KATARZYNA MILEWSKA
AGNIESZKA OGRODOWCZYK
Uniwersytet Łódzki

STRUKTURA BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO NA OBSZARZE ŁODZI

Abstract: Spatial Structure and Localization of New Housing in Lodz. Before the political transformation that began in Poland in 1989, development of housing investments were depended on state government's decisions. With a switch to market-based system the new planning regime was introduced and the role of municipal housing and co-operatives was reduced. This article presents changes in polish housing policy since 1990. It is also concerned with land market and spatial structure and localization of new housing in Łódź, especially in terms of providers (co-operatives, developers and societies of social construction are accentuated).

1. Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego po 1990 r.

Wraz z załamaniem się gospodarki socjalistycznej w Polsce, rozpadowi uległ scentralizowany system finansowania budownictwa mieszkaniowego oparty na finansowaniu budżetowym i formalnym monopolu spółdzielczości mieszkaniowej. Przeprowadzone zmiany ustrojowe i gospodarcze spowodowały zasadnicze zmiany w warunkach funkcjonowania budownictwa i sprawiły, że zostało ono poddane działaniu praw rynkowych. Konieczne stało się zatem wprowadzenie wielu rozwiązań instytucjonalno-prawnych, które miały stworzyć podstawę rozwiązań koniecznych do funkcjonowania rynku mieszkaniowego w Polsce. W ich wyniku nastąpiła restytucja niektórych typowych rozwiązań:

- „doprowadzono do likwidacji decyzyjnej i kapitałowej hegemonii państwa i jego służb administracyjnych nad przebiegiem procesów budowy, finansowania i eksploatacji mieszkań;
- oddano gminom kompetencje do prowadzenia polityki mieszkaniowej dla społeczności lokalnych;
- skomunalizowano większość zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa i przedsiębiorstw państwowych;

- środki budżetowe państwa zaczęto systematycznie zastępować kapitałem społeczności lokalnych i prywatnym;
- zniesiono formalny monopol spółdzielczości mieszkaniowej, tworząc podstawy wielu systemów dochodzenia do własnego mieszkania;
- zniesiono ograniczenia w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali i określono zarządzanie nieruchomościami wspólnymi"[1].

Przeprowadzone przed 1994 r. reformy ustrojowe stworzyły makroekonomiczne warunki, bez których przeprowadzenie bezpośrednich reform sfery mieszkaniowej byłoby niemożliwe. Przyczyniły się one do ograniczenia inflacji, umożliwiły wyjście z recesji i wzrost gospodarczy, a także wzrost dochodów ludności oraz spadek stóp oprocentowania kredytu. Procesom tym towarzyszyła prywatyzacja i wprowadzane odpowiednie regulacje prawne dotyczące sfery gospodarczej wraz ze stopniowym przekształceniem sektora bankowego.

W kolejnych latach opracowano akty prawne reformujące gospodarkę mieszkaniową.

Wprowadzony program oddziaływania państwa na mieszkalnictwo nie przyniósł spodziewanych efektów. Część instrumentów była opracowywana i wdrażana w różnych latach, wiec tym samym nie miała charakteru rozwiązań systemowych[2]. Analiza sytuacji skłoniła władze państwa do przebudowy systemu interwencji państwa w sferze mieszkalnictwa[3].

Ocena wyników osiągniętych w poprzednich etapach reformy stała się podstawą do opracowania: *Średniookresowej strategii sektorowej: gospodarka przestrzenna nieruchomości, budownictwo mieszkaniowe*[4], *Założeń polityki*

[1] *Założenia...* 1999.

[2] Ulgi budowlane w podatku dochodowym przyniosły skutek znacznie mniejszy od spodziewanego, nie dając w efekcie gwałtownego wzrostu liczby oddawanych mieszkań, zaś system kas oszczędnościowo-budowlanych w bardzo wysokim stopniu obciążał budżet państwa jednocześnie nie dając gwarancji znacznej poprawy sytuacji w sektorze mieszkaniowym.

[3] Przyjęto następujące założenia jako podstawę określania i modyfikowania celów polityki mieszkaniowej:

- państwo nie powinno zastępować lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania; niezbędny jest więc rozwój systemów długookresowego kredytowania mieszkalnictwa oraz rozwój oszczędzania na cele mieszkaniowe, a programy pomocy powinny służyć rozwojowi rynkowych systemów finansowania mieszkalnictwa;
- polityka państwa i polityki gmin powinna zmierzać do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, gdyż sprzyja ono rozwojowi innych inwestycji i ich pożądanemu rozmieszczeniu w przestrzeni;
- polityka mieszkaniowa państwa powinna oddziaływać zarówno na stronę popytową, jak i podażową;
- skala interwencjonizmu państwa powinna być racjonalna i uwzględniać możliwości budżetu państwa, zatem konieczne jest przyjęcie programów, które stymulują wzrost nakładów innych inwestorów;
- niezbędny jest rozwój sektora mieszkań na wynajem, a pomoc państwa w rozwoju takiego budownictwa powinna być kierowana do osób, których nie stać na zakup własnego mieszkania, lecz stać na utrzymanie wynajętego.

[4] Przyjęta kierunkowo przez KERM 29 czerwca 1998 r. *Strategia* wskazywała działania w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego, które miały być realizowane w latach 1999-2001. Głównymi

mieszkaniowej państwa na lata 1999-2003[5] oraz aktów prawnych stanowiących ich realizację.

