

TADEUSZ MARSZAŁ
DANUTA STAWASZ

Uniwersytet Łódzki

**BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
W POLSKICH MIASTACH PO 1990 R.
– STAN I TRENDY ROZWOJU**

Abstract: Housing in Polish Cities after 1990 – Present State and Development Trends. There have been some radical changes in Polish housing since 1990. The use of the existing housing stock has improved significantly and positive tendencies have been observed in the quality of new housing. Housing conditions in Polish cities vary considerably depending, among others, on the size of the city and the geographical location. However, a common tendency has also become discernible on the housing market in large cities, such as a growing demand for high standard flats, preferably from the interwar period, located in the city centers and new housing projects in most attractive locations. It is the locational attractiveness that has become the main determinant of price variations in Polish cities.

Budownictwo mieszkaniowe należy do tych sektorów gospodarki, które podlegały głębokim przemianom w okresie ostatnich kilkunastu lat – od strony systemowej zostało całkowicie poddane regułom rynku, z zachowaniem niezbędnych uregulowań prawnych odnoszących się do budownictwa społecznego. Wprowadzone zmiany niewątpliwie spowodowały korzystne skutki – mieszkanie stało się towarem, zaś realny popyt odzwierciedlający preferencje i możliwości finansowe gospodarstw domowych stał się istotnym czynnikiem oddziaływującym na kształtowanie się sytuacji mieszkaniowej. Natomiast sprawą otwartą pozostaje trafność wielu szczegółowych rozwiązań, zwłaszcza regulujących dostęp do zasobów komunalnych, jak i sferę spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Jednak upodmiotowienie samorządów lokalnych i oddanie w ich gestię kluczowych spraw związanych z polityką mieszkaniową w obrębie gmin sprawiło, że zasoby mieszkaniowe, tempo i struktura ich rozwoju, a także organizacja przestrzenna w dużym stopniu zależą od lokalnych warunków, inicjatyw i propozycji rozwiązań. Z natury rzeczy 'problem' mieszkaniowy jest kluczowy dla obszarów miejskich, których immanentną cechą jest koncentracja ludno-

ści i zabudowy mieszkaniowej, zaś procesy rozwoju budownictwa zachodzące w miastach mają decydujący wpływ na obraz budownictwa mieszkaniowego w skali całego kraju. Z kolei różnicowanie budownictwa i zasobów mieszkaniowych w poszczególnych ośrodkach miejskich powoduje, że każdy z nich, zależnie od warunków lokalnych i prowadzonej polityki mieszkaniowej ma własną specyfikę. Warte zauważenia jest, że struktura zasobów mieszkaniowych wpływa nie tylko na przestrzeń miasta, ale ma zasadnicze znaczenie dla zagospodarowania urbanistyczno-architektonicznego. Domy mieszkalne tworzą tkankę miejską, a ich stan, standard, stan techniczny i funkcjonalność wpływa na warunki bytowe (Sikora 2005, s. 27). Świadczą o poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, a także tworzą jego klimat, będąc zaś trwałą formą zabudowy, przekazują następnym pokoleniom informację na temat historii miasta, gospodarności jego władz i mieszkańców.

Po II wojnie światowej budownictwo mieszkaniowe w polskich miastach było początkowo realizowane głównie w formie zabudowy plombowej lub niewielkich osiedli budynków wielorodzinnych. Dopiero lata 60. XX w. przyniosły rozwój uprzemysłowionych metod budownictwa i wówczas, wzorem miast zachodnioeuropejskich, pojawiły się także w Polsce pierwsze wielkie osiedla mieszkaniowe zlokalizowane na obrzeżach miast. Monofunkcyjne, wielkoobszarowe osiedla o ujednoliconych standardach wyposażenia i wykończenia mieszkań, zgodnie z ówczesną logiką gospodarowania miały przynosić korzyści skali, obniżenie kosztów budowy i przyczynić się do wzrostu standardów mieszkaniowych. Miały także, zgodnie z założeniami współczesnych decydentów przyczynić się do zdecydowanej poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. *Mieszkanie dla każdej rodziny* było hasłem uznawanym przez kolejne ekipy rządzące. W rzeczywistości jednak często ta forma budownictwa mieszkaniowego oznaczała ekstensywne wykorzystanie terenów, wysokie koszty ich uzbrojenia, nieefektywny transport i montaż prefabrykatów budowlanych. W sytuacji niewykorzystywania, w procesie podejmowania decyzji, zasad rachunku ekonomicznego, sprawy te jednak schodziły na dalszy plan. Osiedla blokowe, które stały się ważnym składnikiem struktury przestrzenno-funkcjonalnej wszystkich większych polskich miast łamały wcześniejsze kanony zabudowy kwartału miejskiego (Kwiatkowska 1994), a głównym inwestorem w sektorze budownictwa mieszkaniowego stały się władze publiczne, często 'ukryte' za spółdzielczą formą własności.

