Dane dla aglomeracji warszawskiej dla lat 1970 i 1978 według podziału administracyjnego z 1978 r., a dla 1988 r. występuje podział administracyjny z 1988 r. Dla lat 1970 i 1988 dane dotyczą mieszkań w budynkach mieszkalnych, a dla 1978 r. mieszkań ogółem. Dane dla Polski odmiennie: dla 1970 r. w ówczesnym podziale administracyjnym, a dla lat 1978 i 1988 według podziału z 1988 r. Dane dla 1970 r. obejmują mieszkania ogółem, a dla lat 1978 i 1988 tylko w budynkach mieszkalnych. Wszystkie te różnice są w gruncie rzeczy mało istotne i aczkolwiek mogą zaburzać porównywalność danych w szczegółach, to jednak nie wpływają na generalne prawidłowości w tej mierze.

TOAP – terenowy organ administracji państwowej, SBM – spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, pozostałe – głównie zakłady pracy gospodarki uspołecznionej.

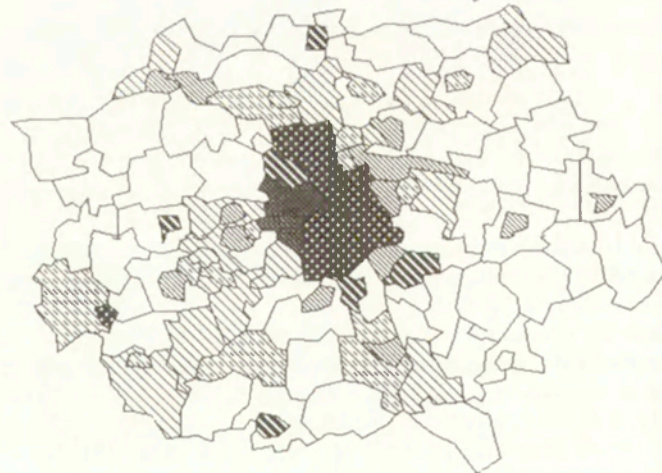
1970



1978



1988



Ryc. 7. Mieszkania w budynkach komunalnych w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
Apartments in municipal buildings in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

szawskie (Sulejówek, Brwinów, Wesola, Józefów, Karczew, Podkowa Leśna, Marki) oraz peryferyjne (Kałuszyn, Pilawa, Serock, Zakroczym).

W latach 1978–1988 największy, ale sięgający zaledwie 10 punktów procentowych, przyrost udziału mieszkań w budynkach spółdzielczych notowano w miastach: Tłuszcz, Grodzisk Maz., Wołomin, Legionowo, Żyrardów, Pruszków, Mszczonów, Piastów, Karczew oraz jedynej dzielnicy – Mokotów. W tym czasie niewielki spadek lub stagnację tego wskaźnika notowano w miastach: Radzymin, Zielonka, Konstancin-Jeziorna, Góra Kalwaria, Ząbki, Kobyłka oraz w nie rozbudowywanych dzielnicach Warszawy – Śródmieściu i Ochocie (tab. 12).

Ostatecznie w 1988 r. najwyższy udział mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych (40–60% ogółu) osiągnęły dzielnice Warszawy z wyjątkiem Śródmieścia i Pragi Południe oraz rozbudowywane w tej „spółdzielczej fazie polityki mieszkaniowej”: Legionowo, Pruszków, Piastów i Mszczonów. Nieco niższy poziom (35–40%) prezentowały: dzielnica Praga Południe, oraz Żyrardów, Błonie, Wołomin i Grodzisk Maz.

Najniższe odsetki mieszkań w zasobach spółdzielczych miały miasta podwarszawskie: Podkowa Leśna, Wesola, Józefów, Sulejówek, Marki, Ząbki, Kobyłka, Radzymin oraz peryferyjne: Serock, Kałuszyn, Zakroczym.

Na podstawie powyższej analizy można stwierdzić, że:

- najsilniej wzrósł udział mieszkań w zasobach spółdzielczych w ośrodkach o najwyższym początkowym udziale takich lokali,
- najmniejsze zmiany wystąpiły w miastach o niskim udziale takich mieszkań, wyjątek: Legionowo, Mszczonów, Karczew i Góra Kalwaria,
- miasta wykazujące największe przyrosty ludności i mieszkań w badanym okresie w większości miały największą dynamikę przyrostu mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych.

Wobec znikomej liczby zasobów spółdzielni mieszkaniowych na obszarach wiejskich w Polsce, w tym również na badanym obszarze, spisy powszechne nie wyodrębniają tej kategorii mieszkań w gminach wiejskich, wliczając je do zasobów pozostałych jednostek gospodarki uspołecznionej. Na podstawie statystyki bieżącej można jedynie stwierdzić, że na obszarach wiejskich województwa warszawskiego w badanym okresie liczba mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych nie przekraczała kilkuset lokali. Można je pośrednio zlokalizować badając rozmieszczenie mieszkań w budynkach pozostałych jednostek sektora uspołecznionego.

Mieszkania w budynkach pozostałych jednostek gospodarki uspołecznionej

Kategorią „własność pozostałych jednostek gospodarki uspołecznionej” w powojennych badaniach spisowych w przypadku miast obejmowano niemal wyłącznie zasoby mieszkaniowe zakładów pracy oraz rozmaitych instytucji centralnych. W przypadku obszarów wiejskich dodatkowo w tej grupie znajdowały się, występujące zresztą sporadycznie, zasoby spółdzielni mieszkaniowych.

Wśród miast aglomeracji warszawskiej w 1970 r. najwyższe odsetki mieszkań w budynkach (*de facto*) zakładów pracy (10–15%) wykazywały: Nowy Dwór (wyjątk-

T a b e l a 12. Mieszkania w budynkach spółdzielni mieszkaniowych w odsetkach ogółu mieszkańców w latach 1970, 1978 i 1988 w dzielnicach Warszawy oraz pozostałych miastach aglomeracji warszawskiej

Do 10%	10–19%	20–29%	30–39%	40–49%	50% i więcej
1970* – dzielnice Warszawy					
	Praga Pn. 10,4 Praga Pd. 17,9	Mokotów 21,7 Śródmieście 22,9 Wola 23,5 Ochota 28,6	Żoliborz 39,3		
1970* – pozostałe miasta					
Kałuszyn 0 Karczew 0 Marki 0 Mszczonów 0 Podkowa Leśna 0 Serock 0 Zakroczym 0 Góra Kalwaria 1,0 Radzymin 1,1 Wesoła 1,9 Józefów 2,8 Tłuszcz 3,2 Ząbki 4,2 Kobyłka 4,3 Legionowo 5,1 Sulejówek 5,5 Milanówek 6,2 Konstancin-J. 7,1 Mińsk Maz. 7,8 Wołomin 7,9 Nowy Dwór 8,6 Grodzisk Maz. 9,8	Otwock 10,5 Piaseczno 10,7 Żyrardów 11,5 Grójec 11,8 Brwinów 12,0 Piaśtów 15,7 Ożarów Maz. 17,5 Pruszków 18,7	Zielonka 20,0 Błonie 21,5			
1978** – dzielnice Warszawy					
		Śródmieście 28,3	Praga Pd. 30,3 Ochota 38,9	Praga Pn. 40,1 Wola 40,3 Mokotów 45,9	Żoliborz 57,2
1978** – pozostałe miasta					
Kałuszyn 0 Karczew 0 Podkowa Leśna 0 Serock 0 Zakroczym 0 Marki 0,9 Wesoła 1,8 Józefów 2,7 Sulejówek 4,6 Ząbki 6,4 Kobyłka 7,0 Tłuszcz 8,2	Milanówek 11,0 Brwinów 11,3 Radzymin 11,3 Konstancin-Jez. 15,2 Góra Kalwaria 18,5	Mińsk Maz. 20,3 Piaśtów 22,0 Grójec 22,5 Grodzisk Maz. 22,7 Zielonka 22,7 Wołomin 23,4 Otwock 24,1 Mszczonów 24,8 Żyrardów 24,9 Piaseczno 25,5 Nowy Dwór 26,2 Ożarów Maz. 27,3	Błonie 34,7 Pruszków 38,1	Legionowo 42,1	

Do 10%	10–19%	20–29%	30–39%	40–49%	50% i więcej
1988* – dzielnice Warszawy					
		Śródmieście 29,0	Praga Pd. 37,6	Ochota 40,2 Praga Pn. 46,3	Wola 50,0 Mokotów 57,4 Żoliborz 60,9
1988* – pozostałe miasta					
Podkowa Leśna 0 Serock 0 Wesoła 2,3 Józefów 2,6 Sulejówek 4,4 Marki 5,4 Kałuszyn 7,0 Ząbki 7,1 Zakroczym 7,5 Kobyłka 8,0 Radzymin 8,7	Brwinów 11,0 Milanówek 12,9 Konstancin-Jez. 14,6 Góra Kalwaria 18,2 Tłuszcz 19,6	Zielonka 20,9 Karczew 23,6 Otwock 26,1 Mińsk Maz. 27,9	Grójec 31,3 Piaseczno 32,7 Nowy Dwór 34,0 Ożarów Maz. 34,8 Grodzisk Maz. 35,0 Wołomin 36,1 Błonie 36,3 Żyrardów 38,1	Mszczonów 41,8 Piaśtów 43,2	Pruszków 51,7 Legionowo 55,0

W budynkach: * – mieszkalnych, ** – mieszkalnych i niemieszkalnych.

Źródło: Układ i obliczenia własne.

kowo 36%), Mińsk Maz., Góra Kalwaria, Wesoła, Konstancin-Jeziorna, Zielonka, Piaseczno, Legionowo oraz wszystkie dzielnice Warszawy z wyjątkiem Żoliborza. Do 1988 r., przy kilkupunktowym spadku udziału takich mieszkań, z grupy tej wypadły dzielnice: Ochota i Mokotów, a weszły miasta Grójec i Wołomin (ryc. 8).

W 1970 r. najniższy (poniżej 4%) udział mieszkań w takich budynkach miały przede wszystkim miasta małe: Podkowa Leśna, Karczew, Zakroczym, Józefów, Ząbki, Kobyłka, Serock, Marki, Błonie i Brwinów. Do 1988 r. skład tej grupy niewiele się zmienił. Wraz z niewielką obniżką poziomu prezentowanego wskaźnika wypadły z niej miasta Błonie i Serock, a ich miejsce zajęły Kałuszyn i Tłuszcz.

Na obszarach wiejskich badanej aglomeracji w 1970 r. najwyższe odsetki mieszkań w budynkach uspołecznionych (w znacznej części PGR), wynoszące 20–30%, wykazywało niewiele gmin: Serock, Ożarów Maz., Nieporęt, Leszno, Teresin, Błonie i Pilawa. W latach 1970, 1978 i 1988 wskaźnik ten utrzymywał się na niemal niezmiennym poziomie, a do omawianej grupy weszły gminy: Tarczyn, Lesznowola i Skrzyszew.

Najniższe odsetki mieszkań w takich budynkach występowały w gminach wiejskich prawobrzeżnej części omawianego obszaru. W 1970 r. około 2% mieszkań w budynkach uspołecznionych (bez TOAP), miały gminy: Wołomin, Tłuszcz, Osieck, Klembów, Stanisławów, Siennica, Dobrze, Dąbrówka, Poświętne, Radzymin, Strachówka, Halinów, Jakubów i jedyna wśród nich gmina lewobrzeżna – Leoncin. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych skład tej grupy niewiele się zmienił. Obniżył się tylko nieznacznie poziom omawianego wskaźnika, ale zachowany został czytelny układ zróżnicowań przestrzennych (ryc. 8).

Udział zasobów mieszkaniowych tej grupy własnościowej wykazuje spadek w ogólnej liczbie mieszkań, przede wszystkim w jednostkach posiadających ich

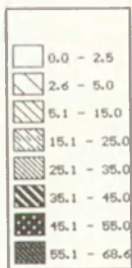
1970



1978



1988



Ryc. 8. Mieszkania w budynkach sektora uspołecznionego (bez komunalny:h) w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988

Apartments in buildings belonging to the socialized sector (excepting the municipal ones) in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

względnie najmniejsze ilości. Wzrost zaznaczył się w większości jednostek o wysokim udziale takich mieszkań. Potwierdza to tezę, że uspołecznione inwestycje w sferze mieszkaniowej na obszarze aglomeracji warszawskiej nie były rozmieszczone równomiernie, lecz miały stymulować rozwój określonych jej fragmentów. Kryteria wyboru takich obszarów, choć nie zawsze jasne i udokumentowane, zdawały się być podporządkowane funkcjom produkcyjnym, a także zasadzie unikania nadmiernych koncentracji, jak również i rozproszenia w skali lokalnej ludności i mieszkań.

Mieszkania w budynkach stanowiących własność prywatną

Wśród miast aglomeracji warszawskiej występowało bardzo duże zróżnicowanie pod względem udziału mieszkań w budynkach prywatnych¹⁴. W okresie 1970, 1978 i 1988 najniższy i wyraźnie malejący (kolejno: 16, 10 i 8%) poziom tego wskaźnika notowano w Warszawie. Znikomy udział takich mieszkań w całym badanym okresie wykazywało Śródmieście (poniżej 1%), nieco wyższy Wola, a z czasem i Żoliborz. W granicach kilku, kilkunastu procent mieszkań w budynkach prywatnych miały pozostałe dzielnice, przy czym najwyższy ich udział zachowały Praga Południe i Ochota (ryc. 9).

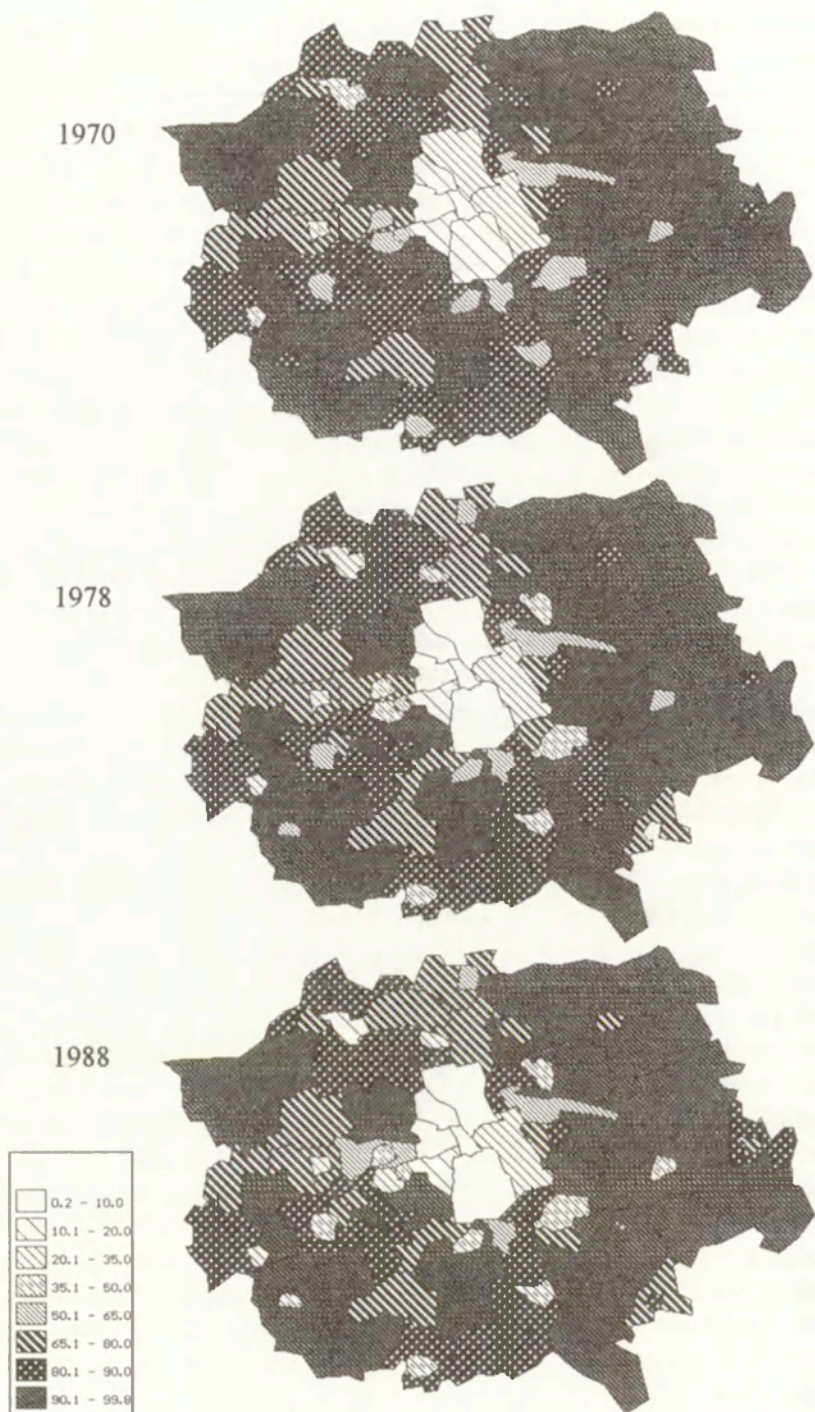
W 1970 r. spośród pozostałych miast badanej aglomeracji najniższy udział takich mieszkań (35–50%) miały: Nowy Dwór, Żyrardów, Błonie, Otwock, Ożarów Maz. W latach następnych ten minimalny udział obniżył się do 20–30%. Wypadły z tej grupy Otwock i Ożarów Maz., a weszły Legionowo i Pruszków.

Najwyższe odsetki mieszkań w budynkach prywatnych w 1970 r. (80–90%) miały miasta podwarszawskie (Podkowa Leśna, Milanówek, Brwinów, Sulejówek, Józefów, Wesoła, Karczew), północno-wschodnie i wschodnie (Kobyłka, Radzymin, Ząbki, Marki, Tłuszcz) oraz peryferyjne, rolnicze (Zakroczym, Kałuszyn, Mszczonów). W latach siedemdziesiątych z grupy tej wypadły Legionowo i Mszczonów, w których rozwijało się budownictwo uspołecznione. Poza tym nie zaszły tu niemal żadne zmiany, jedynie obniżył się poziom omawianego wskaźnika o około 10 punktów procentowych (ryc. 9).

Wśród miast aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1978 udział mieszkań w budynkach prywatnych wyraźnie się obniżał. Jedynie kilka ośrodków wykazywało jego symboliczny wzrost o około 1–4 punkty procentowe (Marki, Brwinów, Kałuszyn). Największy spadek tego udziału (o ok. 20–35 punktów) zanotowano w miastach: Legionowo, Mszczonów, Wołomin, Pruszków, Góra Kalwaria. W pozostałych ośrodkach wskaźnik ten obniżył się od kilku do kilkunastu punktów procentowych (ryc. 9).

Podobna sytuacja wystąpiła w okresie 1978–1988. Wówczas wzrost udziału mieszkań w budynkach prywatnych (po kilka punktów procentowych) zanotowano również jedynie w kilku miastach: Radzymin, Józefów, Góra Kalwaria, Serock, Otwock. Największy spadek tego wskaźnika (10–20 punktów) wystąpił w miastach: Karczew, Piastów, Legionowo, Mszczonów, Pruszków, Tłuszcz, Grodzisk Maz. Pozostałe ośrodki w tym dziesięcioleciu wykazywały spadek wskaźnika o kilka punktów procentowych (ryc. 9).

¹⁴ Przypominamy, że nie uwzględnia to mieszkań wykupionych na własność w budynkach sektora uspołecznionego.



Ryc. 9. Mieszkania w budynkach prywatnych w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
Apartments in private buildings in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

W konkluzji można stwierdzić, że cały omawiany okres, w tym szczególnie lata 1970–1978, charakteryzował się w miastach aglomeracji warszawskiej znacznie wyższym, z nielicznymi wyjątkami, nasileniem budownictwa uspołecznionego niż prywatnego. Inwestycje mieszkaniowe sektora uspołecznionego decydowały w zasadzie o tempie i rozmiarach rozwoju poszczególnych miast tego obszaru. Były one lokowane wybiórczo – zachował się w tym okresie, z nielicznymi wyjątkami, stały skład grup miast o najwyższym i najniższym udziale mieszkań w budynkach prywatnych (ryc. 9).

Gminy wiejskie aglomeracji warszawskiej wykazywały znacznie mniejsze zróżnicowanie pod względem udziału mieszkań w budynkach prywatnych niż miasta tego obszaru.

W 1970 r. najniższy udział takich mieszkań (70–80%) wykazywały obszary wiejskie leżące na północ, zachód i południe od stolicy (Serock, Teresin, Pilawa, Tarczyn, Błonie, Góra Kalwaria, Grodzisk Maz., Grójec) oraz gminy podwarszawskie (Ożarów Maz., Nieporęt, Leszno, Lesznowola, Brwinów, Jabłonna) (ryc. 9). W latach 1970–1978 skład tej grupy i poziom omawianego wskaźnika pozostawał w zasadzie niezmienny. W okresie 1978–1988 wypadły z tej grupy gminy wiejskie: Grójec, Brwinów i Jabłonna, a ich miejsce zajęły: Skrzyszew, Pomiechówek oraz Nadarzyn i Wiskitki. Udział mieszkań w budynkach prywatnych obniżył się tu o kilka punktów procentowych.

W 1970 r. zdecydowana większość gmin wiejskich badanego obszaru, bo 40 na 63 ogółem, wykazywała 90% i więcej mieszkań w budynkach prywatnych. Stan ten zmienił tylko się nieznacznie w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych.

W okresie 1970–1978 poziom omawianego wskaźnika obniżył się wyraźniej (o kilka punktów procentowych) tylko w pojedynczych gminach leżących na południe, zachód i północ od stolicy (Tarczyn, Lesznowola, Pilawa, Leszno, Błonie, Pomiechówek, Skrzyszew). W latach 1978–1988 nastąpił nieco wyraźniejszy spadek tego udziału (również o kilka punktów procentowych) na podobnych obszarach (Skrzyszew, Ożarów Maz., Łomianki, Tarczyn, Błonie, Pomiechówek), ale również i na peryferiach (Mszczonów, Kałuszyn). W obu badanych okresach zdecydowana większość gmin wiejskich wykazywała niewielkie zmiany omawianego wskaźnika (wzrost/spadek), graniczące ze stagnacją. Miała więc tu miejsce swoista petryfikacja struktury własności budynków mieszkalnych.

Uogólniając wnioski z powyższej analizy, można stwierdzić, że mieszkania w budynkach uspołecznionych dominowały w Warszawie oraz przede wszystkim w największych z pozostałych miast tego obszaru (Nowy Dwór, Żyrardów, Legionowo, Pruszków, Grodzisk Maz., Piastów, Otwock, Wołomin, Piaseczno, Mińsk Maz.). Również wysoki udział mieszkań w takich budynkach notowano w rozbudowywanych w tym czasie ośrodkach lokalnych (Błonie, Grójec, Ożarów Maz., Mszczonów, Góra Kalwaria). W sumie zjawiska te dotyczyły 16 na ogółem badane 34 miasta. Najwyższe odsetki mieszkań w budynkach prywatnych wykazywały prawobrzeżne gminy wiejskie części wschodniej oraz pojedyncze gminy południowo- i północno-zachodnich peryferii aglomeracji. Wyraźnie niższy udział takich mieszkań miały jedynie pojedyncze gminy bliskie Warszawy z południa, zachodu i północy badanego obszaru.

Mieszkania w budynkach dawnego sektora uspołecznionego dominowały liczebnie na obszarze aglomeracji warszawskiej – najwyższy ich udział miała Warszawa, największe z tutejszych pozostałych miast i pojedyncze gminy wiejskie. Problemy z przekształceniami własnościowymi mieszkalnictwa będą miały nieliczne, za to największe, ośrodki miejskie tego obszaru – na czele z Warszawą.

3.2.6. MIESZKANIA WEDŁUG TRWAŁOŚCI BUDYNKÓW

Do przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych w Polsce nie zostały zastosowane, na masową skalę, nowoczesne technologie budowy domów mieszkalnych z materiałów nominalnie palnych i nietrwałych, lecz w praktyce ognioodpornych o dużej trwałości, pozwalające wznosić budynki mieszkalne o wysokich walorach użytkowych. Tego typu budowle masowo występują w krajach Europy Zachodniej i Ameryce Północnej. Są one konkurencyjne przede wszystkim ceną, a nieraz i walorami zdrowotnymi względem domów mieszkalnych wznoszonych tradycyjnymi, ciężkimi technologiami, z wykorzystaniem materiałów ceramicznych, betonu i stali.

Najogólniej biorąc jeszcze do 1988 r. w Polsce można uznawać mieszkania w budynkach o palnym materiale ścian za mniej trwałe i o mniejszej wartości. W przypadku pojawienia się nowoczesnej „nietrwałej” zabudowy mieszkaniowej, wzorem zachodniej, taka ocena będzie już nieuzasadniona.

W latach 1970, 1978 i 1988 obszar aglomeracji warszawskiej wykazywał wyższy poziom kapitałności zasobów mieszkaniowych niż przeciętna ogólnopolska. Stan taki był przede wszystkim zasługą dominujących tu liczebnie zasobów mieszkaniowych Warszawy, która w całym tym okresie miała wyższy udział mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian niż przeciętnie miasta polskie. Pozostałe miasta tej aglomeracji ogółem miały poziom wskaźnika niższy od średniej, a dystans ten zwiększył się. Przeciętnie gminy wiejskie aglomeracji warszawskiej w 1970 r. wykazywały niższy od ogólnopolskiego dla wsi poziom kapitałności zasobów mieszkaniowych. W 1978 r. zbliżyły się do tego poziomu, a w 1988 r. już go przekroczyły.

W okresie 1970, 1978 i 1988 zmniejszały się różnicowania w omawianej dziedzinie zarówno wśród miast i gmin wiejskich, jak i między miastami a obszarami wiejskimi. Świadczą o tym zmiany wartości maksymalnych i minimalnych, zmniejszanie się rozpiętości oraz współczynników zmienności tej cechy (tab. 13).

W całym okresie 1970, 1978 i 1988 zmniejszał się nie tylko udział mieszkań w budynkach o palnym materiale ścian, ale również szybko malała liczba takich mieszkań. W skali całej aglomeracji w latach 1970–1988 liczba mieszkań w takich budynkach zmniejszyła się o około połowę – z ponad 94 tys. do około 48 tys. W Warszawie ubyłoby około 10 tys. takich mieszkań, ogółem w tutejszych pozostałych miastach około 12 tys., a na obszarach wiejskich aż około 22 tys. (tab. 14).

Z oczywistych względów najwyższy poziom kapitałności zasobów mieszkaniowych (96–99%) miała Warszawa. Spośród jej dzielnic wyraźnie niższy poziom tego miernika wykazywała jedynie Praga Południe.

W grupie pozostałych miast badanego obszaru najwyższy udział mieszkań w bu-

T a b e l a 13. Udział mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odcylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	99,4	90,3	9,1	2,9	3,1	96,2
	1978	99,9	93,9	6,0	1,9	1,9	98,4
	1988	99,9	96,3	3,6	1,2	1,2	99,0
Pozostałe miasta	1970	92,7	46,0	46,7	13,7	18,2	75,1
	1978	96,2	54,0	42,2	11,4	13,6	83,4
	1988	98,0	63,0	35,0	8,8	9,9	89,0
Gminy wiejskie	1970	87,9	20,3	67,6	17,6	31,5	55,8
	1978	93,4	33,1	60,3	16,4	24,4	67,2
	1988	97,0	46,2	50,8	13,0	16,8	77,5

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

T a b e l a 14. Mieszkania w budynkach o palnym materiale ścian (w tys.) – aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany	
	1970	1978	1988	1970–1978	1978–1988
Aglomeracja ogółem	94,3	66,9	47,5	-27,4	-19,4
w tym:					
Warszawa	15,9	8,4	5,6	-7,5	-2,8
miasta pozostałe	30,0	22,3	16,4	-7,7	-5,9
wsie	48,4	36,2	25,4	-12,2	-10,8
Polska ogółem	1677,4	1313,8	909,8	-363,6	-404,0
w tym:					
miasta	382,0	285,7	203,2	-96,3	-82,5
wsie	1295,4	1028,1	706,6	-267,3	-321,5

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

dynekach o niepalnym materiale ścian w latach 1970, 1978 i 1988 wykazywały niezmiennie jednostki pasma zachodniego (Żyrardów, Pruszków, Błonie, Grodzisk Maz., Brwinów, Piastów) i podwarszawskie pasma północno-wschodniego (Ząbki, Marki, Zielonka). Nastąpił przy tym stały wzrost poziomu tego wskaźnika: z 87–93% w 1970 r. do 94–98% w 1988 r. (ryc. 10).

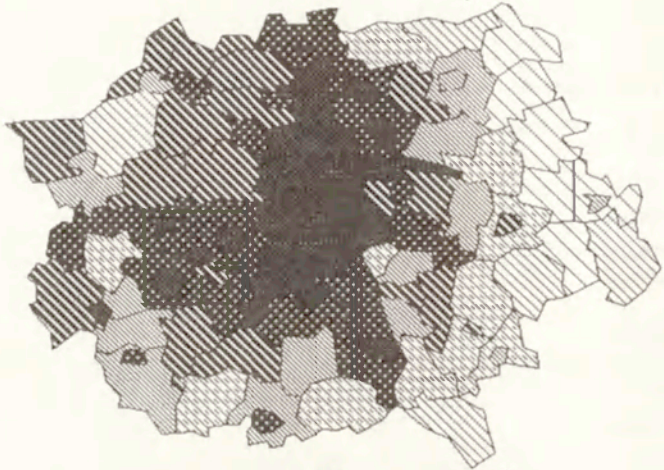
Podobnie stabilny w całym okresie był skład grupy miast o najniższym poziomie kapitałności zasobów mieszkaniowych mimo szybkiego wzrostu tego wskaźnika: z 45–70% w 1970 r. do 60–90% w 1988 r. Szczególnie wyróżniały się w tej najslabszej grupie: Józefów, Otwock, Kałuszyn, Zakroczym, Tłuszcz, Podkowa Leśna, Karzew, Mińsk Maz. i Wesola.

W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wskutek gwałtownego rozwoju zmieniły charakter swojej zabudowy miasta Legionowo i Nowy Dwór. Wśród miast aglomeracji warszawskiej, mimo utrzymywania się jeszcze resztek zabudowy nietrwałej, szybko postępuje zanik różnic pod względem stopnia kapitałności zabudowy mieszkaniowej między skrajnymi grupami (ryc. 10).

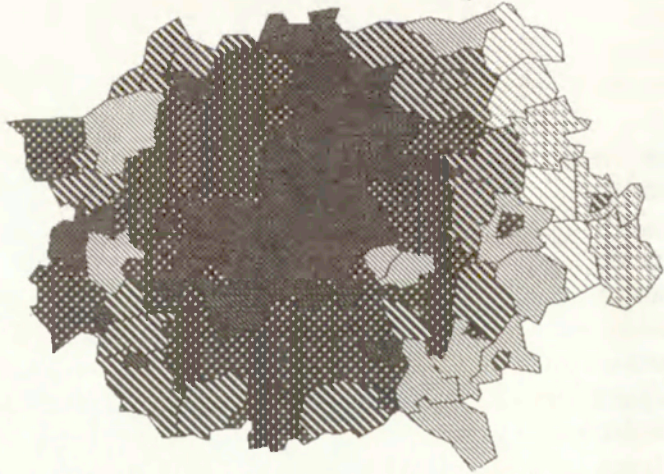
1970



1978



1988



Ryc. 10. Mieszkania w budynkach o niepalnym materiale ścian w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988

Percentage share of apartments in buildings constructed with inflammable wall materials in the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

Podobne zjawiska zachodziły na obszarach wiejskich aglomeracji warszawskiej, ale zróżnicowania były tu, zwłaszcza w 1970 r., znacznie większe niż w grupie miast.

W 1970 r. najwyższe odsetki mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian (75–85%) miały gminy wiejskie leżące w dwóch zwartych przestrzennie zespołach: zachodnim, południowo-zachodnim (Raszyn, Lesznowola, Brwinów, Michałowice, Nadarzyn, Ożarów Maz., Grodzisk Maz., Piaseczno, Błonie, Teresin) oraz północnym i północno-wschodnim (Nieporęt, Wołomin, Radzymin, Serock). W omawianym okresie skład tych obu najlepszych grup nie zmienił się, natomiast wyraźnie podwyższył się, o około 10 punktów procentowych, poziom kapitałności ich zasobów mieszkaniowych.

Z kolei najniższy udział takich zasobów w 1970 r. (20–40%) miały przede wszystkim gminy wiejskie leżące we wschodnim i południowo-wschodnim pasie obrzeżnym aglomeracji warszawskiej. Ciągnął się on od gmin: Dąbrówka, Zabrodzie, Jadów, Strachówka – na północy, poprzez: Dobrze, Jakubów, Kałuszyn, Mińsk Maz., aż do gmin: Mrozy, Cegłów, Siennica, Pilawa, Osieck i Wilga – na południowym wschodzie. Równie niski poziom kapitałności wykazywała – jedyna z części zachodniej – gmina Leoncin. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych przedstawiony układ przestrzennych zróżnicowań uległ tylko niewielkim przekształceniom. Z grupy najslabszych wypadły pojedyncze jednostki pasa wschodniego (Dąbrówka i Pilawa). Nastąpiło w tej grupie wyraźne podniesienie udziału mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian z 20–40% w 1970, do 30–50% w 1978 i 40–60% w 1988 r. (ryc. 10).

Sumując powyższe, należy zwrócić uwagę na czytelny układ przestrzennych zróżnicowań, jaki w zakresie kapitałności zasobów mieszkaniowych wytworzył się wśród miast i gmin wiejskich aglomeracji warszawskiej, tj. układ koncentryczny z relikdami podziału na część wschodnią – słabszą i zachodnią – o najwyższym udziale mieszkań w trwałych budynkach. Podkreślić należy również, że w obu badanych okresach powszechny jest znaczny wzrost udziału mieszkań w trwałych budynkach, prowadzący do stopniowego zmniejszania zróżnicowań w tej mierze wśród miast i wśród gmin wiejskich, ale również między miastami i obszarami wiejskimi (ryc. 10).

3.2.7. WIELKOŚĆ MIESZKAŃ

Wielkość mieszkania zwykle określa się poprzez liczbę izb oraz powierzchnię użytkową. Obie te cechy nie są względem siebie w pełni substytucyjne, a ponadto, ze względów historycznych, mogą nieść inne informacje o jakości zasobów mieszkaniowych. Upraszczając można powiedzieć, że w starej zabudowie mieszkaniowej, opartej na tradycyjnych zasadach projektowania mieszkań (zwłaszcza wiejskich), preferowano powierzchnię izb kosztem ich ilości. Zaniedybano wymogi izolacji i separacji poszczególnych czynności realizowanych w mieszkaniu. Współczesne kanony funkcjonalne nakazują, zwłaszcza przy ograniczeniach powierzchniowych projektowanego lokalu, preferowanie liczby izb kosztem ich powierzchni. Znalazło to konkretny wyraz w normatywach projektowania mieszkań w Polsce, którym obligatoryjnie podlegało budownictwo wielorodzinne (Goryński 1974; *Normatywy...*). W polskich wa-

runkach wymowa wskaźnika wielkości mieszkania opartego na powierzchni użytkowej nie jest jednoznaczna. Część lokali o względnie dużej powierzchni, zwłaszcza na obszarach wiejskich, może mieć małą liczbę izb i okazać się pozostałościami starej niefunkcjonalnej, często zdekapitalizowanej zabudowy. Z tych względów, w niniejszym opracowaniu pokażemy wielkość mieszkań, posługując się wskaźnikami uwzględniającymi liczbę izb oraz powierzchnię lokali mieszkalnych.

Mieszkania według przeciętnej liczby izb

W okresie 1970, 1978 i 1988 na obszarze aglomeracji warszawskiej ogółem przeciętna wielkość mieszkań mierzona liczbą izb przypadającą na mieszkanie była niższa od średniej ogólnopolskiej. Składały się na to: niższa niż przeciętnie w miastach Polski wielkość mieszkań w Warszawie i w pozostałych miastach oraz niższa od średniej ogólnopolskiej dla wsi wielkość mieszkań w gminach wiejskich tego obszaru. Te niekorzystne dla stolicy różnice rosły, natomiast w przypadku tutejszych pozostałych miast i obszarów wiejskich zanikały.

W świetle tego miernika na obszarze aglomeracji warszawskiej najmniejsze mieszkania miała Warszawa, nieco większe pozostałe miasta, a największe – gminy wiejskie. Wielkość mieszkań w takim ujęciu była cechą słabo różnicującą przestrzeń aglomeracji warszawskiej. Poziom zróżnicowania w tej mierze był wyraźniejszy tylko w grupie pozostałych miast. W latach 1970, 1978 i 1988 zróżnicowanie to wzrosło wśród dzielnic Warszawy i nieznacznie wśród grup wiejskich, zmalało natomiast w grupie pozostałych miast (tab. 15).

W 1970 r. spośród miast przeciętnie najmniejsze mieszkania (2,3–2,4 izby w mieszkaniu) miały: przemysłowy Żyrardów, peryferyjne, rolnicze – Zakroczym, Mszczonów, Kałuszyn, Serock, Grójec, Góra Kalwaria oraz podwarszawskie – Otwock, Marki i Konstancin-Jeziorna. Podobną wielkość mieszkań wykazywały wówczas również dzielnice Warszawy: Praga Północ i Wola. W latach siedemdziesiątych i osiemdzie-

T a b e l a 15. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	2,7	2,3	0,4	0,1	4,6	2,5
	1978	3,0	2,6	0,4	0,1	4,7	2,8
	1988	3,2	2,6	0,6	0,2	6,2	2,9
Pozostałe miasta	1970	3,4	2,1	1,3	0,3	9,8	2,6
	1978	4,4	2,4	2,0	0,4	12,4	3,0
	1988	4,6	2,8	1,9	0,3	10,2	3,3
Gminy wiejskie	1970	3,1	2,2	0,8	0,2	6,5	2,5
	1978	3,6	2,6	1,0	0,2	8,2	2,9
	1988	4,1	2,8	1,3	0,3	8,3	3,3

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

siątych z tej najgorszej grupy wypadły małe ośrodki: Marki, Mszczonów, Konstancin-Jeziorna i Serock, a ich miejsce zajęły kolejne dzielnice Warszawy (Śródmieście, Ochota, Żoliborz) oraz Pruszków.

Największymi, przeciętnie biorąc, mieszkaniami (2,8–3,0 izby w mieszkaniu) dysponowały w 1970 r. małe miasta podwarszawskie: Podkowa Leśna, Karczew, Brwinów, Milanówek, Sulejówek, Wesola, Ząbki i Zielonka. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych w składzie tej grupy nie zaszły istotne zmiany – wypadł z niej Brwinów, a jego miejsce zajęło Legionowo.

W latach 1970–1978 najsilniej zwiększyła się przeciętna wielkość mieszkań w ośrodkach o najwyższym poziomie omawianego wskaźnika (Podkowa Leśna, Kobyłka, Ząbki, Sulejówek, Wesola, Zielonka) i w bardzo szybko rozbudowywanym Legionowie. Również znaczne, lecz nieco niższe, przyrosty notowano w części miast o najmniejszych mieszkaniach (Serock, Marki, Mszczonów, Otwock, Radzymin). Najmniejszą poprawę zanotowano w Warszawie (Śródmieście, Ochota, Praga Południe, Wola) oraz w ośrodkach peryferyjnych części wschodniej badanego obszaru (Pilawa, Kałuszyn, Tłuszcz) jak również w Ożarowie Maz.

W latach 1978–1988 przyrosty przeciętnej wielkości mieszkań były niższe, a najmniejszą poprawę w tej mierze wykazywała Warszawa (wszystkie dzielnice) oraz miasta podwarszawskie (Karczew, Kobyłka, Otwock, Ząbki, Błonie). Największą poprawę, odmiennie niż w okresie poprzednim, wykazywały miasta peryferyjne (Pilawa, Tłuszcz, Kałuszyn) a także Ożarów Maz., Marki i Józefów.

Nieco inaczej kształtowały się zróżnicowania obszarów wiejskich w świetle średniej wielkości mieszkań, mierzonej liczbą izb. W 1970 r. najmniejszymi mieszkaniami (2,2–2,4 izby w mieszkaniu) dysponowały gminy wiejskie leżące w przeciwnych narożach badanego obszaru:

- północno-wschodnim (Dąbrówka, Strachówka, Stanisławów, Radzymin),
- południowo-wschodnim (Osieck, Sobienie-Jeziory, Karczew),
- południowo-zachodnim (Żabia Wola, Nadarzyn, Wiskitki, Radziejowice, Mszczonów),
- północno-zachodnim (Leszno, Leoncin, Tułowice).