Działania podejmowane w sferze gospodarki mieszkaniowej od początku lat 90. XX w. można podsumować następująco:

- dokonano przeglądu sytuacji w budownictwie mieszkaniowym;
- opracowano dokumenty programowe, wytyczające kierunki polityki mieszkaniowej,
- przygotowano podstawy prawne, umożliwiające wdrożenie większości nowych instrumentów wpierających mieszkalnictwo oraz rozpoczęto prace nad pozostałymi działaniami;
- podjęto wiele działań poprawiających skuteczność polityki mieszkaniowej;
- zaczęto monitorować efektywność dotychczasowych mechanizmów wspomagających, dokonywać koniecznych korekt;
- stworzono system pomocy dla wszystkich grup potrzebujących wsparcia, a w szczególności tym, którzy nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych;
- stworzono możliwości dostępności do rynku mieszkaniowego i dokonywania inwestycji mieszkaniowych z użyciem kredytów hipotecznych (rynkowych i preferencyjnych) dla średnio zarabiających, którzy do tej pory, jeżeli rozpoczynali samodzielne inwestycje mieszkaniowe, to przez długie lata nie byli w stanie ich ukończyć.

2. Struktura i rozmieszczenie budownictwa mieszkaniowego w aspekcie form inwestowania

W warunkach Polski gospodarkę mieszkaniową należy rozumieć w aspektach podmiotowym i przedmiotowym. Z pierwszego punktu widzenia zagadnienie to rozpatrujemy według form własności zasobów mieszkaniowych, wyróżniając mieszkania: samorządów lokalnych, spółdzielcze, zakładowe i prywatne.

---

priorytetami gospodarki mieszkaniowej uczyniono: tworzenie warunków do zwiększenia podaży i obniżenia kosztów realizacji mieszkań; urealnienie czynszów oraz poprawa i racjonalizacja wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych; rozwój budownictwa mieszkań czynszowych.

[5] Przyjęty przez RM 13 lipca 1999 r. Dokument zawierał zestaw rozwiązań organizacyjno-prawnych będących wyrazem rządowej polityki wspierania mieszkalnictwa i zarazem procesów przeprowadzenia drugiego etapu reformy sektora mieszkaniowego. Wśród istotnych zmian w polityce mieszkaniowej powołanych tym dokumentem należy wymienić rozbudowę lub przebudowę funkcjonujących już programów – jak dodatki mieszkaniowe, społeczne budownictwo czynszowe, kasy mieszkaniowe – oraz uruchomienie nowych, w bardziej skuteczny sposób wpływających na poprawę stanu istniejącej substancji mieszkaniowej i rozwój budownictwa oraz zastosowanie wielu form finansowego wspierania procesów pozyskiwania mieszkań, skierowanych do różnych grup gospodarstw domowych i potrzeb przystosowanych do ich poziomu zamożności.

Podział ten jest ważny ze względu na metody finansowania działalności eksploatacyjnej (bieżącej i remontowo-konserwacyjnej) oraz inwestycyjnej. Z tym podziałem wiążą się podmioty polityki mieszkaniowej (naczelne, regionalne, lokalne) i podmioty decyzji administracyjno-budowlanych, nadzorujące zasady budowy i warunki eksploatacji zasobów mieszkaniowych, które w trybie ustalonym przepisami realizują jej założenia.

Budownictwo mieszkaniowe zostało oficjalnie objęte sprawozdawczością GUS dopiero od 1950 r. W odniesieniu do budynków mieszkalnych i mieszkań w opracowaniu zastosowano podział na formy budownictwa zgodny z przyjętym przez tę instytucję wyróżniając: budownictwo indywidualne[6], spółdzielcze[7], zakładowe[8], komunalne[9], społeczne czynszowe[10] oraz budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem[11].

W minionej dekadzie w granicach administracyjnych Łodzi oddano do użytku 12,5 tys. mieszkań. Największy udział w strukturze miało budownictwo indywidualne (36%), niewiele mniejszy – spółdzielcze (33%), zaś na trzecim miejscu ulokowało się budownictwo realizowane przez deweloperów (18%) (ryc. 1).

W prezentowanym opracowaniu skupiono się na budownictwie mieszkaniowym realizowanym przez spółdzielnie mieszkaniowe, TBS-y oraz deweloperów.

Pominięcie budownictwa indywidualnego jest podyktowane tym, że z reguły nie wykracza ono poza wznoszenie budynków jednorodzinnych, ewentualnie zbliźniaczonych. Budownictwo realizowane przez zakłady pracy, wyrosłe ze spółdzielczości mieszkaniowej przez „przeniesienie" jej z wymiaru osiedla na poziom zakładu, które miało tylko uzupełniać funkcjonujące formy w analizowanym okresie, właściwie nie występowało (w 1995 r. przekazano do użytkowania tylko 10 lokali mieszkalnych).

---

[6] Realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalności gospodarczej), kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub jego pracowników lub na sprzedaż czy wynajem.