Taki 'wielkoskalowy' sposób rozwiązywania problemów mieszkaniowych powodował specyficzny skokowy rozwój przestrzenny miast, w którym można było wyodrębnić kilka podstawowych stref (por. Gaczek, Rykiel 1999, s. 30-31):

- centrum i strefę śródmiejską o zwartej zabudowie wzdłuż ciągów ulic, często z dużym udziałem nieremontowanych i zaniedbanych kamienic;

- strefę pośrednią z luźniejszą zabudową, chaotyczną strukturą urbanistyczną, z udziałem przemysłu i składów oraz terenów niezabudowanych;
- strefę osiedli wielorodzinnych, dużych blokowych zespołów mieszkaniowych;
- strefę zewnętrzną, podmiejską z udziałem mniejszych osiedli domków jednorodzinnych lub rozproszonej zabudowy jednorodzinnej, użytkami rolnymi i lasami komunalnymi.

Przestrzenne odseparowanie od centralnej strefy miasta i miejsc pracy oraz monofunkcyjny charakter wielkich blokowisk odgrywających rolę sypialni – przy braku skutecznych rozwiązań z zakresie wewnątrzmięskiego transportu masowego – prowadziły do pogorszenia warunków życia mieszkańców (Gaczek 1992), zwłaszcza że projekty urbanistyczne osiedli z reguły nie były w pełni realizowane, a infrastrukturę społeczną lub małą architekturę ze względów oszczędnościowych pomijano w realizacji (Gaczek, Rykiel 1999, s.31)

Skutkiem budowy całych kompleksów mieszkaniowych na obrzeżach miast było także ekonomicznie nieuzasadnione zwiększenie kosztów funkcjonowania miast. Wynikało to chociażby z konieczności budowy dłuższych tras komunikacyjnych (konieczność skomunikowania z centrum miasta), utrzymywanie tych przedłużonych tras, budowy systemów infrastruktury technicznej, a następnie przesyłanie na znaczne odległości wody, gazu, energii elektrycznej, odbiór i wywóz śmieci itd. Wybierając lokalizację pod nową zabudowę blokową łamane były zasady racjonalności tej lokalizacji. Przestrzeń była zagospodarowywana bez uwzględniania reguł niekolizyjności funkcji, zachowania rezerwy terenów pod nowe potrzeby w następnych latach – miejsca parkingowe, strefy rekreacyjno-sportowe, usługi, tereny zielone.

Skierowanie ze środków publicznych przede wszystkim strumienia pieniędzy na budowę nowych osiedli, z jednoczesnym ich brakiem na realizację racjonalnej gospodarki w stosunku do całości zasobów mieszkaniowych, przyczyniło się do szybkiego procesu degradacji przede wszystkim najstarszych zasobów mieszkaniowych. Bezpośrednią przyczyną dekapitalizacji był brak wystarczających środków na remonty. W latach 80. XX w. (oddano wówczas do użytku największą liczbę mieszkań w powojennej Polsce) do najważniejszych założeń polityki mieszkaniowej kraju zaliczono: zahamowanie procesu degradacji zasobów mieszkaniowych, poprawę stanu technicznego budynków, intensyfikację remontów, uwzględnienie w gospodarce mieszkaniowej interesu socjalnego (Andrzejewski 1987). W praktyce jednak odkładano w czasie konserwacje i remonty. Czynsz był ustanawiany na bardzo niskim poziomie, co przy ograniczonych środkach publicznych na cele remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, skutkowało permanentnym brakiem funduszy na utrzymanie domów w dobrym stanie technicznym. Czynsz przestał także od-