W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych z grupy tej wypadło kilka gmin północno-wschodnich (Radzymin, Dąbrówka, Stanisławów) oraz pojedyncze z pozostałych rejonów (Nadarzyn, Leszno, Sobienie-Jeziory). Na ich miejsce weszły jednostki wschodnich obrzeży aglomeracji (Kałuszyn, Mrozy, Jadów, Dobrze, Ceglów). Ostatecznie, w 1988 r. najmniejszymi mieszkaniami dysponowały obszary zachodnich, południowych i wschodnich obrzeży aglomeracji warszawskiej.

W 1970 r. największe mieszkania pod względem liczby izb (3,1–2,7 izby w mieszkaniu) występowały (z pewnymi wyjątkami) głównie w gminach podwarszawskich. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych z grupy tej wypadły pojedyncze jednostki leżące dalej od stolicy (Pilawa, Celestynów, Serock, Pomiechówek), a ich miejsca zajmowały kolejne gminy podwarszawskie (Stare Babice, Wołomin, Piaseczno, Radzymin, Wiązowna).

W efekcie tych przemian Warszawę w 1988 r. otaczał już niemal zwarty pierścień obszarów wiejskich o względnie największych mieszkaniach. Na zewnątrz tego pier-

ścienia, na obrzeżach wschodnich, południowych i zachodnich aglomeracji warszawskiej, ulokowały się gminy wiejskie o najmniejszych mieszkaniach. Działo się to w warunkach powszechnego wzrostu wielkości mieszkań.

Mieszkania według przeciętnej powierzchni użytkowej

Ogółem badany obszar aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 i 1988 posiadał średnio biorąc mniejsze powierzchniowo mieszkania niż przeciętna ogólnopolska. Warszawa miała wyraźnie mniejsze mieszkania, a pozostałe miasta tego obszaru nieco mniejsze niż przeciętnie miasta w kraju. Gminy wiejskie dysponowały także, średnio biorąc, mieszkaniem o mniejszej powierzchni niż przeciętnie wsie w kraju. Różnica ta w przypadku stolicy nieco wzrosła, a w przypadku pozostałych miast i gmin wiejskich aglomeracji warszawskiej wykazywała tendencję do zaniku.

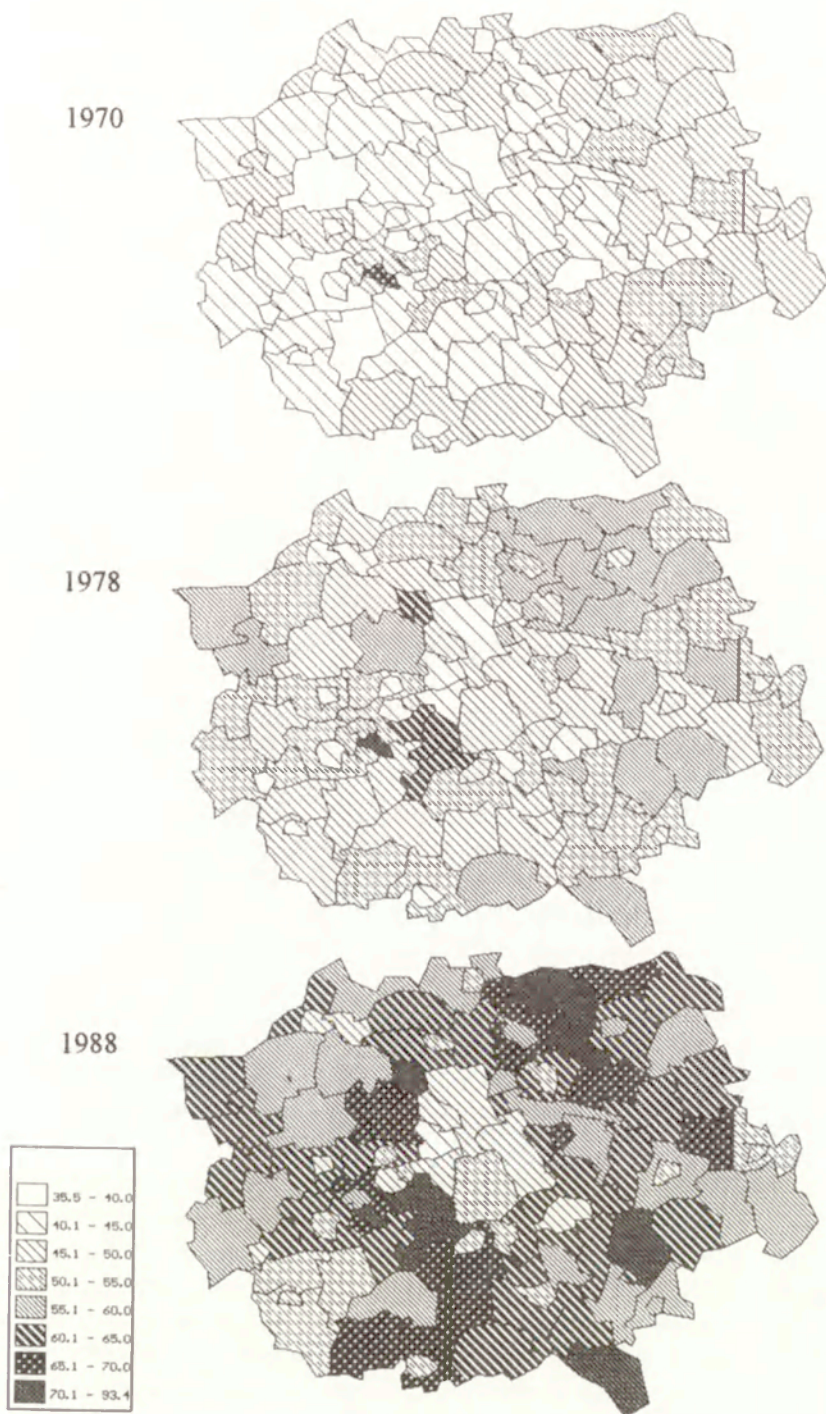
W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych nastąpiło powszechne na badanym obszarze podwyższenie poziomu omawianego wskaźnika. Najmniejsze zróżnicowania występowały wśród dzielnic Warszawy, nieco większe wśród gmin wiejskich, a istotne były wśród pozostałych miast. Natężenie tych zróżnicowań podlegało niewielkim zmianom w czasie (tab. 16).

W 1970 r. najmniejsze powierzchniowo mieszkania, poniżej 40 m², powierzchni użytkowej (p. u.) występowały w Warszawie (Praga Północ, Wola), największych ośrodkach (Żyrardów, Pruszków, Otwock) oraz w leżących na uboczu małych miastach „rolniczych” (Zakroczym, Serock, Mszczonów, Kałuszyn, Grójec). W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych z grupy najgorszych wypadły wymienione miasta małe (oprócz Zakroczymia), a ich miejsce zajęły pozostałe dzielnice Warszawy oraz Nowy Dwór, Błonie i Góra Kalwaria. Średnia powierzchnia mieszkań w tej najstarszej grupie znacznie podniosła się w badanym okresie (około 10 m²). Ostatecznie, w 1988 r. najmniejszymi powierzchniowo mieszkaniem dysponowały głównie największe miasta (w tym Warszawa bez Pragi Południe i Mokotowa), o największym udziale zasobów społecznych (ryc. 11).

T a b e l a 16. Przeciętna powierzchnia mieszkań (m²) na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	45,1	37,4	7,7	2,6	6,3	41,9
	1978	47,4	41,6	5,8	1,9	4,2	44,5
	1988	50,1	44,4	5,7	2,1	4,4	46,9
Pozostałe miasta	1970	65,1	35,5	29,6	5,3	12,5	42,5
	1978	81,7	39,9	41,8	7,6	15,7	48,2
	1988	93,4	46,1	47,3	8,6	15,3	56,1
Gminy wiejskie	1970	54,9	39,7	15,2	3,2	6,9	46,1
	1978	63,7	45,6	18,1	4,2	7,8	53,2
	1988	76,5	52,8	23,7	5,1	8,1	62,6

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.



Ryc. 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m²) w latach 1970, 1978 i 1988
Average usable area of a flat (in square meters) in the years 1970, 1978 and 1988

W 1970 r. mieszkania o największej powierzchni (45–50 m² p.u. i więcej) miały specyficzne miasta podwarszawskie: Podkowa Leśna (wyjątek – 65 m²), Karczew, Milanówek, Ząbki, Brwinów, Józefów, Sulejówek, Wesoła oraz dzielnice Śródmieście i Mokotów. W latach 1970, 1978 i 1988 wraz ze wzrostem średniej powierzchni mieszkań o około 15 m² z grupy tej wypadły obie dzielnice Warszawy. Ich miejsce zajęły ośrodki pasma północno-wschodniego (Marki, Radzymin). W 1988 r. największymi powierzchniowo lokalami dysponowały miasta pasma zachodniego i północno-wschodniego aglomeracji warszawskiej. Widoczny w tym okresie jest regres pozycji Warszawy (ryc. 11).

Postępując się przy ocenie wielkości mieszkań przeciętną powierzchnią użytkową przypadającą na mieszkanie w poszczególnych miastach aglomeracji warszawskiej, otrzymujemy niemal identyczny obraz zróżnicowań przestrzennych, jak w przypadku poprzednio omawianego miernika. Zróżnicowania w przypadku miernika powierzchniowego są jednak znacznie wyraźniejsze.

W przypadku gmin wiejskich takie ujęcie daje nam odmienny obraz przestrzennych zróżnicowań wielkości mieszkań niż przy korzystaniu z miernika „izbowego”. Wskaźnik „powierzchniowy” na równi traktuje obszary o znacznym udziale nowoczesnych dużych mieszkań z rejonami o przewadze starej, tradycyjnej, niefunkcjonalnej zabudowy wiejskiej (por. uwagi na wstępie tego rozdziału).

W 1970 r. najmniejsze powierzchniowo mieszkania (ok. 40 m²) posiadały niemal wyłącznie gminy lewobrzeżne, leżące w pasach ciągnących się od stolicy na południowo-zachód (Żabia Wola, Grodzisk Maz., Nadarzyn, Baranów, Wiskitki, Radziejowice) i północny-zachód (Leszno, Tułowice, Jabłonna, Czosnów, Leoncin). Z części prawobrzeżnej, równie małe mieszkania miała wówczas tylko gmina Halinów (ryc. 11). W badanym okresie z grupy tej wypadły pojedyncze gminy lewobrzeżne (Leoncin, Grodzisk Maz., Wiskitki, Czosnów). W latach siedemdziesiątych ich miejsce zajmowały gminy prawobrzeżne z pasma wschodniego (Mińsk Maz., Ceglów, Wiązowna) i peryferyjne (Mszczonów, Pomiechówek). W latach osiemdziesiątych dołączyły tu dalsze jednostki prawobrzeżne – wschodnie i południowo-wschodnie (Kałuszyn, Osieck, Karczew).

W 1970 r. niemal wszystkie gminy aglomeracji warszawskiej dysponujące, średnio biorąc, mieszkaniami o największej powierzchni (50 m² i więcej) znajdowały się na prawym brzegu Wisły. Były to: Kołbiel, Pilawa, Zabrodzie, Jakubów, Siennica, Poświętne, Tłuszcz, Jadów oraz wyjątkowo lewobrzeżne – Michałowice i Lesznowola. W latach siedemdziesiątych kilka gmin prawobrzeżnych poprawiło swą pozycję w tej mierze (Dąbrówka, Klembów, Radzymin), tworząc na północny wschód od Warszawy zwarty obszar jednostek dysponujących największymi mieszkaniami. Podobne zjawisko zaszło w kilku gminach lewobrzeżnych, podwarszawskich (Łomianki, Raszyn, Stare Babice), które również dołączyły do grupy najlepszych (ryc. 11).

Do 1988 r. uległ już znacznemu złagodzeniu podział aglomeracji warszawskiej na część lewobrzeżną o średnio biorąc mniejszych i prawobrzeżną o większych powierzchniowo mieszkaniach. Widać w tym przypadku szczególnie wyraźnie, jak traciły swą pozycję peryferyjne, słabo rozwijające się gminy części wschodniej, wyprzedzane przez dynamiczne gminy podwarszawskie. Następował przy tym jednak powszechny, spektakularny proces powiększania powierzchni mieszkań (ryc. 11).

3.2.8. WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE I ICH UPOWSZECHNIENIE WŚRÓD LUDNOŚCI

Koncentracja ludności, intensywność kontaktów międzyludzkich, model aktywności zawodowej sprawiły, że w wielkich skupiskach ludzkich pełne wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje i związane z nimi urządzenia, takie jak: wodociąg, kanalizacja, łazienka, w.c. i gaz, przeszły ze sfery luksusu czy tylko udogodnień do sfery niemal biologicznej konieczności. Na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i związane z nimi zespoły urządzeń jest elementem decydującym w ocenie jakości zasobów i warunków mieszkaniowych.

Zgodnie z metodyką badań sytuacji mieszkaniowej, stosowaną w polityce mieszkaniowej, wyposażenie mieszkań w instalacje traktowane jest jako element charakteryzujący jakość zasobów mieszkaniowych, natomiast możliwość korzystania przez ludność z tych instalacji w mieszkaniach, czyli ich dostępność, jest elementem charakteryzującym jakość warunków mieszkaniowych ludności. Rozróżnienie takie było istotne w okresie, gdy wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje nosiło znamiona, początkowo – luksusu, a później – zamożności. Wówczas niewielkie odsetki mieszkań posiadających takie udogodnienia były mimo wszystko znacznie wyższe niż odsetki ludności korzystającej z tych urządzeń¹⁵. Obecnie w Polsce, podobnie jak i w większości krajów europejskich, odsetki ludności w mieszkaniach wyposażonych w podstawowe instalacje i związane z nimi urządzenia są, z reguły, wyższe o kilka punktów procentowych od udziału tak wyposażonych mieszkań w zasobach mieszkaniowych ogółem. Na potrzeby niniejszego opracowania sprawdzono występowanie tej prawidłowości w okresie 1970, 1978 i 1988 na badanym obszarze. W wyniku tego uznano za zbyt ciche przedstawianie stopnia wyposażenia mieszkań poprzez odsetki lokali posiadających daną instalację oraz odrębnie – stopnia upowszechnienia tej instalacji – poprzez odsetek ludności użytkującej tak wyposażone mieszkania. Porównywalne dane podsystemu *Miejscowość* operują liczbami mieszkań posiadających określone instalacje, a nie liczbami ludności zarejestrowanej w tych mieszkaniach. Z tego powodu przedstawimy stopień wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje, który w tym przypadku można utożsamiać z poziomem ich upowszechnienia wśród ludności.

W dalszej części zaprezentowane zostanie wyposażenie mieszkań w 5 podstawowych instalacji, w kolejności według nasilenia ich występowania tj.: wodociąg, łazienkę, w.c., c.o. oraz gaz sieciowy¹⁶.

¹⁵ Wynikało to ze znacznie większego „zagęszczenia” mieszkań tańszych, jakimi były lokale pozbawione instalacji. Przykładem tego właśnie może być międzywojenna Warszawa (Cegielski 1968).

¹⁶ Nie dysponowano wiarygodnymi danymi dla badanego obszaru o stopniu upowszechnienia gazu z butli. W omawianym okresie, w statystyce, utożsamiano posiadanie butli 11-kilogramowych z wyposażeniem mieszkania w gaz z butli. Według jednorazowych badań autora, z drugiej połowy lat osiemdziesiątych, było to jednak jedynie sezonowe, niepewne źródło energii ze względu na ograniczone i nierytmiczne dostawy tego gazu, co objawiało się niskim wskaźnikiem wymian butli w mieszkaniach (Gałązka 1987).

Wymienione cztery rodzaje instalacji – oprócz gazu sieciowego – wykazywały na badanym obszarze wysoki stopień współwystępowania i niemal identyczny rozkład i dynamikę przestrzennych zróżnicowań w badanych latach. Z tego powodu odrębnie dla każdej z nich przedstawiono jedynie poziom upowszechniania, a łącznie dla wszystkich zróżnicowania przestrzenne w tej mierze.

3.2.8.1. POZIOM WYPOSAŻENIA W POSZCZEGÓLNE INSTALACJE

Wyposażenie mieszkań w wodociąg

W latach 1970, 1978 i 1988 obszar aglomeracji warszawskiej ogółem wykazywał wyższy niż przeciętna krajowa stopień wyposażenia mieszkań w wodociąg. Działo się tak głównie za sprawą dominującej tu Warszawy, mającej wyższy niż średnio w miastach Polski poziom tego wskaźnika. Przeciętnie tutejsze obszary wiejskie, a zwłaszcza pozostałe miasta, wykazywały wyraźnie niższy poziom upowszechnienia tej instalacji w mieszkaniach od średnich ogólnopolskich.

W okresie 1970–1978 na badanym obszarze przybyło około 180 tys. instalacji wodociągowych w mieszkaniach, tj. 41% stanu z roku wyjściowego, a w okresie 1978–1988 około 161 tys., tj. 26% stanu z 1978 r. Były to przyrosty wyższe niż zarejestrowane w spisach powszechnych zwiększenie liczby mieszkań. Pośrednio świadczą to o zasięgu modernizacji mieszkań (tab. 17).

Licząc w wielkościach bezwzględnych, w Warszawie przyrosty te były niskie i malejące. Był to skutek załamania się tu budownictwa mieszkaniowego w latach osiemdziesiątych i osiągniętego już wcześniej wysokiego poziomu wyposażenia mieszkań w tę instalację. Grupa pozostałych miast, podobnie jak tutejsze obszary wiejskie, wykazywała znacznie wyższy przyrost liczby instalacji wodociągowych w mieszkaniach w latach 1978–1988 niż w okresie 1970–1978 (tab. 17).

Względnie biorąc aglomeracja jako całość wykazywała w tej mierze, za sprawą Warszawy, niższe przyrosty niż średnio w kraju. Pozostałe miasta ogółem tego obszaru, jak również w latach osiemdziesiątych obszary wiejskie, wyprzedzały tempem zmian odpowiednie wskaźniki ogólnokrajowe (tab. 17).

W latach 1970, 1978 i 1988 wśród miast aglomeracji warszawskiej najwyższy poziom upowszechnienia wodociągu w mieszkaniach miała Warszawa. Spośród jej dzielnic najbardziej zwiększyły poziom tego miernika (o ponad 10 punktów) najsłabsze w tej mierze: Praga Północ, Praga Południe i Ochota. Doszło do zatarcia różnic międzydzielnicowych – najwyższy poziom tego wskaźnika w 1988 r. miało Śródmieście (99%), a najniższy – Praga Południe (95%).

Spośród pozostałych miast tej aglomeracji w omawianych latach najlepsze pod tym względem poprawiły swe wskaźniki z około 50–70% w 1970 r. do 85–90% w 1988 r. Najgorzej wyposażone w tę instalację miasta miały w 1970 r. około 10–30% (Kałuszyn 4%) mieszkań z wodociągiem, a w 1988 r. już około 60–70% (wyjątek Kałuszyn 50%).

W 1970 r. większość gmin wiejskich obszaru aglomeracji warszawskiej (37 na 63 ogółem) wykazywała poniżej 10% mieszkań z wodociągiem. Najlepsze z nich miały wówczas około 15–30% takich mieszkań. W 18 lat później wskaźnik ten wśród naj-

T a b e l a 17. Stan i zmiany liczby mieszkań wyposażonych w wodociąg
– aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
	w tys.					1970 = 100%	1978 = 100%
Aglomeracja ogółem	442,9	622,5	783,6	179,6	161,1	40,6	25,9
w tym:							
Warszawa	373,4	489,2	568,8	115,8	79,6	31,0	16,3
pozostałe miasta	56,3	97,0	141,2	40,7	44,2	72,3	45,6
wsie	13,3	36,3	73,6	23,1	37,3	174,3	102,6
Polska ogółem	3820,7	6286,6	9025,1	2465,9	2738,5	64,5	43,6
w tym:							
miasta	3419,5	5024,7	6679,1	1605,2	1654,4	46,9	32,9
wsie	401,2	1261,9	2346,0	860,7	1084,1	214,5	85,9

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

gorszych wynosił około 30–40% (Strachówka 14%, Mszczonów 24%), a wśród najlepszych osiągał 70–80%.

Upowszechnienie łazienki

Na obszarze aglomeracji warszawskiej ogółem, za sprawą Warszawy, poziom rozpowszechnienia łazienek w mieszkaniach był wyższy niż średnio w kraju. W Warszawie był on wyższy, a w pozostałych miastach tego obszaru wyraźnie niższy od średniej ogólnopolskiej dla miast. Gminy wiejskie oscylowały wokół średniej krajowej dla wsi.

W latach 1970–1978 oraz 1978–1988 na badanym obszarze przybyło odpowiednio około 188 i 171 tys. mieszkań z łazienkami. Stanowiło to 51 i 31% odpowiednich stanów wyjściowych. Licząc w wielkościach bezwzględnych, w Warszawie przyrosty te były wyraźnie większe w okresie 1970–1978 niż w latach 1978–1988. Ogółem w tutejszych pozostałych miastach oraz w gminach wiejskich korzystniejszy pod tym względem był okres 1978–1988 (tab. 18).

W ujęciu względnym, najniższe tempo przyrostu tak wyposażonych mieszkań notowano w Warszawie (wysoki poziom wyposażenia mieszkań i mała dynamika przyrostu nowych zasobów), wyższe w pozostałych miastach, a najwyższe w gminach wiejskich. Wyższe przyrosty, w konfrontacji z odpowiednimi średnimi ogólnopolskimi, wykazywały tylko tutejsze pozostałe miasta ogółem (tab. 18).

W badanym okresie najwyższy poziom upowszechnienia łazienek w mieszkaniach wykazywały lewobrzeżne dzielnice Warszawy, w których odsetek takich mieszkań wzrósł z około 65–85% w 1970 r. do 90–97% w 1988 r. Mimo stałej poprawy Praga Północ miała odpowiednio 46 i 81% takich mieszkań, a Praga Południe 64 i 85% – a więc wyraźnie mniej niż lewobrzeżna część stolicy.

W latach 1970, 1978 i 1988 grupa najlepszych, w tej mierze, spośród pozostałych miast aglomeracji warszawskiej poprawiła poziom omawianego wskaźnika z 40–50%

T a b e l a 18. Stan i zmiany liczby mieszkań i łaźienkami - aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970- -1978	1978- -1988	1970- -1978	1978- -1988
	w tys.					1970 = 100%	
Aglomeracja ogółem	366,0	554,0	724,5	187,9	170,5	51,3	30,8
w tym:							
Warszawa	312,0	441,0	531,2	129,0	90,2	41,4	20,4
pozostałe miasta	43,9	82,7	128,5	38,7	45,8	88,2	55,4
wsie	10,1	30,3	64,8	20,1	34,5	198,6	114,1
Polska ogółem	2385,8	4788,4	7663,1	2402,5	2874,7	100,7	60,0
w tym:							
miasta	2196,9	3938,7	5797,7	1741,7	1859,1	79,3	47,2
wsie	188,9	849,7	1865,3	660,8	1015,6	349,8	119,5

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

w 1970 r. do 80–90% w 1988 r. Najgorsze w tym względzie miasta zwiększyły odsetek mieszkań z łazienką z 10–20% do 55–65% (wyjątkiem były Kałuszyn i Zakroczym, gdzie poziom wskaźnika wzrósł z kilku do około 40%).

W 1970 r. poziom wyposażenia w łazienki mieszkań wiejskich był tu znikomy, tylko 44 (na 63) gminy wiejskie miały poniżej 10% takich mieszkań, w tym aż 28 poniżej 5%. Najwyższy wówczas poziom upowszechnienia łazienek sięgał 15–20% (Michałowice, Nieporęt około 30%). W czasie 18 lat najniższy notowany poziom tego wskaźnika wzrósł wyraźnie i zawierał się w granicach 20–35% (Strachówka 12%). Najlepsze pod tym względem gminy omawianej aglomeracji w 1988 r. wykazywały około 60–75% mieszkań z łazienkami.

Wyposażenie w w.c.

Badany obszar ogółem wykazywał, głównie za sprawą Warszawy, ale także i gmin wiejskich, wyższy od średniej krajowej poziom upowszechnienia w.c. w mieszkaniach. Na terenach tych był on stale powyżej, a jedynie w pozostałych miastach – poniżej odpowiednich średnich krajowych.

W latach 1970–1978 na obszarze aglomeracji warszawskiej przybyło około 186 tys. mieszkań wyposażonych w w.c., a w latach 1978–1988 około 161 tys., tj. 46 i 28% odpowiednich stanów wyjściowych. W liczbach bezwzględnych, w Warszawie większe przyrosty takich mieszkań nastąpiły w latach 1970–1978, a w tutejszych pozostałych miastach ogółem i na obszarach wiejskich były one wyraźnie wyższe w okresie 1978–1988 (tab. 19).

Względnie biorąc Warszawa w całym okresie wykazywała niższe tempo zmian w tej mierze od pozostałych miast ogółem oraz od gmin wiejskich. Porównując te przyrosty ze średnimi ogólnopolskimi, stwierdza się, że tylko ogółem pozostałe miasta aglomeracji warszawskiej wykazywały szybszy przyrost tak wyposażonych mieszkań. Warszawa jak również, przeciętnie biorąc, gminy wiejskie omawianego obszaru nie nadążyły w tych przemianach za odpowiednimi średnimi krajowymi (tab. 19).

T a b e l a 19. Stan i zmiany liczby mieszkań wyposażonych w w.c.
– aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
	w tys.					1970 = 100%	
Aglomeracja ogółem	400,9	586,7	747,9	185,8	161,3	46,3	27,5
w tym:							
Warszawa	345,0	470,5	533,9	125,6	83,4	36,4	17,7
pozostałe miasta	46,0	86,2	130,6	40,2	44,4	87,4	51,5
wsie	9,9	29,9	63,4	20,0	33,5	201,9	111,9
Polska ogółem	2660,6	4929,1	7663,6	2268,5	2734,4	85,3	55,5
w tym:							
miasta	2492,2	4199,1	5976,5	1706,9	1777,5	68,5	42,3
wsie	168,4	730,1	1687,0	561,6	856,9	333,4	131,1

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

Wśród tutejszych miast w okresie 1970, 1978 i 1988 największy udział mieszkań z w.c. miała Warszawa. Zwiększyła ona poziom wyposażenia w tę instalację z 80–90% w 1970 r. do 90–99% w 1988 r. (początkowo wyraźnie od pozostałych dzielnic odstawała Praga Północ).

Miasta pozostałe – o najlepszych w tej mierze zasobach mieszkaniowych – wykazywały w 1970 r. około 40–50% mieszkań z w.c. (Podkowa Leśna 63%), a w 1988 r. już 80–90%. W grupie miast najgorszych, w analogicznym okresie, poziom tego wskaźnika podniósł się z 13–30% (Kałuszyn 4%, Zakroczym 7%) do 60–70% (Kałuszyn 40%, Zakroczym 47%).

W 1970 r. większość gmin wiejskich aglomeracji warszawskiej miała niski, wręcz znikomy poziom upowszechnienia w.c. w mieszkaniach. Na 63 gminy wiejskie aż 45 miało poniżej 10% tak wyposażonych mieszkań, w tym 31 poniżej 5%. Najlepsze pod tym względem jednostki wykazywały wówczas około 12–20% mieszkań z w.c. (Nieporęt 30%, Michałowice 36%).

Do 1988 r. nastąpiła zdecydowana poprawa: tutejsze gminy wiejskie o najgorszym poziomie wyposażenia mieszkań z w.c. miały 20–30% takich lokali (Strachówka 11%), a najlepsze 60–80%.

Upowszechnienie centralnego ogrzewania mieszkań

Podobnie jak w przypadku poprzednio omawianych instalacji, badany obszar jako całość wykazywał wyższy stopień upowszechnienia centralnego ogrzewania od średniej krajowej. W Warszawie był on wyższy niż przeciętnie w miastach Polski, a na obszarach wiejskich wyższy niż średnio we wsiach kraju. Jedynie pozostałe miasta aglomeracji warszawskiej jako całość miały niższy poziom tego wskaźnika w zestawieniu z odpowiednimi średnimi ogólnopolskimi.

W latach 1970–1978 na całym badanym obszarze przybyło około 183 tys. mieszkań z centralnym ogrzewaniem, a w okresie 1978–1988 około 172 tys. Było to 51

T a b e l a 20. Stan i zmiany liczby mieszkań wyposażonych w c.o.
– aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
	w tys.					1970 = 100%	
Aglomeracja ogółem	356,2	538,7	710,9	182,5	172,1	51,2	32,0
w tym:							
Warszawa	306,0	433,4	526,3	127,4	92,9	41,6	21,4
pozostałe miasta	38,4	75,0	121,4	36,6	46,4	95,4	61,9
wsie	11,8	30,3	63,2	18,5	32,9	157,5	108,4
Polska ogółem	1795,6	3874,4	6579,5	2078,8	2705,1	115,8	69,8
w tym:							
miasta	1645,3	3278,7	5123,5	1633,4	1844,8	99,3	56,3
wsie	150,3	595,7	1456,0	445,4	860,3	296,3	144,4

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

i 32% poziomu odpowiednich stanów z lat wyjściowych. W wielkościach bezwzględnych Warszawa wykazywała wyższy przyrost takich mieszkań w latach 1970–1978, natomiast średnio pozostałe miasta i gminy wiejskie – w latach 1978–1988 (tab. 20).

Względnie biorąc, najniższe tempo zmian miała Warszawa, wyższe – pozostałe miasta, a najwyższe – obszary wiejskie. W zestawieniu ze średnimi krajowymi wyższe tempo poprawy standardu w tej mierze miały tylko pozostałe miasta ogółem aglomeracji warszawskiej (tab. 20).

W okresie 1970, 1978 i 1988 najwyższy poziom upowszechnienia instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniach wykazywała Warszawa – z wyjątkiem dzielnic prawobrzeżnych. W 1970 r. poziom tego wskaźnika w części lewobrzeżnej wynosił 75–85%, podczas gdy na Pradze Południe – 58%, a na Pradze Północ – 41%. Do 1988 r. różnice te zmniejszyły się wraz z ogólnym wzrostem upowszechnienia tej instalacji: w części lewobrzeżnej do poziomu 90–98%, a w prawobrzeżnej – do około 80%.

W 1970 r. wśród pozostałych miast aglomeracji warszawskiej najlepsze ośrodki miały 30–49% mieszkań z c.o., a w 1988 r. już około 70–80%. Z kolei najslabsze w tej mierze wykazywały początkowo 10–20% (Kałużyn 5%) tak wyposażonych mieszkań i podniosły w ciągu 18 lat poziom tego wskaźnika do 50–60% (Kałużyn 38%).

W 1970 r. spośród badanych 63 gmin wiejskich aż 40 miało poniżej 10% mieszkań z centralnym ogrzewaniem, z tego aż 24 poniżej 5%. Najlepsze pod tym względem spośród tutejszych gmin wiejskich miały wówczas około 15–30% tak wyposażonych mieszkań i do 1988 r. zwiększyły poziom tego wskaźnika do 60–80%, a najslabsze do 20–35% (Strachówka 12%).

Przedstawione wyżej zjawiska zachodzące na badanym obszarze doprowadziły do względnego (współczynnik zmienności) zmniejszania różnic w stopniu upowszech-

nienia podstawowych instalacji. Zróżnicowania bezwzględne (zakres zmienności, odchylenie standardowe) zmniejszyły się w przypadku Warszawy oraz nieznacznie w grupie miast pozostałych, a wzrosły wśród gmin wiejskich (tab. 21).

Analiza poziomu i zmian wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje na obszarze aglomeracji warszawskiej upoważnia do sformułowania następujących wniosków:

- okres 1970–1978–1988 charakteryzował się powszechną, bezprecedensową poprawą wyposażenia mieszkań w instalacje,
- za tempem zmian w kraju w tej dziedzinie nadążały tylko pozostałe miasta aglomeracji,
- Warszawa wykazywała najwyższy poziom upowszechnienia omawianych instalacji, wyższy od średniej w miastach Polski,
- pozostałe miasta aglomeracji warszawskiej miały niższe wskaźniki od stolicy, ale i niższe od odpowiednich średnich ogólnopolskich,
- obszary wiejskie miały niższy poziom upowszechnienia wodociągu i łazienki, a wyższy w.c. i centralnego ogrzewania niż przeciętnie wsie w kraju,
- w liczbach bezwzględnych Warszawa miała większe przyrosty mieszkań wyposażonych w instalacje w okresie 1970–1978 niż w 1978–1988, natomiast, ogólnie biorąc, pozostałe miasta i gminy wiejskie większe przyrosty w tej mierze notowały w latach 1978–1988,
- malały zróżnicowania pod względem wyposażenia mieszkań wśród miast, wśród gmin wiejskich, a także między miastami a obszarami wiejskimi aglomeracji warszawskiej.

3.2.8.2. ZRÓŻNICOWANIA PRZESTRZENNE WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ W INSTALACJE

Na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 i 1988 stopień wyposażenia mieszkań w wodociąg, łazienkę, w.c. i centralne ogrzewanie wykazywał niemal identyczny układ i dynamikę zróżnicowań przestrzennych w przypadku każdej z tych instalacji i dlatego zjawiska te przedstawimy łącznie.

W omawianym okresie najwyższy stopień upowszechnienia wymienionych instalacji w mieszkaniach występował w Warszawie. Negatywnie od ogółu w mieście odstawały tylko dzielnice prawobrzeżne. Wykazywały one zbliżony, a niekiedy nawet niższy, poziom upowszechnienia tych instalacji w mieszkaniach do najlepszych z grupy pozostałych miast aglomeracji warszawskiej (Podkowa Leśna, Zielonka, Błonie, Nowy Dwór, Legionowo, Ożarów Maz., Piaseczno). W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wśród dzielnic Warszawy następował wyraźny proces zmniejszania się zróżnicowań w tej dziedzinie. Dysproporcje te zmniejszały się w ujęciu bezwzględnym (zmniejszał się zakres rozpiętości wskaźników i poziom odchylenia standardowego) oraz względnym (zmniejszał się współczynnik zmienności tych cech) (tab. 21).

Spośród pozostałych miast tego obszaru najwyższy poziom upowszechnienia omawianych instalacji w mieszkaniach wykazywały ośrodki o bardzo zróżnicowanym charakterze. W grupie najlepszych znajdowały się głównie miasta leżące w centralnej części aglomeracji (Podkowa Leśna, Błonie, Piastów, Ożarów Maz., Pruszków). Były tam również silnie rozbudowujące się wówczas Legionowo i Nowy Dwór.

T a b e l a 21. Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odcylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
wodociąg w mieszkaniu							
Dzielnice Warszawy	1970	98,0	79,7	18,3	6,3	7,1	89,4
	1978	98,7	89,0	9,7	3,3	3,5	95,2
	1988	99,4	94,9	4,5	1,6	1,7	97,8
Pozostałe miasta	1970	70,3	3,7	66,6	16,7	44,7	37,3
	1978	83,8	17,4	66,4	15,7	27,4	57,5
	1988	93,6	49,5	44,1	10,4	13,6	76,4
Gminy wiejskie	1970	41,9	1,0	40,9	8,7	84,9	10,2
	1978	60,5	5,2	55,3	13,5	49,3	27,4
	1988	82,3	14,3	68,0	15,6	28,9	53,9
łazienka w mieszkaniu							
Dzielnice Warszawy	1970	86,2	45,6	40,6	13,7	18,4	74,4
	1978	94,8	73,6	21,2	7,8	9,5	85,7
	1988	97,4	81,4	16,0	5,5	6,0	91,1
Pozostałe miasta	1970	59,3	3,4	55,9	13,2	44,7	29,6
	1978	73,2	13,1	60,1	14,0	28,5	49,1
	1988	89,9	40,3	49,6	10,8	15,5	69,7
Gminy wiejskie	1970	35,2	0,2	35,0	7,2	93,0	7,8
	1978	53,1	3,4	49,7	12,0	52,7	22,7
	1988	78,1	12,1	66,0	14,1	30,1	46,9
w.c. w mieszkaniu							
Dzielnice Warszawy	1970	93,7	60,4	33,3	10,8	13,1	82,4
	1978	97,3	83,3	14,0	5,4	5,9	91,6
	1988	98,7	89,8	8,9	3,3	3,4	95,2
Pozostałe miasta	1970	62,7	3,6	59,1	14,0	45,5	30,9
	1978	80,4	13,4	67,0	14,7	28,7	51,3
	1988	91,1	39,9	51,2	11,2	15,8	70,6
Gminy wiejskie	1970	36,0	0,2	35,8	7,3	96,4	7,6
	1978	55,8	3,0	52,8	12,6	56,2	22,3
	1988	77,6	11,3	66,3	14,5	31,7	45,7
centralne ogrzewanie w mieszkaniu							
Dzielnice Warszawy	1970	86,2	40,7	45,5	16,1	22,1	73,0
	1978	94,5	66,9	27,6	10,5	12,5	84,2
	1988	97,5	79,1	18,4	6,9	7,7	90,2
Pozostałe miasta	1970	43,1	4,7	38,4	9,8	37,9	25,7
	1978	67,2	13,0	54,2	11,8	26,6	44,2
	1988	86,3	38,3	48,0	10,4	15,9	65,3
Gminy wiejskie	1970	32,1	0,5	31,6	7,4	83,8	8,9
	1978	50,6	3,5	47,1	11,6	51,0	22,7
	1988	81,9	11,6	70,3	14,7	32,3	45,4

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

W grupie najlepszych pod względem upowszechnienia wodociągu znajdowały się również Żyrardów i Góra Kalwaria, ale wykazywały one co najwyżej przeciętny poziom wyposażenia w łazienki, w.c. i centralne ogrzewanie.

Grupa najlepszych, pod względem wyposażenia mieszkań w instalacje, miast w okresie 1970, 1978 i 1988 miała ustabilizowany skład. Wyjątkiem przy powszechnym, ogólnym wzroście poziomu omawianych wskaźników było względne pogorszenie pozycji Ożarów Maz. i bardzo szybka poprawa lokaty Legionowa.

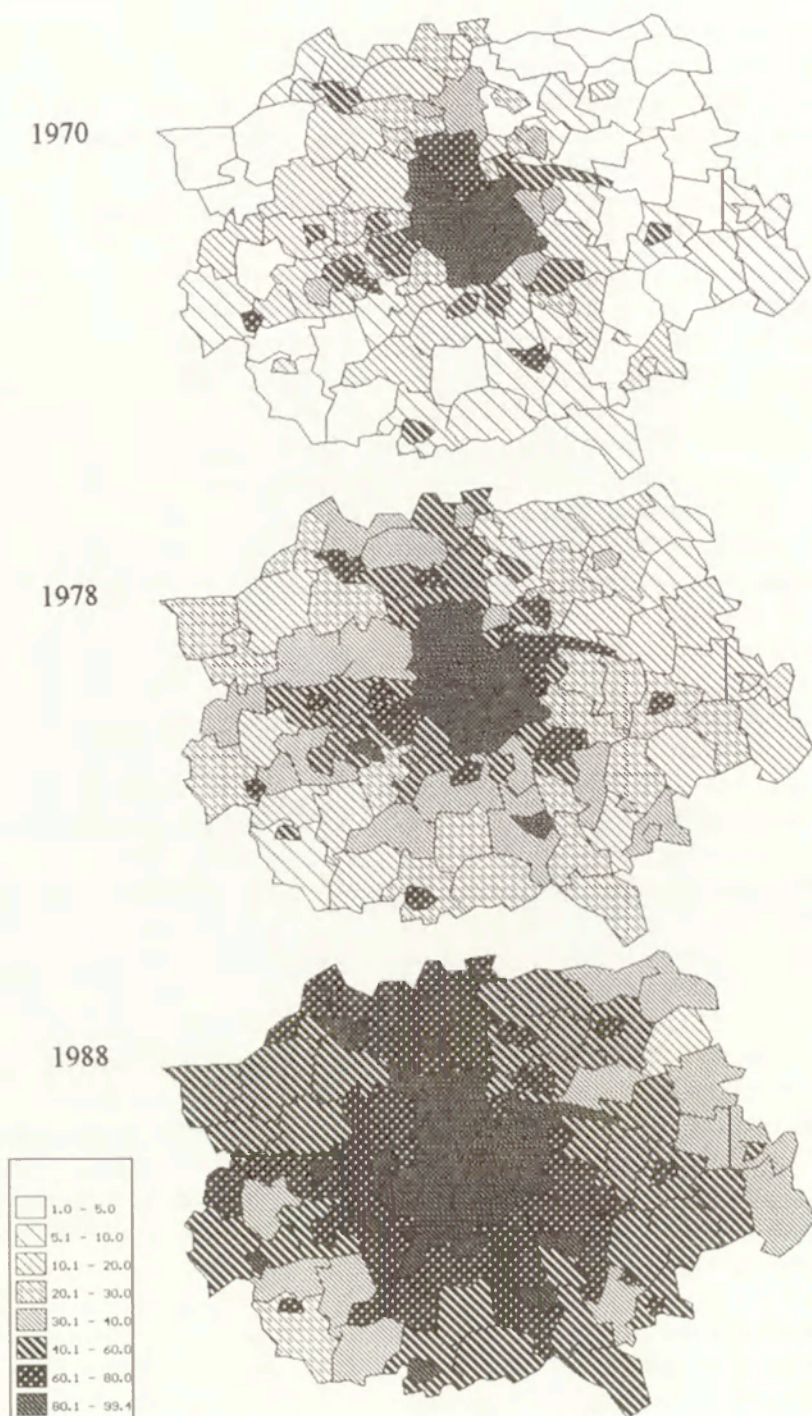
Najslabiej wyposażonymi mieszkaniem dysponowały głównie leżące na obrzeżach aglomeracji miasta małe o znacznym udziale ludności rolniczej (Kałuszyn, Zakroczym, Mszczonów, Serock, Karczew) oraz z pasma północno-wschodniego (Kobyłka, Ząbki, Radzymin, Tłuszcz). Ogólnie biorąc również skład tej grupy w badanym okresie zmienił się minimalnie. Względnie poprawiły swą pozycję rozbudowujące się miasta „rolnicze” (Karczew, Mszczonów) oraz Ząbki i Kobyłka. Charakterystyczne, że ich miejsce wśród najgorszych zajęły miasta podwarszawskie, których rozwój podlegał ograniczeniom (Otwock, Józefów, Konstancin-Jeziorna, Brwinów). Poziom, zróżnicowania i zmiany w zakresie wyposażenia miejskich zasobów mieszkaniowych w wodociąg, łazienkę oraz centralne ogrzewanie w ujęciu przestrzennym pokazują ryciny 12, 13 i 14.