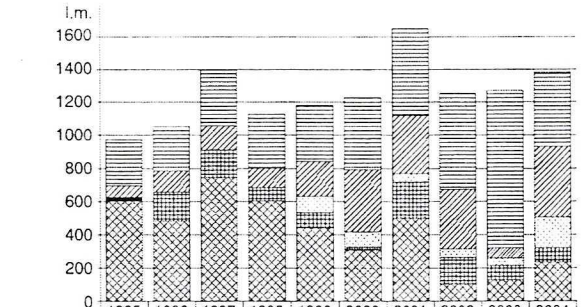
[7] Realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe dla osób będących ich członkami.

[8] Realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów.

[9] Głównie o charakterze socjalnym lub interwencyjnym realizowane w całości ze środków gminy.

[10] Realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (działające na zasadzie *non-profit*), z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

[11] Realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy), bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo Towarzystw Budownictwa Społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań) z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych.



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
indywidualne	284	271	342	328	344	448	533	583	956	454
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	71	132	147	117	212	368	349	359	59	425
społeczne czynszowe	0	0	0	0	95	94	56	52	48	188
komunalne	4	175	165	83	96	15	216	161	84	84
zakładowe	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spółdzielcze	608	479	744	602	438	307	498	100	126	233

Ryc. 1. Struktura inwestorska mieszkań oddanych do użytku w Łodzi

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zdecydowano także o nieuwzględnianiu budownictwa realizowanego przez jednostki samorządu lokalnego. Ze względu na to, że zasoby komunalne znajdowały się i niestety nadal znajdują w katastrofalnej sytuacji, wynikającej z wieloletniego zaniedbania, trudności gospodarczych w Polsce oraz wzrostu deficytu budżetowego zarówno koszty bieżące mieszkań, jak i wznoszenie nowych są coraz częściej pokrywane przez lokatorów komunalnych zasobów mieszkaniowych. Coraz większego znaczenia nabierają formy pozwalające na kojarzenie pieniędzy przyszłych mieszkańców ze środkami gminnymi, np. przez organizację Gminnych Funduszy Odnawialnych (GFO) dla wieloletnich programów inwestycyjnych. Optymalne funkcjonowanie GFO pozwala na kilkukrotne wykorzystywanie tych samych środków finansowych gminy, ciągłe przygotowywanie i racjonalne wykorzystywanie terenów „pod mieszkaniówkę" oraz korelację podaży mieszkań z popytem na nie, i przeznaczanie dochodów z mieszkalnictwa na dalsze inwestycje w ramach funduszu. Wymaga to jednak spójnej polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym.

2.1. Budownictwo realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe

Spółdzielnia funkcjonując samodzielnie i kierując się interesami członków m.in. w ramach tej działalności dla zaspokojenia ich potrzeb, nabywa potrzebne jej tereny (na własność lub w wieczyste użytkowanie), buduje domy

i mieszkania w celu przeniesienia ich własności na członków[12], prowadzi działalność remontowo-budowlaną oraz przydziela lub wynajmuje lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność. Finansowanie działalności następuje częściowo ze środków własnych, z wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a częściowo z kredytów bankowych lub pomocy Państwa.

Spółdzielczość mieszkaniowa była i jest nadal największym inwestorem budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Niepokojący spadek liczby oddawanych mieszkań spółdzielczych jest spowodowany budową mieszkań niemal wyłącznie własnościowych, finansowanych ze środków członków spółdzielni. Mimo uchwalenia ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, która umożliwiła finansowanie z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich, niewiele spółdzielni korzysta z tej możliwości[13]. *Założenia Polityki Mieszkaniowej Państwa na lata 1999-2003* przewidują dalsze wspieranie przez państwo budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe mieszkań lokatorskich i na wynajem, przez coroczne zasilanie środkami z budżetu państwa KFM[14].

Na obszarze Łodzi działa 41 spółdzielni mieszkaniowych, z których tylko kilka prowadzi działalność inwestycyjną wznosząc nowe budynki mieszkaniowe. Do najprężniej działających należy zaliczyć RSM Bawełna, SM Kielnia, SM Ogniwo i SM Piaski, ale budynki realizują także SM: Botanik, Ustronie, Chojny, Ciżemka, Śródmieście, Polesie, Batory, Retkinia Północ, Zagrodniki, Młodzieżowa, Twórców, Żubardź, Dąbrowa. W analizowanym okresie przekazały one do użytkowania ponad 4000 mieszkań (ryc. 2).

Analizując zasięg działalności inwestorskiej spółdzielni można wyróżnić dwa typy lokalizacji inwestycji. Większość spółdzielni skupia całą swoją działalność w granicach jednej dzielnicy, czy nawet osiedla; coraz częściej spotykaną sytuacją jest jednak działalność inwestorska rozproszona, prowadzona na obszarze całego miasta – SM Śródmieście inwestuje także na Widzewie, RSM Bawełna na Widzewie i Bałutach, Ciżemka na Górnej i Bałutach, zaś Kielnia

[12] Po zmianie założeń ustrojowych musiała ulec korekcie ta część przepisów *Ustawy o prawie spółdzielczym*, która dotyczyła własności majątku spółdzielni i dysponowania nim po ustaniu spółdzielni. Poprzednio mienie spółdzielcze zaliczano do tzw. mienia społecznego, a pozostały po likwidacji spółdzielni majątek należało przeznaczyć na cele społeczne. Obecnie zgodnie z art.3 *Prawa spółdzielczego* „majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków", a zmieniony art.125 ust.5 starej ustawy uprawnia Walne Zgromadzenie do określania, na co przeznacza się pozostały majątek likwidowanej spółdzielni.