grywać rolę czynnika segregacji społecznej. Troskę o zabezpieczenie substancji mieszkaniowej przejęło na siebie państwo. Dotyczyło to nawet prywatnych domów czynszowych. Niskie stawki czynszu utrzymywane przez cały okres powojenny przyczyniły się do 40-letniej luki remontowej w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Polityka ta, ochraniająca przede wszystkim lokatorów, mimo całej swojej humanitarnej wymowy, zaważyła istotnie na stanie starych zasobów mieszkaniowych, przyczyniając się do dekapitalizacji całych fragmentów miast. Konsekwencją degradacji zasobów mieszkaniowych w centralnych fragmentach miasta, obok oczywiście konieczności wyburzeń, zabezpieczania pustostanów, rozwiązywania konfliktów społecznych, wykluczenia części miejskiej przestrzeni dla użytkowników miasta itp., z jednoczesnym brakiem nowego budownictwa zmieniającego strukturę użytkowania terenu, jest proces przemieszczania się ludności w obrębie miasta. Zamożniejsi mieszkańcy poszukują nowych mieszkań, domów, działek poza centrum. W zdegradowanych obszarach pozostają mieszkańcy mniej zamożni, biedni, odnotowuje się tutaj spadek liczby ludności, często duże mieszkania o niskim standardzie zajmowane są przez ludzi starych o niskich dochodach, przeważają mieszkania socjalne, rotacyjne, zabudowa mieszkaniowa wykazuje cechy slumsów. Są to fragmenty miast o największym nasileniu patologii społecznych. Miasto napotyka wówczas na progi funkcjonalne i strukturalne w swoim rozwoju. Pokonanie tych progów będzie wymagać ogromnych środków finansowych, realizacji kompleksowych przekształceń, programów rewitalizacyjnych, pozyskania lokalnego środowiska na rzecz planowanych zmian.

Zasadnicze odwrócenie wcześniejszych pokazanych tendencji rozwojowych w budownictwie mieszkaniowym polskich miast przyniosły lata 90. Mimo że w ostatnich kilkunastu latach wskazując na niedobory zasobów mieszkaniowych w Polsce mówi się o permanentnym kryzysie w budownictwie, to jednak trudno zaprzeczyć, że nastąpiła znaczna poprawa wykorzystania już istniejących zasobów (do czego przyczyniły się m.in. urynkowanie cen mieszkań i opłat za ich korzystanie), ale silnie zaznaczyły się pozytywne tendencje w zakresie jakości nowo powstających mieszkań. Tylko w okresie dziesięciolecia 1990-2000 średnia powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku w polskich miastach wzrosła o 11,2 m² (z 80,8 m² do 92,0 m²) – w efekcie średnia powierzchnia mieszkania w polskich miastach wzrosła z 54,3 m² do 56,2 m². W ostatnich kilkunastu latach znacznej poprawie uległy wskaźniki zagęszczenia mieszkań, spadła znacznie liczba osób przypadających na 1 mieszkanie, zaś wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę (por. tab. 1).

Zasoby mieszkaniowe polskich miast (składające się w przeważającej mierze z lokali w budynkach wielorodzinnych) dość istotnie różnią się od za-

Tabela 1

Warunki mieszkaniowe w polskich miastach w latach 1990–2004

Wskaźnik	1990	1995	2000	2004
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,15	3,03	2,92	2,76
Przeciętna pow. użytkowa mieszkania (m ²)	54,3	55,2	56,2	61,3
Przeciętna pow. użytkowa na 1 osobę (m ²)	17,2	18,2	19,3	22,2

Źródło: Dane GUS.

sobów mieszkaniowych obszarów wiejskich (budownictwo jednorodzinne), przede wszystkim rozmiary mieszkań w miastach są znacznie mniejsze, gdyż liczą średnio 3,49 izby o łącznej powierzchni 61,1 m², podczas gdy standardowe mieszkanie wiejskie składa się z 4,06 izby o powierzchni 84,5 m².