Wraz z powszechnym wzrostem poziomu wyposażenia mieszkań relatywnie większa poprawa, zwłaszcza w latach 1978–1988, następowała wśród miast o niskim i najniższym poziomie tego wyposażenia. Prowadziło to do zmniejszania się dysproporcji między miastami, mierzonych wielkościami względnymi – mała współczynnik zmienności tych cech (liczony względem odpowiednich średnich). W latach 1978–1988 zmniejszały się wśród nich także bezwzględne różnice – zmniejszał się zakres rozpiętości poszczególnych cech i ich odchylenie standardowe (tab. 21).

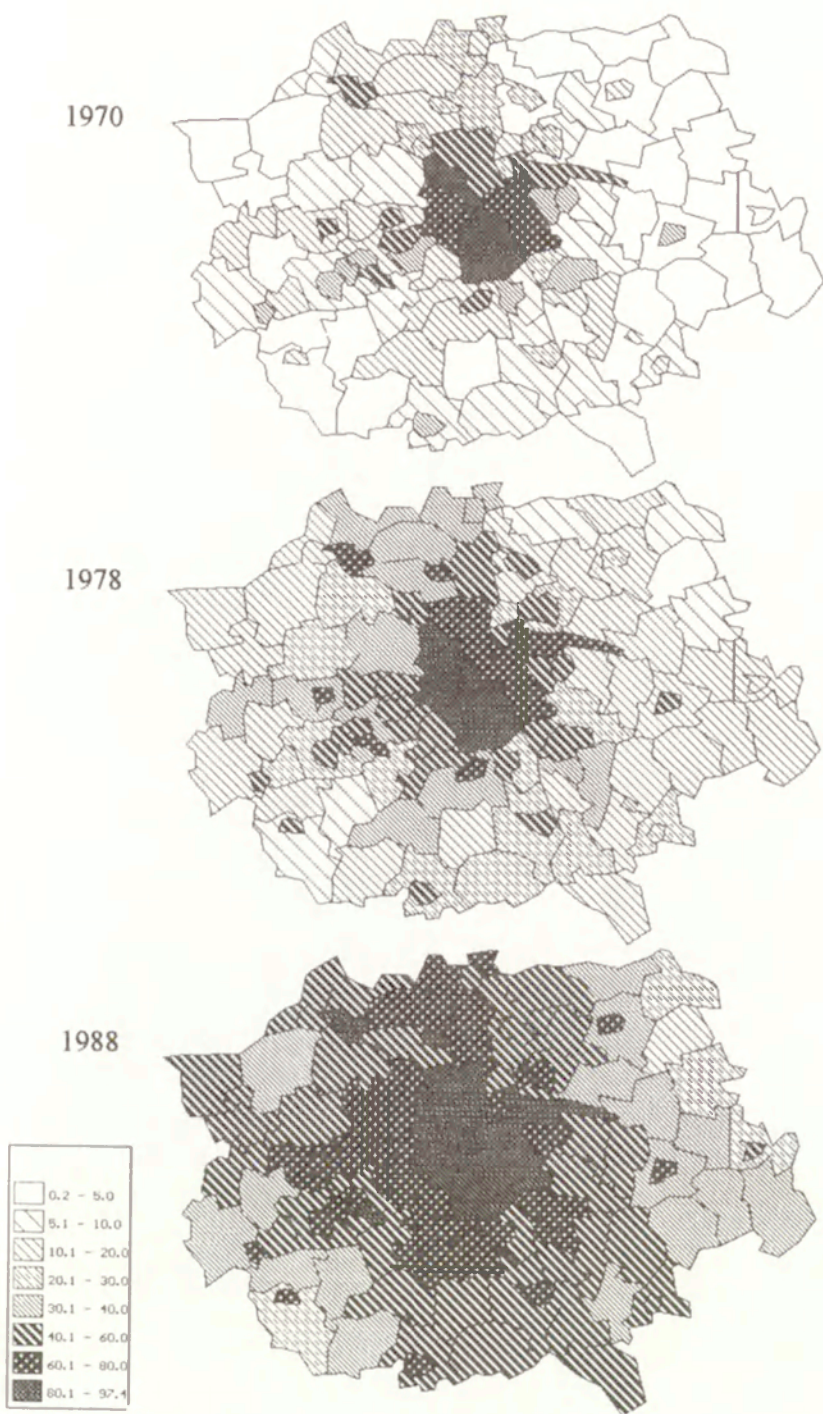
Wśród gmin wiejskich aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 i 1988 w zakresie stopnia wyposażenia mieszkań w wodociąg, łazienkę, w.c. i centralne ogrzewanie występowała stabilizacja składu grupy o najlepszych zasobach, przy spektakularnym wzroście poziomu w tej mierze.

Najwyższy poziom upowszechnienia tych instalacji w mieszkaniach wykazywały gminy podwarszawskie zgrupowane w łączących się ze sobą zespołach, leżących na północ, zachód i południe od stolicy (Michałowice, Raszyn, Ożarów Maz., Łomianki, Jabłonna, Nieporęt, Brwinów, Stare Babice, Lesznowola, Błonie, Skrzyszew, Piaseczno itp.). Jest zjawiskiem charakterystycznym, że niewielkie zresztą zmiany składu tej najlepszej grupy odbywały się drogą wymiany sąsiadujących jednostek. Dopiero w latach osiemdziesiątych do tej grupy zbliżyły się pojedyncze gminy wiejskie części wschodniej aglomeracji (Wołomin, Halinów, Wiązowna, Celestynów, Piława) (ryc. 12–14).

W składzie grupy gmin wiejskich o najgorzej wyposażonych mieszkaniach zaszły w omawianym okresie dość istotne zmiany. W 1970 r. najniższe, wręcz znikome odsetki mieszkań wyposażonych w omawiane instalacje miały zwarte przestrzennie zespoły gmin wiejskich znajdujące się w 4 przeciwległych krańcach aglomeracji warszawskiej. Największa grupa tych jednostek obejmowała niemal całą północno-wschodnią i wschodnią część aglomeracji (Strachówka, Dobrze, Poświętne, Dąbrówka,



Ryc. 12. Mieszkania wyposażone w wodociąg w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
Apartments with water supply in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988



Ryc. 13. Mieszkania wyposażone w łazienkę w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
 Apartments with a bathroom in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978 and 1988

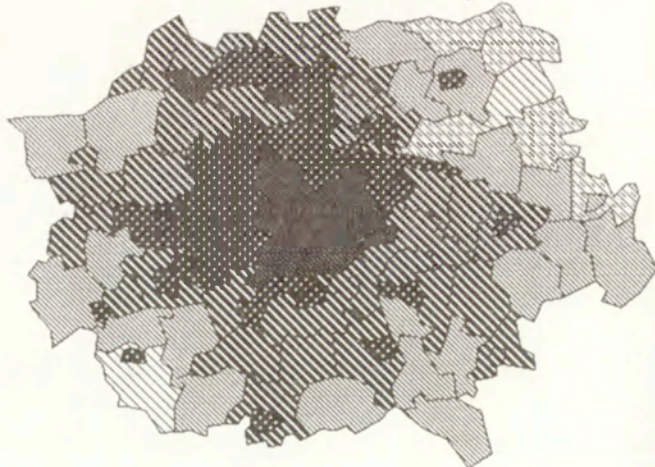
1970



1978



1988



Ryc. 14. Mieszkania wyposażone w c.o. w % ogółu mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988
Apartments with central heating in % of the total number of apartments in the years 1970, 1978
and 1988

Tłuszcz, Radzymin, Jadów, Zabrodzie, Jakubów, Stanisławów). Drugą liczną grupę tworzyły gminy południowo-zachodnie (Mszczonów, Żabia Wola, Radziejowice, Baranów, Pniewy). Pozostałe dwie, mniej liczne, grupy składały się z gmin południowo-wschodnich (Osieck, Kołbiel, Siennica, Cegłów, Sobienie-Jeziory) oraz północno-zachodnich (Leoncin, Kampinos, Tułowice).

W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych układ ten uległ przekształceniu. Poprawiła swoją pozycję część gmin z grup: północno-wschodniej, południowo-wschodniej i północno-zachodniej, a pogorszyły relatywnie swoją pozycję jednostki wschodnich obrzeży aglomeracji. W wyniku tych zmian w 1988 r. wykształciły się dwa zwarte subregiony o najniższym udziale mieszkańców z omawianymi instalacjami. Pierwszym z nich był ciągły przestrzennie pas ogarniający wiejskie wschodnie obrzeża aglomeracji warszawskiej, drugi obejmował południowo-zachodnie jej krańce (ryc. 12–14).

Przedstawione przekształcenia dokonywały się w warunkach powszechnego wzrostu poziomu wyposażenia mieszkań w instalacje. Doprowadziło to w latach 1970, 1978 i 1988 do zmniejszenia względnych różnicowań między gminami wiejskimi – zmalał wyraźnie współczynnik zmienności tych cech. Wzrosło natomiast wśród nich bezwzględne zróżnicowanie poziomu upowszechnienia tych instalacji w mieszkaniach – zwiększył się zakres rozpiętości poszczególnych cech i ich odchylenie standardowe (tab. 21).

3.2.8.3. UPOWSZECHNIENIE GAZU SIECIOWEGO

Stan upowszechnienia instalacji gazu sieciowego w mieszkaniach wymaga odrębnego omówienia, gdyż jest on określony niejako z zewnątrz przez istnienie odpowiedniej sieci przesyłowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Badany obszar ogółem wykazywał, za sprawą Warszawy, wyższy od przeciętnego w kraju poziom upowszechnienia gazu z sieci w mieszkaniach. W Warszawie podobnie jak i przeciętnie na tutejszych obszarach wiejskich był on znacznie powyżej odpowiednich średnich ogólnopolskich. Jedynie miasta pozostałe ogółem tego obszaru miały stale poziom omawianego wskaźnika poniżej średniej osiągniętej przez miasta w kraju¹⁷.

W latach 1970–1978 na obszarze aglomeracji warszawskiej przybyło około 166 tys., a w okresie 1978–1988 około 162 tys. mieszkań wyposażonych w gaz z sieci. Stanowiło to odpowiednio około 52 i 34% stanu z lat wyjściowych. Licząc w wielkościach bezwzględnych, w Warszawie przyrost liczby takich mieszkań był wyższy w latach 1970–1978, natomiast ogółem w tutejszych pozostałych miastach i na obszarach wiejskich 2–3-krotnie wyższe przyrosty notowano w okresie 1978–1988. W ujęciu względnym najwyższe tempo przyrostu instalacji gazu sieciowego na badanym obszarze występowało w pozostałych miastach. Było ono wyższe niż średnio w kraju (tab. 22).

Specyfika przebiegu sieci gazowej sprawia, że takie „przeciętne” ujęcia mają tylko znaczenie orientacyjne i trudno w tym przypadku mówić o zaniku różnicowań w tej mierze.

¹⁷ Dyskusyjne jest w tym przypadku posługiwanie się wielkościami średniego wyposażenia mieszkań w gaz sieciowy.

T a b e l a 22. Stan i zmiany liczby mieszkań wyposażonych w gaz z sieci
– aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	Liczba			Zmiany			
	1970	1978	1988	1970– –1978	1978– –1988	1970– –1978	1978– –1988
	w tys.					1970 = 100%	
Aglomeracja ogółem	318,5	484,0	646,2	165,5	162,2	51,9	33,5
w tym:							
Warszawa	315,8	445,3	535,7	129,5	90,4	41,0	20,3
pozostałe miasta	1,0	32,7	91,7	31,6	59,1	3119,9	181,0
wsie	1,8	6,1	18,8	4,3	12,7	247,0	209,3
Polska ogółem	2208,6	3479,4	5198,2	1270,8	1718,8	57,5	49,4
w tym:							
miasta	2179,6	3427,5	4994,4	1247,9	1566,9	57,3	45,7
wsie	29,0	51,9	203,8	22,9	152,0	79,2	293,0

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

Spośród badanych 33 miast aglomeracji warszawskiej (w tym Warszawa) w kolejnych latach spisowych (1970, 1978, 1988) sieć gazową posiadała stolica, a spośród pozostałych odpowiednio: 5, 17 i 26 miast.

Najwyższy odsetek mieszkań wyposażonych w tę instalację w całym badanym okresie miała Warszawa. W 1970 r. w jej dzielnicach lewobrzeżnych było około 75–90% mieszkań z gazem, a w prawobrzeżnych nieco ponad 50%. W 1988 r. różnice te niemal uległy zatarciu – choć nadal część lewobrzeżna Warszawy posiadała 90% i więcej takich mieszkań, zaś prawobrzeżna ponad 80%.

Spośród pięciu z grupy pozostałych miast tej aglomeracji, mających w 1970 r. sieć gazową (Ożarów Maz., Błonie, Grodzisk Maz., Piaseczno), tylko dwa pierwsze wykazywały znaczące, kilkunastoprocentowe odsetki mieszkań z gazem z sieci. W latach siedemdziesiątych został na tym obszarze zapoczątkowany, a w osiemdziesiątych rozszerzony proces upowszechniania tej instalacji. W 1988 r. już tylko 7 miast leżących przeważnie na uboczu aglomeracji warszawskiej nie miało gazu sieciowego (Mszczonów, Tuszcz, Kałuszyn, Zakroczym, Serock, Radzymin, Góra Kalwaria), a wszystkie pozostałe miały powyżej 20% mieszkań wyposażonych w tę instalację. Najwyższy poziom omawianego wskaźnika (55–75%) wykazywało wówczas rozbudowujące się Legionowo, miasta podwarszawskie (Piaseczno, Wesola i oddalony Grójec) oraz miasta z pasma północno-wschodniego (Zielonka, Ząbki, Wołomin) i z pasma zachodniego: (Piastów, Błonie, Ożarów Maz., Pruszków, Podkowa Leśna, Grodzisk Maz., Brwinów, Milanówek).

Spośród 63 gmin wiejskich badanego obszaru w latach spisowych 1970, 1978, 1988 sieć gazową posiadało odpowiednio: 9, 13 i 22 gminy. Najwcześniej, bo do końca 1970 r., zgazyfikowano gminy leżące na południowy zachód od stolicy. Spośród nich jedynie Lesznów (38%), Tarczyn (18%), Grójec (16%) i Raszyn (9%) miały znaczące odsetki mieszkań wyposażonych w tę instalację. Pozostałe: Piaseczno, Michałowice, Ożarów Maz., Błonie i Nadarzyn, wykazywały znikomy udział takich mieszkań. W latach siedemdziesiątych sieć gazowa objęła dodatkowo tylko gminę

Grodzisk Maz. oraz Jabłonnę i Łomianki. W 1978 r. najlepiej w tym względzie wyposażone południowe, południowo-zachodnie i zachodnie gminy wiejskie aglomeracji warszawskiej miały około 15–60% mieszkań z gazem z sieci (Raszyn, Lesznowola, Tarczyn, Michałowice, Grójec, Ożarów Maz., Błonie, ale i Pilawa).

W latach 1978–1988, w znaczącym wymiarze, sieć ta pojawiła się w kolejnych gminach zachodnich (Brwinów, Stare Babice, Jaktorów, Radziejowice), północnych i północno-wschodnich (Skrzeszew, Nieporęt, Wołomin) oraz południowo-wschodnich (Kołbiel i Wiązowna). W 1988 r. najlepsze w tej mierze tutejsze gminy wiejskie miały wysokie, ale bardzo zróżnicowane odsetki mieszkań wyposażonych w gaz z sieci (Raszyn 85%, Lesznowola 72%, Ożarów Maz. 68%, Michałowice 65%, Łomianki 47%, Błonie 40%, Tarczyn 39%, Piaseczno 32%, Grójec 24%).

Jak widać, sieć rozdzielcza gazu na obszarze aglomeracji warszawskiej nie była powszechnie dostępna. Instalacji tej całkowicie pozbawiona była niemal cała część wschodnia badanego obszaru, podczas gdy w nielicznych miastach (w tym w Warszawie) i kilku gminach wiejskich można mówić o powszechnym wykorzystywaniu tego źródła energii.

3.3. ZMIANY JAKOŚCI WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 1970, 1978 ORAZ 1988

Zgodnie z przyjętą na wstępie niniejszego opracowania metodyką badania sytuacji mieszkaniowej, pod określeniem „warunki mieszkaniowe ludności” rozumie się, najogólniej biorąc, sposób wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych przez ludność. Spośród wielu czynników określających poziom tak rozumianych warunków mieszkaniowych wyróżnia się 3, statystycznie uchwytne w badaniach masowych, elementy: samodzielność zamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych, poziom zaludnienia mieszkań (a w szczególności izb mieszkalnych) oraz możliwość korzystania przez ludność z podstawowych instalacji w mieszkaniach (por. rozdz. 2.1).

Analizując poziom wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje, stwierdzono, że w zasadzie można go utożsamiać ze stopniem upowszechnienia tych instalacji wśród ludności badanego obszaru. W związku z tym zajmiemy się jedynie zarejestrowanym przez spisy powszechne stanem samodzielności zamieszkiwania i zaludnienia mieszkań.

Osiągnięty poziom samodzielności zamieszkiwania jest pochodną relacji między liczbą podmiotów chętnych do samodzielnego zamieszkiwania a liczbą samodzielnych mieszkań. Decyduje to o wystąpieniu nadwyżki lub niedoboru mieszkań.

Niedobór ilościowy mieszkań, jak powszechnie wiadomo, jest kluczowym problemem sytuacji mieszkaniowej w Polsce i w szczególnym nasileniu występuje na obszarach aglomeracji miejskich. Zjawisko to jest trudno uchwytne zarówno z przyczyn metodologicznych, jak i formalnych. Trudności metodologiczne biorą się stąd, że stopień samodzielności zamieszkiwania i wynikający z niego niedobór (ewentualnie nadwyżka) mieszkań zależą od sposobu określania potrzeb mieszkaniowych ludności. Najogólniej rzecz ujmując, wyróżnić można dwa modelowe podejścia do tej kwestii,

będące pochodnymi dwóch przeciwstawnych modeli funkcjonowania państwa, tj. typu opiekuńczego oraz liberalno-rynkowego. Z pierwszym z nich związane jest podejście typu normatywnego, w którym przy określaniu potrzeb mieszkaniowych ludności uwzględnia się oświadczenia woli zainteresowanych do samodzielnego zamieszkiwania, poparte przesłankami biologiczno-demograficznymi wyodrębniania się gospodarstw domowych. Drugie podejście, które można nazwać ekonomicznym lub rynkowym, w skrajnej postaci, w zakresie potrzeb mieszkaniowych ludności uwzględnia jedynie tzw. efektywny popyt na mieszkania. Uznaje ono za istniejące jedynie takie potrzeby mieszkaniowe, za którymi stoją środki umożliwiające ich zaspokojenie – czego nie należy utożsamiać ze środkami własnymi inwestora (Andrzejewski 1987; Domański, Kaja 1984).

Ze względu na wagę problemu niedoboru ilościowego mieszkań, w niniejszym opracowaniu zdecydowano się na przyjęcie normatywnego podejścia w określaniu potrzeb mieszkaniowych. Powodem tego był brak jakichkolwiek wiarygodnych przesłanek¹⁸ do określania – w sposób społecznie akceptowalny – efektywnego popytu na mieszkania w Polsce. Analiza potrzeb mieszkaniowych oparta na realiach wstępnego okresu transformacji ustrojowej państwa przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych byłaby bezcelowa, niewiarygodna, a nawet pod pewnymi względami szkodliwa społecznie. Stosując w tych rachunkach ukształtowane na dość przypadkowym poziomie relacje ze sfery popytu (dochody ludności, cena kredytu itp.) oraz podaży (ceny i koszty mieszkań) można by dojść do wniosku o znikomości tak liczonych potrzeb mieszkaniowych.

W zastosowanym ujęciu normatywnym do określenia rozmiarów współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych oraz do określenia niedoboru mieszkań wykorzystano informacje spisów powszechnych o liczbie zarejestrowanych gospodarstw domowych w mieszkaniach, liczbie mieszkań i liczbie ludności.

Kategoria gospodarstwa domowego wyznaczana na podstawie deklaracji spisywanych osób jest wrażliwa na wpływ czynników zewnętrznych, w tym ekonomicznych. Z tego powodu liczba gospodarstw domowych nie jest wielkością stabilną, określaną jedynie przez demograficzne przesłanki ich wyodrębniania. W związku z tym chcąc uchwycić rzeczywiste zmiany ilościowych relacji między ludnością i mieszkaniami zbadano stopień nasycenia w mieszkaniach poszczególnych obszarów aglomeracji warszawskiej.

Uwzględniając te ograniczenia, warunki mieszkaniowe ludności w poszczególnych jednostkach badanego obszaru przedstawiono poprzez: poziom nasycenia w mieszkaniach, odsetki gospodarstw współzamieszkujących oraz poprzez poziom przeciętnego zaludnienia mieszkań.

¹⁸ Stosowanie metod popytowych do oceny potrzeb mieszkaniowych ludności wymaga dysponowania solidną bazą informacyjną, ujmującą jednocześnie cechy demograficzne, status zamieszkiwania i dochody gospodarstw domowych i to w warunkach pewnej stabilizacji społeczno-gospodarczej (Litterer-Marwege 1991).

3.3.1. POZIOM NASYCENIA W MIESZKANIA

Wobec kwestionowania wartości wyników spisów przeprowadzonych w Polsce w latach osiemdziesiątych w części dotyczącej liczby gospodarstw domowych, która jest podstawą określania stopnia zaspokojenia ilościowych potrzeb mieszkaniowych ludności, szczególnego znaczenia nabral wskaźnik nasycenia w mieszkania. Miernik ten, pokazując liczbę mieszkań na 1000 ludności ogółem, opiera się na względnie łatwych do stwierdzenia i obiektywnych wielkościach, i przez to dobrze nadaje się do porównań w czasie i przestrzeni, nawet w skali międzynarodowej. Na jego podstawie można łatwo zorientować się w stopniu intensywności zagospodarowania mieszkaniowego w zestawieniu z poziomem koncentracji ludności na badanych obszarach.

W latach 1970, 1978 i 1988 aglomeracja warszawska ogółem miała wyższy stopień nasycenia w mieszkania niż średnio w kraju. Nie było to wyłącznie zasługą dominującej tu Warszawy, która stale wykazywała wyższy poziom tego miernika niż przeciętnie miasta w Polsce. Również ogółem pozostałe miasta tej aglomeracji przewyższyły tę średnią w 1988 r., a tutejsze obszary wiejskie miały stale wyższy poziom nasycenia w mieszkania niż średnio wsie w kraju.

W latach 1970, 1978 i 1988 następował, przeciętnie biorąc, dosyć wyraźny wzrost poziomu nasycenia w mieszkania z utrzymywaniem się znacznych różnicowań. Różnicowania te, mierzone bezwzględnie i względnie, rosły wśród dzielnic Warszawy, w szczególności za sprawą wyludniającego się Śródmieścia, a także wśród gmin wiejskich, mały jedynie w grupie miast pozostałych (tab. 23).

W 1970 r. spośród miast aglomeracji warszawskiej najwyższy poziom nasycenia w mieszkania (300–320 mieszkań na 1000 ludności) wykazywała Warszawa, a spośród jej dzielnic – Śródmieście. Zbliżony do warszawskiego poziom tego wskaźnika miały jedynie niektóre miasta pasma zachodniego: Żyrardów, Podkowa Leśna, Grodzisk Maz., Pruszków, Piastów, Milanówek i podstołeczny Konstancin-Jeziorna. W latach 1970, 1978 i 1988 nie zaszły w tym względzie większe zmiany. Przy wzro-

T a b e l a 23. Liczba mieszkań na 1000 ludności ogółem na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	325	299	26	9,5	3,1	310
	1978	367	320	47	15,4	4,7	331
	1988	422	330	92	28,3	8,0	355
Pozostałe miasta	1970	322	218	104	24,0	8,8	272
	1978	335	222	113	23,4	8,3	283
	1988	353	249	104	21,4	7,3	294
Gminy wiejskie	1970	276	197	79	16,7	6,9	241
	1978	294	196	98	19,6	7,8	252
	1988	302	216	86	20,3	7,8	261

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

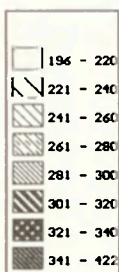
1970



1978



1988



Ryc. 15. Nasylenie w mieszkania (liczba mieszkań na 1000 ludności ogółem) w latach 1970, 1978 i 1988

Degree of saturation with apartments (number of flats per 1,000 of population) in the years 1970, 1978 and 1988

ście poziomu omawianego wskaźnika wśród najlepszych do 320–350 mieszkań na 1000 ludności umocniły swe przewodnictwo dzielnice Warszawy (Śródmieście 422 mieszkania). Wypadły z tej grupy miasta: Konstancin-Jeziorna, Piastów, Podkowa Leśna, a ich miejsce zajęły: Brwinów, Ożarów Maz. i Błonie. Na uwagę zasługuje poprawa w tym względzie miejsca małych peryferyjnych ośrodków, takich jak Zakroczym, Mszczonów i Kałuszyn, co po części można tłumaczyć małym przyrostem ludności w tych miastach.

W 1970 r. najniższy poziom nasycenia w mieszkania (220–260 mieszkań na 1000 ludności) miały miasta we wschodniej, a zwłaszcza północno- i południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej (Pilawa, Karczew, Góra Kalwaria, Żąbki, Radzymin, Kobyłka, Marki, Tłuszcz, Zielonka, Mińsk Maz.). Do 1988 r., wraz ze wzrostem poziomu tego wskaźnika (do 250–280 mieszkań na 1000 ludności), skład tej grupy niemal nie uległ zmianie (ryc. 15).

W grupie gmin wiejskich w 1970 r. najwyższy poziom nasycenia w mieszkania (255–270 mieszkań na 1000 ludności) notowano w części lewobrzeżnej aglomeracji warszawskiej. Były to gminy podwarszawskie, leżące na południe (Konstancin-Jeziorna, Piaseczno, Michałowice) i północ od stolicy (Jabłonna, Pomiechówek, Nieporęt) oraz oddalone od centrum (Pomiechówek, Baranów, Leszno, Wiskitki, Tarczyn, Grodzisk Maz.). Z części wschodniej aglomeracji znalazły się w tej grupie najlepszych jedynie gminy peryferyjne: Sobienie-Jeziory, Mrozy i Kałuszyn. W okresie 1970, 1978 i 1988 najwyższy poziom nasycenia w mieszkania wśród tutejszych gmin wiejskich podniósł się do 275–300 mieszkań na 1000 ludności, przy czym w grupie najlepszych znajdujemy głównie rozwijające się gminy części zachodniej (Michałowice, Jaktorów, Leszno, Ożarów Maz., Nieporęt, Piaseczno, Jabłonna, Tarczyn), ale także i peryferyjne, wyludniające się (Kałuszyn, Radziejowice, Mrozy, Sobienie-Jeziory, Żabia Wola, Leoncin).

Gminy wiejskie o najniższym poziomie nasycenia w mieszkania w 1970 r. występowały na badanym obszarze głównie w części prawobrzeżnej (Kolbiel, Pilawa, Mińsk Maz., Dębe Wik., Siennica), a szczególnie w części północno-wschodniej (Zabrodzie, Poświętne, Tłuszcz, Klembów, Wołomin, Radzymin, Dąbrówka, Strachówka). Do tej grupy najgorszych, z części lewobrzeżnej, należały jedynie gminy Teresin i Prażmów. W okresie 1970, 1978 i 1988 najniższy poziom nasycenia w mieszkania na obszarze aglomeracji warszawskiej podniósł się z około 200–230 do około 220–250 mieszkań na 1000 ludności, ale utrzymał się wcześniej przedstawiony układ różnicowań przestrzennych (ryc. 15).

Sumując powyższe obserwacje, można stwierdzić, że w całym badanym okresie utrzymywał się podział aglomeracji warszawskiej na część zachodnią – o wyższym nasyceniu w mieszkania i część wschodnią – o dominacji najniższych poziomów omawianego wskaźnika. Ten przejrzysty układ zakłócały tylko jednostki o skrajnie przeciwstawnych procesach demograficznych. Niektóre obszary peryferyjne części wschodniej, wykazujące stagnację lub spadek liczby ludności, miały stosunkowo wysoki poziom nasycenia w mieszkania, natomiast prężne demograficznie obszary podwarszawskie, głównie części zachodniej, wykazywały niski poziom tego wskaźnika (ryc. 15).

3.3.2. ZASIĘG WSPÓŁZAMIESZKIWANIA ODRĘBNYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH

W miarę poprawy warunków bytowych ludności w Polsce po II wojnie światowej stopniowo zmieniały się poglądy na poziom minimalnego standardu, jaki powinien być osiągnięty w zakresie sytuacji mieszkaniowej ludności. W fazie odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych i likwidacji obszarów nędzy mieszkaniowej podstawowym wyznacznikiem potrzeb mieszkaniowych było zapewnienie ludności przysłowiowego „dachu nad głową”. W drugim etapie dążono do ogólnego zbilansowania liczby izb z liczbą ludności. Już w końcu lat pięćdziesiątych w Polsce zaczęto uwzględniać zasadę, że to nie poszczególne osoby użytkują izby mieszkalne, lecz potrzeby mieszkaniowe ludności muszą być zaspokajane w skali gospodarstw domowych, które zgłaszają zapotrzebowanie na odrębne, samodzielne mieszkania (Andrzejewski 1987). Takie podejście jest zgodne z powszechnie stosowanym w krajach europejskiego kręgu cywilizacyjnego i wydaje się jedynym możliwym do przyjęcia w obecnych warunkach w Polsce. Konsekwencją takiego stanowiska jest uznanie za kluczowy problem sytuacji mieszkaniowej w kraju niedoboru ilościowego mieszkań. Wywołuje on nieakceptowane, przymusowe współzamieszkiwanie odrębnych gospodarstw domowych.

Określenie poziomu współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych oraz ich ewentualnej ilościowej nadwyżki nad liczbą mieszkań wymaga posługiwania się kategorią gospodarstwa domowego. Liczby gospodarstw domowych zarejestrowane przez NSP 1970 i NSP 1978 uznawane są za prawidłowo oddające demograficzne podłoże wyodrębniania się gospodarstw domowych w Polsce. Mikrospis 1984 i NSP 1988 przyniosły, według specjalistów, zaniżoną liczbę gospodarstw domowych, w zestawieniu z kształtującymi to zjawisko czynnikami demograficznymi (Kościńska 1987). Z tych właśnie względów, porównując wszelkie wyniki NSP 1970, 1978 i 1988 odwołujące się do kategorii gospodarstwa domowego, należy pamiętać o kontekście społeczno-gospodarczym, w jakim były przeprowadzane spisy. Zestawienia wyników tych trzech spisów mogą lepiej służyć pokazaniu dynamiki różnicowań przestrzennych zjawiska samodzielności zamieszkiwania i deficytu mieszkań, niż pokazaniu rzeczywistych zmian poziomu samodzielności zamieszkiwania i niedoboru mieszkań. W następnym podrozdziale podjęto próbę pełniejszego uchwycenia potrzeb mieszkaniowych końca lat osiemdziesiątych poprzez uwzględnienie również ukrytych potrzeb mieszkaniowych, mogących pojawić się ze strony niewyodrębnionych gospodarstw domowych (tzw. potencjalnych) poprzez uwzględnienie liczby rodzin i tzw. gospodarstw domowych nierodzinnnych zarejestrowanych przez NSP 1988.

W świetle danych spisowych najwyższy, tj. najbardziej niekorzystny, poziom współzamieszkiwania gospodarstw domowych na obszarze aglomeracji warszawskiej występował w 1978 r., nieco niższy był w 1970 i 1988 r. W okresie 1970, 1978 i 1988 Warszawa wykazywała niższy poziom współzamieszkiwania zarejestrowanych gospodarstw domowych niż przeciętnie miasta w kraju. Przeciętnie miasta pozostałe tego obszaru w 1970 r. miały niższy poziom współzamieszkiwania niż średnia ogólnopolska dla miast, ale już w latach 1978 i 1988 niekorzystnie ją przewyższyły. Tujejsze gminy wiejskie natomiast w całym omawianym okresie wykazywały znacznie

wyższy odsetek współzamieszkujących gospodarstw domowych niż przeciętnie wsie w kraju. O skali tego problemu świadczy fakt, że w Warszawie w 1970 r. niesamodzielnie zamieszkiwało niemal co czwarte gospodarstwo domowe, w 1978 r. więcej niż co czwarte, a w 1988 r. niemal co szóste spośród zarejestrowanych przez spisy. W analogicznych latach w tutejszych miastach pozostałych ogółem w takiej sytuacji znajdowało się początkowo co czwarte, a potem niemal co czwarte gospodarstwo domowe. Na obszarach wiejskich aglomeracji warszawskiej nie miało samodzielnego mieszkania z górą co czwarte gospodarstwo domowe (w 1978 r. nawet niemal co trzecie).

Zjawisko współzamieszkiwania dotyczyło bardzo wielu gospodarstw domowych. W skali całego badanego obszaru mieszkało niesamodzielnie w 1988 r. prawie 200 tys. gospodarstw domowych, z tego w Warszawie ponad 100 tys. Względna (ale dyskusyjna) poprawa w tej mierze, zarejestrowana przez NSP 1988, w ujęciu bezwzględnym, nie jest tak znaczna (tab. 24).

Nasilenie zjawiska współzamieszkiwania wykazuje na badanym obszarze znaczne zróżnicowania, które w przypadku dzielnic Warszawy, w ujęciu względnym i bezwzględnym, nieco się zwiększyły w 1988 r., natomiast zmniejszyły się w grupie miast pozostałych. Wśród gmin wiejskich w latach 1978–1988, względnie biorąc, także widzimy zwiększenie zróżnicowania w tym względzie (tab. 25).

W 1970 r. w grupie miast najkorzystniejszy, bo najniższy, poziom współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych (18–22% ogółu) miały ośrodki leżące w części zachodniej aglomeracji (Mszczonów, Żyrardów, Konstancin-Jeziorna, Grodzisk Maz., Błonie, Nowy Dwór, Zakroczym, Serock). Wyjątkowo w tej grupie znajdowały się miasta z części wschodniej: Marki i Kałuszyn. Równie niski poziom współzamieszkiwania wykazywała wówczas większość dzielnic Warszawy.

Najgorsza sytuacja w tym okresie, wyrażająca się 30–40% gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie, panowała w miastach podwarszawskich części wschodniej i północno-wschodniej (Ząbki, Kobyłka, Zielonka, Wesola, Tuszcz, Wołomin), w pojedynczych miastach pasma zachodniego (Podkowa Leśna, Piastów, Miłanówek) oraz leżących na południe od stolicy (Karczew, Piława, Józefów, Góra Kalwaria), a spośród dzielnic Warszawy – jedynie w Śródmieściu (ryc. 16).

W latach 1970, 1978 i 1988 z grupy miast o najkorzystniejszym poziomie omawianego wskaźnika wypadły: Błonie, Konstancin-Jeziorna, Grodzisk Maz., Nowy Dwór oraz jedyne w tej grupie miasta z części wschodniej badanego obszaru: Marki i Kałuszyn. Ich miejsce zajęły: Grójec, Ożarów Maz. i Góra Kalwaria. Znalazły się tu również wszystkie dzielnice Warszawy (ryc. 16).

Z grupy najgorszych pod tym względem wypadły wspomniane Góra Kalwaria, Tuszcz, Zielonka oraz dzielnica Śródmieście, a weszły do niej, względnie pogarszając swoją pozycję: Sulejówek, Otwock i Radzymin.

Skład obu skrajnych grup w okresie 1970, 1978 i 1988 nie uległ zasadniczym zmianom – świadczy to dodatkowo o wiarygodności i porównywalności danych wykorzystywanych tu trzech spisów powszechnych nawet w tak trudnej do obiektywizacji kategorii jak gospodarstwa domowe. Można sądzić, że w latach osiemdziesiątych wpływ czynników pozademograficznych hamujących wyodrębnianie się gospodarstw domowych działał w przestrzeni, mniej więcej, równomiernie.

T a b e l a 24. Gospodarstwa domowe osób mieszkających niesamodzielnie na obszarze aglomeracji warszawskiej na tle kraju (w tys.)

Obszar	Liczba			Zmiany	
	1970	1978	1988	1970-1978	1978-1988
Aglomeracja ogółem	186,4	244,2	197,9	57,8	-46,3
w tym:					
Warszawa	109,9	145,9	109,5	36,0	-36,4
pozostałe miasta	40,9	53,0	49,3	12,0	-3,7
wsie	35,5	45,3	39,1	9,8	-6,2
Polska ogółem	2333,3	2953,3	2350,4	620,0	-602,8
w tym:					
miasta	1599,0	1885,1	1534,0	286,1	-351,1
wsie	734,3	1068,1	816,4	333,8	-251,7

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

T a b e l a 25. Udział gospodarstw domowych osób mieszkających niesamodzielnie na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

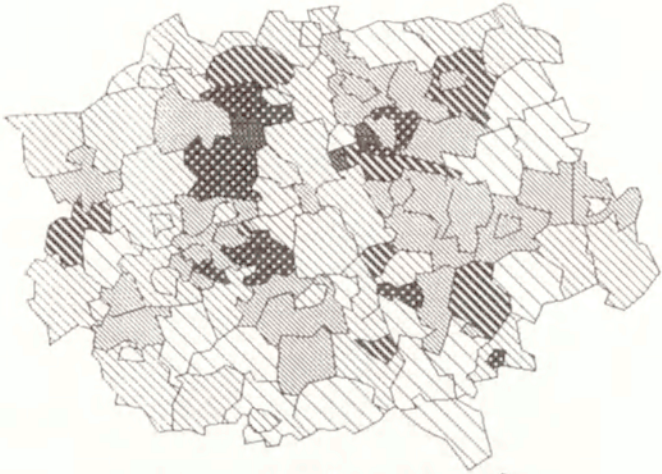
Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odchylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	28,4	20,2	8,2	2,5	11,0	22,8
	1978	26,2	23,2	3,0	1,2	4,7	24,6
	1988	20,4	14,9	5,5	1,5	8,9	17,4
Pozostałe miasta	1970	51,5	17,8	33,7	7,9	29,0	27,2
	1978	55,6	13,9	41,7	8,4	28,1	29,9
	1988	38,3	11,7	26,6	6,7	27,2	24,8
Gminy wiejskie	1970	41,3	14,4	26,9	6,0	24,2	25,0
	1978	54,3	13,8	40,5	7,2	23,8	30,2
	1988	43,2	13,1	30,1	7,2	27,5	26,2

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

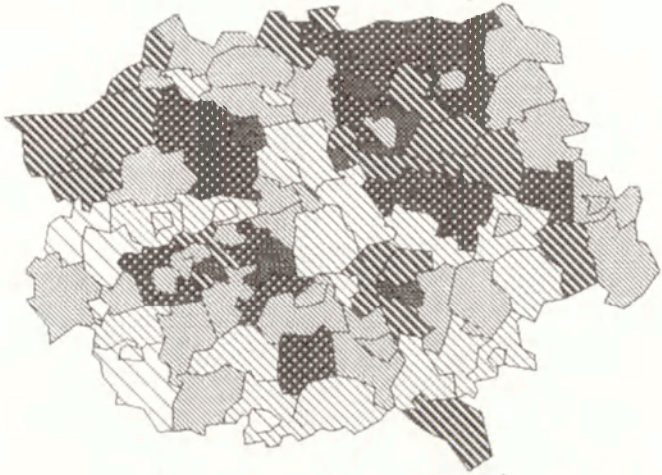
Przedstawione przemiany doprowadziły do wyostrenia obrazu przestrzennych różnicowań w zakresie samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych na obszarze aglomeracji warszawskiej. Maksymalnie upraszczając sprawę można stwierdzić, że w 1988 r. najkorzystniejszymi wskaźnikami w tej mierze legitymowała się Warszawa oraz miasta zachodniej części aglomeracji, przeważnie te nieco oddalone od stolicy. Wyraźnie najgorsze warunki posiadały ośrodki miejskie graniczące ze stolicą i leżące we wschodniej części badanego obszaru (ryc. 16).