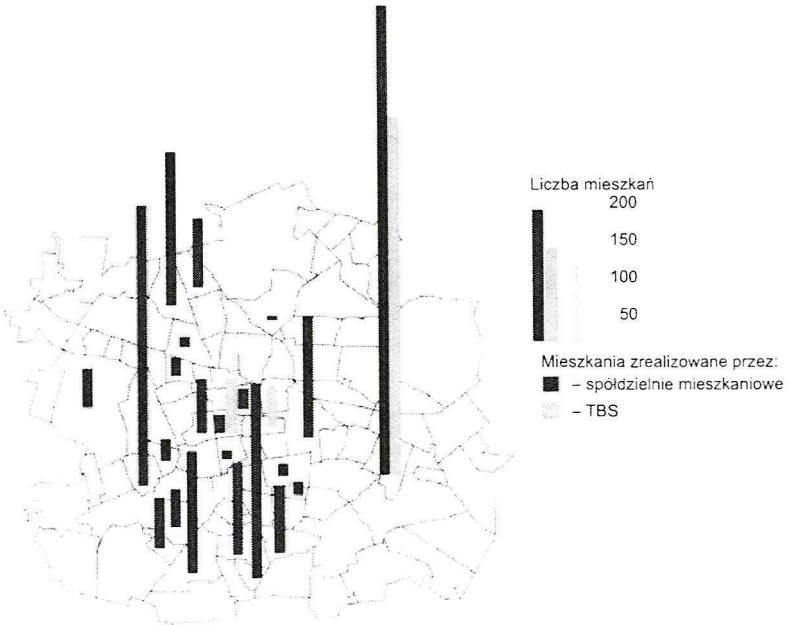
[13] Z jego środków udzielono do 2000 r. preferencyjnych kredytów na realizację ponad 10 tys. mieszkań, z tego spółdzielnie mieszkaniowe zaciągnęły tylko 90 kredytów na sfinansowanie budowy 3,5 tys. mieszkań spółdzielczych lokatorskich. Mając na uwadze, że duża część spółdzielni ma zorganizowane służby inwestorskie, należy ocenić, że z preferencyjnych kredytów z KFM mogło by korzystać dużo więcej spółdzielni mieszkaniowych.

[14] *Spółdzielczość*...1999.

na Górnej, Bałutach i w Śródmieściu. Przyczyn takiego stanu należy upatrywać zarówno w „walce o klienta" przez proponowanie mu atrakcyjnych lokalizacji, jak i w stale kurczących się wolnych przestrzeniach w mieście, które można jeszcze przeznaczyć pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową. Zjawiskiem, które wcześniej było marginalne, jeśli brać pod uwagę działalność budowlaną spółdzielni, a obecnie coraz częściej spotykanym jest realizacja nowych domów w formie zabudowy plombowej (fot. 1).

Pojawia się także zjawisko zagospodarowywania nowych terenów przez kilku inwestorów, wśród których są również spółdzielnie mieszkaniowe. Doskonałą ilustracją może być „Os. Sienkiewicza" na Widzewie, na którym budynki wznoszone przez RSM Bawełna sąsiadują z obiektami realizowanymi przez deweloperów czy TBS (ryc. 3).

Nowe bloki mieszkaniowe są także wprowadzane jako dopełnienie struktury przestrzennej wielkich osiedli mieszkaniowych powstałych w latach 60., 70. czy 80. Właściwie od połowy lat 90. rozpoczął się okres wzmożonych inwestycji na rynku mieszkaniowym. Powstające bloki swoim wizerunkiem ożywia-

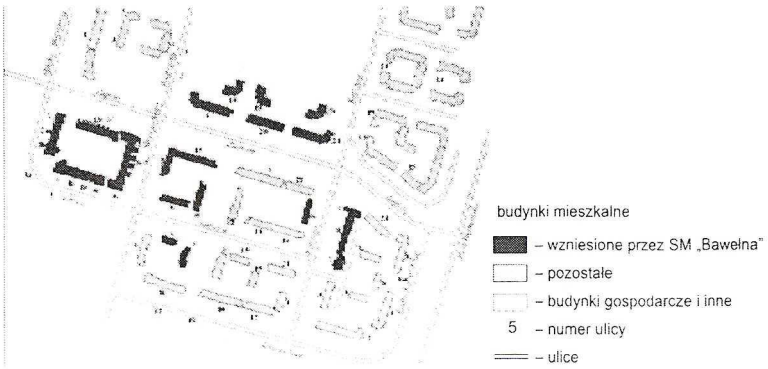


Ryc. 2. Mieszkania oddane do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe i TBS-y
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od inwestorów.