Dość znaczne zróżnicowanie wykazują zasoby mieszkaniowe w grupach miast o różnym potencjale demograficznym. Wyraźnie rysuje się prawidłowość, że im większy ośrodek miejski tym mniejsze średnie rozmiary mieszkania (zarówno jeśli chodzi o powierzchnię, jak i liczbę izb). Jednocześnie w miastach małych powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca jest większa niż w grupie miast średnich i dużych, z wyjątkiem miast największych liczących ponad 200 tys. mieszkańców, gdzie warunki mieszkaniowe mierzone tym wskaźnikiem kształtują się już znacznie korzystniej (por. tab. 2).

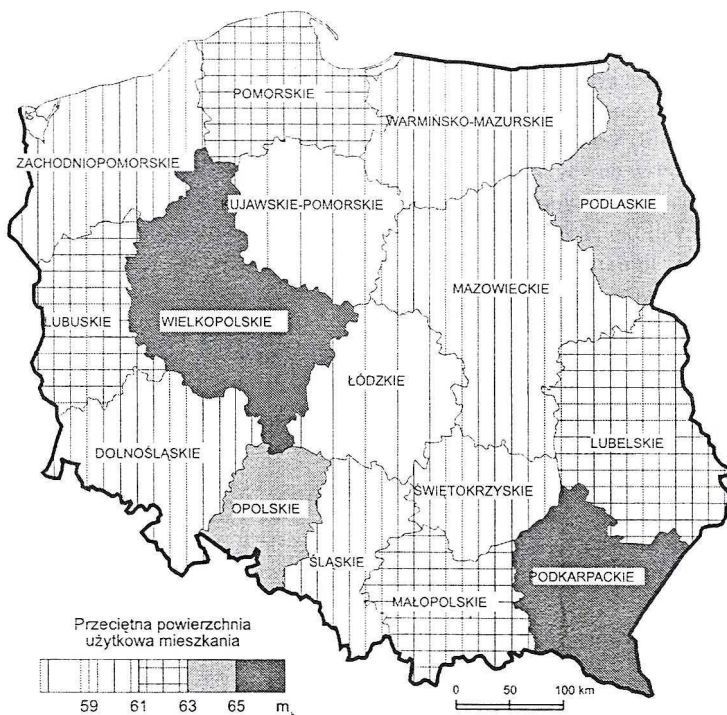
Także w podziale geograficznym miasta Polski wykazują znaczne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych (por. ryc. 1, 2 i 3). Najmniejsze mieszkania pozostają w zasobach miast woj. łódzkiego (średnia 56,8 m²), podczas gdy średnia wielkość mieszkania w miastach woj. wielkopolskiego jest o blisko 11 m² większa (tj. blisko 20%). Znaczne, bo sięgające 15-20%, są również różnice między miastami różnych regionów w zakresie wskaźnika powierzchni mieszkaniowej przypadającej na 1 osobę, przy czym najkorzystniej sytuacja przedstawia się w województwach mazowieckim i wielkopolskim, zaś najgorzej w województwach warmińsko-mazurskim, kujawsko-pomorskim i podkarpackim.

Tabela 2

Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w polskich miastach w 2003 r. według wielkości miasta

Wskaźnik	Miasta o liczbie ludności (tys.)					
	<10	10-20	20-50	50-100	100-200	>200
Przeciętna liczba izb/mieszkanie	3,82	3,77	3,63	3,54	3,40	3,29
Przeciętna liczba osób/mieszkanie	3,08	3,01	2,92	2,87	2,78	2,57
Przeciętna liczba osób/izbę	0,80	0,80	0,80	0,81	0,82	0,78
Przeciętna pow. użytkowa mieszkania (m ²)	71,3	67,5	63,3	60,7	58,1	57,1
Przeciętna pow. użytkowa/osobę (m ²)	23,2	22,4	21,7	21,1	20,9	22,3

Źródło: Dane GUS.