W 1970 r. spośród gmin wiejskich najkorzystniejszy, bo najniższy, udział gospodarstw domowych osób mieszkających niesamodzielnie (poniżej 20%) miały głównie jednostki leżące na obrzeżach badanego obszaru: wschodnich (Dąbrówka, Strachówka, Siennica, Stanisławów, Dobre, Zabrodzie), południowych i południowo-zachodnich (Baranów, Sobienie-Jez., Wilga, Tarczyn, Żabia Wola, Osieck, Chynów, Grójec,

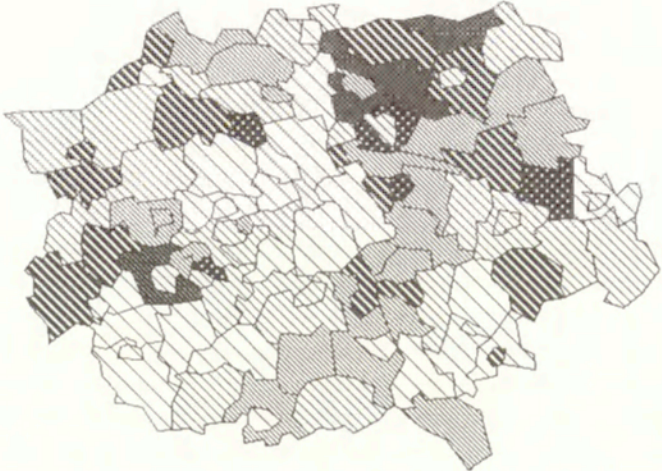
1970



1978



1988



Ryc. 16. Gospodarstwa domowe osób mieszkających niesamodzielnie w % ogółu gospodarstw domowych w latach 1970, 1978 i 1988

The cohabiting households in % of the total number of households in the years 1970, 1978 and 1988

Karczew, Pniewy) oraz pojedyncza peryferyjna gmina części północno-zachodniej – Zakroczym (ryc. 16).

W tym czasie największy udział niesamodzielnie zamieszkujących gospodarstw domowych (30–40%) wykazywały wiejskie gminy podwarszawskie (Łomianki, Michałowice, Wołomin, Raszyn, Stare Babice, Jabłonna, Halinów) oraz leżące między pasem jednostek najlepszych a Warszawą (Tłuszcz, Skrzyszew, Kołbiel, Celestynów, Wiązowna, Klembów). W grupie tej znalazły się również pojedyncze gminy peryferii zachodnich: Teresin, Jaktorów, Kampinos i Radziejowice (ryc. 16).

W latach 1970, 1978 i 1988 skład obu skrajnych grup zmienił się wyraźnie. W latach 1970–1978 zaczął kształtować się w północno-wschodniej części aglomeracji warszawskiej zwarty przestrzennie zespół gmin wiejskich o najgorszych lub co najwyżej średnich wskaźnikach samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych. Jednocześnie zanikał taki obszar na zachód od stolicy – choć nadal do najgorszych należały: Łomianki, Raszyn, Michałowice, Lesznów, Stare Babice i Czosnów. W latach 1978–1988 procesy te pogłębiły się, doprowadzając właściwie do zaniku koncentrycznego układu zróżnicowań w tej mierze. Najgorszą sytuację w 1988 r. – od 30 do 40% gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie – miały już głównie gminy wiejskie północno-wschodnie i wschodnie (Zabrodzie, Radzymin, Klembów, Jakubów, Wołomin, Tłuszcz, Siennica, Dąbrówka, Stanisławów) oraz leżące na zachodnich i południowo-zachodnich krańcach badanego obszaru (Grodzisk Maz., Zakroczym, Baranów, Kampinos, Wiskitki). Wówczas w grupie najgorszych pozostawały jedynie pojedyncze gminy podwarszawskie (Łomianki, Czosnów, Konstancin-Jeziorna). Bardzo wyraźnie poprawiły swoją pozycję w tej mierze gminy graniczące ze stolicą (Stare Babice, Raszyn, Celestynów, Michałowice, Jabłonna) oraz inne zachodnie (Jaktorów, Radziejowice, Ożarów Maz., Mszczonów, Leszno, Lesznów). Ostatecznie w 1988 r. najmniejszy udział niesamodzielnie mieszkających gospodarstw domowych miały już niektóre gminy wiejskie graniczące od północy i zachodu ze stolicą (Nieporęt, Stare Babice, Ożarów Maz., Raszyn) oraz leżące w południowo-zachodnich i południowo-wschodnich krańcach badanego obszaru (Tarczyn, Jaktorów, Żabia Wola, Radziejowice, Osieck, Pilawa, Mszczonów, Sobienie-Jeziory, Kołbiel i oddalony Kałuszyn) (ryc. 16).

Poziom współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych na obszarach wiejskich, liczony względnie, po zarejestrowanym pogorszeniu w 1978 r. w zasadzie w 1988 r. był podobny jak w 1970 r.

Analizując problem samodzielności zamieszkiwania w gminach wiejskich, należy zwrócić uwagę na specyfikę tych gmin, a przede wszystkim na udział ludności rolniczej. Dominacja rodzinnych gospodarstw rolnych sprawia, że w gminach o wysokim udziale ludności rolniczej rejestruje się względnie niskie odsetki niesamodzielnie zamieszkujących gospodarstw domowych. Z kolei gminy o wysokim udziale ludności pozarolniczej wykazują zwykle względnie niekorzystny poziom tego wskaźnika. Może to być związane z łatwością wydzielenia się mniejszych gospodarstw domowych, jeśli ich członków nie łączy wspólna praca w rodzinnym gospodarstwie rolnym. Tym właśnie można tłumaczyć dość charakterystyczną ewolucję układu przestrzennych zróżnicowań w omawianej dziedzinie. W badanym okresie najwyższy udział ludności

nierolniczej występował w gminach podwarszawskich, a najniższy na peryferyjnych obszarach wschodnich.

Na początku lat siedemdziesiątych najkorzystniejszy poziom samodzielności zamieszkiwania miały właśnie jednostki o najwyższym udziale ludności rolniczej i wykazujące znaczne ubytki liczby mieszkańców. Z drugiej strony w najgorszej sytuacji były gminy wiejskie, wykazujące najniższy udział ludności rolniczej i znaczący przyrost liczby mieszkańców.

W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych podstołeczne obszary wiejskie, zachowując wysoki udział ludności nierolniczej, rozwijały się i poprawiły wydatnie swą sytuację mieszkaniową. Wyjątkiem były gminy podwarszawskie części północno-wschodniej, które miały wysoki udział ludności nierolniczej i rozbudowywały się wolniej, a więc pogorszyły swoją pozycję w tej mierze. Również względnie korzystny poziom w zakresie samodzielności zamieszkiwania wykazywały gminy intensywnego rolnictwa południowej części aglomeracji. W tych okolicznościach peryferyjne, tradycyjnie rolnicze, wyludniające się, ogarnięte stagnacją gminy wschodniej części badanego obszaru wykazywały w końcu lat osiemdziesiątych co najwyżej przeciętny poziom samodzielności zamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych (ryc. 16).

3.3.3. PRZECIĘTNY POZIOM ZALUDNIENIA MIESZKAŃ

Najlepiej problem zaludnienia mieszkań, a ściślej izb mieszkalnych w mieszkaniach, można przedstawić posługując się przedziałową strukturą ich zaludnienia. Za pomocą tego miernika można w przybliżeniu wyodrębnić: mieszkania niedoludnione, w pełni wykorzystane oraz, co ważniejsze, mieszkania przeludnione. Istniejące, porównywalne dane spisów powszechnych z okresu 1970, 1978 i 1988 pozwalają zbadać zjawisko zaludnienia mieszkań jedynie poprzez wskaźnik przeciętnej liczby osób przypadających na statystyczną izbę mieszkalną oraz poprzez średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na statystycznego mieszkańca w badanych miastach i gminach wiejskich. Chcąc uchwycić dynamikę poziomu zaludnienia mieszkań, musiano ograniczyć się do tych właśnie wskaźników średnich. Uznając jednak za niezbędne pokazanie zasięgu rzeczywistych skrajnych stanów zaludnienia mieszkań, przeprowadzono taką analizę w dalszej części tego opracowania, opierając się na dostępnych danych dla 1988 r.¹⁹

Z analogicznych przyczyn jak w przypadku badania wielkości mieszkań, również badając poziom zaludnienia lokali należy pokazać to zjawisko zarówno w odniesieniu do izb, jak i do powierzchni użytkowej mieszkań.

¹⁹ Opublikowane wyniki NSP 1988 dla poszczególnych miast i gmin wiejskich nie zawierają wprost informacji o rzeczywistym poziomie zaludnienia mieszkań, tj. klasyfikującej mieszkania według średniej liczby osób przypadającej w danym lokalu na izbę mieszkalną. Dane takie istnieją tylko dla większych miast oraz dla większych agregatów, np. województw. Chcąc uzyskać takie informacje dla interesujących nas jednostek autor wykorzystał opublikowane informacje o liczbie osób zamieszkujących w mieszkaniach o różnej liczbie izb, co wymagało pracochłonnych przeliczeń (por. podrozdz. następny).

Zaludnienie mieszkań – przeciętna liczba osób na izbę

W okresie 1970, 1978 i 1988 na badanym obszarze ogółem na statystyczną izbę przypadła mniejsza liczba osób niż przeciętnie w kraju, ale był to wyłącznie wpływ dominującej tu stolicy. Tutejsze pozostałe miasta ogółem i obszary wiejskie niekorzystnie przewyższały odpowiednie średnie krajowe dla miast i wsi. Poziom zaludnienia mieszkań w całym okresie wyraźnie się tu obniżał. W 1988 r. w Warszawie zarejestrowano już większą liczbę izb niż ludności w mieszkaniach. W miastach pozostałych ogółem wielkości te niemal zrównały się, natomiast na obszarach wiejskich zbliżyły się wyraźnie.

Wśród dzielnic Warszawy, pozostałych miast oraz gmin wiejskich badanego obszaru następował wyraźny proces bezwzględego zmniejszania się różnicowań w tej dziedzinie (zakres, odchylenie standardowe). Te różnicowania liczone względnie nieco wzrosły wśród dzielnic Warszawy i w grupie gmin wiejskich w latach 1978–1988, chociaż na ogół w całym okresie utrzymywały się na dość niskim poziomie – co zresztą jest cechą mierników opartych na wielkościach średnich (tab. 26).

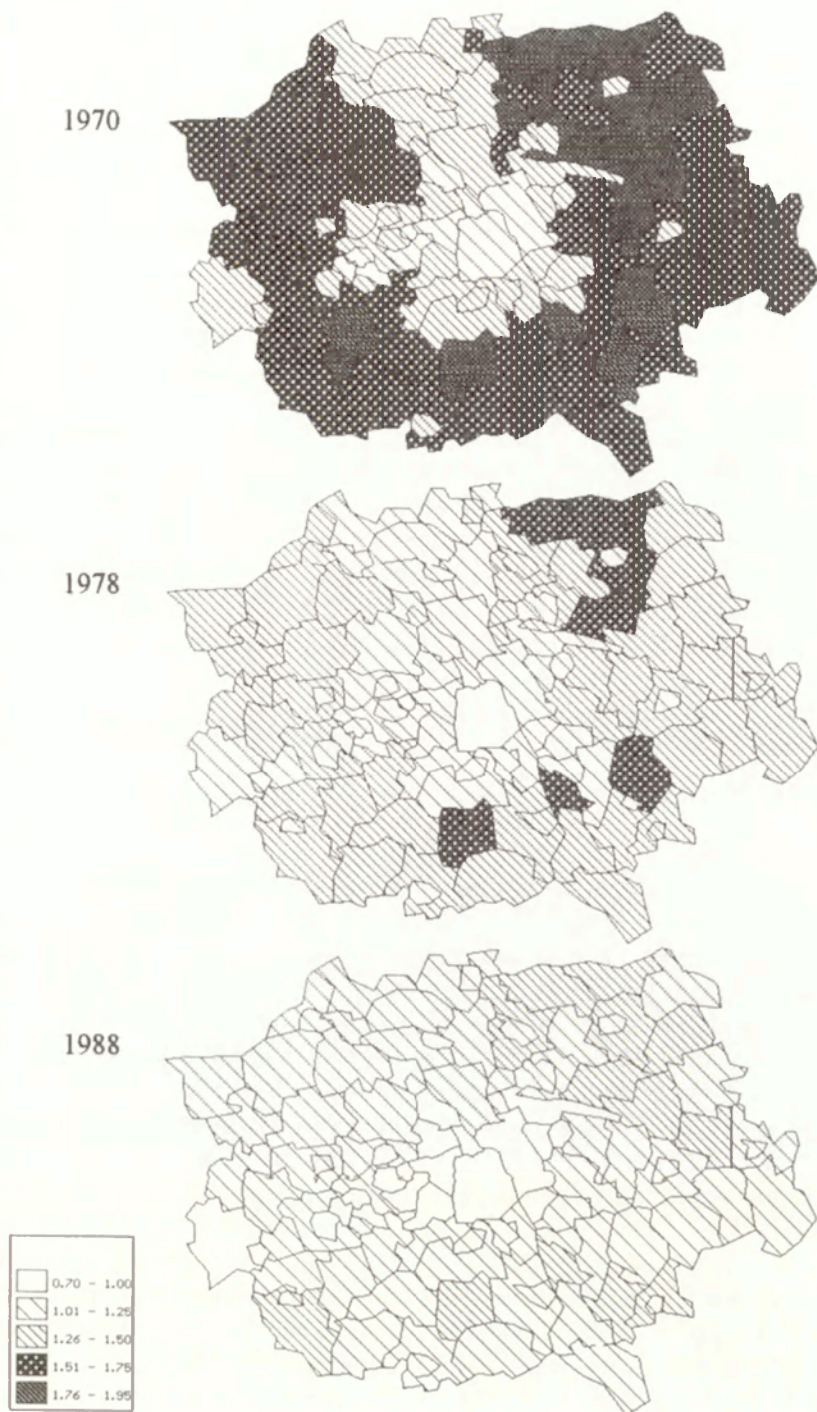
W 1970 r. spośród miast aglomeracji najniższy, a więc najkorzystniejszy, poziom przeciętnego zaludnienia mieszkań (1,2–1,3 osoby na izbę) wykazywała Warszawa oraz ośrodki podstołeczne: z pasma zachodniego (Podkowa Leśna, Milanówek, Brwinów, Piastów, Pruszków, Grodzisk Maz.), wschodnie (Sulejówek, Wesola, Zielonka) i południowe (Konstancin-Jeziorna, Józefów). W latach 1970, 1978 i 1988 skład tej grupy, wraz z wydatnym obniżeniem się poziomu zaludnienia mieszkań do 0,8–0,9 osoby na izbę, nie uległ zmianie.

W 1970 r. najgorsze warunki pod tym względem (przeciętnie 1,5–1,6 osoby na izbę) miały miasta leżące na obrzeżach badanego obszaru (Serock, Kałuszyn, Zakroczym, Mszczonów), ale również większość z pasma północno-wschodniego (Radzymin, Marki, Żabki, Tłuszcz) i z południa (Góra Kalwaria, Grójec, Karczew), a także Żyrardów. W latach 1970, 1978 i 1988 z tej grupy wyraźnie, choć względnie, popra-

T a b e l a 26. Przeciętna liczba osób na statystyczną izbę mieszkalną na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odcylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	1,3	1,2	0,1	0,1	3,7	1,3
	1978	1,1	1,0	0,1	0,0	3,4	1,1
	1988	1,0	0,9	0,1	0,0	4,1	0,9
Pozostałe miasta	1970	1,6	0,9	0,7	0,2	10,3	1,4
	1978	1,4	0,8	0,6	0,1	9,8	1,2
	1988	1,2	0,7	0,5	0,1	8,5	1,0
Gminy wiejskie	1970	2,0	1,2	0,7	0,2	9,7	1,6
	1978	1,6	1,0	0,5	0,1	8,9	1,4
	1988	1,4	0,9	0,5	0,1	9,2	1,2

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.



Ryc. 17. Przeciętna liczba osób na izbę w latach 1970, 1978 i 1988
Average number of persons per room in the years 1970, 1978 and 1988

wiły swą pozycję Żyrardów i Ząbki. Ich miejsce w grupie najgorszych zajęły Otwock i Nowy Dwór (ryc. 17).

W grupie gmin wiejskich najkorzystniejszy przeciętny poziom zaludnienia (1,3–1,5 osób na izbę) miały jednostki podwarszawskie leżące na północ (Skrzeszew, Pomiechówek, Serock, Jabłonna, Nieporęt, Łomianki) oraz zachód i południe od stolicy (Michałowice, Piaseczno, Brwinów, Konstancin-Jeziorna, Raszyn, Lesznowola, Ożarów Maz., Wiskitki). Do grupy najlepszych nie należała żadna gmina wschodniej połowy aglomeracji (ryc. 17).

W latach 1970, 1978 i 1988 skład tej grupy zachował się bez większych zmian: wypadły z niej Konstancin-Jeziorna i Serock, a ich miejsce zajęły: Stare Babice i Jaktorów. Poziom omawianego wskaźnika obniżył się wśród najlepszych do 0,9–1,1 statystycznej osoby na izbę.

Podobną trwałość składu wykazywała grupa gmin wiejskich o najwyższym przeciętnym poziomie zaludnienia mieszkań, która w 1970 r. wykazywała około 1,8–1,9 statystycznej osoby na izbę. Były to głównie gminy północno-wschodniej i południowo-wschodniej części aglomeracji warszawskiej (Dąbrówka, Radzymin, Poświętne, Strachówka, Zabrodzie, Tłuszcz, Stanisławów, Wołomin, Klembów, Kołbiel, Osieck, Dębe Wlk.) oraz pojedyncze gminy prawobrzeżne i leżące na południe od stolicy (Prażmów, Żabia Wola, Karczew). Do 1988 r. z tej grupy, wraz z obniżką przeciętnego poziomu zaludnienia mieszkań do 1,3–1,4 statystycznej osoby na izbę, wypadło kilka gmin wschodnich (Dębe Wlk., Klembów, Kołbiel, Wołomin), a ich miejsce zajęły jednostki z obrzeży aglomeracji (Pilawa, Jakubów, Mszczonów, Zakroczym, Dobre) (ryc. 17).

Zaludnienie mieszkań

w świetle przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na osobę

Mierząc poziom zaludnienia liczbą metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na statystycznego mieszkańca w poszczególnych miastach i gminach wiejskich badanego obszaru, otrzymujemy zbliżony, w pewnym zakresie, obraz przestrzennych różnicowań do przedstawionego powyżej.

W Warszawie w okresie 1970, 1978 i 1988 przypadła większa powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę niż średnio w miastach Polski. Ogółem pozostałe miasta aglomeracji warszawskiej oraz tutejsze obszary wiejskie miały gorszy poziom tego miernika od odpowiednich średnich krajowych dla wsi i miast. Zwraca przy tym uwagę wyraźny, korzystny i powszechny wzrost poziomu tego wskaźnika oraz to, że w badanym okresie wzrosło bezwzględne różnicowanie poziomu tej cechy (zakres zmienności, odchylenie standardowe) wśród dzielnic Warszawy, w grupie miast pozostałych oraz w grupie gmin wiejskich. Poziom tego różnicowania liczony względnie (współczynnik zmienności), po okresie zmniejszenia zarejestrowanego przez NSP 1978, wzrósł ponownie w okresie 1978–1988 (tab. 27). W 1988 r. odnotowano wśród dzielnic Warszawy większe różnicowanie w tym względzie niż w 1970 r., a w grupach pozostałych miast i gmin wiejskich badanego obszaru osiągnęło ono poziom zbliżony do tego z 1970 r.

W 1970 r. największa powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę (13–14 m²)

T a b e l a 27. Powierzchnia użytkowa mieszkań (m^2) przypadająca na statystyczną osobę na obszarze aglomeracji warszawskiej – podstawowe miary zmienności cechy

Obszar	Rok	Maksimum	Minimum	Zakres	Odczylenie standardowe	Współczynnik zmienności	Średnia z grupy
Dzielnice Warszawy	1970	15,1	12,2	2,9	0,9	6,8	13,3
	1978	17,3	13,9	3,4	1,1	7,0	15,2
	1988	19,8	15,3	4,5	1,3	7,8	17,1
Pozostałe miasta	1970	20,6	9,6	11,0	1,8	15,5	11,8
	1978	23,1	11,6	11,5	2,0	14,1	13,9
	1988	28,6	14,4	14,2	2,5	15,0	16,8
Gminy wiejskie	1970	16,1	9,6	6,5	1,0	9,2	11,3
	1978	18,8	11,9	6,9	1,1	8,0	13,6
	1988	22,3	14,1	8,2	1,5	8,9	16,3

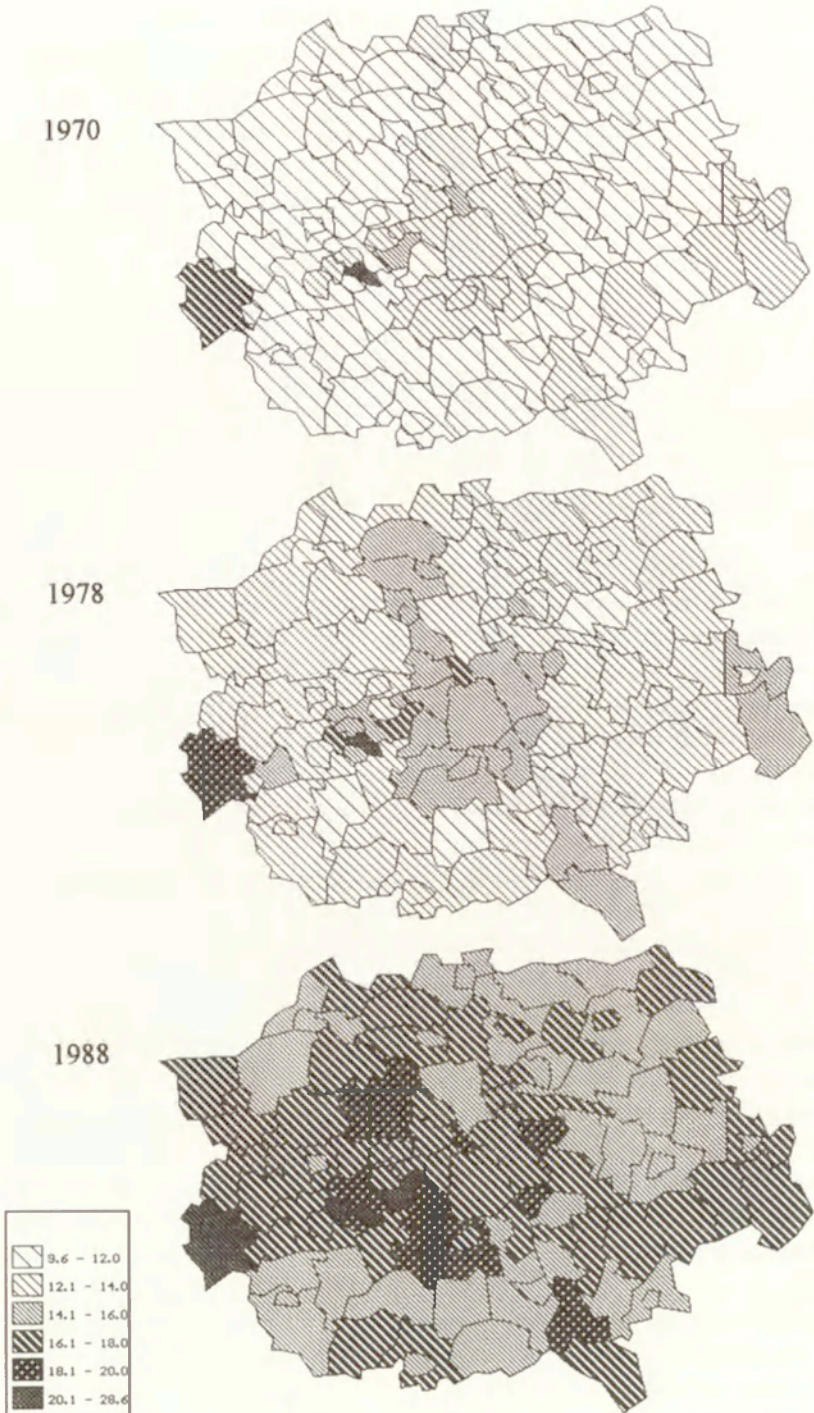
Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

przypadała w Warszawie oraz miastach podwarszawskich, w tym głównie pasma zachodniego (Podkowa Leśna, Milanówek, Brwinów, Piastów). Podobny poziom tego wskaźnika miały również: Konstancin-Jeziorna oraz Józefów i Sulejówkę. Do 1988 r. w grupie najlepszych nastąpiła wyraźna poprawa poziomu zaludnienia mieszkań do około 17–20 m^2 na osobę. W latach 1970, 1978 i 1988 spośród jednostek należących do omawianej grupy względnie pogorszyły swoją pozycję dzielnice Ochota i Żoliborz oraz miasta Piastów i Konstancin-Jeziorna. Ich miejsce wśród najlepszych zajęły również leżące dość blisko Warszawy: Wesola, Kobyłka oraz Karczew i Ożarów Maz.

W 1970 r. największe zagęszczenie mieszkań występowało w miastach leżących głównie na obrzeżach oraz w pasmie północno-wschodnim aglomeracji warszawskiej. W miastach: Serock, Zakroczym, Kałuszyn, Mszczonów, Grójec, Mińsk Maz. i Żąbki, Marki, Radzymin, Wołomin średnio na mieszkańca przypadało około 10–11 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań. Do 1988 r. poprawiły swą pozycję głównie miasta wspomnianego pasma północno-wschodniego (Radzymin, Żąbki, Marki), ale również południowe – Grójec i Mszczonów. Względne pogorszenie w tej mierze wystąpiło w ośrodkach silnie rozbudowujących się (Nowy Dwór, Otwock, Legionowo, Błonie) oraz w dzielnicy Praga Północ. Był to wpływ rosnącego udziału mieszkań w nowych uspołecznionych budynkach wielorodzinnych, w których preferowano liczbę izb kosztem ich powierzchni. W latach 1970–1988 nastąpiła w tej najgorszej grupie poprawa wskaźnika przeciętnego zaludnienia mieszkań z około 9–11 m^2 na osobę do 14–15 m^2 (ryc. 18).

Przedstawiając poziom zaludnienia mieszkań wiejskich poprzez ich powierzchnię użytkową przypadającą na osobę, otrzymujemy odmienny obraz niż w przypadku posługiwania się liczbą osób na izbę.

W 1970 r. najkorzystniejszy poziom zaludnienia mieszkań – 12–13 m^2 p.u. na osobę – występował w gminach peryferyjnych aglomeracji warszawskiej (Wiskitki, Sobienie-Jeziory, Kałuszyn, Mrozy, Serock, Wilga, Ceglów, Kołbiel, Skrzyszew, Ja-



Ryc. 18. Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę (w m²) w latach 1970, 1978 i 1988
Average usable apartment surface per person in the years 1970, 1978 and 1988

kubów, Siennica) oraz w jednostkach leżących na południe i południowo-zachód od Warszawy (Michałowice, Konstancin-Jeziorna, Lesznowola, Piaseczno, Brwinów). W latach 1970–1988 układ ten uległ wyraźnemu przekształceniu. Z grupy najlepszych wypadły niemal wszystkie obrzeżne gminy wschodnie (Jakubów, Siennica, Cegłów, Kałuszyn, Mrozy), ale także Serock, Skrzyszew i wyjątkowo Konstancin-Jeziorna. Ostatecznie w 1988 r. najkorzystniejszy poziom omawianego wskaźnika miały już podstołeczne gminy wiejskie otaczające półpierścieniem Warszawę z południowego zachodu, zachodu i północnego zachodu. Grupę tę uzupełniały już tylko pojedyncze gminy obrzeżne, znajdujące się w południowej części aglomeracji. Wśród najlepszych w badanym okresie poziom wskaźnika poprawił się z około 12–13 do około 18–19 m² p.u. na osobę (ryc. 18).

W 1970 r. najgorszy poziom zagęszczenia mieszkań miały gminy wiejskie, wewnętrzne, części wschodniej i południowej badanego obszaru. W gminach: Wołomin, Radzymin, Poświętne, Tłuszcz, Mińsk Maz., Klembów, Halinów, Dębe Wlk. oraz Żabia Wola, Prażmów, Grodzisk Maz., Nadarzyn, Góra Kalwaria (wyjątkowo również Tułowice) na statystycznego mieszkańca przypadało około 9–10 m² p.u. mieszkań (ryc. 18). Do 1988 r. układ przestrzenny tej najsłabszej grupy również uległ daleko idącym zmianom. Wypadły z niej niemal wszystkie wewnętrzne gminy południowo-zachodnie, a ich miejsce zajęły jednostki południowo- i północno-zachodnich oraz północno-wschodnich krańców aglomeracji (Pilawa, Zakroczym, Stanisławów, Mszczonów, Strachówka, Leoncin). Również i w tej najgorszej grupie gmin wiejskich zdecydowanie poprawił się poziom zaludnienia mieszkań z około 9–10 do 14–15 m² p.u. na osobę.

Uogólniając powyższe obserwacje można jednoznacznie stwierdzić, że w badanym okresie nastąpił spektakularny proces szybszej poprawy wskaźników zaludnienia mieszkań w jednostkach podwarszawskich, zwłaszcza części zachodniej. W zdecydowanej większości jednostek peryferyjnych aglomeracji następowała wolniejsza poprawa w tej dziedzinie i w związku z tym względnie pogorszyły one swą pozycję.

4. KLUCZOWE PROBLEMY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ LUDNOŚCI AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ PRZEŁOMU LAT OSIEMDZIESIĄTYCH I DZIEWIĘDZIESIĄTYCH

4.1. NIEDOBÓR ILOŚCIOWY MIESZKAŃ

Największym problemem sytuacji mieszkaniowej w Polsce, począwszy od czasów zakończenia procesu odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych, pozostaje niedobór ilościowy mieszkań. Powoduje on konieczność przymusowego współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych. Zasięg tego zjawiska, w zakresie możliwym do uchwycenia w spisach powszechnych, przedstawiono w rozdziale poprzednim. Obok ujęcia problemu niedoboru mieszkań ze względu na skutki społeczne, tj. poprzez odsetek rodzin lub gospodarstw domowych bez samodzielnego mieszkania, istotnym jest również oszacowanie liczby brakujących mieszkań (Litterer-Merwege 1960, 1961, 1964, 1977). Jest to przedstawianie od nieco innej strony zjawiska samodzielności zamieszkiwania, i to z wykorzystaniem tych samych kategorii statystycznych (mieszkanie, gospodarstwa domowe i rodziny zarejestrowane w spisach powszechnych). Szacunki ilościowego niedoboru mieszkań podlegają więc takim samym ograniczeniom, jak badania samodzielności zamieszkiwania (por. rozdz. 3.3).

Niedobór ilościowy mieszkań przedstawiany jest zwykle w postaci tzw. deficytu statystycznego mieszkań, tj. jako różnica między liczbą zarejestrowanych gospodarstw domowych a liczbą mieszkań²⁰. Istnieją podstawy do twierdzenia, że w latach osiemdziesiątych liczba potencjalnych gospodarstw domowych (tj. takich, które powstałyby, gdyby miały możliwość samodzielnego zamieszkiwania) przewyższała liczbę istniejących gospodarstw domowych nie wymagających mieszkań samodzielnych. Z tego powodu wydaje się konieczne również skonfrontowanie dla 1988 r. liczby istniejących mieszkań z liczbą rodzin, powiększoną o liczbę tzw. nierodzinnych gospodarstw domowych. Zabieg taki pozwala uwzględnić, w pewnej mierze, potrzeby

²⁰ Ujęcie takie daje dość dobre przybliżenie niedoboru ilościowego mieszkań, bowiem – co prawda – nie wszystkie gospodarstwa domowe chcą samodzielnie zamieszkiwać (szczególnie dotyczy to jednoosobowych gospodarstw domowych), ale z drugiej strony pewna liczba gospodarstw domowych wyodrębniłaby się natychmiast, gdyby miała możliwość samodzielnego zamieszkiwania (są to tzw. potencjalne gospodarstwa domowe). Zwykło się przyjmować, że wszystkie gospodarstwa domowe wieloosobowe oraz około 70–80% gospodarstw jednoosobowych wymaga samodzielnych mieszkań. W przypadku gdyby domniemana liczba potencjalnych gospodarstw domowych przewyższała liczbę gospodarstw istniejących, a nie chcących zamieszkiwać samodzielnie, wówczas tak obliczony niedobór mieszkań byłby zanizony.

T a b e l a 28. Deficyt statystyczny mieszkań* – aglomeracja warszawska na tle kraju

Obszar	1970	1978	1988	1988*
	w tys.			
Aglomeracja ogółem	103,4	134,9	106,2	145,9
w tym:				
Warszawa	61,3	80,7	58,6	80,0
pozostałe miasta	22,8	29,5	26,7	33,9
wsie	19,3	24,7	20,9	32,0
Polska ogółem	1295,2	1622,0	1253,7	1889,0
w tym:				
miasta	905,2	1056,5	824,4	1058,0
wsie	390,1	565,6	429,3	831,0
w % liczby istniejących (każdorazowo) mieszkań				
Aglomeracja ogółem	15,5	17,1	12,0	16,5
w tym:				
Warszawa	14,7	15,7	10,1	13,8
pozostałe miasta	17,3	19,3	15,2	19,3
wsie	16,6	20,3	16,2	24,8
Polska ogółem	16,0	17,4	11,7	17,6
w tym:				
miasta	19,6	18,3	11,7	15,0
wsie	11,3	16,0	11,7	22,6

* Deficyt liczony jako różnica między liczbą mieszkań a sumą rodzin i gospodarstw nierodzinnych.

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

mieszkaniowe istniejących gospodarstw domowych oraz gospodarstw potencjalnych. Można przyjąć, że rzeczywisty niedobór mieszkań w 1988 r. i na początku lat dziewięćdziesiątych miał rozmiary pośrednie między wielkościami uzyskanymi przy użyciu obu przedstawionych powyżej metod jego oceny, tj. między deficytem statystycznym a deficytem uwzględniającym domniemany rozrost grupy potencjalnych gospodarstw domowych.

W latach 1970, 1978 i 1988 deficyt statystyczny mieszkań na badanym obszarze wynosił odpowiednio 103, 135 i 106 tys. Stanowiło to 8,0, 8,3 i 8,5% ogólnopolskiej nadwyżki zarejestrowanych przez spisy powszechne gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań.

W Warszawie deficyt ten, w latach kolejnych spisów powszechnych (1970, 1978, 1980), wynosił odpowiednio: 61, 81 i 59 tys. Stanowiło to 6,8, 7,6 i 7,1% ogólnopolskiego deficytu statystycznego mieszkań zarejestrowanego w miastach. Ogółem w miastach pozostałych aglomeracji warszawskiej brakowało, w analogicznym okresie 23, 30 i 27 tys. mieszkań, tj. 2,5, 2,8 i 3,2% ogólnopolskiego deficytu zarejestrowanego w miastach. Na obszarach wiejskich tej aglomeracji niedobory wynosiły odpowiednio 19, 25 i 21 tys. mieszkań, co stanowiło 4,9, 4,1% i ponownie 4,9% łącznej ilości brakujących mieszkań we wsiach w całej Polsce (tab. 28, 29).

Biorąc pod uwagę bezwzględne rozmiary deficytu statystycznego mieszkań, na obszarze aglomeracji warszawskiej w 1988 r. sytuacja była, z niewielkimi odchyle-

T a b e l a 29. Koncentracja deficytu statystycznego mieszkań a koncentracja ludności, gospodarstw domowych i mieszkań w aglomeracji warszawskiej na tle kraju (w %)

Obszar	Rok	Deficyt statystyczny mieszkań	Ludność ogółem	Gospodarstwa domowe ogółem	Mieszkania ogółem
Polska ogółem = 100,0					
Agglomeracja ogółem	1970	8,0	7,1	8,2	8,2
	1978	8,3	7,3	8,4	8,5
	1988	8,5	7,2	8,3	8,3
Polska – miasta ogółem = 100,0					
Warszawa	1970	6,8	7,7	8,7	9,0
	1978	7,6	7,7	8,7	8,9
	1988	7,1	7,1	8,1	8,3
Pozostałe miasta	1970	2,5	2,7	2,8	2,9
	1978	2,8	2,6	2,7	2,6
	1988	3,2	2,6	2,6	2,5
Polska - wsie ogółem = 100,0					
Wsie	1970	4,9	3,2	3,5	3,4
	1978	4,4	3,3	3,6	3,4
	1988	4,9	3,4	3,7	3,5

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

niami, zbliżona do zarejestrowanej w 1970 r., natomiast w 1978 r. niekorzystnie różniła się w stosunku do dwóch pozostałych okresów.

Odnosząc każdorazowo rozmiary tego deficytu do liczby istniejących mieszkań, stwierdza się najniższy jego poziom w 1988 r., najwyższy w 1978, a pośredni w 1970 r. Oczywiście ta względnie lepsza sytuacja zarejestrowana w 1988 r. jest, jak to już wspomniano wielokrotnie, w znacznej części wynikiem działania czynników pozademograficznych, sztucznie hamujących proces wyodrębniania się gospodarstw domowych. Świadczyć może o tym wyraźnie wyższy od deficytu statystycznego poziom niedoboru mieszkań, liczony względem rodzin i gospodarstw domowych nierodzinnych (tab. 28). Niewątpliwie pewną rolę odgrywało tu między innymi stałe zmniejszanie się w Polsce po 1978 r. rozmiarów budownictwa mieszkaniowego.

Odnosząc względne rozmiary deficytu statystycznego mieszkań z obszaru aglomeracji warszawskiej do odpowiednich wielkości ogólnopolskich, obserwuje się wyraźne pogarszanie się sytuacji tej aglomeracji na tle kraju. O ile w 1970 r. wyższy od średnich ogólnopolskich poziom względnego deficytu statystycznego mieszkań występował tu tylko w gminach wiejskich ogółem, to już w 1978 r. taka sytuacja była udziałem również pozostałych miast. W 1988 r. także w Warszawie stwierdza się wyższy poziom tego niedoboru niż średnio w miastach Polski. Proces ten prowadzi do postępującej „koncentracji” niedoboru w tym zakresie na obszarze aglomeracji warszawskiej. Szybciej zmniejsza się udział Warszawy w ogólnej liczbie ludności, gospodarstw domowych i mieszkań miast polskich niż jej udział w deficycie statystycznym

mieszkań takich obszarów. Koncentracja tego deficytu mieszkań ciągle jednak była w Warszawie mniejsza niż jej udział w ogólnej liczbie ludności, gospodarstw domowych i mieszkań miejskich w Polsce (tab. 29).

Ogółem pozostałe miasta badanego obszaru już od 1978 r. wykazywały wyższy udział w deficycie mieszkań obszarów miejskich w Polsce niż w ich ludności, gospodarstwach domowych i mieszkaniach. Taka sytuacja dotyczyła w całym badanym okresie także tutejszych obszarów wiejskich (tab. 29).