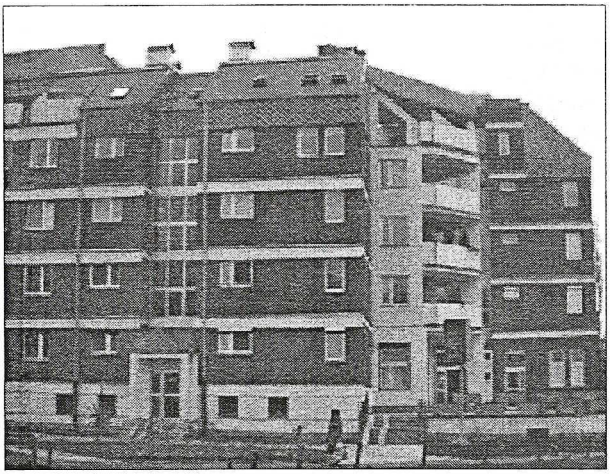
Fot. 1. Budynek mieszkalny przy ul. Wigury zrealizowany przez SM Śródmieście
Źródło: www.srodmiescie.lodz.pl

ją osiedla. Pojawiają się ciekawe formy architektoniczne – wynik odejścia od niepodzielnego panowania wielkiej płyty.

Przykładem mogą być bloki wzniesione przez SM Polesie przy ul. Retkińskiej (fot. 2) lub SM Retkinia Północ przy ul. Armii Krajowej 44 i 54 (fot. 3). Ciekawa elewacja budynków wyróżnia je ze standardowej zabudowy osiedla. Było to możliwe dzięki wybudowaniu ich w konstrukcji żelbetowej słupowej ze stropami monolitycznymi i ścianami osłonowymi murowanymi z bloczków z betonu komórkowego.



Ryc. 3. Budynki wzniesione przez RSM Bawełna w południowej części Os. Sienkiewicza
Źródło: Opracowanie własne.



Fot. 2. Budynek wybudowany przez SM Polesie (ul. Retkińska 8)
Źródło: www.unibud.lodz.pl

Fot. 3. Blok wybudowany przez SM Retkinia Płn. przy ul. Armii Krajowej
Źródło: www.smlodz.pl

Na III i IV piętrze usytuowane są mieszkania dwupoziomowe ze schodami wewnętrznymi drewnianymi, mające dwie niezależne łazienki oraz podwójne balkony. W podziemiu budynków zlokalizowane są zespoły miejsc postojowych z wejściem z klatki schodowej i wyjazdem przez bramę otwieraną pilotem. Wokół budynków znajdują się tarasy, z których są wejścia do klatek schodowych i lokali

użytkowych. Otoczenie jest zagospodarowane trawnikami z niskopiennymi krzewami, drogami dojazdowymi do klatek schodowych, chodnikami i parkingami.

Nowe standardy przestrzenno-architektoniczne, obejmujące zarówno same bryły budynku, jak i ich usytuowanie na działce budowlanej, czy elementy małej architektury pozwalają na tworzenie swoistych „osiedli w osiedlu", małych enklaw na terenach częściowo już zabudowanych. Sprzyja temu szczególnie coraz powszechniejsze nadawanie budynkom kształtu litery „L" lub „U", pozwalające na stworzenie śródblokowego podwórka (z placami zabaw, skwerami, miejscami parkingowymi) i silniejsze utożsamianie się lokatorów z zamieszkiwaną przestrzenią.

2.2. Budownictwo społeczne czynszowe

Społeczne budownictwo mieszkaniowe w formule Towarzystw Budownictwa Społecznego jest rozwiązaniem systemowym pozwalającym na tworzenie zasobu mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Ramy działalności TBS określa *Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*. Tworzone towarzystwa zaistniały na polskim rynku budowlanym jako zupełnie nowa kategoria inwestorów[15].

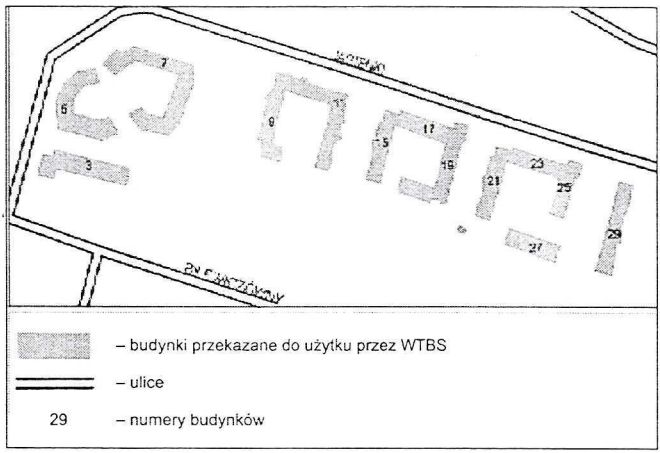
TBS mogą: nabywać budynki mieszkalne, przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu, wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystw, sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi ich własności lub prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Podstawowym przedmiotem działania jest jednak budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu[16]. Proponowane przez TBS-y stawki czynszów zadają także kłam pierwotnym założeniom, że ich oferta będzie atrakcyjna dla słabiej uposażonych obywateli, których nie stać na zakup własnego mieszkania (Goszcz 2001).

Na terenie Łodzi społeczny program budownictwa czynszowego realizuje Widzewska TBS Spółka z o.o., które powstało w 1998 r. na mocy uchwały Rady Miejskiej w Łodzi. Całościowym udziałowcem jest gmina Łódź. Rada Miejska była inicjatorem przekształcenia zakładu budżetowego ZGM Widzew-Zachód w podmiot prawa handlowego.