Ryc. 2. Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w polskich miastach w 2003 r. według województw – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania

22,6), Łodzi (0,77; 22,3), Wrocławiu (0,78; 22,8). We wszystkich tych miastach oba wskaźniki przyjmują wartość korzystniejszą od średniej dla miast ogółem.

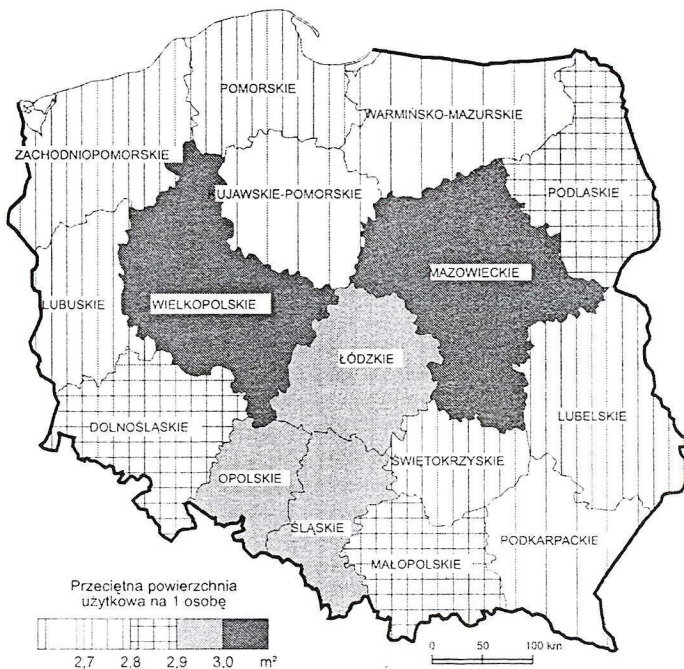
Przeciętne mieszkanie w Łodzi, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu i Warszawie nie różni się pod względem liczby izb, z pośród tych miast w Łodzi jest największy odsetek ludności zamieszkującej mieszkania 1-izbowe, a także Łódź wyróżnia się najniższym odsetkiem ludności zamieszkującej mieszkania 5-izbowe i większe (Łódź – 5,8%, średni wskaźnik dla pięciu największych miast Polski – 11%) (Sikora 2005, s. 35). Łódź także odznacza się najniższym standardem mieszkań pod względem ich wyposażenia w instalacje (wodociąg, łazienka + w.c., gaz z sieci, centralne ogrzewanie) (Sikora 2005, s. 36).

Jednym z czynników mających wpływ na kształtowanie zasobów mieszkaniowych jest presja rynku i popyt na lokale mieszkalne, a największe polskie miasta wykazują pod tym względem, w ostatnich latach, duże zróżnicowanie. Względnie największy popyt na mieszkania jest obserwowany w dużych aglo-

meracjach, zwłaszcza Warszawy i Krakowa, gdzie przybywa inwestorów zarówno krajowych, jak i zagranicznych (w ostatnim okresie głównie brytyjskich, irlandzkich i hiszpańskich); istotnym czynnikiem stymulującym popyt w stolicy jest również duży napływ osób podejmujących pracę w tym mieście.

Na rynku mieszkaniowym wielkich miast można zauważyć w ostatnich latach pewne wspólne tendencje:

- popyt przede wszystkim na mieszkania położone w centrum lub jego najbliższej okolicy;
- popyt na mieszkania w nowo realizowanych projektach, jednak tylko tych zlokalizowanych w najbardziej atrakcyjnych miejscach (np. w Sopocie ceny takich mieszkań dochodzą do 6-7 tys./m²);
- silny popyt na rynku wtórnym na mieszkania w kamienicach z okresu międzywojennego w dobrym stanie technicznym (choć np. w Krakowie notuje się również zainteresowanie kupnem korzystnie zlokalizowanych kamienic do remontu);