Ze społecznego i ekonomicznego punktu widzenia niemniej ważne są bezwzględne rozmiary tego deficytu i jego rozmieszczenie. W okresie 1970, 1978 i 1988 największy deficyt statystyczny mieszkań miały dzielnice Warszawy. Był on najmniejszy w 1970 r. (po ok. 6–13 tys. mieszkań), największy w 1978 r. (po ok. 10–15 tys.), a pośredni w 1988 r., kiedy to sięgał w zależności od dzielnicy 7–10 tys. mieszkań.

W grupie tutejszych pozostałych miast największy deficyt statystyczny mieszkań (1–3 tys.) miały przeważnie ośrodki najludniejsze: Legionowo, Otwock, Pruszków, Wołomin, Mińsk Maz., Piastów, Żyrardów, Grodzisk Maz., Nowy Dwór, Piaseczno, ale również mniejsze – Sulejówek i Ząbki.

Analogicznie, stale w latach 1970, 1978 i 1988 najmniejszy poziom tego deficytu (po ok. 100–300 mieszkań) miały przeważnie miasta najmniejsze: Serock, Kałuszyn, Zakroczym, Mszczonów, Pilawa, Ożarów Maz., Tuszcz i Podkowa Leśna.

Wśród miast aglomeracji warszawskiej najwyższy poziom deficytu statystycznego mieszkań, liczony każdorazowo względem istniejących zasobów mieszkaniowych, występował w okresie 1970, 1978 i 1988 głównie w ośrodkach podwarszawskich. Były to szczególnie miasta leżące w części wschodniej (Sulejówek, Wesoła, Kobyłka, Ząbki, Radzymin, Zielonka, Wołomin, Józefów, Otwock, Karczew) oraz pojedyncze ośrodki z pasma zachodniego (Podkowa Leśna, Milanówek, Piastów). W całym omawianym okresie w tej grupie miast nadwyżka spisanych gospodarstw domowych sięgała 20–30% posiadanych przez nie mieszkań. Były w tym pewne negatywne wyjątki: w 1970 r. – Ząbki 45%, Kobyłka 39%, a w 1978 r. – Ząbki 52%, Podkowa Leśna i Karczew po 34% (ryc. 19).

Najkorzystniejszą sytuację w tej mierze wykazywały w 1970 r. głównie ośrodki oddalone od stolicy. Były to małe miasta peryferyjne (Kałuszyn, Mszczonów, Serock, Zakroczym), ale i duży Nowy Dwór. Poza tym należały tu: Żyrardów, Błonie i Grodzisk Maz. oraz tylko pojedyncze miasta podwarszawskie: Marki i Konstancin-Jeziorna. Spośród dzielnic Warszawy w tej grupie znalazły się Praga Południe i Żoliborz.

W latach 1970, 1978 i 1988 w składzie tej najlepszej grupy zaszły pewne zmiany. Pojawiły się w niej wszystkie dzielnice Warszawy oraz miasta Grójec i Ożarów Maz. Pogorszyły swą pozycję Błonie, Konstancin-Jeziorna i Grodzisk Maz. W grupie tej w 1970 r. poziom deficytu statystycznego mieszkań sięgał 10–13% posiadanych przez nie zasobów, w 1978 r. wynosił 11–15% (Mszczonów 8%), natomiast w 1988 r. około 7–11% (ryc. 19).

Porównując dla 1988 r. sumę rodzin i nierodzinnych gospodarstw domowych z liczbą mieszkań i odnosząc otrzymany niedobór do liczby istniejących mieszkań, otrzymujemy wyższe wskaźniki od wyliczonych w klasycznym sposób, o około 2–7

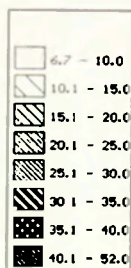
1970



1978



1988



Ryc. 19. Nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań w % ogółu istniejących mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988

The excess of the number of households over the number of apartments in % of the total number of existing apartments in the years 1970, 1978, and 1988

punktów procentowych. Przy tak wyliczonym niedoborze mieszkań zachowany jest niemal identyczny układ zróżnicowań przestrzennych, jak w przypadku klasycznego deficytu statystycznego.

W grupie gmin badanego obszaru najwyższy względny poziom deficytu statystycznego mieszkań odnotowano w 1978 r. Stanowił on wówczas, wśród najgorszych, około 25–40% ich zasobów mieszkaniowych. W 1970 r. w najgorszych gminach wskaźnik ten był na zbliżonym poziomie, a w 1988 r. wynosił około 18–30%. Z kolei w najlepszej pod tym względem grupie gmin wiejskich najniższy poziom tego wskaźnika odnotowano w 1970 r. i na zbliżonym poziomie w 1988 r. Wynosił on wówczas około 8–12% posiadanych każdorazowo przez te gminy mieszkań. W najgorszym z badanych 1978 r. najlepsze w tej mierze gminy wiejskie wykazywały poziom tego deficytu około 10–15% (ryc. 19).

W latach siedemdziesiątych (NSP 1970 i 1978) najbardziej niekorzystną, bo największą nadwyżkę zarejestrowanych gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań wykazywały przeważnie gminy wiejskie centralnej części aglomeracji warszawskiej. Znajdowały się one w dwóch południkowo biegnących pasach położonych na wschód i zachód od stolicy. Były to więc: Łomianki, Michałowice, Wołomin, Raszyn, Stare Babice, Jabłonna, Tłuszcz, Skrzyszew, Halinów, Celestynów, Wiązowna oraz pojedyncze gminy peryferyjne – Teresin, Kołbiel i Jaktorów. Równocześnie najniższe natężenie tego niedoboru notowano w większości peryferyjnych gmin wiejskich głównie południowej i wschodniej części aglomeracji (Baranów, Dąbrówka, Sobienie-Jeziory, Strachówka, Wilga, Dobrze, Siennica, Tarczyn, Stanisławów, Żabia Wola, Chynów, Osieck, Grójec, Karczew i odosobniony północno-zachodni Zakroczym) (ryc. 19).

Już w 1978 r. najlepszymi w tej mierze stają się niemal wyłącznie obszary wiejskie południowej połowy aglomeracji (Mszczonów, Baranów, Pilawa, Teresin, Osieck, Sobienie-Jeziory, Mińsk Maz., Siennica, Chynów, Wiązowna, Radziejowice, Tarczyn, Błonie, Grójec, Kołbiel), a w części północno-wschodniej aglomeracji zachynają się już wówczas gromadzić jednostki o najwyższym natężeniu tego deficytu.

Procesy te postępują i już w 1988 r. najniższe natężenie deficytu mieszkań wykazują niektóre podwarszawskie gminy wiejskie, zwłaszcza leżące na południowy zachód, zachód i północ od stolicy (Nieporęt, Ożarów Maz., Stare Babice, Raszyn, Leszno, Nieporęt, Michałowice), a także wschodni Celestynów oraz pozostałe gminy wiejskie ze starego układu zróżnicowań przestrzennych (peryferyjne południowej połowy aglomeracji: Tarczyn, Jaktorów, Żabia Wola, Radziejowice, Osieck, Pilawa, Mszczonów, Sobienie-Jeziory, Kołbiel i wschodni Kałuszyn). W tym czasie większość gmin wiejskich o największym natężeniu deficytu statystycznego mieszkań znajdowała się już w północno-wschodniej części aglomeracji (Klembów, Radzymin, Zabrodzie, Wołomin, Jakubów, Tłuszcz, Dąbrówka, Stanisławów). Pozostałe gminy z tej najgorszej wówczas grupy były pojedynczo rozrzucone na całym badanym obszarze (Łomianki, Grodzisk Maz., Zakroczym, Czosnów, Baranów, Konstancin-Jeziorna, Wiązowna) (ryc. 19).

Porównując, podobnie jak w przypadku miast, liczbę mieszkań w poszczególnych

gminach wiejskich z liczbą zamieszkujących tam rodzin i nierodzinnych gospodarstw domowych, stwierdza się, że zawsze jest ona wyższa od względnego poziomu klasycznego deficytu mieszkań o około 3–5 punktów procentowych. Podobnie jak w przypadku miast zachowany jest przy tym podstawowy układ zróżnicowań przestrzennych.

Uogólniając wyniki powyższej analizy, można zaryzykować stwierdzenie, że w latach siedemdziesiątych spisy powszechne ujawniły piętrzenie się swoistej fali migracyjnej gospodarstw domowych na przedpolach Warszawy. Zapewne zarówno ci przybysze, jak i zasiedziali mieszkańcy obszarów podstołecznych częściej niż na peryferyjnych obszarach rolniczych zrywali z tradycyjnym modelem wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Na tym tle, wyludniająca się i związane z tradycyjnym modelem rodzinnego gospodarstwa rolnego obszary obrzeżne aglomeracji warszawskiej wykazywały względnie niższe niedobory mieszkań. Z czasem (NSP 1988) obniżenie natężenia migracji do centrum aglomeracji, tj. do i pod Warszawę, oraz poprawa statusu materialnego ludności ośrodków podstołecznych doprowadziły do uchwytnie statystycznie, względnie szybszej, poprawy sytuacji mieszkaniowej na tych terenach niż na peryferiach aglomeracji (ryc. 19). Znalazło to odbicie również we względnym zmniejszeniu natężenia niedoboru mieszkań na części podwarszawskich obszarów oraz przyniosło względne pogorszenie pozycji obszarów peryferyjnych i zaniedbanych (pasma północno-wschodnie).

4.2. STRUKTURA ZALUDNIENIA MIESZKAŃ

Opublikowane wyniki NSP 1988 w skali miast i gmin wiejskich nie zawierają danych pokazujących strukturę zaludnienia mieszkań. Wiadomo jednak, że wszelkie mierniki – a poziomu zaludnienia mieszkań w szczególności – oparte na wielkościach średnich dają poprawny obraz badanej cechy jedynie wówczas, gdy jej rozkład statystyczny jest zbliżony do normalnego. W przypadku mierników zaludnienia mieszkań na obszarze aglomeracji warszawskiej istniały uzasadnione przypuszczenia, że ich średni poziom jest wypadkową wzajemnego znoszenia się licznie reprezentowanych wartości skrajnych²¹.

Precyzyjne określenie i ocena poziomu zaludnienia mieszkań wymagałoby podejścia indywidualnego. Normatywnie dopuszczalny i akceptowany poziom zaludnienia mieszkania, a właściwie izb w danym mieszkaniu, zależy od jego wielkości oraz od wieku, płci i stopnia pokrewieństwa osób w nim zamieszkujących. W zasadzie, im mieszkanie składa się z większej liczby izb, tym przeciętnie więcej osób może przypadać w nim średnio na izbę mieszkalną²². Modyfikująco na ocenę poziomu tego

²¹ Na taką sytuację w skali miast i gmin wskazywały opublikowane w skali ogólnopolskiej i wojewódzkiej mierniki przeciętnego zaludnienia mieszkań oraz mierniki struktury tego zaludnienia (por. *Warunki...* 1991, s. 73 i 179).

²² Zakładając, że mieszkania jednoizbowe mogą być użytkowane przez 1 osobę, a w mieszkaniach wieloizbowych na 1 izbę nie powinny przypadać więcej niż 2 posłania (z wyłączeniem kuchni z funkcji sypialnych), otrzymuje się zmienne, wzrastające wskaźniki przeciętnego dopuszczalnego zaludnienia izb w mieszkaniach różnej wielkości (por. Andrzejewski 1987, s. 249–250).

wskaźnika wpływają wspomniane cechy demograficzne mieszkańców konkretnych lokali. Tak szczegółowe podejście do omawianej kwestii jest niemożliwe do zastosowania przy skali i zakresie analizy niniejszego opracowania.

Powszechnie stosowanym w takich przypadkach rozwiązaniem, jest badanie rzeczywistego, przedziałowego poziomu zaludnienia mieszkań. Podczas badania zaludnienia mieszkań taką metodą w Polsce międzywojennej za mieszkania nieprzeludnione uznawano takie, w których na izbę przypadało poniżej 2 osób. Lokale, w których na izbę przypadały 2–4 osoby, uznawano za umiarkowanie przeludnione, a mieszkania z zaludnieniem powyżej 4 osób na izbę nazywano skrajnie przeludnionymi. Współcześnie w Polsce, jak i w krajach europejskich, stosując 0,5-osobowe przedziały zagęszczenia, do niedawna uznawano 1,5 osoby na izbę jako granicę przeludnienia. W krajach wysoko rozwiniętych granicą tą był wskaźnik 1 osoby na izbę²³.

Dla badanego obszaru aglomeracji warszawskiej, w skali miast i gmin wiejskich, wyliczono odsetki ludności zamieszkującej w komfortowych warunkach zaludnienia, tj. 0,5 statystycznej osoby na izbę oraz w warunkach skrajnego przeludnienia, tj. 2 i więcej osób na izbę²⁴.

Przyjęcie takich dwóch granic przedziałów zagęszczenia wynika z chęci przedstawienia zasięgu, nawet w warunkach recesji i załamania budownictwa mieszkaniowego, niepodważalnie dobrego i niepodważalnie krytycznego poziomu zaludnienia mieszkań. Takie granice zaludnienia mają ponadto jednoznaczną wymowę nawet przy wszystkich zastrzeżeniach co do przyjmowania uniwersalnych granic oceny poziomu zaludnienia dla mieszkań różnej wielkości.

W 1988 r. na badanym obszarze ogółem, w warunkach przeludnienia, tj. w mieszkaniach, w których na izbę przypadała ponad 1 statystyczna osoba, żyło prawie 46% ludności. W Warszawie odsetek ten był niższy – sięgał 40%, w tutejszych miastach pozostałych – wynosił ponad 48%, a na obszarach wiejskich przekraczał aż 60% (tab. 30).

Mieszkający w warunkach skrajnego przeludnienia (2 i więcej osób na izbę) stanowili wówczas najniższy odsetek w Warszawie – 14% ogółu, w pozostałych miastach tej aglomeracji ponad 17%, a na obszarach wiejskich ponad 25% (tab. 30).

Warszawa oraz pozostałe miasta ogółem i wieś ogółem badanego obszaru miały gorszą strukturę zaludnienia mieszkań od odpowiednich średnich ogólnopolskich. Jedyne dominacja Warszawy sprawiła, że jako całość aglomeracja warszawska wykazywała korzystniejszą strukturę w tym względzie od przeciętnej ogólnopolskiej, kształtowanej silniej przez gorsze wskaźniki obszarów wiejskich (tab. 30).

W grupie miast badanego obszaru zjawisko skrajnego przeludnienia mieszkań miało najmniejszy zasięg w Warszawie, wykazującej około 14% ludności w mieszkaniach, w których na izbę przypadało 2 i więcej osób. Korzystnie wyróżniały się w tym względzie dzielnice: Mokotów, Praga Południe, Żoliborz. Spośród pozostałych miast

²³ W latach osiemdziesiątych, w krajach wysoko rozwiniętych zaczęto odchodzić od stosowania tego miernika w związku z zasadniczą poprawą sytuacji mieszkaniowej. Coraz częściej bada się tam zaludnienie pokoi – z domniemaniem uwolnienia jednego z nich od funkcji snu.

²⁴ Danych takich w gotowej formie nie zawierają opublikowane wyniki NSP 1988 dla miast i gmin wiejskich. Aby otrzymać te wskaźniki, posłużono się własnymi przeliczeniami, wykorzystując opublikowane informacje o liczbie osób mieszkających w lokalach różnej wielkości.

T a b e l a 30. Ludność w mieszkaniach według przedziałów zagęszczenia mieszkań – aglomeracja warszawska na tle kraju w 1988 r.

Obszar	Ludność ogółem	W mieszkaniach według liczby osób na izbę			
		1 i mniej	w tym 0,5 i mniej	powyżej 1,0	w tym 2 i więcej
w tys.					
Aglomeracja ogółem	2675,9	1453,6	231,1	1222,2	455,8
w tym:					
Warszawa	1613,5	971,1	159,7	642,4	226,4
pozostałe miasta	574,3	297,1	43,6	277,2	100,1
wsie	488,1	185,5	27,7	302,7	129,4
Polska ogółem	37129	18171	x	18958	6138
w tym:					
miasta	22532	12450	x	10082	2788
wsie	14597	5721	x	8876	3350
w %					
Aglomeracja ogółem	100,0	54,3	8,6	45,7	17,0
w tym:					
Warszawa	100,0	60,2	9,9	39,8	14,0
pozostałe miasta	100,0	51,7	7,6	48,3	17,4
wsie	100,0	38,0	5,7	62,0	26,5
Polska ogółem	100,0	50,0	x	50,0	16,5
w tym:					
miasta	100,0	55,2	x	44,8	12,4
wsie	100,0	39,2	x	60,8	22,9

Ź r ó d ł o: Dane dla Polski – *Warunki mieszkaniowe...* 1991, s. 42 i 44.

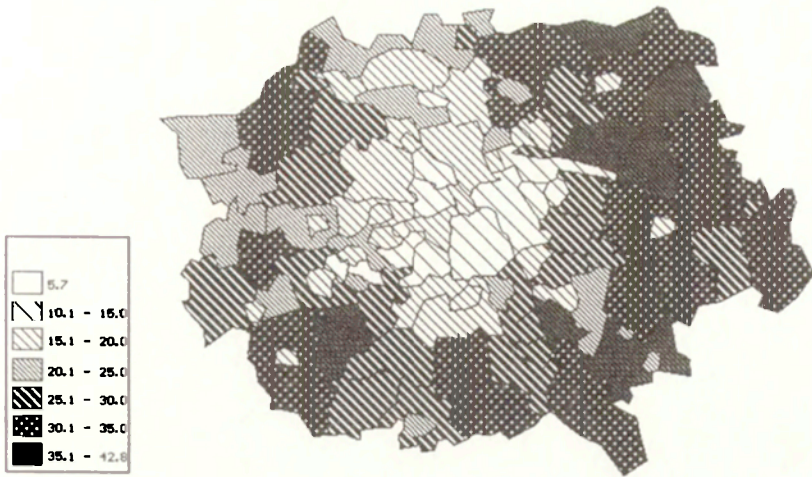
Poza tym układ i obliczenia własne.

najniższe odsetki (poniżej 15%) ludności zamieszkującej w warunkach przeludnienia, miały ośrodki podwarszawskie (zachodnie – Podkowa Leśna, Piastów, Milanówek, Pruszków oraz wschodnie – Wesola, Sulejówek, Zielonka) i nieco oddalone od stolicy Legionowo (ryc. 20).

Względnie największy zasięg zjawisko przeludnienia mieszkań (20–30% ludności) miało w małych miastach peryferyjnych (Kałuszyn, Zakroczym, Serock, Pilawa) oraz w miastach leżących na południe i północny wschód od stolicy (Konstancin-Jeziorna, Otwock, Góra Kalwaria, Grójec, Marki, Radzymin) (ryc. 20).

Na drugim niejako biegunie znajdowała się dość liczna grupa ludności żyjąca w komfortowych warunkach pod względem poziomu zaludnienia mieszkań – przypadało tam 0,5 i mniej osób na izbę. Najwyższe odsetki ludności w takich warunkach (ok. 10–20%) miała Warszawa z dzielnicami: Śródmieście, Mokotów, Praga Południe i Ochota, a spośród pozostałych miast: Podkowa Leśna, Milanówek, Brwinów oraz Józefów i Wesola.

Najniższy udział ludności zamieszkującej w takich korzystnych warunkach zaludnienia (ok. 5–6%) miała większość miast prawobrzeżnej części badanego obszaru aglomeracji oraz leżące na południe od stolicy: Konstancin-Jeziorna, Góra Kalwaria i Grójec (ryc. 21).



Ryc. 20. Ludność w mieszkaniach o zaludnieniu 2,0 osoby na izbę lub więcej w % ogółu ludności w mieszkaniach w 1988 r.

Population inhabiting apartments with 2.0 and more persons per room in % of total population living in apartments in 1988

Układ przestrzennych zróżnicowań struktury zaludnienia mieszkań w gminach wiejskich był zbliżony do przedstawionych wyżej zróżnicowań w grupie miast, występował jednak na znacznie bardziej niekorzystnym poziomie.

W 1988 r. najniższe odsetki ludności w mieszkaniach skrajnie przeludnionych (ok. 10–20%) miały przeważnie gminy wiejskie bliskie Warszawy – leżące na północ, zachód i południe od stolicy (Raszyn, Łomianki, Ożarów Maz., Lesznowola, Piaseczno, Skrzyszew, Stare Babice, Nieporęt) oraz nieco oddalone, ale również z tych kierunków (Pomiechówek, Teresin, Jaktorów, Błonie). Nie należała do tej grupy najlepszych żadna gmina wiejska wschodniej połowy badanego obszaru. Z kolei najczęściej, bo około 30–40% ogółu ludności w mieszkaniach o zaludnieniu 2 i więcej osób na izbę, miały głównie obrzeżne gminy wiejskie, usytuowane w narożach badanego obszaru (Strachówka, Pilawa, Osieck, Żabia Wola, Poświętne, Zabrodzie, Stanisławów, Jakubów, Dobrze, Jadów, Wilga, Radziejowice, Dąbrówka, Mszczonów, Leoncin, Kałuszyn, Mrozy, Siennica, Radzymin, Zakroczym, Baranów, Tłuszcz, Kołbiel), a z wewnętrznych – tylko Karczew i Prażmów (ryc. 20).

Najwyższe odsetki ludności żyjącej w komfortowych warunkach zaludnienia mieszkań na obszarach wiejskich (ok. 7–8%) miały głównie gminy podwarszawskie: Michałowice (12%), Brwinów, Łomianki, Piaseczno, Nieporęt, Raszyn, Jabłonna oraz nieco oddalone od Warszawy: Jaktorów i Pomiechówek. Zbliżone odsetki ludności mieszkającej w takich warunkach wykazywały niektóre peryferyjne gminy wiejskie części wschodniej i południowej badanego obszaru (Kałuszyn, Sobienie-Jeziory, Cegłów, Mrozy). Wydaje się, że o ile w przypadku gmin podstołecznych względnie wysokie odsetki ludności w komfortowych warunkach zaludnienia są skutkiem dysponowania lepszymi zasobami, to w przypadku gmin peryferyjnych jest to efekt ich



Ryc. 21. Ludność w mieszkaniach o zaludnieniu 0,5 osoby na izbę lub mniej w % ogółu ludności w mieszkaniach w 1988 r.

Population inhabiting apartments with 0.5 and less persons per room in % of total population living in apartments in 1988

wyludniania się. Znamienne, że najbardziej niekorzystny, bo najniższy, poziom omawianego wskaźnika (ok. 3–4%) miały gminy wiejskie leżące w pasie biegnącym z północy na południe prawobrzeżnej, wewnętrznej części badanego obszaru, a więc właśnie z wyłączeniem gmin podwarszawskich i peryferyjnych. Również podobnie niekorzystny poziom tego wskaźnika miały obszary wiejskie leżące na południe od stolicy (ryc. 21).

Podsumowując wyniki powyższej analizy, należy stwierdzić, że na badanym obszarze w 1988 r. występowały liczne grupy ludności żyjącej w warunkach skrajnego przeludnienia mieszkań. Zasięg tego zjawiska był znacznie szerszy we wsiach, mniejszy w miastach, a najmniejszy w Warszawie. Zwraca uwagę fakt współwystępowania na tych samych obszarach zjawiska przeludnienia mieszkań z „niedoludnieniem” znacznej części lokali mieszkalnych. Powoduje to, że wskaźniki zaludnienia mieszkań oparte na miarach średnich dają zwodniczy obraz sytuacji w tej dziedzinie – nie wykazują zupełnie zjawiska przeludnienia mieszkań.

Powyzsza analiza wskazała, że korzystniejszą strukturę zaludnienia mieszkań miał centralny obszar aglomeracji warszawskiej, w tym szczególnie stolica oraz miasta i gminy wiejskie leżące na północ, zachód i południe od Warszawy. Negatywnie w tej mierze wyróżniły się zwłaszcza tereny wschodnie i północno-wschodnie.

4.3. BRAKI W WYPOSAŻENIU W INSTALACJE

Jak stwierdzono poprzednio, na obszarze aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 i 1988 dokonał się przełom w wyposażeniu mieszkań w wodociąg, łazienkę,

T a b e l a 31. Budynki, mieszkania i ludność w mieszkaniach bez instalacji (poza elektryczną) – aglomeracja warszawska na tle kraju w 1988 r.

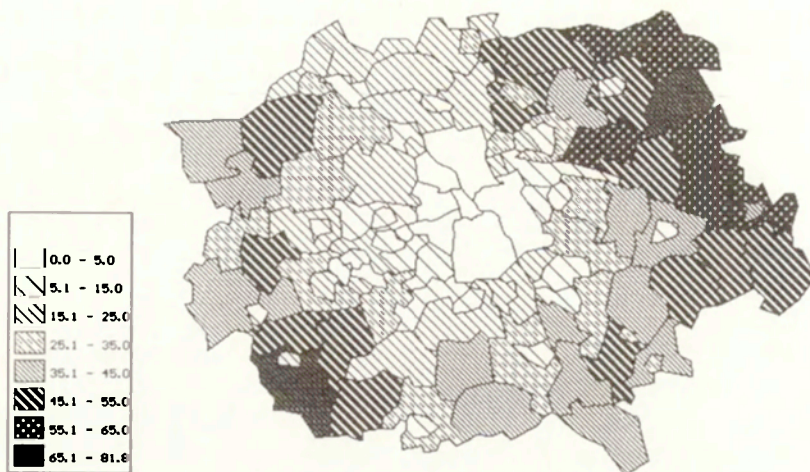
Obszar	Budynki	Mieszkania	Ludność	Budynki	Mieszkania	Ludność
	w tys.			w % ogółu		
Aglomeracja ogółem	58,9	79,1	254,5	26,8	9,0	9,6
w tym:						
Warszawa	4,1	6,7	18,2	8,7	1,2	1,1
pozostałe miasta	12,4	25,8	73,2	18,6	14,8	12,8
wsie	42,4	46,6	163,0	40,0	37,2	34,2
Polska ogółem	x	1385	4528	x	12,9	12,2
w tym:						
miasta	x	257	682	x	3,7	3,0
wsie	x	1128	3846	x	30,7	26,3

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

w.c. i c.o., który był równoznaczny ze wzrostem ich rozpowszechnienia wśród ludności. Badanie wyposażenia w poszczególne instalacje w pewnym stopniu jednak zaciera braki w tej dziedzinie. Przy względnie wysokich wskaźnikach wyposażenia mieszkań w wymienione instalacje powstaje domniemanie ograniczonego ich współwystępowania w poszczególnych lokalach. Sprawia to wrażenie, że w sumie niewiele mieszkań jest pozbawionych, pojedynczych choćby, dodatkowych instalacji – poza elektryczną. Rzeczywistość jest jednak inna. Z przeprowadzonego badania wynika, że występowanie poszczególnych instalacji w mieszkaniach jest silnie skorelowane. Można nawet stwierdzić, że brak w mieszkaniu najpowszechniej występującej instalacji, jaką jest wodociąg, w przeważającej liczbie przypadków oznacza brak również jakichkolwiek innych spośród wymienionych instalacji.

W 1988 r. w Polsce ogółem pozbawionych jakichkolwiek instalacji (wodociągu, kanalizacji, c.o., gazu) było około 13% mieszkań. Dotyczyło to około 4% mieszkań w miastach i około 31% mieszkań na wsiach (tab. 31). Ogółem na badanym obszarze wskaźniki te były na korzystniejszym poziomie niż średnio w kraju. Było tak jednak wyłącznie za sprawą dominującej tu Warszawy, która miała w tym zakresie lepszą sytuację niż przeciętnie miasta w Polsce. Pozostałe miasta aglomeracji warszawskiej miały ogółem znacznie wyższy udział mieszkań bez instalacji niż przeciętna ogólnopolska dla miast. W podobnej sytuacji znajdowały się również tutejsze obszary wiejskie (tab. 31).

Najmniejsze, względnie licząc, braki w wyposażeniu mieszkań miała w 1988 r. Warszawa. Jedyne dzielnice Praga Południe (3,3%), Ochota (1,8%) i Praga Północ (1,6%) wykazywały zauważalny udział mieszkań pozbawionych podstawowych instalacji komunalnych. Najniższe odsetki mieszkań bez instalacji (ok. 5–10%) wśród pozostałych miast badanego obszaru miały głównie jednostki z części zachodniej (Podkowa Leśna, Legionowo, Góra Kalwaria, Żyrardów, Piastów, Nowy Dwór, Ożarów, Piaseczno, Pruszków), a z części wschodniej tylko Zielonka i Wesola. Z kolei, największe względnie braki w wyposażeniu mieszkań (ok. 20–40%) miały miasta prawobrzeżne (Kałuszyn, Pilawa, Serock, Zakroczym, Tłuszcz, Marki, Radzymin,



Ryc. 22. Ludność w mieszkaniach bez instalacji (poza elektryczną) w % ogółu ludności w budynkach mieszkalnych w 1988 r.

Population inhabiting apartments without any installation (except electricity) in % of the total population inhabiting apartment houses in 1988

Kobyłka, Żąbki i Józefów), a z lewobrzeżnych tylko Mszczonów, Grodzisk Maz. i Konstancin-Jeziorna (ryc. 22).

Niepórównywalnie większe braki w wyposażeniu mieszkań w jakiegokolwiek instalacje występowały w gminach wiejskich. W 1988 r. dokładnie co trzecia gmina wykazywała od 50 do 80% mieszkań bez instalacji. Jednostki te w zasadzie leżały w dwóch zwartych przestrzennie zespołach. Większy z nich to pas obejmujący wschodnie obrzeża aglomeracji, od Zabrodzia i Jadowa na północy po Ceglów i Mrozy na południu. Mniejsze zgrupowanie takich jednostek obejmowało południowo-zachodni peryferyjny narożnik aglomeracji warszawskiej (Mszczonów, Radziejowice, Żabia Wola). Poza wymienionymi do tej grupy należały pojedyncze gminy z zachodnich i południowych obrzeży badanego obszaru.

Najniższy poziom tego wskaźnika (ok. 10–25% mieszkań bez instalacji) miały gminy leżące na północ, zachód i południe od Warszawy (Raszyn, Lesznowola, Michałowice, Ożarów Maz., Łomianki, Konstancin-Jeziorna, Serock, Błonie, Nieporęt, Piaseczno, Stare Babice, Skrzyszew, Zakroczym, Jabłonna itp.). Zwraca przy tym uwagę brak w grupie najlepszych jakiegokolwiek gminy wiejskiej ze wschodniej połowy badanego obszaru aglomeracji (ryc. 22).

Przedstawiony układ przestrzennych różnicowań w tej mierze jest czytelny i świadczy o poziomie sytuacji mieszkaniowej w różnych częściach aglomeracji warszawskiej. Analiza ta wskazuje, jak mylące mogą okazać się wskaźniki oparte na średnich wielkościach, konstruowane dla wielkich agregatów. Chociaż na całym badanym obszarze mieszkania bez instalacji stanowiły w 1988 r. tylko około 9% ogółu, to – jak się okazało – dominowały one wręcz na dużych powierzchniowo obszarach tej aglomeracji.

4.4. ZASOBY SUBSTANDARDOWE I ZAGROŻONE SUBSTANDARDEM

Pełna ocena jakości zasobów mieszkaniowych w skali masowej jest możliwa tylko na podstawie szczegółowej inwentaryzacji technicznej. Badanie takie, zresztą niepełne, było przeprowadzone w Polsce jednokrotnie w latach 1959–1961. Późniejsze inwentaryzacje tego typu miały i mają już tylko wyrwykowy charakter i lokalny zasięg. W związku z tym jedyną bazą informacyjną dla oszacowania w skali masowej ilości mieszkań w budynkach o różnym stopniu zużycia technicznego (substandardowych lub zagrożonych substandardem technicznym) pozostają materiały spisów powszechnych. Dane z tego źródła nie dają jednak możliwości precyzyjnej oceny jakości budynków i zawartych w nich mieszkań.

Do szacunków liczby mieszkań w budynkach zużytych technicznie, opartych na takich właśnie materiałach, wykorzystuje się niemal we wszystkich opracowaniach mniej lub bardziej przekształconą metodę opracowaną przez S. Chojeckiego (1962). Na podstawie materiałów wspomnianej inwentaryzacji technicznej jej autor stwierdził, najogólniej mówiąc, wyraźną korelację stanu technicznego budynku mieszkalnego z jego wiekiem, materiałem ścian i pokrycia dachu, wyposażeniem w podstawowe instalacje itp. Była to więc zależność między stanem technicznym budynku mieszkalnego a jego cechami poddającymi się zewnętrznej obserwacji – czyli tak, jak w przypadku spisów powszechnych. W zależności od ilości dostępnych skorelowanych informacji o budynku metodę tę poddaje się różnym modyfikacjom. Należy przy tym arbitralnie rozstrzygać, jaki odsetek mieszkań w budynkach o określonych cechach (wiek, materiał ścian, posiadane instalacje, wielkość) powinien być wycofany z eksploatacji z tytułu zużycia technicznego.

Najnowszym przykładem zastosowania tej metody jest szacunek potrzeb wymiany i przewidywanych ubytków w miejskich zasobach mieszkaniowych w Polsce do 2000 r. opracowany przez H. Myszkowską (1991) na podstawie wyników NSP 1988. Autorka brała pod uwagę skorelowane cechy podstawowe: wiek i materiał ścian budynków oraz pomocniczo ich wielkość i wyposażenie w wodociąg oraz kanalizację, przy czym (wariantowo) uznała, że do 2000 r. nadają się:

- do całkowitej likwidacji zasoby w budynkach o palnym materiale ścian sprzed 1918 r
- do częściowej likwidacji:
 - a) 60% (80%) mieszkań w budynkach o palnym materiale ścian z okresu 1918–1944, w tym wszystkie bez wodociągu i kanalizacji lub w budynkach 1–2-izbowych,
 - b) 40% (50%) mieszkań w budynkach o palnym materiale ścian z okresu 1945–1960, w tym wszystkie bez wodociągu lub w obiektach 1–2-izbowych,
 - c) 30% (50%) mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian sprzed 1918 r.,
 - d) 20% (20%) mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian z okresu 1918–1944,
 - e) 5% (10%) mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian z okresu 1945–1960.

Innym przykładem zastosowań tej metody jest wskaźnik opracowany przez

T. Źarskiego (1991) dotyczący substandardowych warunków zamieszkiwania – w tym substandardów z tytułu stanu technicznego i wyposażenia.

Takie metody nie mogły być wprost zastosowane w niniejszym opracowaniu z powodu braku odpowiednich danych statystycznych w skali miast i gmin wiejskich imiennie. Ponadto metody te lepiej sprawdzają się w przypadku objęcia badaniem większych agregatów (województwo, kraj ogółem), wówczas bowiem stan techniczny budynków w dużych grupach uśrednia się (lokalne odstępstwa od reguł znoszą się wzajemnie) i można posługiwać się uniwersalnymi założeniami co do rozmiarów przewidywanych niezbędnych ubytków mieszkań (liczonych w odsetkach mieszkań istniejących). W przypadku badania miast i gmin wiejskich niemożliwe jest przyjmowanie takich uniwersalnych założeń ze względu na specyfikę ich zabudowy. Przykładem tego może być nieporównywalna jakość zasobów mieszkaniowych z okresu międzywojennego podwarszawskich ośrodków z pasma zachodniego z pozornie analogiczną zabudową mieszkaniową wschodnich peryferii obszaru aglomeracji.

Z powodu wymienionych ograniczeń w niniejszym opracowaniu wykazano jedynie na obszarze aglomeracji warszawskiej rozmiary zasobów, które – w świetle dostępnych materiałów NSP 1988 – bezspornie można uznać z substandardy techniczne, oraz na rozmiary zasobów zagrożonych przejściem do grupy takich substandardów. Oparto się przy tym wyłącznie na obiektywnie stwierdzalnych cechach budynków i mieszkań, uznając za bezskuteczne próby precyzyjnego określenia liczby mieszkań zużytych technicznie w poszczególnych badanych jednostkach bez materiałów szczególnej inwentaryzacji technicznej.

W momencie przeprowadzania NSP 1988 za potencjalnie substandardowe w niniejszym badaniu uznano mieszkania:

- znajdujące się w budynkach o palnym materiale ścian, pochodzących sprzed 1945 r.,
- znajdujące się w budynkach o niepalnym materiale ścian, pochodzących sprzed 1945 r. i nie posiadających żadnych instalacji poza elektryczną.

Zważywszy na minimalny ruch budowlany w czasie II wojny światowej można stwierdzić, że niemal wszystkie te budynki o palnym materiale ścian miały w końcu 1988 r. po około 50 lat lub więcej. Współczesne metody konserwacji takich budowli pozwalają na skuteczne zapobieganie ich niszczeniu, jednak należy pamiętać, że zaistniałe wcześniej procesy zużycia można by w tym wypadku odwrócić tylko drogą niewspółmiernie kosztownych gruntownych remontów. Również za potencjalne substandardy, w przypadku braku środków na ich modernizację, uznano wszystkie mieszkania w budynkach sprzed 1945 r. o niepalnym materiale ścian – nie posiadające w 1988 r. jakichkolwiek instalacji poza elektryczną. Skumulowane rozmiary takich właśnie zasobów na obszarze aglomeracji warszawskiej pokazuje tab. 32.

Na badanym obszarze w 1988 r. było około 49 tys. takich starych mieszkań (ponad 5% ogółu), a zamieszkiwało w nich 139 tys. osób (również ponad 5% ogółu). Najniższy odsetek w tego typu zasobach stanowiły mieszkania w Warszawie. Na obszarach wiejskich ogółem, podobnie jak i ogółem w pozostałych miastach tej aglomeracji, mieszkania takie stanowiły ponad 10% całości zasobów. Zamieszkiwało w nich również po około 10% ogółu ludności tych obszarów (tab. 32).

T a b e l a 32. Budynki, mieszkania i ludność w budynkach mieszkalnych sprzed 1945 r. o palnym materiale ścian oraz w budynkach o niepalnym materiale i jednocześnie bez instalacji poza elektryczną – aglomeracja warszawska na tle kraju w 1988 r.

Obszar	Budynki	Mieszka- nia	Ludność	Budynki	Mieszka- nia	Ludność
	w tys.			w % ogółu		
Aglomeracja ogółem	28,1	48,6	139,2	12,8	5,5	5,2
w tym:						
Warszawa	4,0	7,3	19,6	8,4	1,3	1,2
pozostałe miasta	10,2	24,8	69,3	15,3	14,2	12,1
wsie	13,9	16,4	50,3	13,1	13,1	10,6
Polska ogółem	655,1	819,5	2561,0	15,2	7,9	7,1
w tym:						
miata	138,4	240,5	684,0	9,3	3,4	3,1
wsie	516,7	579,0	1877,0	18,2	16,8	13,6

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

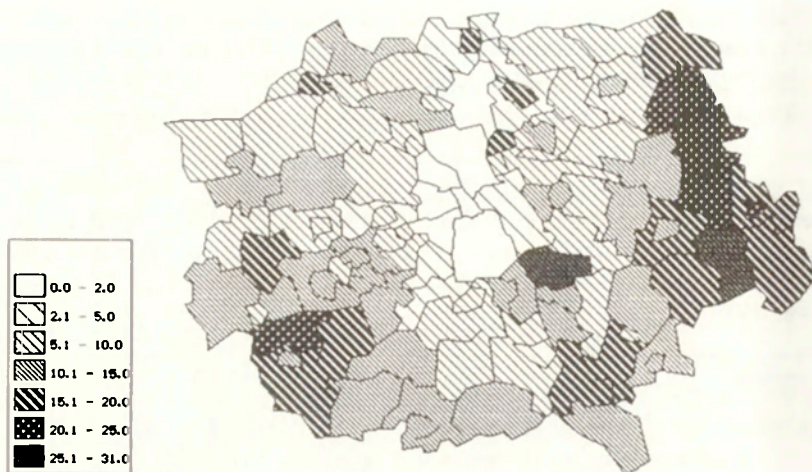
Najniższy udział takich substandardowych starych mieszkań miała Warszawa – spośród jej dzielnic jedynie Praga Południe wyróżniała się negatywnie. Spośród tutejszych pozostałych miast najniższy udział takich zasobów (ok. 5–10%) wykazywały głównie ośrodki silnie rozbudowujące się w okresie powojennym, a szczególnie w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych (Góra Kalwaria, Legionowo, Żyrardów, Piastów, Ożarów Maz., Piaseczno, Nowy Dwór). Najwyższy udział potencjalnych substandardów i ludności w nich zamieszkującej (ok. 15–30%) miały ośrodki podwarszawskie (Józefów i Otwock), peryferyjne (Kałuszyn, Zakroczym, Serock, Pilawa) oraz z pasma wschodniego i północno-wschodniego (Marki, Radzymin, Wesoła, Tłuszcz, Mińsk Maz. i Sulejówek) (ryc. 23).