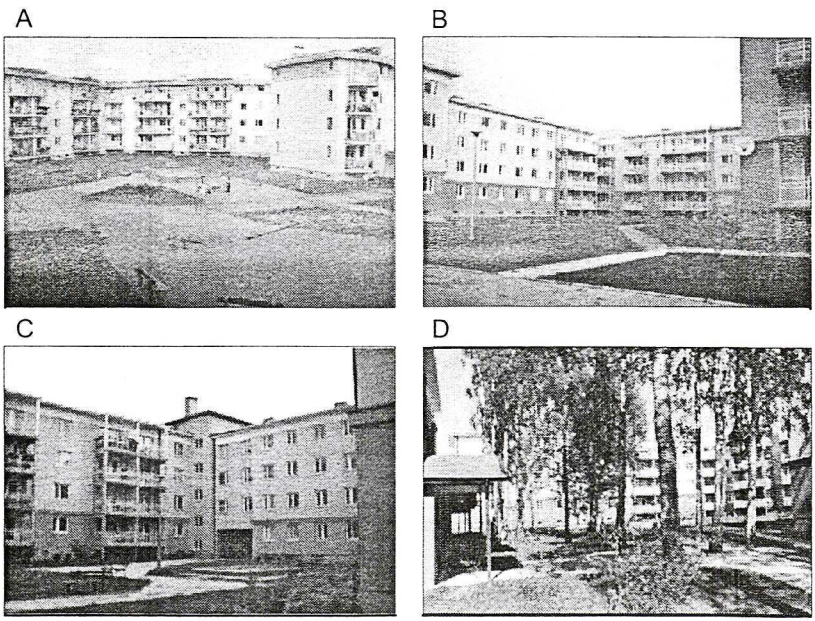
---

[15] Niemal połowę z ich ogólnej liczby powołano do życia jako nowe podmioty (47%), zaś pozostałe powstały w drodze przekształcenia (10%) lub likwidacji (43%) Zakładu Gospodarki Komunalnej, Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej lub Zarządu Domów Komunalnych.

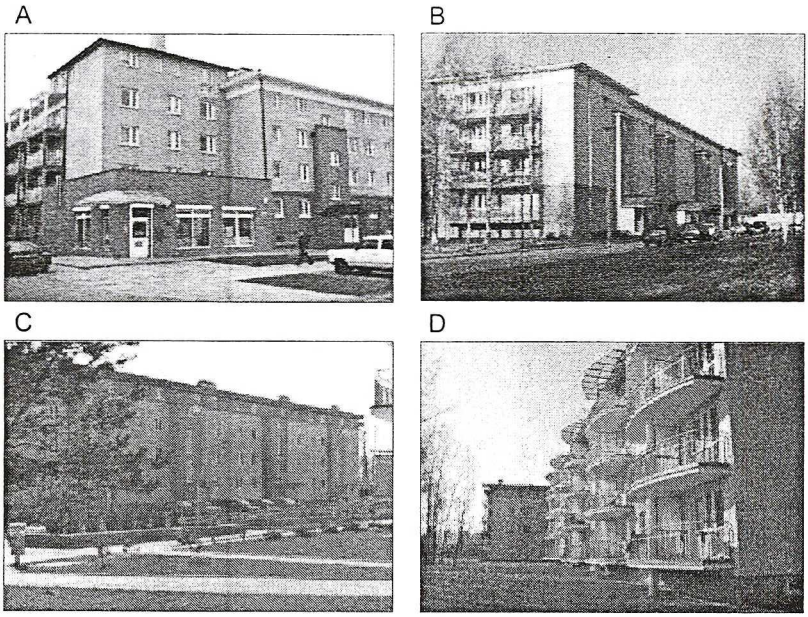
[16] Budowa lub modernizacja mieszkań na wynajem z KFM – 58,0% TBS-ów, wyłącznie budowa mieszkań na sprzedaż – 12,3%, wyłącznie administrowanie zasobem powierzonym – 11,0%, inna działalność – 18,7%.



Ryc. 4. Osiedle bloków wzniesionych przez WTBS na Janowie
Źródło: Opracowanie własne.



Fot. 4. Bloki mieszkalne WTBS przy ul. Jagienki 5/7(A), 9/11(B), 15/19 (C), 21/25(D)
Źródło: www.wtbs.pl

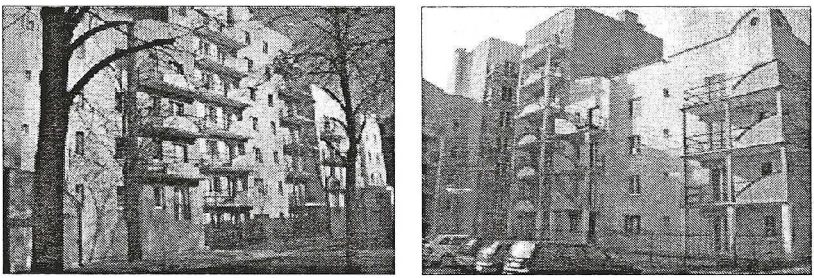


Fot. 5. Bloki mieszkalne WTBS przy ul. Jagienki 21/25 (A), 29 (B), 3 (C, D)
Źródło: www.wtbs.pl

Głównym terenem realizacji inwestycji jest Os. Janów, okolice ul. Jagienki. (ryc. 4) Teren inwestycyjny TBS ma pełne uzbrojenie w zakresie sieci wodno-kanalizacyjnej, c.o., gazowej, energetycznej oraz zapewnioną dostępność komunikacyjną (od strony ul. Jagienki przez „sięgacze" zakończone placykami manewrowymi).