Ryc. 3. Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych w polskich miastach w 2003 r. według województw – średnia powierzchnia użytkowa na 1 osobę

- popyt głównie na mieszkania dwu–trzykondyminowe o powierzchni 40-65 m².
Wśród najbardziej atrakcyjnych dzielnic, gdzie koncentruje się popyt inwestycyjny można przykładowo wymienić:
 - w Warszawie: centrum, okolice starego miasta, Górny Mokotów, Stary Żoliborz i Wilanów;
 - w Krakowie: centrum (stare miasto i okolice), Kazimierz i Krowodrże;
 - w Trójmieście: Śródmieście ze Starym Miastem w Gdańsku, Wrzeszcz, Przymorze (nowe realizacje), Sopot (a zwłaszcza Dolny Sopot i Kamienny Potok) oraz Kamienną Górę i Orłowo Morskie w Gdyni;
 - w Poznaniu: centrum i Stare Miasto;
 - w Łodzi: centrum, Janów, Olechów, okolice ulicy Liściastej.

Właśnie atrakcyjność lokalizacji, charakter dzielnicy czy osiedla, w której zlokalizowany jest budynek mieszkalny, staje się dziś najbardziej istotnym czynnikiem różnicującym ceny mieszkań w polskich miastach. W Gdańsku ceny mieszkań na rynku pierwotnym wynoszą na Zaspie średnio 2,7 tys. zł/m², podczas gdy za porównywalny lokal położony we Wrzeszczu trzeba zapłacić

Tabela 3

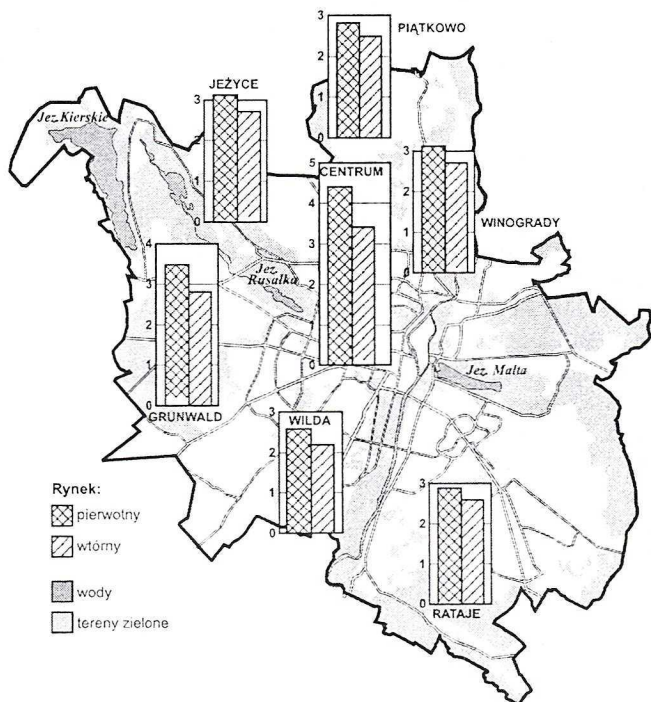
Zróżnicowanie warunków mieszkaniowych
w polskich miastach pow. 200 tys. mieszkańców w 2003 r.