W grupie gmin wiejskich badanej aglomeracji najkorzystniejszy, najniższy, udział mieszkań sprzed 1945 r. (w budynkach palnych lub niepalnych bez instalacji) miały jednostki leżące w jej części północnej, zachodniej i południowo-zachodniej. W gminach: Nieporęt, Lesznowola, Raszyn, Serock, Skrzeszew, Radzymin, Wołomin, Dąbrówka, Ożarów Maz., Stare Babice, Łomianki, Michałowice, Tłuszcz udział tego typu mieszkań nie przekraczał 8% ogółu, a zamieszkiwał w nich podobnie niski odsetek ludności (ryc. 23).

Najgorsza sytuacja (ok. 20–30% takich mieszkań) występowała na obszarach peryferyjnych aglomeracji – głównie w jej części wschodniej (Cegłów, Jakubów, Strachówka, Dobrze, Kałuszyn, Osieck, Sobienie-Jeziory, Siennica, Mrozy, Mińsk Maz.) oraz na południowo-zachodnich krańcach (Radziejowice, Mszczonów, Żabia Wola, Baranów) (ryc. 23).

W tej potencjalnie substandardowej grupie zasobów za bezspornie zdekapitalizowane należy uznać mieszkania w budynkach o palnym materiale ścian, pochodzące sprzed 1945 r. i nie mające w 1988 r. żadnych instalacji poza elektryczną. Bezwzględne i względne rozmiary tego zjawiska pokazuje tabela 33.

Na całym obszarze aglomeracji warszawskiej było ponad 17 tys. takich mieszkań



Ryc. 23. Ludność w mieszkaniach sprzed 1945 r. bez instalacji lub znajdujących się w budynkach o palnym materiale ścian w % ogółu ludności w budynkach mieszkalnych w 1988 r.

Population living in apartments constructed before 1945, without installations, or in apartments in buildings constructed of inflammable wall materials in % of the total number of population inhabiting apartment houses in 1988

T a b e l a 33. Budynki, mieszkania i ludność w mieszkaniach w budynkach mieszkalnych sprzed 1945 r. o palnym materiale ścian i jednocześnie bez instalacji (poza elektryczną) – aglomeracja warszawska na tle kraju w 1988 r.

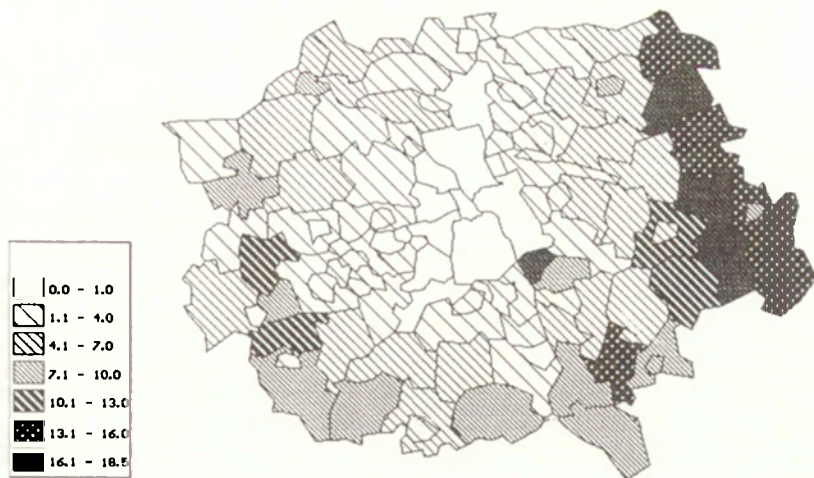
Obszar	Budynki	Mieszkania	Ludność	Budynki	Mieszkania	Ludność
	w tys.			w % ogółu		
Aglomeracja ogółem	12,5	17,5	50,1	5,7	2,0	1,9
w tym:						
Warszawa	1,0	1,5	4,0	2,0	0,3	0,2
pozostałe miasta	3,2	6,8	18,7	4,9	3,9	3,3
wsie	8,3	9,2	27,4	7,8	7,3	5,7
Polska ogółem	270,5	299,4	868,5	6,3	2,9	2,4
w tym:						
miasta	41,3	60,4	164,0	2,8	0,9	0,7
wsie	229,2	239,0	704,4	8,1	6,9	5,1

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

(2% ogółu), a żyło w nich ponad 50 tys. ludzi (prawie 2% ogółu). Zdecydowanie największy zasięg zjawisko użytkowania takich mieszkań miało, licząc w wielkościach względnych, na tutejszych obszarach wiejskich i nieco mniejszy w miastach pozostałych (tab. 33).

W Warszawie występowała niewielka liczba (ok. 1,5 tys.) i symboliczny udział (0,3%) takich zdekapitalizowanych mieszkań. Negatywnie wyróżniała się w tym względzie jedynie dzielnica Praga Południe, posiadająca około 1% takich lokali.

W grupie pozostałych miast tego obszaru najgorsze wskaźniki miał Józefów



Ryc. 24. Ludność w mieszkaniach sprzed 1945 r. bez instalacji i jednocześnie znajdujących się w budynkach o palnym materiale ścian w % ogółu ludności w budynkach mieszkalnych w 1988 r.

Population living in apartments constructed before 1945, without installations, and in buildings constructed of inflammable wall materials in % of the total number of population inhabiting apartment houses in 1988

(18%) oraz Otwock, Zakroczym, Kałuszyn, Tłuszcz, Piława, Mińsk Maz. (po ok. 10%), czyli wyłącznie ośrodki prawobrzeżne. Z kolei najkorzystniejszy poziom (ok. 1%) wykazywały głównie miasta części lewobrzeżnej tej aglomeracji, w tym zwłaszcza z pasma zachodniego (Żyrardów, Pruszków, Piastów, Błonie, Brwinów, Podkowa Leśna) oraz leżące na południe od stolicy (Góra Kalwaria i Piaseczno) i jedyne miasto części wschodniej – Żabki (ryc. 24).

Wśród tutejszych gmin wiejskich w 1988 r. najwyższe odsetki mieszkań w budynkach co najmniej 50-letnich o palnym materiale ścian i bez jakichkolwiek instalacji (poza elektryczną) sięgały 15–20%. Takimi wskaźnikami legitymowały się gminy leżące w zwartym pasie na wschodnich obrzeżach badanego obszaru: od Jadowa na północy do Wilgi na południowym wschodzie oraz pojedyncze jednostki z części zachodniej (Baranów, Radziejowice, Mszczonów).

W najkorzystniejszej sytuacji znajdowały się głównie podwarszawskie obszary wiejskie leżące na północ, zachód i południowy zachód od stolicy. W gminach: Nieporęt, Lesznowola, Raszyn, Michałowice, Serock, Ożarów Maz., Brwinów, Skrzyszew, ale także Radzymin i Wołomin odsetki takich mieszkań nie przekraczały 3% ogółu zamieszkiwało w nich podobnie niewiele ludności (ryc. 24).

Sunując wyniki powyższej analizy, można stwierdzić, że na obszarze aglomeracji warszawskiej zarówno w przypadku miast, jak i gmin wiejskich widoczny jest wpływ położenia danej jednostki na rozmiary potencjalnych i rzeczywistych substandardów mieszkaniowych. Zdecydowanie korzystnie wyróżnia się pod tym względem Warszawa i niektóre jednostki podstołeczne, głównie położone na zachód od centrum aglomeracji. Prawdziwe problemy z takimi zasobami mają i będą miały zwłaszcza gminy wiejskie wschodniej części badanego obszaru (ryc. 23, 24).

4.5. STRUKTURA WŁASNOŚCI MIESZKAŃ WEDŁUG TYTUŁU ICH ZAJMOWANIA

Opublikowane wyniki NSP 1988 dla miast i gmin wiejskich nie zawierają informacji o strukturze zasobów mieszkaniowych według tytułu użytkowania mieszkań, lecz jedynie według własności budynków, w których się one znajdują. Już w połowie lat siedemdziesiątych dopuszczono w Polsce do wykupywania na własność mieszkań w zasobach sektora uspołecznionego przez nowych lub zasiedziałyh użytkowników, bez potrzeby zmiany własności całego budynku. W ten sposób, szczególnie w budynkach wielomieszkaniowych sektora uspołecznionego, nastąpiło oderwanie własności budynków od własności poszczególnych lokali w nich się znajdujących. Proces ten uległ niezwykłemu przyspieszeniu w latach galopującej inflacji 1988–1989, za którą nie postępowała rewaloryzacja cen mieszkań w tym sektorze.

Stosunki własnościowe w gospodarce rynkowej odgrywają szczególnie ważną rolę, a więc wydaje się konieczne przedstawienie zasięgu tej swoistej „prywatyzacji” zasobów mieszkaniowych, korzystając z pozaspisowych informacji GUS.

Dane dotyczące zasięgu zjawiska wykupu na własność mieszkań w budynkach należących do różnych jednostek dawnego sektora uspołecznionego dostępne są tylko w skali województw i w momencie powstawania niniejszej pracy, tylko dla lat 1990 i 1991. Właśnie z powodu tych ograniczeń przedstawimy omawiane zjawiska nie w poszczególnych miastach i gminach wiejskich, lecz jedynie w skali województw ogółem, zawierających badany obszar aglomeracji warszawskiej. Wielkości te zostaną porównane do odpowiednich średnich ogólnopolskich.

W województwie warszawskim, stanowiącym rdzeń badanego obszaru aglomeracji warszawskiej, mieszkania w budynkach dawnego sektora uspołecznionego stanowiły na przełomie lat 1991/1992 niemal 80% ogółu – z tego 40% przypadalo na zasoby w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, a blisko 30% na budynki komunalne. W województwach ościennych udział mieszkań w tego typu zasobach był znacznie niższy (tab. 34).

W skali kraju najwyższy poziom wykupu mieszkań w budynkach dawnego sektora uspołecznionego występował w spółdzielczości mieszkaniowej. Na przełomie lat 1991/1992 sięgał on około 43% ogółu tych zasobów. Znacznie niższy odsetek mieszkań wykupionych znajdował się w budynkach komunalnych – 9%. Wręcz znikoma, w skali kraju, część mieszkań (2%) była wykupiona na własność w budynkach zakładów pracy (tab. 35).

W budynkach mieszkalnych należących do spółdzielczości mieszkaniowej w województwie warszawskim na przełomie lat 1991 i 1992 r. na prawach własności było użytkowanych około 52% mieszkań. Niewiele mniej, względnie licząc, stanowiły takie mieszkania spółdzielcze w województwach siedleckim i radomskim (45–48%) oraz w ostrołęckim (45%) i skierniewickim (43%). Województwa te należały, w skali kraju, do dość licznej grupy jednostek o najwyższym i wysokim udziale mieszkań użytkowanych na prawach własności w zasobach spółdzielczych.

W roku 1991 nastąpił niewielki przyrost, względny i bezwzględny, liczby mieszkań wykupionych na własność w zasobach spółdzielczości mieszkaniowej (warszaw-

T a b e l a 34. Struktura własności mieszkań według własności budynków (na podstawie szacunków) – województwa obejmujące badany obszar aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Obszar (kraj, województwo)	Rok	Mieszkania					prywatne
		ogółem	w budynkach dawnego sektora uspołecznionego				
			razem	SBM	zakła- dowe	komu- nalne	
		w tys.					
Polska	1990	11022,1	6193,7	2743,0	1470,4	1980,3	4828,4
	1991	11152,0	6351,9	2828,8	1528,7	1994,4	4800,1
warszawskie	1990	811,3	637,4	318,7	74,9	243,8	173,9
	1991	819,0	643,1	314,6	85,8	242,7	175,9
ostrołęckie	1990	99,5	29,2	15,4	9,0	4,8	70,3
	1991	100,9	29,7	16,1	8,5	5,1	71,2
radomskie	1990	206,9	79,0	43,8	15,1	20,1	127,9
	1991	209,4	76,9	46,0	14,3	16,6	132,5
siedleckie	1990	175,2	38,8	19,5	11,8	7,5	136,4
	1991	177,8	40,5	20,7	12,1	7,7	137,3
skierniewickie	1990	123,8	48,3	25,4	10,0	12,9	75,5
	1991	125,7	50,0	26,4	10,8	12,8	75,7
w %							
Polska	1990	100,0	56,2	24,9	13,3	18,0	43,8
	1991	100,0	57,0	25,4	13,7	17,9	43,0
warszawskie	1990	100,0	78,6	39,3	9,2	30,1	21,4
	1991	100,0	78,5	38,4	10,5	29,6	21,5
ostrołęckie	1990	100,0	29,3	15,5	9,0	4,8	70,7
	1991	100,0	29,4	16,0	8,4	5,1	70,6
radomskie	1990	100,0	38,2	21,2	7,3	9,7	61,8
	1991	100,0	36,7	22,0	6,8	7,9	63,3
siedleckie	1990	100,0	22,1	11,1	6,7	4,3	77,9
	1991	100,0	22,8	11,6	6,8	4,3	77,2
skierniewickie	1990	100,0	39,0	20,5	8,1	10,4	61,0
	1991	100,0	39,8	21,0	8,6	10,2	60,2

Ź r ó d ł o: *Gospodarka mieszkaniowa 1990 (i 1991)*, ser. Opracowania statystyczne, GUS, Warszawa 1991 (i 1992).

skie o 3 pkt., radomskie o 1 pkt., ostrołęckie, siedleckie i skierniewickie bez zmian – tab. 35).

Pod względem zaawansowania wykupu na własność mieszkań w budynkach komunalnych zdecydowanie w Polsce wyróżniało się województwo warszawskie. Miało ono na przełomie lat 1991/92 około 23% takich mieszkań. Województwa ościennie posiadały nieporównanie niższe odsetki takich wykupionych lokali: ostrołęckie, siedleckie i skierniewickie (ok. 5–6%) i należały do grupy o średnim stopniu zaawanso-

T a b e l a 35. Mieszkania ogółem w budynkach dawnego sektora uspołecznionego, w tym użytkowane na prawach własności – województwa obejmujące badany obszar aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Obszar (kraj, województwo)	Rok	Ogółem	SBM		Zakładowe		Komunalne	
			ogółem	własno- ściowe	ogółem	własno- ściowe	ogółem	własno- ściowe
			w tys.					
Polska	1990	11022,1	2743,0	1177,4	1470,4	27,1	1980,3	143,3
	1991	11152,0	2828,8	1207,8	1528,7	26,0	1994,4	170,5
warszawskie	1990	811,3	318,7	155,2	74,9	5,9	243,8	44,8
	1991	819,0	314,6	163,5	85,8	6,1	242,7	54,8
ostrołęckie	1990	99,5	15,4	6,9	9,0	0,1	4,8	0,2
	1991	100,9	16,1	6,6	8,5	0,2	5,1	0,3
radomskie	1990	206,9	43,8	20,6	15,1	0,2	20,1	0,2
	1991	209,4	46,0	22,1	14,3	0,2	16,6	0,2
siedleckie	1990	175,2	19,5	9,5	11,8	0,0	7,5	0,4
	1991	177,8	20,7	9,7	12,1	0,1	7,7	0,4
skierniewickie	1990	123,8	25,4	10,9	10,0	0,1	12,9	0,7
	1991	125,7	26,4	10,9	10,8	0,1	12,8	0,8
w %								
Polska	1990	x	100,0	42,9	100,0	1,8	100,0	7,3
	1991	x	100,0	42,7	100,0	1,7	100,0	8,5
warszawskie	1990	x	100,0	48,7	100,0	7,8	100,0	18,4
	1991	x	100,0	52,0	100,0	7,1	100,0	22,6
ostrołęckie	1990	x	100,0	44,8	100,0	0,9	100,0	4,6
	1991	x	100,0	41,2	100,0	1,8	100,0	5,7
radomskie	1990	x	100,0	47,0	100,0	1,1	100,0	0,8
	1991	x	100,0	48,1	100,0	1,3	100,0	1,0
siedleckie	1990	x	100,0	48,9	100,0	0,2	100,0	5,3
	1991	x	100,0	46,9	100,0	1,0	100,0	5,3
skierniewickie	1990	x	100,0	42,8	100,0	0,8	100,0	5,5
	1991	x	100,0	41,2	100,0	0,8	100,0	5,9

Ź r ó d ł o: jak w tabeli 34.

wania tego procesu w skali ogólnokrajowej, radomskie natomiast z 1% należało do grupy o wręcz śladowym stopniu prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Znikomy zasięg miał, jak dotychczas, proces wykupywania mieszkań w zasobach zakładów pracy. Również w tym zakresie w kraju przodowało województwo warszawskie, mające około 7% ogółu takich mieszkań. We wszystkich województwach pozostałych, zawierających badany obszar aglomeracji warszawskiej, tylko 1–2% mieszkań w budynkach zakładowych wykupiono na własność i był to poziom zbliżony do średniej krajowej.

Podsumowując powyższe, można stwierdzić, że proces wykupu mieszkań na włas-

T a b e l a 36. Mieszkania użytkowane na prawach własności i innych prawach – województwa obejmujące badany obszar aglomeracji warszawskiej na tle kraju

Obszar (kraj, województwo)	Rok	Mieszkania w budynkach				
		razem	będące własnością dawnego sektora uspołecznionego użytkowane na prawach		prywatnych	prywatnych i w budyn- kach uspo- łeczni- onych – własno- ściowe
			własności	innych		
1	2	3	4	5	6	(4 + 6)
w tys.						
Polska	1990	11022,1	1348,8	4844,9	4828,4	6177,2
	1991	11152,0	1404,3	4947,6	4800,1	6204,4
warszawskie	1990	811,3	205,9	431,5	173,9	379,8
	1991	919,0	224,4	418,7	175,9	400,3
ostrołęckie	1990	99,5	7,2	22,0	70,3	77,5
	1991	100,9	7,1	22,6	71,2	78,3
radomskie	1990	206,9	21,0	58,0	127,9	148,9
	1991	209,4	22,5	54,4	132,5	155,0
siedleckie	1990	175,2	9,9	28,9	136,4	146,3
	1991	177,8	10,2	30,3	137,3	147,5
skierniewickie	1990	123,8	11,7	36,6	75,5	87,2
	1991	125,7	11,8	38,2	75,7	87,5
w %						
Polska	1990	100,0	12,2	44,0	43,8	56,0
	1991	100,0	12,6	44,4	43,0	55,5
warszawskie	1990	100,0	25,3	53,2	21,4	46,8
	1991	100,0	27,4	51,1	21,5	48,9
ostrołęckie	1990	100,0	7,2	22,1	70,7	77,9
	1991	100,0	7,0	22,4	70,6	77,6
radomskie	1990	100,0	10,1	28,0	61,8	72,0
	1991	100,0	10,7	26,0	63,3	74,0
siedleckie	1990	100,0	5,7	16,5	77,9	83,5
	1991	100,0	5,7	17,0	77,2	83,0
skierniewickie	1990	100,0	9,5	29,6	61,0	70,4
	1991	100,0	9,4	30,4	60,2	69,6

Ź r ó d ł o: jak w tabeli 34.

ność w budynkach dawnego sektora uspołecznionego wydatnie zmienił stosunki własnościowe w tej sferze (tab. 36). Dotyczy to zwłaszcza spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, a w przypadku województwa warszawskiego również zasobów komunalnych.

W województwie warszawskim na przełomie lat 1991 i 1992 prawie 49% miesz-

kań było w rękach prywatnych. Na stan taki składała się bądź to własność samych mieszkań, bądź własność mieszkań wraz z budynkami (w tym także tzw. prywatno-czynszowych z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem). W województwach ościennych udział takich mieszkań w zasobach mieszkaniowych był wyższy. Przekraczał on 80% w województwie siedleckim, a w skierniewickim, radomskim i ostrołęckim wynosił 70–80%. Wskaźniki te były wyższe niż średni poziom ogólnopolski. Warto zwrócić uwagę, że mimo dużej koncentracji mieszkań w budynkach dawnego sektora uspołecznionego województwo warszawskie, dzięki zaawansowanym procesom wykupu, wykazywało zbliżony do ogólnopolskiego udział mieszkań w rękach prywatnych (tab. 36).

4.6. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA A POTRZEBY MIESZKANIOWE

W połowie 1991 r. GUS opublikował dwie prognozy przemian demograficznych Polski do roku 2010, dotyczące ludności (*Prognoza ludności...* 1991) oraz gospodarstw domowych (*Prognoza gospodarstw...* 1991). Opracowania te zawierają dane w układzie wojewódzkim, w podziale na miasta i wsie ogółem – bez imiennego wyodrębniania jakichkolwiek jednostek stopnia podstawowego. Ponieważ badany obszar aglomeracji warszawskiej nie obejmuje pełnych województw, na podstawie tych prognoz GUS można dla niego jedynie podjąć próbę wyszacowania odpowiednich wielkości.

Dokonując tych szacunków założono, że w latach 2000 i 2010 odpowiednie fragmenty województw: ostrołęckiego, siedleckiego, radomskiego i skierniewickiego, zaliczone do badanego obszaru aglomeracji warszawskiej, będą miały zbliżony, jak w 1988 r., udział w ogólnej liczbie ludności i gospodarstw domowych tych województw²⁵. Pozwoliło to na zaliczenie do badanego obszaru odpowiednich części, prognozowanych przez GUS, stanów ludności i gospodarstw domowych z tych województw. Zwracamy przy tym uwagę, że nawet ryzyko popełnienia dość dużego błędu w tych przypadkach nie ma większego wpływu na wynik ostateczny szacunków. Łącznie biorąc, jednostki z województw ościennych, zaliczone do badanego obszaru aglomeracji warszawskiej, dawały niespełna 12% jego ludności, a wchodzące w jego skład w całości, czyli „nieszacowane” województwo warszawskie – ponad 88% ludności. Autor zdaje sobie sprawę z ułomności takiego ujęcia. Występuje tu wielka niepewność co do warunków społeczno-ekonomicznych, jakie będą udziałem tych obszarów w okresie objętym prognozą GUS. Za możliwością wystąpienia pewnych

²⁵ Takie upraszczające założenie przyjęto po przeprowadzeniu analizy udziału fragmentów tych województw zaliczonych do badanego obszaru aglomeracji warszawskiej w ogólnej liczbie ich ludności i gospodarstw domowych w latach 1970, 1978 i 1988 – na podstawie porównywalnych danych spisów powszechnych. Współczynniki te ulegały niewielkim zmianom. Oczywiście słabością takiego podejścia są niemożliwe do przewidzenia rozmiary ruchów migracyjnych ludności w skali regionalnej i lokalnej w nowych warunkach ustrojowych. Przyjmujemy jednak optymistyczne założenie, że w warunkach umiarkowanego bezrobocia w miastach i głębokiego niedoboru wolnych, tanich mieszkań nie wystąpią masowe migracje ludności z peryferii badanej aglomeracji, ze wsi i małych miast, ku ośrodkom większym. Proces taki byłby bowiem przejawem wkraczania Polski na drogę „ułomnej urbanizacji” praktykowanej w krajach III świata.

T a b e l a 37. Szacunek zmian liczby ludności i gospodarstw domowych na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej w latach 1988–2000–2010

Obszar	Liczba			Zmiany		
	1988	2000	2010	1988–2000	2000–2010	1988–2010
ludność w tys.						
Aglomeracja ogółem	2737,8	2788,0	2885,3	50,2	97,3	147,5
w tym:						
miasta	2254,7	2298,2	2386,5	43,5	88,3	131,8
wsie	483,1	489,8	498,8	6,7	9,0	15,6
gospodarstwa domowe w tys.						
Aglomeracja ogółem	992,5	1059,0	1117,3	66,5	58,3	124,8
w tym:						
miasta	846,3	906,2	960,2	59,9	54,0	113,9
wsie	146,2	152,8	157,1	6,6	4,3	10,9

Ź r ó d ł o: Obliczenia i układ własne – na podstawie szacunków GUS.

T a b e l a 38. Wybrane ważniejsze elementy istniejących i przyszłych potrzeb mieszkaniowych aglomeracji warszawskiej w 1988 r. oraz w latach 2000–2010 (w tys.)

Obszar	Potrzeby niezaspokojone w 1988 r. (według NSP 1988)				Przyrost gospodarstw domowych w okresie		Suma	
	nadwyżka nad liczbą mieszkań		mieszkania w budynkach sprzed 1945 r.		1988–2000	2000–2010	MIN = 2+4+6+7	MAX = 3+5+6+7
	gospodarstw domowych	rodzin i gospodarstw nierodzinnych	palnych i bez instalacji	palnych oraz niepalnych bez instalacji				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aglomeracja ogółem	106,2	145,9	17,5	48,6	66,5	58,3	248,5	319,3
Miasta w tym:								
Warszawa	85,3	113,9	8,3	32,1	59,9	54,0	207,5	259,9
Wsie	58,6	80,0	1,5	7,3	x	x	x	x
Wsie	20,9	32,0	9,2	16,4	6,6	4,3	41,0	59,3

Ź r ó d ł o: Układ i obliczenia własne.

form kontynuacji starych trendów zmian liczby ludności tego obszaru przemawia utrzymanie w nowych warunkach polifunkcyjności, a szczególnie funkcji centralnych aglomeracji warszawskiej. Skutki tego w postaci względnie najniższego w kraju poziomu bezrobocia w województwie stołecznym i w Warszawie są zresztą widoczne w latach 1990–1993.

Według rachunków przeprowadzonych zgodnie z wymienionymi zasadami, na obszarze aglomeracji warszawskiej w okresie 1988–2000 miałyby przybyć około 50

tys. ludności i około 67 tys. gospodarstw domowych (nowe gospodarstwa oraz obniżenie przeciętnej wielkości istniejących gospodarstw domowych), natomiast w latach 2000–2010 prawie 100 tys. ludności i około 58 tys. gospodarstw domowych. W sumie w okresie 1988–2000 na tym obszarze liczba ludności miałaby zwiększyć się o około 150 tys., a gospodarstw domowych o około 128 tys. W tych szacunkach GUS zwraca uwagę na znacznie wyższe tempo przyrostu gospodarstw domowych niż ludności – zwłaszcza w okresie 1988–2000. Jest to wynikiem „falowania” struktury demograficznej Polski i przewidywanych zmian w modelu rodziny i gospodarstw domowych (tab. 37).

W miastach badanego obszaru, łącznie z Warszawą, w okresie 1988–2000 miałyby przybyć około 44 tys. ludności i około 60 tys. gospodarstw domowych, a w okresie 2000–2010 dalszych około 88 tys. mieszkańców i około 54 tys. gospodarstw domowych. W tym samym czasie na obszarach wiejskich odpowiednie przyrosty wynosiłyby: około 7 tys. ludności i około 7 tys. gospodarstw domowych oraz około 9 tys. ludności i około 4 tys. gospodarstw domowych. Zmiany takie oznaczałyby zmniejszenie przeciętnej wielkości gospodarstwa domowego. W przybliżeniu²⁶ średnia wielkość gospodarstwa domowego zmniejszyłaby się na całym obszarze z 2,76 osoby w 1988 r. do 2,63 w 2010 r., w miastach z 2,66 do 2,53, a we wsiach z 3,30 do 3,20.

Tych domniemanych zmian liczby ludności i gospodarstw domowych nie można utożsamiać w całości z przyszłymi przyrostami potrzeb mieszkaniowych typu demograficznego, ale dają one wyobrażenie o skali tego zjawiska.

W tabeli 38 zestawiono rozmiary nie zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych aglomeracji warszawskiej, zarejestrowane w NSP 1988, z szacunkami przyrostu przyszłych potrzeb mieszkaniowych typu demograficznego. Celowo nie dokonywano tu szczegółowych szacunków potrzeb mieszkaniowych wynikających ze zużycia technicznego zasobów, bowiem w warunkach dysproporcji między ceną mieszkania a dochodami najszerszych rzesz ludności oraz postępującej prywatyzacji mieszkań i budynków należy sądzić, że na przełomie wieków w Polsce zasoby mieszkaniowe będą eksploatowane aż do ich całkowitego zużycia technicznego.

W tabeli 38 nie uwzględniono również potrzeb mieszkaniowych wynikających z przeludnienia mieszkań. Wiarygodne wyszacowanie, w jakim stopniu zjawisko przeludnienia mieszkań pokrywa się z samodzielnością zamieszkiwania czy zamieszkiwaniem w zasobach zdekapitalizowanych, jest niemal niemożliwe. Ponadto w warunkach zaniku sfery rozdziału mieszkań, dokonywanego na zasadach „egalitaryzmu społecznego”, przeludnienie mieszkań będzie odgrywało rolę marginalną w określaniu zapotrzebowania na mieszkania.

Jak widać z zestawienia w tabeli 38, niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe typu demograficznego zarejestrowane w 1988 r. na badanym obszarze, aczkolwiek znaczne, to jednak nie przekraczają potencjalnych możliwości uporania się z nimi. Również niekwestionowane zasoby substandardowe na tym obszarze, zarejestrowane w NSP

²⁶ Nie dysponujemy prognozowaną liczbą ludności w gospodarstwach domowych, lecz jedynie liczbą ludności ogółem – stąd podajemy jedynie przeciętną liczbę osób (ogółem) przypadających na gospodarstwo domowe w tych latach.

1988, nie są zbyt duże. Szacunkowy przyrost gospodarstw domowych w wysokości około 100 tys. w ciągu około 20 lat również nie wyklucza możliwości stosownego do tych potrzeb rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Najogólniej można stwierdzić, że aby zaspokoić przedstawione potrzeby, należałoby w ciągu około 20 lat na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej zwiększyć liczbę mieszkań o około 250–300 tys. Nie jest to wielkość nieosiągalna zważywszy, że rocznie musiałyby przybywać około 15–20 tys. mieszkań, czyli ilość notowana już, choć przejściowo, na tym obszarze w latach siedemdziesiątych.

5. PODSUMOWANIE

5.1. ELEMENTY POPRAWY ORAZ STAGNACJI I REGRESU W DZIEDZINIE SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej do 1978 r. postępowała koncentracja ludności. W 1950 r. żyło tutaj 6,2% ludności kraju, a w 1978 – 7,3%. W latach 1978–1988 proces ten uległ zahamowaniu za sprawą mniejszego niż ogólnopolskie tempa przyrostu ludności miejskiej (w tym szczególnie w Warszawie). W 1988 r. żyło tu 7,2% ludności Polski. Niezmiennie na badanym obszarze postępował natomiast w latach 1950–1988 wzrost koncentracji ludności wiejskiej. Udział miast z obszaru aglomeracji warszawskiej, w ogólnej liczbie ludności miejskiej kraju obniżył się z 10,7% w 1960 r. do 9,7% w 1988 r. W tym samym czasie udział tutejszej ludności wiejskiej wzrósł w odpowiednich wielkościach ogólnopolskich z 2,8 do 3,4%.

Wewnątrz aglomeracji następowały zmiany w rozmieszczeniu ludności. Licząc w stałych granicach administracyjnych, według stanu zgodnego z NSP 1988 r., mieszkańcy wsi stanowili na tym obszarze w 1950 r. około 25%, a w 1988 tylko około 18%. Wraz z ogólnym wzrostem liczby ludności wiejskiej w skali całego badanego obszaru część tutejszych gmin wykazywała ubytek mieszkańców. W latach 1950–1978 proces ten obejmował coraz to nowe tereny – posuwając się od gmin peryferyjnych ku gminom leżącym wewnątrz aglomeracji.

Miasta tego obszaru wyraźnie zwiększyły liczbę mieszkańców, przy czym, z małymi wyjątkami, zachowana została na ogół stara hierarchia ich wielkości.

W porównywalnym podziale administracyjnym gęstość zaludnienia gmin peryferyjnych między 1950 a 1988 r. nieco się obniżyła, z około 36–50 do 30–45 osób na km². Równocześnie wzrosła (1,5 do 2 razy) gęstość zaludnienia gmin wiejskich podwarszawskich (szczególnie lewobrzeżnych) – w skrajnych przypadkach z około 80–130 do 120–350 osób na km².

Ubytkowi, a nawet stagnacji liczby ludności, szczególnie na wsiach, towarzyszyły przeważnie procesy degradacji struktur demograficznych, wyrażające się m.in. najwyższymi odsetkami ludności w wieku starszym, niekorzystnym współczynnikiem wymienialności pokoleń, defeminizacją itp. W 1960 r. ludność w wieku 60 i więcej lat zarówno w skali całej aglomeracji, jak i w Warszawie, średnio w pozostałych miastach i na obszarach wiejskich stanowiła około 11% ogółu mieszkańców. W latach 1960, 1970, 1978 i 1988 odsetek ten wzrósł ogółem na całym badanym obszarze do 17%, w Warszawie do 18%, w miastach pozostałych do 14%, a na obszarach wiejskich do 17%.

W całej aglomeracji, w 1960 r., liczebność grupy wiekowej 0–15 lat stanowiła 2,8-krotność liczby ludności w wieku 60 lat i więcej, a w 1988 r. tylko 1,3-krotność. W Warszawie w tym okresie przewaga ta spadła z 2,6 do 1,1, w pozostałych miastach średnio z 2,9 do 1,7, a na obszarach wiejskich z 3,4 do 1,6.

W 1950 r. przeciętnie na całym badanym obszarze na 100 mężczyzn przypadały 122 kobiety²⁷, a w 1988 r. już tylko 111. W analogicznym okresie wskaźnik ten obniżył się: w Warszawie ze 127 do 114, średnio w pozostałych miastach ze 125 do 110, a na obszarach wiejskich ze 110 do 101.

Następował proces obniżania się współczynnika aktywności zawodowej. W skali całej aglomeracji, w latach 1970–1988, poziom tego wskaźnika obniżył się z około 53 do 49%, w Warszawie z 52 do 49%, w pozostałych miastach średnio z 50 do 48%, a na obszarach wiejskich z 57 do 54%.

Stwierdzono wyraźne prawidłowości przestrzenne różnicujące strukturę zatrudnienia ludności (wg miejsca zamieszkania). Najogólniej rzecz ujmując, w Warszawie występowały średnie lub niskie odsetki zatrudnionych w działach produkcyjnych (przemysł i budownictwo), najwyższe w szeroko pojmowanej obsłudze, a najniższe, ze zrozumiałych względów, w rolnictwie i leśnictwie. Wśród miast i gmin wiejskich podwarszawskich, usytuowanych zwłaszcza przy głównych liniach komunikacyjnych, stwierdzono najwyższe odsetki zatrudnionych w przemyśle i budownictwie oraz w obsłudze, a niskie w rolnictwie i leśnictwie. W małych miastach i gminach wiejskich peryferyjnych sytuacja w tej dziedzinie była odwrotna względem od wyżej przedstawionej.

Sumując, można stwierdzić, że w latach 1970–1988 następowała koncentracja potencjału demograficznego w środkowej części aglomeracji warszawskiej, oraz wyraźne wyludnianie się jej peryferii. Dawał się przy tym zauważyć również proces wyludniania się centrum Warszawy (dzielnica Śródmieście).

Z kolei w zakresie sytuacji mieszkaniowej stwierdzono:

– W okresie 1970–1978 najwyższy względny przyrost liczby mieszkań występował w Warszawie, niższy w pozostałych miastach, a niewspółmiernie mały na obszarach wiejskich. W okresie 1978–1988 Warszawa wykazywała już wyraźnie niższy poziom przyrostu liczby mieszkań niż miasta pozostałe tej aglomeracji, a gminy wiejskie najniższy, ale wyraźnie większy niż w okresie poprzednim. Najogólniej biorąc, najsilniej rozwijała się pod tym względem część centralna aglomeracji (z wyjątkiem Śródmieścia Warszawy) oraz jej zachodnie i północne fragmenty. Wśród tutejszych miast w latach 1970, 1978 i 1988, w zasadzie nie notowano zmniejszenia liczby mieszkań, natomiast w części gmin wiejskich – zwłaszcza peryferyjnych – takie zjawisko występowało wyraźnie. Dowody pośrednie wskazują, że było to wynikiem restrukturyzacji zasobów, połączonej z ubytkiem mieszkań typu funkcjonalnego. Należy

²⁷ Był to przede wszystkim skutek wojny, a zjawiska obniżenia tego wskaźnika nie interpretujemy jako defeminizacji. Znamiona defeminizacji można jedynie dostrzec w skali lokalnej i to bez odnoszenia poziomu miernika ogólnej feminizacji do wczesnych lat powojennych. Wydatne obniżenie, przy względnie niskim poziomie wyjściowym, tego wskaźnika na terenach wiejskich sygnalizuje jednak zaczątki zjawiska defeminizacji na części badanego obszaru.

przy tym podkreślić, że na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej największe – w wielkościach względnych i absolutnych – przyrosty liczby mieszkań dokonywały się w wyniku skoncentrowanego budownictwa uspołecznionego. Ogólnie biorąc, przyrost mieszkań i izb mieszkalnych następował tu w szybszym tempie niż przyrost ludności i gospodarstw domowych (rejestrowanych przez spisy).

– Nastąpiło bardzo znaczne odnowienie zasobów mieszkaniowych. Liczba mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. zmniejszyła się w okresie 1970–1988 w skali całej aglomeracji z około 255 tys. do 163 tys., z czego: w Warszawie z około 140 tys. do 96 tys., w miastach pozostałych z około 70 tys. do 47 tys., a na obszarach wiejskich z 46 tys. do 22 tys. W wyniku tego, przy dość ożywionym ruchu budowlanym, udział mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. obniżył się w skali całej aglomeracji w latach 1970–1988 z 37 do 19%, w Warszawie z 34 do 17%, w pozostałych miastach z 54 do 27%, a na obszarach wiejskich z 40 do 18%.

– W zakresie form zabudowy, udział budynków liczących 2 i więcej pięter zwiększył się w latach 1970–1988 na obszarze całej aglomeracji z około 6 do 8% w Warszawie z 19 do 28%, w miastach pozostałych z 3 do 5% i w gminach wiejskich z 0,1 do 0,7%. Nie dysponując, w skali miast i gmin wiejskich imiennie, wcześniejszymi danymi możemy tylko stwierdzić, że w 1988 r. na obszarze całej aglomeracji warszawskiej 25% mieszkań znajdowało się w budynkach 1–2-mieszkaniowych, a prawie 70% w budynkach 10-mieszkaniowych i większych. W Warszawie w takich budynkach znajdowało się odpowiednio 6 i 90% ogółu mieszkań, w pozostałych miastach 37% i 48%, a w gminach wiejskich 88% i 6%.

– Na obszarze aglomeracji warszawskiej w okresie 1970–1988 wyraźnie obniżył się udział mieszkań w budynkach prywatnych – z prawie 39 do 27%. W Warszawie udział ten spadł o połowę – z 16 do 8%, mniejszy spadek nastąpił w miastach pozostałych – z 65 do 47%. Niewielka obniżka tego udziału wystąpiła w gminach wiejskich – z 90 do 88%. Mimo to, poza Warszawą i niektórymi miastami, na przeważającym powierzchniowo obszarze aglomeracji warszawskiej dominują prywatne zasoby mieszkaniowe. Mieszkania w budynkach będących własnością dawnego sektora uspołecznionego występują w koncentracjach przestrzennych i ilościowych, zwłaszcza w niektórych szczególnie największych miastach (Warszawa, Nowy Dwór, Legionowo, Pruszków, Błonie) oraz w nieporównywalnie niższym stopniu w kilku gminach wiejskich (Ożarów Maz., Tarczyn, Nieporęt i Serock). W gminach tych udział mieszkań w budynkach prywatnych wynosi, mimo wszystko, 60–70% ogółu. Ponadto stwierdzono, że na obszarze województwa warszawskiego i województw ościennych na przełomie lat 1991/1992 występował już wysoki stopień „prywatyzacji” mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych (ok. 45–52%). W województwie warszawskim około 23% mieszkań w budynkach komunalnych i około 7% w budynkach zakładów pracy również było użytkowanych na prawach własności.

– W omawianym okresie likwidowane były masowo budynki mieszkalne o palnym materiale ścian. W skali całego badanego obszaru liczba mieszkań w takich budynkach zmniejszyła się w latach 1970–1988 z około 94 tys. do 47 tys., z czego w Warszawie z około 16 tys. do 5 tys., w pozostałych miastach z 29 tys. do 16 tys., a na obszarach wiejskich z około 50 tys. do 25 tys. Udział mieszkań w takich budyn-

kach w skali aglomeracji zmalał z 16 do 5%, z czego w Warszawie z 4 do 1%, w pozostałych miastach z 23 do 9%, a na obszarach wiejskich z 42 do 20%.