W granicach lokalizacji budynków zapewniono miejsca postojowe. Jednocześnie w pasie ul. Jagienki przewiduje się wykonanie 98 miejsc oraz 68 boksów garażowych w obrębie wału ziemnego oddzielającego osiedle od ul. Rokicińskiej. Docelowo przewiduje się wzniesienie na tym terenie18 bloków w formie 4- i 2-budynkowych zgrupowań. Co istotne budynki są sytuowane tak, aby tworzyły „wewnętrzny dziedziniec", tj. trzy z nich tworzą kształt litery C (ryc 4, fot. 4), niekiedy z czwartym, wolnostojącym, położonym w niewielkim oddaleniu.

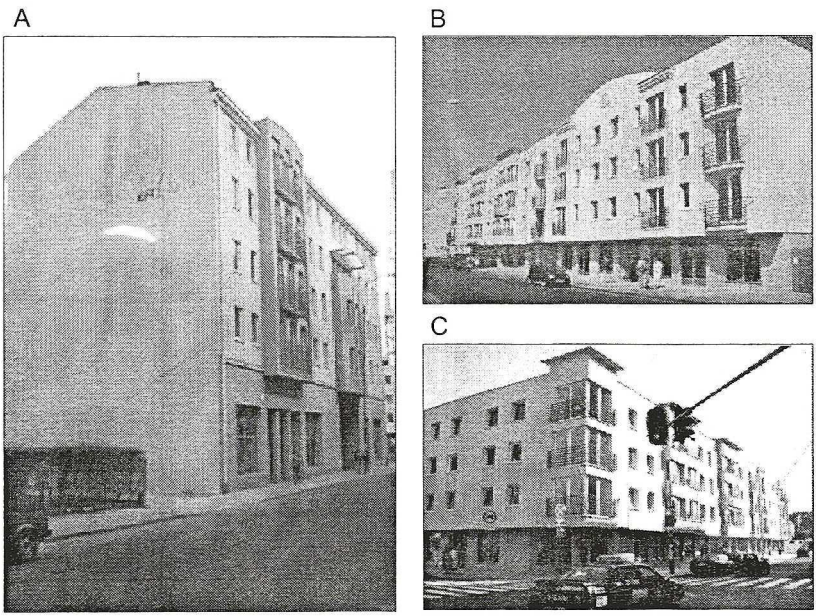
Wznoszone budynki charakteryzują się ciekawą formą architektoniczną, możliwą do uzyskania dzięki zastosowaniu mieszanej technologii wznoszenia (konstrukcja prefabrykowana, ściany osłonowe tradycyjne) (fot. 5). W części budynków fragmenty parterów zostały przeznaczone na działalność usługową.



Fot. 6. Blok mieszkalny przy ul. Nowej 30
Źródło: www.wtbs.pl

WTBS zrealizował także budynki mieszkalne w innych miejscach Łodzi, tj. przy ul. Nowej 40 (fot. 6) oraz – w ramach budowy osiedla „Na Nawrocie" – przy ul. Nawrot 14 i 18/20.

Bardzo interesujące są inwestycje przy ul. Nawrot 14 oraz 18/20. W projekcie nawiązano do secesyjnych elewacji innych kamienic stojących przy tej



Fot. 7. Budynki mieszkalne WTBS przy ul. Nawrot 14 (A) oraz 18/20 (B, C)
Źródło: www.wtbs.pl

ulicy (wykusze, duże witryny na parterze i przestronne bramy wjazdowe). Utrzymany w piaskowo-szarej tonacji doskonale współgra z otoczeniem. (fot. 7). Od frontu plomby będą czteropiętrowe, zaś w podwórku znajdą się dwu- i trzykondygnacyjne oficyny. W budynku znajdą się garaże, mieszkania przystosowane dla niepełnosprawnych oraz – na ostatnim piętrze – lokale dwupoziomowe. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania, na parterach nowych budynków będą punkty usługowe, sklepy i biura.

Jest to pierwsza realizacja w ramach lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych, jaki przyjęła Rada Miejska na lata 2004-2013. Łącznie przy ul. Nawrot powstaną 172 mieszkania czynszowe i 15 lokali użytkowych.

2.3. Budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem

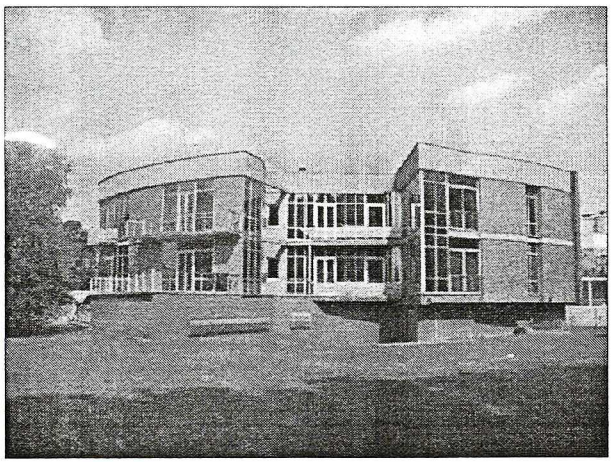
W minionej dekadzie rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce był raczej skromny. Pod koniec lat 90. oddawano do użytku mniej mieszkań niż w pierwszej połowie dekady (1991-1995), średnio 101,4 tys. rocznie. Spadła liczba nowych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw z 469 do 416 w 2000 r. Jednak zapotrzebowanie na mieszkania rośnie m. in. dlatego, że coraz więcej, zwłaszcza młodych osób, nie chce mieszkać w tradycyjnych blokowiskach, jakich wiele w przestrzeni polskich miast.