Miasto (liczba mieszkańców w tys.)	Przeciętna liczba			Przeciętna powierzchnia użytkowa (m ²)	
	izb/mieszkanie	osób/mieszkanie	osób/izbę	mieszkania	na 1 osobę
Warszawa (1690)	3,15	2,31	0,73	55,8	24,1
Łódź (779)	3,05	2,35	0,77	52,4	22,3
Kraków (758)	3,17	2,66	0,84	55,8	21,0
Wrocław (638)	3,37	2,62	0,78	59,8	22,8
Poznań (574)	3,48	2,65	0,76	63,0	23,7
Gdańsk (461)	3,36	2,74	0,82	57,4	20,9
Szczecin (414)	3,46	2,73	0,79	59,8	21,9
Bydgoszcz (370)	3,43	2,74	0,80	56,9	20,8
Lublin (357)	3,57	2,78	0,78	58,2	20,9
Katowice (322)	3,28	2,44	0,74	57,6	23,6
Białystok (291)	3,61	2,71	0,75	58,2	21,4
Częstochowa (249)	3,26	2,66	0,82	58,9	22,1
Gdynia (254)	3,43	2,62	0,76	59,3	22,6
Sosnowiec (230)	3,20	2,54	0,79	53,7	21,1
Radom (228)	3,33	2,99	0,90	57,7	19,3
Kielce (211)	3,31	2,81	0,85	57,2	20,4
Toruń (209)	3,45	2,76	0,80	56,9	20,6
Słupsk (205)	3,52	2,82	0,80	58,1	20,6
Gliwice (202)	3,44	2,73	0,79	59,2	21,7
Polska ogółem	3,68	3,03	0,82	68,8	22,7
Miasta ogółem	3,49	2,78	0,80	61,1	21,9

Zródło: Dane GUS.

już w granicach 3,1 tys. zł/m². Przykładowy obraz zróżnicowania cen mieszkań w zależności od usytuowania w przestrzeni wielkiego miasta daje również ryc. 4 obrazująca ceny kształtujące się na rynku pierwotnym i wtórnym w 2005 r., w Poznaniu.

Ostatnie kilkanaście lat przyniosło wiele zmian w zasobach mieszkaniowych polskich miast, zaś przeobrażenia dotyczyły zarówno sfery organizacji, finansowania, jak i warunków lokalizacyjnych. Pojawiła się tendencja do większego rozproszenia nowych inwestycji mieszkaniowych w przestrzeni miasta, z jednoczesnym 'oszczędnym' gospodarowaniem terenem i maksymalnym wykorzystaniem już istniejącej infrastruktury na obszarach wcześniej zabudowanych (wykorzystaniu terenów, na których istnieją rezerwy uzbrojenia technicznego). Istotną i rosnącą rolę odgrywały także inne warunki lokalizacyjne, do których można zaliczyć przede wszystkim korzystne położenie komunikacyjne,



Ryc. 4. Średnie ceny mieszkań (tys. zł/ m²) w różnych dzielnicach Poznania, wiosna 2005 r.

Źródło: Dane Agencji Nieruchomości Ober-Haus, www.ober-haus.pl

bliskość centrum miasta oraz walory otoczenia, zwłaszcza w postaci terenów zielonych. (Marszał 1999, s. 88)

Rozproszone inwestycje występujące w strefach śródmiejskich (pojedyncze plomby, uzupełnienia zabudowy) oraz w pobliżu dużych osiedli mieszkaniowych lub w ich obrębie mogą wydawać się elementem 'nieplanowego rozwoju miasta', mimo że lokalizacje takie są zgodne z ustaleniami planów zagospodarowania przestrzennego i odwołują się do zasady utrzymania zwartości zabudowy miasta (por. Gaczek, Rykiel 1999, s. 42).

W nowej zabudowie mieszkaniowej polskich miast można odnaleźć wiele pozytywnych tendencji, zwłaszcza jeśli porównamy ją z budownictwem okresu wcześniejszego (przed 1990 r.), a mianowicie m.in. (por. Gaczek, Rykiel 1999, s. 46):

- indywidualne rozwiązania struktury funkcjonalnej, zróżnicowany standard zabudowy i wyposażenia mieszkań;
- zróżnicowana architektura i często ciekawe rozwiązania urbanistyczne;
- silniejsza identyfikacja mieszkańców z miejscem zamieszkania, możliwa nie tylko dzięki upodmiotowieniu (uwłaszczeniu) użytkowników lokali, ale także odrębności krajobrazowej i architektonicznej i mniejszej skali nowych projektów (również realizacji osiedlowych).