– Nastąpiła wydatna poprawa wielkości mieszkań, zarówno w zakresie liczby izb, jak i powierzchni użytkowej. Przeciętna wielkość mieszkań na badanym obszarze wzrosła z 2,54 do 3,06 izb na mieszkanie, w Warszawie z 2,54 do 2,95, w pozostałych miastach z 2,54 do 3,24, a na obszarach wiejskich z 2,52 do 3,31. Postępował przy tym proces likwidacji mieszkań jedno- i dwuizbowych. W skali całego badanego obszaru „zniknęło” w latach 1970–1988 około 55 tys. takich mieszkań, z tego w Warszawie około 12 tys., w pozostałych miastach około 17 tys., a na obszarach wiejskich aż około 26 tys. Obniżył się tym samym wydatnie ich udział w ogólnej liczbie mieszkań aglomeracji z 53% w 1970 r. do 34% w 1988 r., a podobny poziom i dynamika zmian dotyczyła Warszawy, miast pozostałych i obszarów wiejskich.

– W badanym okresie nastąpił spektakularny wzrost poziomu wyposażenia mieszkań w instalacje i identyczny niemal wzrost ich dostępności. W latach 1970–1988 na obszarze aglomeracji przybyło 341 tys. mieszkań z wodociągiem, 358 tys. z łazienką, 347 tys. z w.c. i 355 tys. mieszkań z centralnym ogrzewaniem. Ogólnie, na obszarze aglomeracji odsetek mieszkań wyposażonych w wodociąg wzrósł z 67 do 88%, z tego w Warszawie z 90 do 98%, w pozostałych miastach z 43 do 80%, a na obszarach wiejskich z 11 do 57%. Postęp w upowszechnieniu łazienki, w.c. i c.o. wykazywał zbliżoną dynamikę, chociaż dokonywał się na poziomie niższym o około 10 punktów procentowych. Wyraźnie niższy był natomiast stopień upowszechnienia gazu sieciowego, pomimo wysokiego tempa gazyfikacji – przybyło 323 tys. tak wyposażonych mieszkań. W całej aglomeracji udział mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy wzrósł z 50 do 73%, w tym w Warszawie z 76 do 92%, w miastach pozostałych z 1 do 52%, a na obszarach wiejskich z 2 do 15%.

Znacznie mniejszy postęp dokonał się w dziedzinie warunków mieszkaniowych ludności, poza wspomnianym wcześniej wzrostem dostępności instalacji. Stwierdzono w tej sferze między innymi następujące zjawiska:

– W pewnym stopniu tylko poprawił się wskaźnik nasycenia w mieszkania. Przeciętnie na obszarze aglomeracji wzrósł on z 289 do 324 mieszkań na 1000 ludności ogółem. Istotniejsza zmiana tego poziomu wystąpiła w Warszawie (z 309 na 351), średnio biorąc mniejsza była w pozostałych miastach (z 278 na 299) i na obszarach wiejskich (z 241 do 261). Dla porównania, w 1988 r. średnie nasycenie w mieszkania w miastach w Polsce wynosiło 283, a na wsi 250 mieszkań na 1000 ludności. Osiągnięte wartości tego wskaźnika nie zbliżają ani Polski, ani badanego obszaru aglomeracji warszawskiej do przeciętnego stanu nasycenia w mieszkania w wysoko rozwiniętych krajach Europy Zachodniej (Szwajcaria 480, RFN 450, Francja 456, Dania 450, Austria 431).

– W latach 1978–1988 uległ ograniczeniu względny zasięg współzamieszkiwania odrębnych gospodarstw domowych, po przejściowym pogorszeniu sytuacji w latach 1970–1978. Na całym badanym obszarze w 1970 r. mieszkało niesamodzielnie około 186 tys. gospodarstw domowych, z czego w Warszawie 110 tys., w pozostałych miastach 41 tys., a na obszarach wiejskich 36 tys. W najgorszym z badanych, 1978 r., analogiczne wielkości wynosiły: dla aglomeracji ogółem 244 tys., Warszawy 146 tys.,

pozostałych miast 53 tys. i obszarów wiejskich 45 tys. W 1988 r. na całym badanym obszarze mieszkających niesamodzielnie gospodarstw domowych było 198 tys., z czego w Warszawie 110 tys., w pozostałych miastach 49 tys., i 39 tys. na obszarach wiejskich²⁸. W skali aglomeracji odsetek takich gospodarstw domowych w latach 1970–1978–1988 wzrósł odpowiednio z 24 do 26%, a następnie obniżył się do 20%. W Warszawie wynosił kolejno 23, 25 i 17%, w pozostałych miastach 27, 29 i 24%, na obszarach wiejskich 26, 31 i 26%. Te, w sumie, korzystne zmiany mają w dużej mierze jedynie formalne znaczenie z uwagi na prawdopodobnie duży zasięg zjawiska nieujawniania się tzw. potencjalnych gospodarstw domowych w spisach z lat osiemdziesiątych.

– Niejednoznaczna wymowa ma zaobserwowana poprawa przeciętnego poziomu zaludnienia mieszkań. Na obszarze aglomeracji przeciętny wskaźnik zaludnienia obniżył się z 1,33 do 0,99 statystycznej osoby na izbę, w Warszawie z 1,24 do 0,94, w pozostałych miastach z 1,38 do 1,01, a na obszarach wiejskich z 1,62 do 1,14. Podobną dynamikę wykazywały zmiany zaludnienia mierzone powierzchnią użytkową mieszkań na osobę. Mimo wydatnej poprawy wymienionych wskaźników, stwierdzono ogółem na obszarze aglomeracji warszawskiej w 1988 r. ponad 450 tys. ludności (17% ogółu) żyjącej w mieszkaniach o zaludnieniu 2 i więcej osób na izbę. W Warszawie takiej ludności było około 226 tys. (14%), w pozostałych miastach około 100 tys. (17%), a na obszarach wiejskich około 130 tys. (27%).

Przedstawione fakty wskazują na niepodważalny ogólny postęp w dziedzinie sytuacji mieszkaniowej na obszarze aglomeracji warszawskiej w latach 1970–1988. Mimo to pozostały w tej dziedzinie wielkie nie rozwiązane problemy. Zalicza się do nich: ilościowy niedobór mieszkań, występujące na dużą skalę przeludnienie mieszkań, braki w wyposażeniu w instalacje oraz zaległości w wymianie zasobów. Wszystkie te elementy występują w warunkach utrzymujących się głębokich różnicowań strukturalnych, w tym przestrzennych.

Nadwyżka gospodarstw domowych (spisanych) nad liczbą mieszkań w latach 1970, 1978 i 1988 w skali całego badanego obszaru wynosiła odpowiednio 103, 135 i 106 tys. Z tego na Warszawę przypadało odpowiednio 61, 81 i 55 tys., na pozostałe miasta 23, 30 i 27 tys., a na gminy wiejskie 19, 25 i 21 tys. Nadwyżka ta, z uwzględnieniem tzw. gospodarstw potencjalnych, wynosiła na całym badanym obszarze w 1988 r. 146 tys., z tego w Warszawie 80 tys., w pozostałych miastach 34 tys., a na obszarach wiejskich 32 tys. Stanowiło to odpowiednio w skali aglomeracji 17% istniejących zasobów mieszkaniowych, w skali Warszawy 14%, pozostałych miast 19%, a obszarów wiejskich 25% stanu z 1988 r.

W 1988 r. wśród miast aglomeracji warszawskiej najniższy udział ludności w mieszkaniach przeludnionych (2 i więcej osób na izbę) wynosił 10–15%, a najwyższy sięgał 20–30%. W Warszawie ludność żyjąca w takich warunkach stanowiła oko-

²⁸ Zwracamy uwagę, że przytoczone liczby dotyczą gospodarstw domowych, które w spisach powszechnych zadeklarowały, że mieszkają wraz z innymi gospodarstwami domowymi – i nie jest to deficyt statystyczny mieszkań.

to 14%. Na obszarach wiejskich najlepsze w tym względzie gminy wykazywały 10–20% ludności, a najgorsze 35–40%.

W 1988 r. stwierdzono na obszarze aglomeracji ponad 79 tys. mieszkań bez żadnych instalacji (poza elektryczną), tj. 9% ogółu, z tego w Warszawie 6,7 tys. (1,2%), w miastach pozostałych 25,8 tys. (14,8%), a na obszarach wiejskich 46,6 tys. (37,2%). W warunkach tych zamieszkiwało 254,4 tys. ludności badanego obszaru (9,6% ogółu), z czego w Warszawie 18,2 tys. (1,1%), w pozostałych miastach 73,2 tys. (12,8%), a na obszarach wiejskich 163 tys., tj. około 34,2% ogółu tutejszej ludności wiejskiej.

Uznając za potencjalne substandardy mieszkania w budynkach o palnym materiale ścian pochodzące sprzed 1945 r. oraz mieszkania w budynkach o niepalnym materiale ścian sprzed 1945 r. bez żadnych instalacji, stwierdzono takich mieszkań w aglomeracji około 50 tys. (5,5% ogółu), z tego w Warszawie 7,3 tys. (1,3%), w pozostałych miastach 24,8 tys. (14,2%), a na obszarach wiejskich 16,6 tys. (13,1%).

Zaległościami w wymianie zasobów można określić bez wątpienia mieszkania w budynkach sprzed 1945 r., o palnym materiale ścian, bez żadnych instalacji. W 1988 r. na obszarze aglomeracji było 17,4 tys. takich mieszkań (2% ogółu), w Warszawie 1,5 tys. (0,3%), w pozostałych miastach 6,8 tys. (3,9%), a na obszarach wiejskich 9,2 tys. (7,3%).

Zestawienie obrazu poprawy sytuacji mieszkaniowej na obszarze aglomeracji warszawskiej z najważniejszymi problemami w tej dziedzinie ma w zasadzie niejednoznaczną wymowę. Skala zaległych potrzeb jest tu znaczna, ale z drugiej strony obszar ten w większości dysponuje zasobami mieszkaniowymi o względnie dobrej jakości. Opierając się na najnowszych prognozach demograficznych GUS, można przewidywać, że do 2000 r. na badanym obszarze aglomeracji warszawskiej nastąpi przyrost liczby gospodarstw domowych o około 65 tys., a do 2010 r. o dalsze 60 tys. Razem z zaległymi, nie zaspokojonymi potrzebami demograficznymi i wymianą, daje to ogólną liczbę około 250–300 tys. potrzebnych mieszkań do 2010 r. Wydaje się więc, że utrzymanie sytuacji mieszkaniowej na przeciętnie nie zmienionym poziomie będzie wymagało zaangażowania wielkich środków, zwłaszcza że nowego wymiaru nabiera problem potrzeb mieszkaniowych ludności o niskich i średnich dochodach.

5.2. PRZESTRZENNE ZRÓŻNICOWANIA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ – PRÓBA UJĘCIA SYNTETYCZNEGO

Poziom i zmiany w zakresie przestrzennych zróżnicowań poszczególnych składowych jakości zasobów i warunków mieszkaniowych ludności aglomeracji warszawskiej przedstawiono szczegółowo w zasadniczej części opracowania. Istotne wydaje się jednak podjęcie próby syntetycznego ujęcia wyników tych analiz w celu wskazania obszarów o względnie najlepszej i najgorszej jakości zasobów i warunków mieszkaniowych.

W literaturze przedmiotu spotyka się coraz częściej próby konstruowania syntetycznych wskaźników sytuacji mieszkaniowej ludności. Jednym z pierwszych w tym zakresie było studium metodologiczne opracowane przez W. Litterer-Marwege (1959). W późniejszym okresie podejmowane były również próby skonstruowania

takiego wskaźnika do różnych celów²⁹. Wydaje się, że najbardziej wartościową konstrukcję miał wskaźnik opracowany przez W. Litterer-Marwege, jako najbogatszy, najwszechstronniej syntetyzujący elementy badanego zjawiska. Niestety wymaga on informacji niedostępnych w publikowanych wynikach spisów powszechnych w skali poszczególnych miast i gmin wiejskich i dlatego nie mógł być zastosowany w tym opracowaniu. Inne wskaźniki, o prostszej konstrukcji, wydaje się, że w dość specyficzny sposób oddają stan badanych zjawisk i nie są powszechnie stosowane. Z tych powodów na potrzeby niniejszego opracowania autor dokonał arbitralnego wytoru kilku cech stanowiących o jakości zasobów oraz warunków mieszkaniowych ludności. Po odpowiedniej „obróbce” statystycznej te cząstkowe wskaźniki dały dwa odrębne syntetyczne mierniki: jakości zasobów i warunków mieszkaniowych ludności. Nie konstruowano przy tym jednego syntetycznego wskaźnika sytuacji mieszkaniowej, bowiem w trakcie obliczeń okazało się, że jakość zasobów bardzo często nie jest powiązana z jakością warunków mieszkaniowych. Sztuczne łączenie tych dwóch zagadnień w jednym mierniku doprowadziłoby do przypadkowych wyników poprzez wzajemne, przypadkowe, znoszenie się różnic. Sytuacja taka jest znana w metodologii badań społeczno-ekonomicznych (Pociecha i in. 1988).

Konstrukcję własnych wskaźników syntetycznych autor podporządkował następującym zasadom:

- miały składać się tylko z kilku wskaźników cząstkowych, agregowanych bez używania skomplikowanych systemów wag, aby widoczny był wpływ na poziom wskaźnika syntetycznego jego składowych;
- miały obejmować, poprzez wskaźniki cząstkowe, jedynie podstawowe cechy sytuacji mieszkaniowej tak, aby można je było zastosować do badania sytuacji w miastach oraz na obszarach wiejskich – w celu dokonania porównań w przestrzeni traktowanej jako continuum.

Na składowe syntetycznego wskaźnika jakości zasobów mieszkaniowych w poszczególnych jednostkach badanego obszaru aglomeracji warszawskiej wybrano:

– cechy pozytywne (stymulanty), tj. takie, których korzystny poziom wyraża się najwyższymi wartościami wskaźników:

- 1) % mieszkań w budynkach o niepalnym materiale ścian (PAL),
- 2) % mieszkań z wodociągiem (WOD),
- 3) % mieszkań z łazienką (ŁAZ),
- 4) % mieszkań z w.c. (WC),
- 5) % mieszkań z centralnym ogrzewaniem (CO)

– cechy negatywne (destymulanty), tj. takie, których korzystny poziom wyraża się najniższymi wartościami wskaźników:

- 6) % mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. (WIEK),
- 7) % mieszkań 1–2-izbowych (IZB).

²⁹ Ocenie całości zasobów i warunków mieszkaniowych ludności służył wskaźnik skonstruowany przez T. Gołębiowską (1980) Z nowszych tego typu konstrukcji wymienić należy wskaźniki syntetyczne opracowywane przez T. Żarskiego, np. do oceny zasięgu substandardów: wyposażeniowego, załudnieniowego i technicznego (Żarski 1991).

Poziom tego syntetycznego wskaźnika jakości zasobów mieszkaniowych (Z) wyliczany był dla poszczególnych jednostek według formuły:

$$Z = (\text{WIEK}) + (\text{PAL}) + (\text{IZB}) + 0,5^* (\text{WOD} + \text{ŁAZ} + \text{WC} + \text{CO}).$$

Dla uniknięcia nadreprezentacji składowych dotyczących wyposażenia mieszkań w instalacje sumę reprezentujących je 4 wskaźników pomniejszono o połowę.

Na syntetyczny wskaźnik warunków mieszkaniowych (W) składały się:

– cecha pozytywna (stymulanta):

1) liczba mieszkań na 1000 ludności ogółem (NAS),

– cechy negatywne (destymulanty):

2) przeciętna liczba osób na izbę (OS),

3) % gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie (GOS).

Poziom tego wskaźnika (W) wyliczany był dla poszczególnych jednostek według formuły:

$$W = (\text{NAS}) + (\text{OS}) + (\text{GOS}).$$

Dla każdej badanej dzielnicy Warszawy, każdego miasta i gminy wiejskiej wyliczono dwa wskaźniki syntetyczne (Z) i (W), które są sumami odległości³⁰ od wzorca³¹. Obliczenia te przeprowadzono na zmiennych standaryzowanych dla uzyskania możliwości sumowania wskaźników mianowanych. Wszystkie wzorcowe wartości wskaźników cząstkowych zostały osiągnięte w 1988 r. przez różne jednostki wchodzące w skład badanego obszaru.

Wzorzec w przypadku jakości zasobów stanowiły udziały:

1) mieszkań sprzed 1945 r. – gmina Nieporęt – 5,5%,

2) mieszkań w budynkach niepalnych – dzielnica Śródmieście – 99,9%,

3) mieszkań 1–2-izbowych – miasto Podkowa Leśna – 8,9%,

4) mieszkań z wodociągiem – dzielnica Śródmieście – 99,4%,

5) mieszkań z łazienką – dzielnica Żoliborz – 97,4%,

6) mieszkań z w.c. – dzielnica Żoliborz – 98,7%,

7) mieszkań z c.o. – dzielnica Żoliborz – 97,5%.

Wzorzec w przypadku warunków mieszkaniowych stanowiły:

1) liczba mieszkań na 1000 ludności – dzielnica Śródmieście – 422,

2) przeciętna liczba osób na izbę – miasto Podkowa Leśna – 0,7,

3) udział gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie – miasto Grójec – 11,7%.

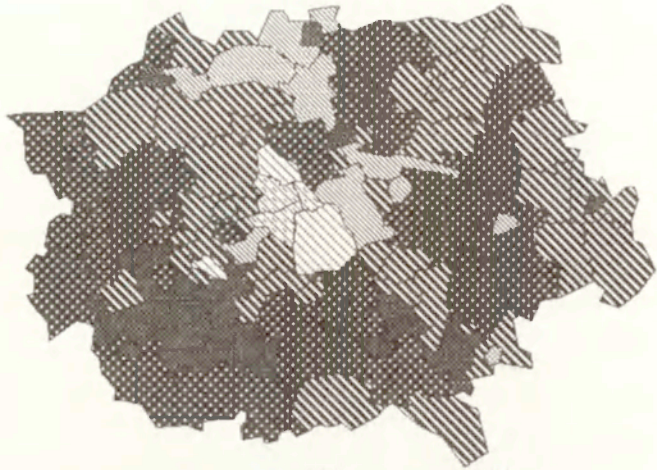
Jak widać, żadna z badanych jednostek administracyjnych nie skupiła wszystkich najkorzystniejszych wartości spośród wskaźników cząstkowych charakteryzujących jakość zasobów oraz warunków mieszkaniowych aglomeracji warszawskiej.

Posługując się przedstawionymi powyżej wskaźnikami, można w przybliżeniu

³⁰ Chodzi tu o odległość w rozumieniu taksonomicznym – była to odległość tzw. miejska.

³¹ Była to odległość od wzorca, tj. od najkorzystniejszej wartości wskaźnika poszczególnych cech, jakie były kiedykolwiek osiągnięte w całym badanym okresie przez którąkolwiek z badanych jednostek administracyjnych aglomeracji warszawskiej.

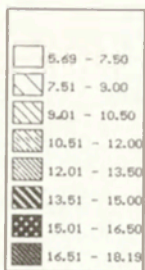
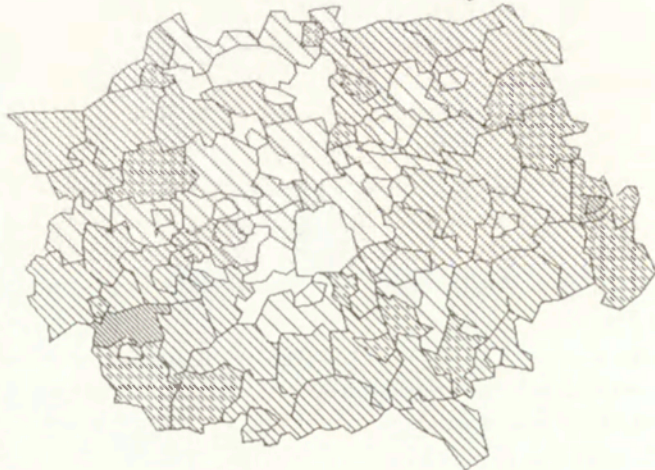
1970



1978



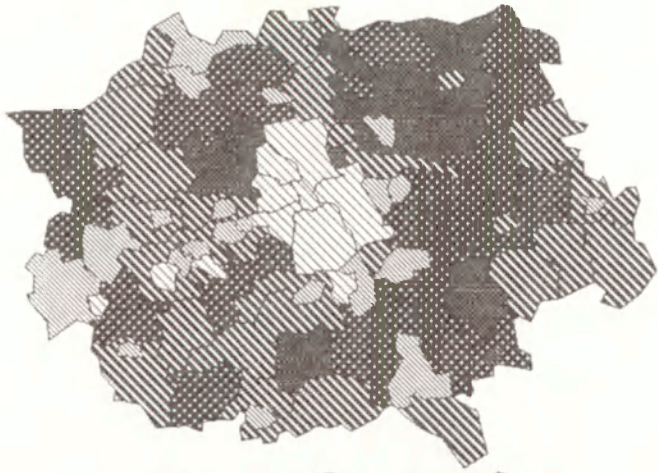
1988



Ryc. 25. Zróżnicowanie jakości zasobów mieszkaniowych według wskaźnika syntetycznego (odległość od wzorca) w latach 1970, 1978 i 1988

Differentiation of quality of the housing resources in terms of the synthetic indicator value (distance from the reference pattern) in the years 1970, 1978 and 1988

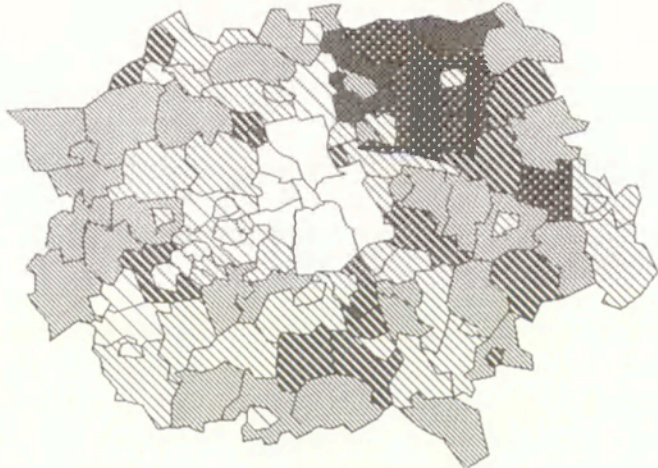
1970



1978



1988



Ryc. 26. Zróżnicowanie jakości warunków mieszkaniowych według wskaźnika syntetycznego (odległość od wzorca) w latach 1970, 1978 i 1988

Differentiation of quality of the housing conditions in terms of the synthetic indicator value (distance from the reference pattern) in the years 1970, 1978 and 1988

ocenić nie tylko poziom i zróżnicowania jakości zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych ludności, ale również porównać w czasie osiągnięty poziom w tej dziedzinie (ryc. 25, 26).

W układzie przestrzennych zróżnicowań jakości zasobów mieszkaniowych widoczny jest wpływ Warszawy. W 1970 r. w świetle wskaźnika syntetycznego najlepszymi zasobami dysponowała Warszawa oraz ośrodki podwarszawskie: Podkowa Leśna, Zielonka, Żąbki, Błonie, Piastów, Ożarów, Piaseczno, Sulejówek, Brwinów i Pruszków. W wyniku przemian lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych do grupy tej weszły, rozwijające się dzięki budownictwu uspołecznionemu, dwa miasta pasma północnego – Legionowo, a także Nowy Dwór. Względnie pogorszyły natomiast swoją pozycję nie rozbudowywane dzielnice Warszawy (Śródmieście, Ochota). Najgorszymi zasobami w całym rozpatrywanym okresie dysponowały małe miasta peryferyjne (Kałuszyn, Zakroczym, Mszczonów, Serock, Tuszcz).

Wśród gmin wiejskich w 1970 r. najlepszymi jakościowo zasobami mieszkaniowymi dysponowały podwarszawskie gminy lewobrzeżne wraz z pasem gmin leżących na północ od stolicy. Były to: Nieporęt, Łomianki, Skrzyszew, Serock oraz Michałowice, Raszyn i Lesznowola. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych w procesie wyrównywania dysproporcji między zachodnią i wschodnią częścią aglomeracji wytworzył się już wokół Warszawy zarys koncentrycznego układu gmin wiejskich, w którym jakość zasobów pogarsza się w miarę oddalania się od miasta centralnego. Wyraźnie najgorsze zasoby w tym układzie posiadały gminy wiejskie obrzeży wschodnich oraz południowo-wschodnich i południowo-zachodnich krańców aglomeracji (Strachówka, Kałuszyn, Cegłów, Dobrze, Jadów, Osieck, Mszczonów itp.). Warto zauważyć, że tak mierzoną jakością zasobów mieszkaniowych niektóre gminy w 1988 r. (Raszyn, Łomianki, Lesznowola) wyprzedziły już dzielnice Warszawy (ryc. 25).

W świetle syntetycznego miernika poziomu warunków mieszkaniowych najlepsza sytuacja występowała w całym badanym okresie w Warszawie oraz głównie w miastach pasma zachodniego tej aglomeracji. Najgorsze warunki wykazywały miasta pasma północno-wschodniego (Żąbki, Radzymin, Kobyłka) oraz części południowej badanego obszaru (Pilawa, Karczew, Góra Kalwaria).

Stwierdzono, że poziom warunków mieszkaniowych ludności gmin wiejskich jest w mniejszym stopniu niż jakość zasobów zależny od położenia względem miasta centralnego. Jednak i w tej dziedzinie zaobserwowano w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych wytwarzanie się wokół stolicy skupiska gmin wiejskich o najkorzystniejszych warunkach mieszkaniowych (Michałowice, Ożarów, Raszyn, Stare Babice). W części wschodniej aglomeracji warszawskiej niemal nie występowały gminy wiejskie o korzystniejszych warunkach mieszkaniowych, natomiast skumulowały się tutaj jednostki najgorsze, tworząc ciągły przestrzennie pas począwszy od gmin Tuszcz i Zabrodzie na północy po Kołbiel i Pilawę na południu. W zakresie warunków mieszkaniowych nie nastąpiło tak wyraźne jak w przypadku jakości zasobów mieszkaniowych zbliżenie poziomów między najlepszymi miastami i najlepszymi gminami wiejskimi (ryc. 26).

W świetle mierników syntetycznych zauważalna jest ogólna poprawa stanu, zwłaszcza w zakresie jakości zasobów mieszkaniowych aglomeracji warszawskiej w latach 1970, 1978 i 1988 (ryc. 25). Mniejszą poprawę zanotowano w tym czasie w zakresie warunków mieszkaniowych ludności (ryc. 26).

5.3. WYBRANE PROBLEMY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ W NOWYCH WARUNKACH USTROJOWYCH

Jak wynika z zaprezentowanego podsumowania, aglomeracja warszawska w zakresie sytuacji mieszkaniowej weszła w okres zmian ustrojowych przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych w Polsce z wieloma aktywami i pasywami. Pozostają do rozwiązania duże problemy wynikające z ilościowego niedoboru mieszkań, ale ich skala daje się ogarnąć i co ważniejsze nie przekracza potencjalnych możliwości ich zaspokojenia w dającym się przewidzieć czasie. Podobnie jest w zakresie jakości zasobów mieszkaniowych. Bardzo wysoki stopień ich odnowienia, wysokie wskaźniki wyposażenia w instalacje współwystępują ze znacznymi, ale również ograniczonymi potrzebami ich wymiany i modernizacji. Należy stwierdzić, że największe problemy wynikać będą z konieczności likwidacji skutków wieloletnich zaniedbań w eksploatacji i remontach istniejących zasobów.

Na podstawie dość wnikliwego, jak się wydaje, rozpoznania sytuacji mieszkaniowej aglomeracji warszawskiej na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych niemożliwe jest wydawanie jednoznacznych wartościujących ocen w tym względzie. Można przewidywać, że zarówno w okresie transformacji ustrojowej, jak i w okresie krzepnięcia i rozwoju nowego systemu ustrojowego w Polsce, rzeczowa strona problemów mieszkaniowych ludności nie zmieni się. Zawsze będzie to brak samodzielnego mieszkania, lub brak mieszkania odpowiedniej jakości. Już obecnie zasadniczo zmienia się jednak forma i zasięg społeczny, w jakich przejawiają się problemy mieszkaniowe ludności.

Sytuacja mieszkaniowa aglomeracji warszawskiej, w warunkach gospodarki rynkowej w kraju o względnie niskim poziomie dochodu narodowego, stwarzać będzie problemy w zakresie dostarczania nowych mieszkań (w tym zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego) oraz gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi.

Sytuacja w budownictwie mieszkaniowym zarówno na obszarze aglomeracji warszawskiej, jak i w całym kraju w okresie przejściowym nie nadaje się do uogólnień, ale już na podstawie wstępnych obserwacji można stwierdzić, że nie nastąpiło znaczące ożywienie prywatnego ruchu budowlanego – mimo zniknięcia bariery materiałowej i wykonawstwa (tab. 39). W kontekście rozmiarów potrzeb mieszkaniowych typu normatywnego, stanowi to chyba potwierdzenie tezy o rozmijaniu się potrzeb mieszkaniowych z efektywnymi możliwościami ich zaspokojania.

Nadal funkcjonuje, w schyłkowej formie, struktura inwestorska z minionego systemu ustrojowego. Oderwana od swego ekonomiczno-politycznego podłoża, nie rokuje przetrwania masowego budownictwa mieszkaniowego (tab. 39).

Na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych obserwuje się zanik bu-

Tabela 39. Rozmiary i struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w latach 1989, 1990 i 1991 w Polsce oraz w województwach obejmujących badany obszar aglomeracji warszawskiej

Obszar (kraj, województwo)	Rok	Mieszkania oddane do użytku				
		ogółem	w tym			
			SBM	zakładowe	komunalne	prywatne
		w liczbach wezwzględnych				
Polska	1989	150159	67726	22703	4787	54943
	1990	134215	68382	15434	2987	47412
	1991	136790	83554	10718	2560	39958
warszawskie	1989	6970	3107	2011	55	1797
	1990	5740	2773	840	98	2029
	1991	7917	4494	1370	69	1984
ostrołęckie	1989	2110	683	136	10	1281
	1990	1454	651	70	5	728
	1991	1382	834	44	41	463
radomskie	1989	3859	1569	278	0	2012
	1990	3041	1291	275	2	1473
	1991	2670	1447	93	18	1112
siedleckie	1989	2531	618	284	17	1612
	1990	2853	814	119	39	1881
	1991	2817	809	217	150	1641
skierniewickie	1989	2523	1140	351	49	983
	1990	1709	736	191	0	782
	1991	1903	931	80	0	892
w %						
Polska	1989	100,0	45,1	15,1	3,2	36,6
	1990	100,0	50,9	11,5	2,2	35,3
	1991	100,0	61,1	7,8	1,9	29,2
warszawskie	1989	100,0	44,6	28,9	0,8	25,8
	1990	100,0	48,3	14,6	1,7	35,3
	1991	100,0	56,8	17,3	0,9	25,1
ostrołęckie	1989	100,0	32,4	6,4	0,5	60,7
	1990	100,0	44,8	4,8	0,3	50,1
	1991	100,0	60,3	3,2	3,0	33,5
radomskie	1989	100,0	40,7	7,2	0	52,1
	1990	100,0	42,5	9,0	0,1	48,4
	1991	100,0	54,2	3,5	0,7	41,6
siedleckie	1989	100,0	24,4	11,2	0,7	63,7
	1990	100,0	28,5	4,2	1,4	65,9
	1991	100,0	28,7	7,7	5,3	58,3
skierniewickie	1989	100,0	45,2	13,9	1,9	40,0
	1990	100,0	43,1	11,2	0	45,8
	1991	100,0	48,9	4,2	0	46,9

Źródło: *Gospodarka mieszkaniowa w roku 1989 (1990 i 1991)*, ser. Materiały Statystyczne, GUS, Warszawa 1990 (1991 i 1992).

downictwa komunalnego i zakładowego. Gwałtowny wzrost rozmiarów budownictwa spółdzielczego w latach 1990 i 1991 wynikał z „ucieczki” spółdzielczości mieszkaniowej przed oprocentowaniem wcześniej zaciągniętych kredytów i chęci skorzystania z likwidowanej w początkach 1992 r. zasady umorzeń części kredytów mieszkaniowych. Mimo tego, dochodzi już do zrównania cen nowo budowanych mieszkań spółdzielczych z cenami wolnorynkowymi. Efektem tego są coraz liczniejsze rezygnacje z przejmowania tych mieszkań przez uprawnionych spółdzielców.

Najważniejszą i to – jak na razie – nieprzekraczalną barierą rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zarówno na obszarze aglomeracji warszawskiej, jak i w kraju, stała się relacja między dochodami najliczniejszych grup ludności, wykazujących największe potrzeby mieszkaniowe, a kosztami budowy i cenami mieszkań w obrocie rynkowym. Długotrwałe utrzymywanie się takiej sytuacji będzie podstawą ostrej selekcji gospodarstw domowych w ich dostępie do nowych mieszkań. Zasadniczym problemem stanie się zarówno dla władz centralnych, jak i samorządów lokalnych podjęcie skutecznych działań zblizających cenę mieszkania do możliwości materialnych gospodarstw domowych. Nie mniej ważne, zwłaszcza na obszarze aglomeracji warszawskiej, będzie zwalczanie wszelkich praktyk monopolistycznych i quasimonopolistycznych w podaży terenów budowlanych, materiałów budowlanych i wykonawstwa budowlanego.

Na obszarach skoncentrowanych potrzeb mieszkaniowych, jakim jest bez wątpienia aglomeracja warszawska, brak uzbrojonych terenów budowlanych będzie wynikiem nie tylko niedostatku środków na ich uzbrojenie, ale również na ich pozyskanie, zwłaszcza w przypadku nie uregulowanych stosunków własnościowych. Uzbrojone tereny budowlane na obszarach aglomeracji, w tym warszawskiej, zawsze stanowiły barierę dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, nie tylko jednorodzinne, pomimo że koszty ich pozyskania były w minionej formacji ustrojowej znikome. Preferowana forma indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, w warunkach wysokiej koncentracji ludności i rozmaitych elementów przestrzennego zagospodarowania, wymaga prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej, w tym szczególnie uwzględniania aspektów ekologicznych. Wiąże się to bezpośrednio z finansowaniem budowy centralnych i sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej, obsługującej takie nowo urbanizowane obszary.

Należy się liczyć z koniecznością odejścia od zasady jednakowego traktowania całego budownictwa mieszkaniowego. Warunki, na jakich budżet centralny czy budżety lokalne udzielałyby pomocy budownictwu mieszkaniowemu, mogłyby być uzależnione od standardu powstającego obiektu i od praw dysponowania nim. Nie można dopuścić do sytuacji, w której większość gospodarstw domowych biernie i bezskutecznie oczekiwałaby na niemal nie istniejące mieszkania „socjalne” – nowe lub „z odzysku”. Chodzi o to, aby wskazać realną, indywidualną drogę do mieszkania jak najliczniejszej grupie potrzebujących gospodarstw domowych. Dyktowana wymogami chwili polityka ograniczania wydatków budżetu centralnego i budżetów lokalnych oraz braku interwencji w tej sferze nie może przerodzić się w stałą praktykę. W latach 1993–1995 pojawiły się już pewne symptomy zmian.

Podobny charakter mają rysujące się problemy w dziedzinie gospodarki istniejącymi zasobami mieszkaniowymi.

Badany obszar aglomeracji warszawskiej, zwłaszcza w rejonach najsilniejszej koncentracji ludności miejskiej, charakteryzuje się szczególnym nasileniem bezwzględnej i względnej koncentracji mieszkań w budynkach dawnego sektora uspołecznionego. Największe problemy występują w tej właśnie grupie zasobów, a dotyczą w szczególności stosunków własnościowych i umieszczenia w czynszach pełnych kosztów świadczenia usług mieszkaniowych.

We wszystkich województwach obejmujących badany obszar aglomeracji warszawskiej stwierdza się wysoki wskaźnik wykupu mieszkań w budynkach spółdzielczych. W pozostałych grupach zasobów mieszkaniowych dawnego sektora uspołecznionego znaczący odsetek mieszkań użytkowanych na prawach własności występuje tylko w zasobach komunalnych na obszarze województwa warszawskiego. Zwraca uwagę fakt, że taka forma przekształceń własnościowych może doprowadzić do podniesienia efektywności gospodarki tymi zasobami, natomiast nie rozwiąże sposobu pełnego pokrywania kosztów świadczonych usług mieszkaniowych. Odejście od dotowania zasobów mieszkaniowych dawnego sektora uspołecznionego będzie niezwykle trudne. W poprzednim systemie społeczno-ekonomicznym programowo doprowadzono, zwłaszcza w tym sektorze, do oderwania poziomu jakości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poszczególnych gospodarstw domowych od ich indywidualnych możliwości materialnych. Mieszkania w budynkach sektora uspołecznionego, ale i prywatno-czynszowe, stanowiły dobro o charakterze socjalnym. Duże grupy ludności nie są przygotowane psychologicznie i materialnie do gwałtownego odejścia od dawnych zasad. Wprowadzenie czynszów ekonomicznych w miejsce deficytowych może, w znacznej części, rozszerzyć tylko krąg dłużników, nie doprowadzając do poprawy kondycji finansowej właścicieli czy administratorów tych zasobów. Z taką sytuacją wiąże się mocno kontrowersyjna sprawa eksmisji lokatorów i status właścicieli mieszkań zalegających z opłatami czynszowymi. Wydaje się, że dopóki pełne koszty usług mieszkaniowych nie będą mieściły się w budżetach gospodarstw domowych o przeciętnych dochodach, prawo do eksmisji pozostanie martwą literą, jako grożące większości i powszechnie nie akceptowane, a windykacja zaległych opłat czynszowych będzie trudnym zadaniem dla administracji.

Pełna likwidacja dotacji do zasobów dawnego sektora uspołecznionego nawet po uprzedniej ich „prywatyzacji za wszelką cenę” spowodowałaby powstanie obszarów nędzy mieszkaniowej, bądź to poprzez masowe eksmisje, w najlepszym przypadku do lokali zastępczych, bądź poprzez popadanie w ruinę podlegających dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, pozbawionych środków nawet na bieżącą eksploatację.

Nowym, ale już mocno widocznym, problemem w sferze gospodarki mieszkaniowej aglomeracji warszawskiej są nie uporządkowane stosunki własnościowe. Dotyczy to w mniejszym stopniu budynków mieszkalnych, a głównie terenów zabudowanych, do których roszczenia zgłaszają dawni właściciele. Pogodzenie racji wszystkich podmiotów, których to dotyczy, wydaje się niemożliwe, ale ostateczne decyzje muszą zapaść jak najszybciej.

Mówiąc o finansowaniu zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i gospodarki istniejącymi zasobami, należy zwrócić uwagę na konieczność zmiany modelu i postaw konsumpcyjnych szerokich grup społecznych. Szczególnie ważne jest uświado-

mienie społecznościom lokalnym, że większość mieszkań w systemie gospodarki rynkowej nie jest już dobrem o charakterze socjalnym, lecz staje się najbardziej kosztownym dobrem konsumpcyjnym trwałego użytku. W związku z tym koszty korzystania z usługi mieszkaniowej powinny mieć proporcjonalny do ich wartości udział w budżetach gospodarstw domowych. Podkreślamy przy tym, że argumentacja taka jest zupełnie chybiona w warunkach nieadekwatności przeciętnych dochodów gospodarstw domowych i rynkowych cen usług mieszkaniowych.

Jak widać, problemy w zakresie sytuacji mieszkaniowej ludności Polski, a szczególnie aglomeracji warszawskiej, choć mają tradycyjną treść, to jednak zaczynają się przejawiać w zupełnie nowej formie. W tym kontekście ważne jest, naszym zdaniem, aby do oceny działań minionego systemu w sferze mieszkalnictwa podchodzić bez emocji, które zawężyłyby pole rozwiązań możliwych do zastosowania w gospodarce rynkowej. Tylko takie podejście pozwoli na stworzenie systemu umożliwiającego rozwikłanie starych i nowych problemów, oraz na stworzenie mechanizmów, które odpowiadałyby wyzwaniom przyszłości.