Do wskazanych tendencji można dodać:

- porządkowanie większych terenów związanych z nowym budownictwem mieszkaniowym (infrastruktura techniczna, parkingi, chodniki, nawierzchnia, zieleń);
- przystosowanie nowych budynków pod względem architektonicznym do występującego w sąsiedztwie stylu zabudowy;
- udostępnienie w nowych domach powierzchni na usługi bytowe dla lokalnej społeczności (parter), takie chociażby jak pralnia, fryzjerstwo, gabinety lekarskie, małe sklepy osiedlowe, zakłady fotograficzne, świetlice środowiskowe, kluby seniora;
- zagospodarowywanie wolnych terenów uprzednio nieuporządkowanych, wyburzenia, wprowadzanie ładu przestrzennego;
- zajmowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, co blokuje możliwość budowy przede wszystkim w centrach miast obiektów zapewne tutaj niepożądanych (np. hipermarkety, stacje benzynowe, stoiska handlowe);
- konieczność prowadzenia przemyślanej (racjonalnej) gospodarki gruntami na terenie miasta.

Zjawiskiem względnie nowym w przypadku polskich miast jest niekontrolowany proces rozlewania się miast (*urban sprawl*). Zamożni członkowie miejskiej społeczności w poszukiwaniu jak najbardziej atrakcyjnych warunków zamieszkania, przenoszą się na tereny najcenniejsze środowiskowo, wybierając

na lokalizację nowych domów miejsca jak najbliżej parków, lasów, często już poza granicami administracyjnymi miasta. Domy prywatnych inwestorów o indywidualnym charakterze architektonicznym, budowane z daleka od terenów zagospodarowanych, stanowią, w strukturze zasobów mieszkaniowych polskich miast, coraz większy udział.

W Polsce musi powstawać więcej mieszkań, aby możliwe było zmniejszenie luki dzielącej nas od innych krajów europejskich oraz zlikwidowanie zjawiska niedobrowolnego wspólnego zamieszkania dwóch i więcej pokoleń. Ponadto, w dorosłe życie wchodzi kolejne roczniki wyżu demograficznego, a szczyt odsuniętego okresu urodzenia pierwszego dziecka przypada właśnie na ten okres. Wzrost zamożności społeczeństwa to kolejny ważny czynnik warunkujący wzrost liczby mieszkań w polskich miastach. Ożywienie na rynku budowlanym widać w przypadku większości miast. Prywatni inwestorzy potrzebują jednak wsparcia zarówno ze strony rządu (rozwiązania systemowe), jak i władz samorządowych. Bez odpowiedniej polityki mieszkaniowej, jeszcze przez długie lata samodzielne mieszkanie dla kolejnych pokoleń Polaków będzie po prostu nieosiągalne.

Literatura

- Andrzejewski A., 1987, *Polityka mieszkaniowa*. PWE, Warszawa.
- Gaczek W. M., 1992, *Zmiany użytkowania terenów miejskich Poznania w okresie powojennym*, [w:] *Gospodarka przestrzenna miast i gmin w regionie Wielkopolskim*. Politechnika Poznańska, Poznań, s. 63-76.
- Gaczek W. M., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. – różnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z.190, Warszawa, s. 29-47.
- Informacje Agencji Nieruchomości Ober-Haus, www.ober-haus.pl.
- Kwiatkowska A., 1994, *Humanizacja blokowisk – rewitalizacja czy renowacja*, [w:] *Humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk. Habitat '93*, Z. Bac (red.). Wyd. Politechniki Wrocławskiej, Wrocław.
- Marszał T., 1999, *Zróżnicowanie i kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe*, op. cit., s. 7-27.
- Marszał T., 1999, *Struktura przestrzenna wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w Łodzi w latach 90.*, [w:] *Budownictwo mieszkaniowe...*, op. cit., s. 69-90.
- Sikora D., 2005, *Inwestycje w zakresie infrastruktury mieszkaniowej w Łodzi w latach 1990-2002*, [w:] *Infrastruktura techniczna a rozwój miasta*, D. Stawasz (red.). Wyd. UŁ, Łódź s. 27.
- Wspólnota*, nr 20/2005.
- Ziach M., 2005, *Budownictwo mieszkaniowe AD 2005*. PSB, wrzesień-październik 2005, s. 3.