LITERATURA

- Andrzejewski A., 1947, *Wyniki odbudowy Warszawy*, Gosp. Plan., 18.
- 1951, *Zasoby mieszkaniowe miast w Polsce w latach 1927–1946. Część 1. Omówienie stosunków mieszkaniowych w miastach polskich*, Prace IBM, 3, Warszawa.
 - 1952, *Zagadnienia mieszkaniowe w Polsce Ludowej*, PWG, Warszawa.
 - 1957, *Z badań nad sytuacją mieszkaniową w Polsce Ludowej*, Ekonomista, 3.
 - 1961, *Badania społeczno-ekonomiczne IBM*, [w:] *IBM w latach 1944–1959*, Prace IBM, 31, Warszawa.
 - 1963, *Kierunki rozwoju sytuacji mieszkaniowej w Polsce w świetle spisu z lat 1950–1960*, Sprawy Mieszk., 1/1963, Warszawa.
 - 1973a, *Badania ekonomiczno-społeczne w zakresie gospodarki mieszkaniowej*, Sprawy Mieszk., 1/1973, Warszawa.
 - 1973b, *Sytuacja mieszkaniowa Warszawy i jej problemy*, Kronika Warszawy, 2.
 - 1977, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1918–1974*, PWE, Warszawa.
 - 1981, *Bilans osiągnięć i trudności odbudowy – warunki życia w Warszawie*, [w:] *Warszawa współczesna*, PWN, Warszawa.
 - 1985, *Mieszkalnictwo*, [w:] *Spółczesność polskie na przełomie XX i XXI wieku. Raport końcowy*, Komitet Badań i Prognoz „Polska 2000”, PAN, Warszawa.
 - 1986, *Perspektywiczne kierunki przekształceń mieszkalnictwa w województwie stołecznym. Sytuacja, potrzeby i tendencje zmian do roku 2000*, [w:] *Studia nad Funkcjonalnym Makroregionem Warszawy (III)*, Biul. Inf. IGiPZ PAN, 53, Warszawa.
 - 1987, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa.
 - 1989, *Potrzeby i problemy mieszkaniowe*, [w:] *O nowoczesny kształt Polski. Dylematy rozwoju na progu XX i XXI wieku. Raport prognostyczny PAN*, Komitet Prognozowania Rozwoju Kraju „Polska 2000”, PAN, Wrocław.
- Andrzejewski A., Cegielski J., 1950, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie. Wyniki ankiet o sytuacji mieszkaniowej pracowników w latach 1946–48*, Biblioteka IBM, 1, Polgos, Warszawa.
- Andrzejewski A., Kulesza H., 1974 (red.), *Infrastruktura mieszkaniowa i jej zróżnicowanie regionalne 1970–2000. Wstępna ocena, stan, potrzeby i kierunki rozwoju*, Studia KPZK PAN, 48, PWN, Warszawa.
- Andrzejewski A., Kuminek E., 1960, *Uwagi do programu i rozmieszczenia budownictwa mieszkaniowego w Warszawie*, Biul. IBM, 12.
- Andrzejewski A., Lujanen M., 1980, *Major Trends in Housing Policy*, UN, New York.
- Andrzejewski A., Olszewski Z., 1948, *Jak mieszkamy dziś w Warszawie*, Gosp. Plan., 1, 16–17.
- Bibliografia zagadnień mieszkaniowych za lata 1945–1967*, 1969, IGM, Warszawa.
- Berezowski S., 1980, *Warszawa – stolica regionu mazowieckiego*, [w:] *Warszawa – stolica Polski*, PWN, Warszawa.
- Budownictwo i gospodarka mieszkaniowa w latach 1971–1975*, 1979, IKŚ, Wyd. Akcyd., Warszawa.
- Cegielski J., 1948, *Sytuacja mieszkaniowa i potrzeby mieszkaniowe w Warszawie*, PTRM, Warszawa.

- 1951, *Dziki budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w okresie powojennym*, Mat. Dokum. IBM, Ser. B, 12, Warszawa.
 - 1952, *Ludność i stosunki mieszkaniowe na obszarze Warszawskiego Zespołu Miejskiego*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 3/52, Warszawa.
 - 1955, *Wstępna charakterystyka zasobów mieszkaniowych miast w Polsce na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego 1950 roku*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 4/55, Warszawa.
 - 1957, *Stosunki mieszkaniowe na ziemiach polskich w wieku XIX i na początku wieku XX. Studium bibliograficzne*, Prace IBM, Arkady, Warszawa.
 - 1960, *Ludność, mieszkania i ich zaludnienie w Warszawie od połowy XIX wieku*, Prace IBM, 8, Arkady, Warszawa.
 - 1963a, *Dziki budownictwo mieszkaniowe na obszarze strefy podmiejskiej Warszawy w latach 1959–1960*, Biul. KPZK PAN, 5(24), PWN, Warszawa.
 - 1963b, *Dziki budownictwo w Warszawie*, Prace IBM, 42, Arkady, Warszawa.
 - 1963c, *Spoleczno-ekonomiczne zagadnienia dzikiego budownictwa w Warszawskim Zespole Miejskim*, Sprawy Mieszk., 2/1963, Warszawa.
 - 1966, *Przydziały działek budowlanych przez rady narodowe dla budownictwa indywidualnego w strefie podmiejskiej Warszawy*, Biul. IBM, 12.
 - 1967, *Przydziały terenów dla budujących indywidualnie w strefie podmiejskiej Warszawy*, Sprawy Mieszk., 2/1967, Warszawa.
 - 1968, *Stosunki mieszkaniowe w Warszawie w latach 1864–1964*, Arkady, Warszawa.
 - 1979, *Przemiany sytuacji mieszkaniowej w województwie stołecznym warszawskim w okresie 1944–1975*, IKŚ, Warszawa (maszynopis).
 - 1982, *Kwestia mieszkaniowa w miastach i gminach Województwa Stołecznego Warszawskiego*, Prace Mat. TERN, 93, Warszawa.
- Chmielewski J., Syrkus S., 1934, *Warszawa funkcjonalna*, Warszawa.
- Chojeccki S., 1962, *Wartość i zużycie zasobów mieszkaniowych w świetle materiałów inwentaryzacji powszechnej budynków*, Prace IBM, 37, Arkady, Warszawa.
- Ciechońska M., 1982a, *Niektóre problemy demograficzno-społeczne funkcjonalnego makroregionu Warszawy na przykładzie stołecznego województwa warszawskiego*, Biul. Inf. IGiPZ PAN, 38, Warszawa.
- 1982b, *Struktura demograficzno-społeczna ludności Warszawy w latach 70-tych*, Kronika Warszawy, Warszawa.
 - 1985, *Charakterystyka struktury zatrudnienia na obszarze funkcjonalnego makroregionu Warszawy*, [w:] *Studia nad Funkcjonalnym Makroregionem Warszawy*, Biul. Infor. IGiPZ PAN, 48, Warszawa.
- Czeczerdą W., 1983, *Preferencje indywidualne i społeczne a projektowanie mieszkań w wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej*, IKŚ, Warszawa.
- Dąngel J., 1954, *Rozmiary i struktura zasobów mieszkaniowych w miastach*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 7/54, Warszawa.
- 1957, *Sytuacja mieszkaniowa w świetle liczb*, Przegl. Statyst., 3/4, Warszawa.
 - 1960, *Zasoby mieszkaniowe i ludność w Polsce w latach 1945–1958. Analiza statystyczna*, Prace IBM, 29, Warszawa.
 - 1962, *Zmiany w liczbie ludności i rozmiarach zasobów mieszkaniowych w Polsce w okresie 1950–1960*, Mat. Dokum. IBM, Ser. B, 5/111/62, Warszawa.
 - 1970, *Próba określenia różnicowania jakości zasobów mieszkaniowych i warunków mieszkaniowych w miastach polskich*, Sprawy Mieszk., 1/1970, Warszawa.
- Dąngel J., Gliśczyński F., 1952 (red.), *Zasoby mieszkaniowe w Polsce w 1950 roku. Materiały statystyczne*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 1–1952, Warszawa.
- 1954, *Rozwój sytuacji mieszkaniowej w miastach w okresie powojennym*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 2/54, Warszawa.
- Dąngschat J., 1986, *Warschau. Stadtentwicklungen in West- und Osteuropa*, [w:] J. Friedrichs (Hrsg.), Sonderdruck, de Gruyter.

- Domaniński R., Kaja J., 1984, *Potrzeby mieszkaniowe i popyt mieszkaniowy. Spór o metodę*, Ser. Monografie i opracowania, 117, SGPiS, Warszawa.
- Dominiak W., 1962, *Wielkość i struktura mieszkań budowanych przez Stołeczną Radę Narodową*, Biul. IBM, 2.
- 1982, *Założenia i zasady polityki mieszkaniowej w Polsce*, Sprawy Mieszk., 1-4/1982, Warszawa.
- Dziembowski Z., Roman P., 1975, *Nakłady na inwestycje komunalne i mieszkaniowe w latach 1961-1970 w m. st. Warszawie i miastach wydzielonych z województw*, Prace Mat. TERN, 69, Warszawa.
- Dziwoński K., 1980, *Warszawa a kraj w latach 1945-1979*, [w:] *Warszawa - stolica Polski*, PWN, Warszawa.
- Eberhardt P., 1968, *Wielkie miasta jako ośrodki koncentracji działalności gospodarczej i społecznej w Polsce*, Biul. KPZK PAN, 47, PWN, Warszawa.
- Eberhardt P., Herman S., 1987, *Rozwój demograficzny aglomeracji miejskich w latach 1950-1985*, KPZK PAN, Warszawa (maszynopis).
- Gałazka A., 1987, *Zaopatrzenie mieszkańców w gaz w latach 80-tych*. Zestawienie statystyczne, KPZK PAN, Warszawa (maszynopis).
- 1994, *Sytuacja mieszkaniowa ludności aglomeracji warszawskiej w latach 1970-1988. Zróżnicowania przestrzenne i tendencje zmian*, SGH, Warszawa (praca doktorska).
- Ginsbert A., 1967, *Z badań nad sytuacją mieszkaniową w Łodzi*, Sprawy Mieszk., 1/1967, Warszawa.
- Ginsbert-Gebert A., 1962, *Łódź. Studium monograficzne*, Wyd. Łódzkie, Łódź.
- 1986, *Gospodarka komunalna Warszawy i jej rozwój w okresie powojennym*, Ser. Monografie i opracowania, 147, SGPiS, Warszawa.
 - 1988, *Procesy urbanizacyjne w aglomeracji warszawskiej*, Kronika Warszawy, 1/1985, PWN, Warszawa.
- Gliszczyński F., 1962a, *Budownictwo mieszkaniowe w regionie warszawskim w latach 1959-1960*, Biul. IBM, 5 i 12.
- 1962b, *Niektóre problemy mieszkaniowe w planie kierunkowym Warszawskiego Zespołu Miejskiego*, Biul. IBM, 5.
 - 1962c, *Sytuacja mieszkaniowa w regionie warszawskim w świetle wyników spisu powszechnego*, Biul. IBM, 12.
 - 1963, *Ludność, mieszkania i budownictwo mieszkaniowe w regionie warszawskim*, Biul. KPZK PAN, 5 (24), PWN, Warszawa.
 - 1967, *Problematyka przestrzenna sytuacji mieszkaniowej i budownictwa mieszkaniowego Warszawy i jej strefy podmiejskiej*, Studia KPZK PAN, 21, PWN, Warszawa.
 - 1968, *Tendencje rozwojowe sytuacji i budownictwa mieszkaniowego w strefie podmiejskiej Warszawy*, Biul. IGM, 5, Arkady, Warszawa.
- Gliszczyński F., Kuminek E., 1962, *Rozmieszczenie i struktura budownictwa mieszkaniowego w regionie warszawskim w 1959 r.*, Prace IBM, 35, Arkady, Warszawa.
- Gołębiewska T., 1980, *Wskaźnik warunków mieszkaniowych ludności*, Miasto, 11.
- Goryński J., 1975, *Mieszkanie wczoraj, dziś i jutro*, Wiedza Powszechna, Warszawa.
- 1982, *Polityka przestrzenna*, PWE, Warszawa.
- Gorzela G., 1979, *Dobór zmiennych w statystycznej analizie porównawczej*, Wiad. Statyst., 3.
- Grabowiecka-Łaszek A., 1985, *Wybrane czynniki zróżnicowania sytuacji mieszkaniowej w układzie regionalnym*, IKŚ, Warszawa.
- Jaskółowska W., 1968, *Polityka mieszkaniowa w Łodzi w latach 1945-1965 i jej wpływ na sytuację mieszkaniową*, Uniw. Łódzki, Łódź (praca doktorska).
- Joc E., 1956, *Wyposażenie zasobów mieszkaniowych w urządzenia sanitarne i instalacje w miastach w 1950 roku. Część I. Analiza materiałów statystycznych, Część II. Materiały statystyczne*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 5/56, Warszawa.

- Jocz E., Żarski T., 1983, *Analiza inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1976–1981*, IKŚ, Warszawa.
- Kaltenberg - Kwiatkowska E., 1982 (red.), *Mieszkanie – analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa.
- Kozińska D., 1987, *Gospodarstwa domowe w 1978 i 1984 r. Wpływ czynników demograficznych i pozademograficznych na wyniki Mikrospisu, Sprawy Mieszk.*, 3–4, Arkady, Warszawa.
- Kozińska D., Nieciński W., Żarski T., 1965, *Ocena potrzeb mieszkaniowych w Warszawie w okresie 1960–1980*, Prace Mat. TERN, 22, Warszawa.
- Kozłowska E., 1957, *Warunki mieszkaniowe w Górnośląskim Zagłębiu Przemysłowym w świetle badań statystycznych*, Polgos, Warszawa.
- Krzeczkowski K., 1939, *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*, Warszawa.
- Kulesza H., 1973, *Zmiany warunków mieszkaniowych w miastach Polski w latach 1960–1970 (według wielkości, tempa wzrostu i położenia miast)*, Mat. Stud., 10/234/1973, IGM, Warszawa.
- 1974, *Charakterystyka mieszkań i sytuacji mieszkaniowej w Warszawskim Zespole Miejskim w 1970 r.*, Miasto, 1.
- 1978, *W sprawie programowania rozwoju mieszkalnictwa w planach przestrzennego zagospodarowania regionów*, Sprawy Mieszk., 3/1978, Warszawa.
- 1982, *Kierunki polityki mieszkaniowej w Stołecznym Województwie Warszawskim*, Prace i Mat. TERN, 93, Warszawa.
- 1983, *Zasoby mieszkaniowe w Makroregionie Funkcjonalnym Warszawy*, [w:] *Makroregion Funkcjonalny Warszawy. Osadnictwo na tle struktury funkcjonalnej*, Ekspertyza TUP, Problem Międzyresortowy I. 28., gr. 06, Warszawa (maszynopis).
- Kulesza H., Kozłowski E., 1982, *Kierunki polityki mieszkaniowej w stołecznym Województwie warszawskim (Aspekty społeczne i ekonomiczne). Sytuacja. Potrzeby. Budownictwo. Przydziały. Program*, TERN, Warszawa.
- 1985, *Sytuacja i budownictwo mieszkaniowe w warszawskim makroregionie*, Sprawy Mieszk., 4/1985, Warszawa.
- Kulesza H., Nieciński W., 1989 (red.), *Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju*, PWE, Warszawa.
- Kulesza H., Żarski T., 1979, *Przemiany sytuacji i polityki mieszkaniowej w Polsce Ludowej*, Sprawy Mieszk., 3–4/1979, Warszawa.
- Kurowski S., 1987, *Warszawa na tle stolic Europy*, KUL, Lublin.
- Leszczycki S., Eberhardt P., Herman S., 1971, *Aglomeracje miejsko-przemysłowe w Polsce 1966–2000*, Biul. KPZK PAN, 67, PWN, Warszawa.
- Lier K., 1965, *Region metropolitalny Warszawy – próba delimitacji*, Biul. KPZK PAN, 35, PWN, Warszawa.
- Litterer W., 1952, *50 000 nowych izb mieszkalnych. (Warszawa – działalność Z. O. R. 1949–1952)*, Stolica, 23.
- Litterer - Marwege W., 1957, *W sprawie najmniejszych budynków mieszkalnych w Warszawie*, Biul. IBM, 3.
- 1959, *Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium metodologiczne*, Prace IBM, 26, Arkady, Warszawa.
- 1960, *Statystyka gospodarstw domowych i ludności a potrzeby polityki mieszkaniowej*, Biul. IBM, 6.
- 1961, *Analiza struktury gospodarstw domowych z punktu widzenia polityki mieszkaniowej*, Mat. Dokum. IBM, Ser. B, 9(10)61.
- 1964, *Programowanie struktury wielkości mieszkań w miastach*, Prace IBM, 49.
- 1972, *Gospodarka mieszkaniowa a polityka przestrzenna*, Sprawy Mieszk., 2/1972, Warszawa.
- 1977, *Podstawy normatywnego określania potrzeb mieszkaniowych*, Sprawy Mieszk., 3–4/1977, Warszawa.
- 1980, *Zasoby i warunki mieszkaniowe Wielkiej Brytanii*, Sprawy Mieszk., 3–4/1980, Warszawa.
- 1986, *Deficyt mieszkań w miastach. Pozory i rzeczywistość*, Sprawy Mieszk., 2–4/1986, Warszawa.

- 1991, *Problemy popytu i podaży na rynku mieszkaniowym Stanów Zjednoczonych*, Sprawy Mieszk., 3–4/1989, Warszawa.
- Ludność i mieszkanie. Zarys przemian w latach 1979–1988*. Polska, 1990, Mat. oprac. statyst. NSP'88, GUS, Warszawa.
- L u t o s t a ń s k a A., 1983, *Deficyt mieszkań w Polsce Ludowej w świetle spisów powszechnych. Stan i tendencje*, SGPiS, Warszawa (praca doktorska).
- M a j c h r z a k M., 1985, *Aspekty jakościowe zasobów mieszkaniowych i szacunek zasobów substandardowych w Warszawie i woj. stołecznym na przełomie lat 1970 i 1980*, Sprawy Mieszk., 4/1985, Warszawa.
- M i s z t a l S., 1962, *Warszawski Okręg Przemysłowy*, Studia KPZK PAN, 3, PWN, Warszawa.
- M o l s k i P., 1988, *Mieszkalnictwo a przemiany przestrzenne miasta. Warszawa 1945–1980*, IUiPP PW, PWN, Warszawa.
- M y s z k o w s k a H., 1991, *Potrzeby wymiany i przewidywane ubytki w miejskich zasobach mieszkaniowych do 2000 roku*, Sprawy Mieszk., 1–4/1991, IGM, Warszawa.
- Normatywy projektowania mieszkań w Polsce z lat 1957–1974* (maszynopis).
- P o c i e c h a J., P o d o l e c B., S o k o ł o w s k i A., Z a j ą c K., 1988, *Metody taksonomiczne w badaniach społeczno-ekonomicznych*, PWN, Warszawa.
- Potrzeby i preferencje mieszkaniowe gospodarstw domowych*, 1978, IKŚ, Warszawa.
- Principles and Recommendations for the 1970 Population Censuses; Principles and Recommendations for the 1970 Housing Censuses*, UN Publications.
- Prognoza gospodarstw domowych do roku 2010*, 1991, Mat. i oprac. statyst., GUS, Warszawa.
- Prognoza ludności Polski według województw na tle 1990–2010. Wersja pomigracyjna*, 1991, Mat. i oprac. statyst., GUS, Warszawa.
- R a k o w s k i W., 1991, *Terytorialne zróżnicowanie warunków życia ludności w Polsce*, Biul. IGS, 1, SGH, Warszawa.
- S k a l u b a Z., 1956, *Zasoby i warunki mieszkaniowe na wsi w 1950 roku. Część I. Charakterystyka zasobów i warunków mieszkaniowych. Część II. Materiały statystyczne*, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 3/56, Warszawa.
- 1973, *Zasoby mieszkaniowe i ich zaludnienie na wsi w 1960 roku*, Mat. Stud., 1/172, IGM, Warszawa.
- S t a s i a k A., 1959, *Stosunki mieszkaniowe w województwie katowickim*, Prace IBM, 25, Arkady, Warszawa.
- 1962, *Miasto Królewska Huta*, Prace IBM, 34, Arkady, Warszawa.
- 1963, *Wpływ wielkiego miasta na zabudowę wsi (na przykładzie powiatu Wołomin)*, Biul. IBM, 12.
- 1966, *Przemiany stosunków mieszkaniowych w Zagłębiu Śląsko-Dąbrowskim*, Arkady, Warszawa.
- 1969, *Problematyka mieszkaniowa w procesach aglomeracyjnych*, Sprawy Mieszk., 2–3/1969, Warszawa.
- 1971, *Niektóre przestrzenne problemy mieszkalnictwa na wsi*, Biul. IGM, 12.
- Struktura demograficzna, zawodowa oraz warunki mieszkaniowe ludności miejskiej w latach 1978–1988*, 1992, Mat. i oprac. statyst. NSP '88, GUS, Warszawa.
- Sytuacja mieszkaniowa ludności Polski w roku 1970*, 1978, IKŚ, PWN, Warszawa.
- Sytuacja mieszkaniowa ludności Polski w roku 1978*, 1983, 1 i 2, IKŚ, PWN, Warszawa.
- Sytuacja mieszkaniowa rodzin w 1988 r. Polska*, 1991, Mat. i oprac. statyst. NSP '88, GUS, Warszawa.
- T a u s z y ń s k i R., 1983, *Kształtowanie się cen i kosztów budownictwa mieszkaniowego w Polsce i wybranych krajach europejskich w latach siedemdziesiątych*, Sprawy Mieszk., 2/1983, Warszawa.
- Technique d'enquete sur la situation nationale de logements et méthodes d'évaluation des besoins de logements actuels et futures*, 1962, ST/ECE HOV6, N. V. Geneve.

- Warunki mieszkaniowe ludności związanej z indywidualnym rolnictwem*, 1992, Mat. i oprac. NSP '88, GUS, Warszawa.
- Warunki mieszkaniowe. Zmiany w latach 1971–1988. Polska*, 1991, Mat. i oprac. statyst. NSP '88, GUS, Warszawa.
- Węćławowicz G., 1991, *Zróżnicowania społeczno-przestrzenne w aglomeracji warszawskiej (1978–1988)*, Zesz. IGiPZ PAN, 2, Warszawa.
- 1992, *Zróżnicowania demograficzne i warunków mieszkaniowych w miastach liczących ponad 500 tysięcy mieszkańców*, Mat. i oprac. statyst. NSP '88, GUS, Warszawa.
- Węćławowicz G., Książak J., 1993, *Atlas Warszawy. Zeszyt 1. Struktury demograficzne i gospodarstw domowych*, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Zajac K., 1988, *Zarys metod statystycznych*, PWE, Warszawa.
- Zasoby mieszkaniowe i budownictwo w latach 1946–1955, 1957*, Mat. Dokum. IBM, Ser. B, 8/57, Warszawa.
- Zasoby mieszkaniowe miast w Polsce w latach 1927–1946. Część II. Materiały statystyczne*, 1951, Prace IBM, 3, PWT, Warszawa.
- Zasoby mieszkaniowe na wsi (analiza statystyczna)*, 1953, Mat. Dokum. IBM, Ser. E, 2/53, Warszawa.
- Żarski T., 1957a, *Sytuacja mieszkaniowa ludności Warszawy*, Przegł. Zag. Socjal., 7–8.
- 1957b, *Sytuacja mieszkaniowa w Warszawie. Oddajemy głos liczbom*, Stolica, 42.
- 1958, *Sytuacja mieszkaniowa Warszawy*, Stolica, 14.
- 1962, *Rozdział mieszkań wybudowanych w Warszawie w latach 1950–1959*, Prace IBM, 35, Arkady, Warszawa.
- 1965, *Zmiany sytuacji mieszkaniowej ludności m.st. Warszawy*, Wiad. Statyst., 3.
- 1973, *Budownictwo w miastach a demograficzne potrzeby mieszkaniowe*, Praca i Zabezpieczenie Społeczne, 4.
- 1974, *Zmiany sytuacji mieszkaniowej w miastach w latach 1960–1970 w świetle ostatecznych wyników NSP 1970*, Praca i Zabezpieczenie Społeczne, 9.
- 1987, *Deficyt mieszkań w 1984 roku – próba szacunku*, Sprawy Mieszk., 3–4/1987, Warszawa.
- 1988, *Analiza i ocena inwestycji i budownictwa mieszkaniowego w latach 1981–1986*, IGPIK, Warszawa.
- 1991, *Charakterystyka ludności mieszkającej w warunkach substandardowych w 1988 r.*, [w:] *Warunki mieszkaniowe. Zmiany w latach 1971–1988. Polska*, Mat. i oprac. statyst. NSP '88, GUS, Warszawa.

HOUSING SITUATION OF THE POPULATION OF WARSAW AGGLOMERATION IN THE YEARS 1970–1988. SPATIAL DIFFERENTIATION AND CHANGE TENDENCIES

S u m m a r y

The present publication is devoted to the analysis of the housing situation within the agglomeration of Warsaw. The analysis encompassed the quantitative and qualitative aspects of the housing resources, as well as the ways in which these resources are used. The study was carried out for the scale of definite towns (with distinction of the quarters of Warsaw, as well) and rural communes, over the area which exceeds the administrative reach of the Warsaw province, but remains in a strong connection with the capital of the country. No special delimitation of the agglomeration was undertaken for the purpose of this study. The study area was determined through overlaying of the exiting delimitations adapted to the present administrative breakdown of the country.

The area considered – in terms of the administrative breakdown as of December 6th, 1988 – accounted for 2.2% of the total surface of the country, 5.8% of the surface taken by towns and 2.0% of the surface of rural communes. It included 34 towns (with Warsaw, of course, in this number), and 63 rural communes (see Fig. 1).

The study was carried out for the years 1970, 1978 and 1988 on the basis of results of the National Censuses, brought in their majority to appropriate comparability. In some justified cases reference was made to earlier data. The analysis concentrates on the objective, measurable, and statistically telling – in the studies of mass processes – features of the housing situation of the population. Whenever possible, use of indicators based upon means was avoided, preference being attached to the consideration of the structure of phenomena.

Until 1978 there had been a progressing concentration of population within the area in question. Thus, in 1950 the area was inhabited by 6.2% of the country's population, while in 1978 – by 7.3%. Then, in the years 1978–1988 this process underwent a slowdown due to the fact that the increase of urban population within the area, and especially in Warsaw, was lower than on the average in Poland. In 1988 the population share of the area was 7.2%. Over the same period, though, the concentration of rural population continued. Hence, altogether the share of towns included in the area in total urban population of Poland decreased from 10.7% in 1960 to 9.7% in 1988, while the share of rural population in the respective Polish total increased from 2.8% to 3.4%.

In the domain of housing situation the following phenomena are first of all worth noting:

– In the period between 1970 and 1978 the highest relative increase of the number of apartments took place in Warsaw, a lower one in the remaining towns, and an incomparably lower in rural areas. Then, in the decade of 1978–1988 Warsaw displayed already a distinctly lower increment of the number of apartments in comparison with other towns of the agglomeration, while the rural communes, although still at the low end, fared much better than in the preceding period. Speaking in most general terms the central part of the agglomeration developed the fastest with this respect (excepting the downtown of Warsaw), and especially fast was the growth in its western and northern fragments. The phenomenon of the decrease of the number of apartments was in principle not observed in towns, while in some rural communes, particularly the peripheral ones, this phenomenon was clearly visible. The indirect evidence indicates that this was the effect of restructuring in the housing resources, linked with the decrease of the numbers of functional type of apartments. It must

be emphasized that the largest increases of the numbers of apartments – both in absolute and in relative terms – took place owing to the concentrated construction of the so called socialized, as opposed to private, housing. Generally, the rates of increase of the numbers of apartments and apartment rooms were bigger than the rates of increase of population and of the households (as registered in the censuses) (Fig. 4).

– There has been a very significant renewal of the housing resources. In conditions of quite a lively construction activities the share of apartments in buildings dating from before 1945 decreased in the whole of agglomeration in the years 1970–1988 from 37% to 19% (i. e. in absolute terms from 255 thousand down to 163 thousand), in Warsaw – from 34% to 17% (i. e. from 140 thousand to 96 thousand), in the remaining towns – from 54% to 27% (i. e. from 70 thousand to 47 thousand), and in the rural areas – from 40% to 18% (i. e. from 46 thousand to 22 thousand) (Fig. 5).

– In the domain of building forms the share of buildings with more than 3 storeys increased in the years 1970–1988 within the area of the whole agglomeration from approximately 6% to 8%. In Warsaw the increase was very distinct: from 19% to 28%, in the remaining towns – from 3% to 5%, and in rural communes – from 0.1% to 0.7%. In 1988 the share of apartments in single or double apartment housing in the total for the agglomeration was 25%, while the share of apartments in buildings containing 10 and more apartments was almost 70%. The respective shares in Warsaw were at 6% and 90%, in the remaining towns of the agglomeration – more than 37% and more than 48%, while in rural communes – 88% and 6% (Fig. 6).

– There has been a definite decrease of the share of apartments in private houses within the agglomeration in the period 1970–1988 – from almost 39% to 27%. In Warsaw this share dropped by half – from 16% down to 8%, the decrease was smaller in the remaining towns – from 65% to 47%, and only symbolic in rural communes – from 90% to 88%. In spite of this, outside of Warsaw and of some other towns, private housing resources dominate. Apartments in building constituting the property of the former socialized sector appear in the spatial and quantitative concentrations particularly in some of the largest towns (Warsaw, Nowy Dwór, Legionowo, Pruszków, Błonie), and to a far lesser degree in some communes (Ożarów Mazowiecki, Tarczyn, Nieporęt and Serock). In the communes mentioned the shares of apartments in private houses amount, though, to 60–70% of the respective totals. It was also observed that in Warsaw province and in the neighbouring provinces there has been already at the turn of 1992 a significant progress of „privatization” of apartments in the buildings administered by the housing cooperatives (attaining 45–52%). On the top of this, in Warsaw province approximately 23% of apartments in municipal buildings and some 7% of flats in buildings of the enterprises were also used on the basis of property rights (Figs. 7–9).

– In the period considered there has been a massive liquidation of housing structures made of the inflammable materials. The share of apartments in such buildings within the whole agglomeration decreased from 16% to 5% (in absolute terms – from 94 thousand down to 47 thousand), out of which in Warsaw – from 4% to 1% (i. e. from 16 thousand to 5 thousand), in the remaining towns from 23% to 9% (i. e. from 29 thousand to 16 thousand), and in rural areas – from 42% to 20% (from 50 thousand down to 25 thousand) (Fig. 10).

– There has been a distinct increase of the flat magnitude, both in terms of the number of rooms and the surface area. The average magnitude of flats within the region analysed increased from 2.54 to 3.06 rooms per apartment, in Warsaw – from 2.54 to 2.95, in the remaining towns – from 2.54 to 3.24, and in rural areas – from 2.52 to 3.31. This process involved also the gradual liquidation of the one- and two-room flats. In the whole agglomeration the share of such flats decreased over the period of 1970–1988 from 53% to 34% (absolute decrease by 55 thousand of such apartments). The dynamics of changes was similar in Warsaw (decrease by 12 thousand flats), the remaining towns (decrease by 17 thousand flats), and the rural areas (decrease by 26 thousand) (Fig. 11).

– There has been a spectacular increase of the level of equipment of apartments with technical installations, and an almost identical increase of their accessibility. In the years 1970–1988 the number of flats in the agglomeration equipped with water supply increased by 341 thousand, of those with a bathroom – by 358 thousand, with a toilet – by 347 thousand, and with central heating – by

355 thousand. Generally, the share of apartments within the area considered equipped with water supply increased from 67% to 88%, out of which in Warsaw – from 90% to 98%, in the remaining towns – from 43% to 80%, and in rural areas – from 11% to 57%. The advance in the spread of bathrooms, water toilets and central heating took place at the rates similar to the previously quoted ones, though at the level lower by some 10 percentage points. On the other hand, the share of flats equipped with gas supply, in spite of a relatively high rate of improvement with this respect, was distinctly lower – 323 thousand flats thus equipped were added to the housing resources. The share of apartments with gas supply increased in the whole agglomeration from 50% to 73%, in Warsaw – from 76% to 92%, in the remaining towns – from 1% to 52%, and in rural areas – from 2% to 15% (Figs. 12–14).

The advance in the quality of housing resources, though, was much greater than in the domain of housing conditions as such – excepting perhaps the increased accessibility of technical installations. The study conducted led, in particular, to the following conclusions:

- The housing availability indicator improved to a limited extent only. And so, the number of apartments per 1,000 inhabitants increased within the agglomeration from 289 to 324. A more significant positive change occurred solely in Warsaw (from 309 to 351), while the increase was on the average smaller in the remaining towns (from 278 to 299) and in rural communes (increase from 241 to 261) (Fig. 15).

- There has been a decrease of the phenomenon of cohabitation of separate households in the decade of 1978–1988, which took place after a temporary worsening of the situation with this respect in the years 1970–1989. At the ends of the whole period the numbers of cohabiting households in the whole area under study were, respectively, 186 thousand and 198 thousand, with the numbers for Warsaw being at 110 thousand in both time instants, in the remaining towns – 41 thousand and 49 thousand, and in rural communes – 36 thousand and 39 thousand. The percentage shares corresponding to these numbers were: for the whole agglomeration – 24% and 20%, for Warsaw – 23% and 17%, for the remaining towns – 27% and 24%, and for the rural areas – 26% and 26%. These altogether positive changes have, however, largely only formal meaning due to the quite probably important scale of the phenomenon of undisclosed the so called potential households in the censuses of 1980s (Fig. 16).

- The observed improvement of the average density of habitation does not offer an unambiguous interpretation. Thus, on the area of the whole agglomeration the average habitation density decreased from 1.33 person per 1 room to 0.99, in Warsaw – from 1.24 to 0.94, in the remaining towns – from 1.38 to 1.01, and in rural areas – from 1.62 to 1.14. A similar dynamics was observed in terms of the surface of apartments per person. In spite of a significant improvement in the values of indicators mentioned more than 450 thousand persons (17% of population of the whole area analysed) lived in 1988 in Warsaw agglomeration in apartments with more than 2 persons per room. In Warsaw alone there were 226 thousand such persons (14% of population), in other towns – approximately 100 thousand (17%), and in rural areas – approximately 130 thousand (27%) (Figs. 17, 18).

The analyses carried out demonstrated that there has been a general advance in the domain of housing situation within the area of Warsaw agglomeration in the years 1970–1988. Still, a number of problems remain to be solved. These problems include: shortage of the number of apartments, high habitation density in the existing apartments, shortages in the installations, as well as lagging replacement of housing resources. All these phenomena appear in conditions of the persisting deep structural differentiation, including those concerning the spatial dimension.

The excess numbers of households (given through the censuses) in relation to the number of flats in the years 1970, 1978 and 1988 on the scale of the whole area considered amounted, respectively, to 103 thousand, 135 thousand, and 106 thousand. These numbers in Warsaw were 61 thousand, 81 thousand and 55 thousand, respectively, in other towns – 23 thousand, 30 thousand and 27 thousand, while in rural communes – 19 thousand, 25 thousand and 21 thousand. Considering the existence of the so called potential households the excess mentioned was equivalent in 1988 to 17% of the

existing housing resources on the scale of agglomeration, 14% for Warsaw, 19% in the remaining towns, and 25% in rural communes (Fig. 19).

The lowest shares of population living in 1988 in the congested apartments (2 and more persons per room) in the towns of Warsaw agglomeration amounted to 10–15%, while the highest – to 20–30%. In Warsaw this share was at approximately 14%. The best of the rural communes had this share at 10–20%, while the worst of them – at 35–40% (Fig. 20).

In the same year there were within the confines of the agglomeration 9% of apartments (79 thousand) devoid of any technical installations (excepting electricity). In Warsaw this share was at 1.2% (6.7 thousand apartments), in other towns – at 14.8% (25,800), and in rural areas – at 37.2% (46,600). These apartments were inhabited by 9.6% of population (254.4 thousand persons), in Warsaw by 1.1% (18.2 thousand), in the remaining towns by 12.8% (73.2 thousand), and in rural communes by 34.2% (163 thousand) (Fig. 22).

When we consider as potentially substandard the apartments in the buildings constructed before 1945 with inflammable materials, and those in the buildings constructed with non-inflammable materials before 1945, but without any installations, then we obtain as the number of such potentially substandard apartments 50 thousand for the whole agglomeration (5.5% of the total), 7.3 thousand for Warsaw (1.3% of the respective total), 24.8 thousand in other towns (14.2%), and 16.6 thousand in rural areas (13.1%) (Fig. 23).

The lagging replacement of housing resources is responsible for the existence of flats in buildings dating from before 1945, constructed with inflammable materials, and devoid of any kind of installation. There were altogether 17.4 thousand such flats within the agglomeration in 1988 (2% of the total number of flats), 1,500 in Warsaw (0.3%), 6,800 in other towns (3.9%), and 9,200 in rural areas (7.3%) (Fig. 24).

The juxtaposition of the image of an improvement in the housing situation within the area of the agglomeration of Warsaw with the most important problems in this domain implies an ambiguous assessment. The scale of the unsatisfied needs is here significant, but on the other hand the area analysed disposed in its majority of the housing resources of relatively good quality. On the basis of demographic forecasts the central Statistical Office of Poland (GUS) predicts that until the year 2000 there will be an increase of the number of households in this region by approximately 65 thousand, and until 2010 – by further 60 thousand. Together with the currently unsatisfied housing needs of the population and the delayed replacement of housing resources this gives the estimated 250–300 thousand apartments needed until the year 2010.

Using the synthetic indicators, elaborated specially for the purposes of the present report, we can not only assess approximately the level and the differentiation of the quality of housing resources and housing conditions of the population, but also compare in time the levels attained in this domains (Figs. 25 and 26).

In the setting of spatial differentiation of the quality of housing resources the influence of Warsaw is clearly visible. In the light of the synthetic indicator the best housing resources existed in 1970 in Warsaw and in suburban centers (Podkowa Leśna, Zielonka, Żąbki, Błonie, Piastów, Ożarów, Piaseczno, Sulejówek, Brwinów and Pruszków). Due to transformations which took place during 1970s and 1980s two towns of the northern belt, Legionowo and Nowy Dwór, developing owing to the socialized housing construction, joined the group of centers mentioned before. On the other hand, the quarters of Warsaw which have not been developing with this respect (downtown Warsaw and Ochota quarter), saw their position worsened. The poorest housing resources existed over the whole time period considered in small peripheral towns (Kałuszyn, Zakroczym, Mszczonów, Serock and Tłuszcz).

In 1970, the rural communes which featured the best housing resources were the left-bank communes of the suburban zone and the belt of communes located to the North of the capital (Nieporęt, Łomianki, Skrzyszew, Serock, as well as Michałowice, Raszyn and Lesznowola). In 1970s and 1980s the process of smoothing out of the disproportions between the western and eastern parts of the agglomeration resulted in formation of a concentric arrangement of rural communes

around Warsaw, with the quality of housing resources worsening along with the increasing distance from the central town. Within such a spatial setting the distinctly worst situation was observed in the rural communes of the eastern periphery, and in the south-eastern as well as south-western extremes of the agglomeration (Strachówka, Kałuszyn, Ceglów, Dobrze, Jadów, Osieck, Mszczonów etc.). It is worth noting that in 1988 some of the communes (e. g. Raszyn, Łomianki, Lesznowola) ranked better with respect to the quality of the housing resources than definite quarters of Warsaw (see Fig. 25).

In the light of the synthetic measure of the level of housing conditions the situation was the best in the whole period studied in Warsaw and also in the towns of the western belt of the agglomeration. The worst conditions existed in the towns of the north-western belt (Ząbki, Radzymin, Kobyłka), and in the southern part of the agglomeration (Pilawa, Karczew, Góra Kalwaria).

It was concluded that the level of housing conditions of the rural population depends upon the location with respect to the central town to a lesser degree than the quality of housing resources. Still, also in the domain of housing conditions as such there has been over the 1970s and 1980s a process of concentration of the rural communes featuring the most advantageous housing conditions around Warsaw (Michałowice, Ożarów, Raszyn, Stare Babice). There were almost no rural communes in the eastern part of the agglomeration that would feature better housing conditions, while the worst of communes clustered there forming the spatially continuous belt stretching from Tłuszcz and Zabrodzie communes in the North down to Kołbiel and Pilawa communes in the South. In the domain of housing conditions there has not been such a distinct decrease of differences between the best towns and the best rural communes as it happened in the case of the quality of housing resources (Fig. 26).

The values of the synthetic indicators suggest a tangible improvement of the situation, especially with respect to the quality of the housing resources of Warsaw agglomeration, between the years 1970, 1978 and 1988. A less pronounced and rather selective improvement was noted in the same period in the domain of housing conditions of the population.

Translated by Jan Owsiniński

PL ISSN 0373-6547
ISBN 83-86682-27-2

<http://rcin.org.pl>

ERRATA

Strona	Wiersz	Jest	Powinno być
7	6 od g.	przed Radą Naukową	przed Komisją Rady Naukowej
8	5 od g.	sferach	strefach
66	20 od g.	grup wiejskich	gmin wiejskich
98	3 od g.	W grupie gmin	W 1970 r. w grupie gmin
107	4 od g.	gmin badanego	gmin wiejskich badanego
135	3 od g.	0.5* (WOD +	0.5 x (WOD +
145	28 od g.	Ciechońska M.	Ciechocińska M.

A. GAŁĄZKA: SYTUACJA MIESZKANIOWA LUDNOŚCI AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