Do 1990 r. rolę inwestora w budownictwie mieszkaniowym odgrywało państwo lub spółdzielnie. Obecnie funkcję tę coraz częściej przejmuje deweloper, czyli zajmujący się procesem mobilizacji i koordynacji czynników wytwórczych w budownictwie przedsiębiorca prywatny[17]. Często przedsiębiorstwa deweloperskie powstawały na bazie przekształconych biur obrotu nieruchomościami, lub też z instytucji dawnych spółdzielni mieszkaniowych (Gaczek, Rykiel 1999). Deweloperzy znajdują się po obu stronach rynku nieruchomości – dokonują zakupu gruntów, ale też – sprzedają lokale w budynkach mieszkalnych. Deweloperzy w Polsce nie działają, jak na Zachodzie. Firma deweloperska, w rozumieniu krajów wysoko rozwiniętych gospodarczo, buduje z własnych środków (idea zakłada, że inwestor wkłada część własnych pieniędzy, a resztę funduszy zapewnia mu kredyt deweloperski), a sprzedaje gotowe już lokale. W polskich realiach powszechnie praktykowane jest wpłacanie pieniędzy ratami w trakcie budowy. To powoduje, że ryzyko finansowe inwestycji zostaje przerzucone na klienta. Po uzyskaniu pozwoleń na budowę firmy

[17] Firmy deweloperskie to jednostki gospodarcze, które same budują, albo zlecają innej firmie budowę domów i osiedli na sprzedaż. Inwestor bierze na siebie ryzyko inwestycyjne, angażuje wykonawców, podwykonawców, konsultantów, sam zaś działa jako koordynator. Szymankiewicz, (1997), s. 34-35.

deweloperskie najczęściej informują o swojej ofercie mieszkaniowej, przedstawiając projekty budynku i mieszkań, ich standard i wyposażenie, cenę 1 m^2 powierzchni mieszkania oraz planowany termin zakończenia inwestycji. Spośród firm, badanych w1998 r. przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, aż 85% nie skorzystało z bankowego kredytu. Według deweloperów winę za ten stan rzeczy ponoszą banki. Prawda jest jednak taka, że duża liczba firm jest mało wiarygodna albo nie buduje, tak jak powinna (wprowadza nowe technologie i metody pracy, w rezultacie obniżając ceny mieszkań przy sprzedaży)[18].

Dla dewelopera bardzo istotne jest znalezienie odpowiednio dużej i dobrze zlokalizowanej nieruchomości, aby realizacja projektu budowlanego okazała się dla niego opłacalna. Firmy same podejmują się realizacji projektu budowlanego lub zlecają ją innym podmiotom budowlanym. Krok dalej poszedł Unibud przystępując do realizacji apartamentowca na Janowie, przy ul. Billewiczówny 5. Według zaproponowanej wzorcowej umowy firma pozostawiła klientom swobodę w doborze materiałów i wykonawców. Powstały w nim cztery 6-izbowe mieszkania o pow. 185 m^2 oraz jedno 2-izbowe, wszystkie wyposażone w indywidualną klimatyzację, z wbudowanymi garażami. Teren wokół inwestycji jest ogrodzony i zagospodarowany. Wolno stojący, luksusowy, ponadstandardowo wyposażony pięciorodzinny budynek oddany do użytku w 2000 r. uzyskał nagrodę za nowoczesność rozwiązań i architekturę w konkursie ogólnopolskim „Budowa roku 2000" (fot. 8).



Fot. 8. Budynek Unibudu przy ul. Bilewiczówny 5
Źródło: www.unibud.lodz.pl

[18] M. Garncarek: *Mieszkania pod klucz*, „Gazeta Wyborcza-Dom" 8.IV.98.

W początkowym okresie swej działalności w Polsce deweloperzy mieszkaniowi oddawali do użytku znacznie mniej mieszkań niż spółdzielnie mieszkaniowe, mające większe zasoby gruntów, które mogły być wykorzystane pod budownictwo. Ponadto deweloperzy musieli przekonać do siebie klientów, którzy nie darzyli ich wówczas dużym zaufaniem. Wydaje się jednak, że wykorzystali oni swoją szansę, związaną ze spadkiem liczby inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i wysunęli się na pierwsze miejsce pod względem oddawanych do użytku budynków wielorodzinnych (tab. 1).

W 2000 r. pierwotny rynek nieruchomości w Polsce był rynkiem klienta – więcej było mieszkań niż kupujących, co zaowocowało stabilizacją cen, wieloma ofertami promocyjnymi, czy dostosowywaniem się deweloperów do życzeń klientów w trakcie budowy domu. Lata 2001-2002 cechował lekko tylko zwiększony popyt na nowe mieszkania. W 2003 r. nastąpił wzrost zainteresowania mieszkaniami deweloperów, co pozwoliło sprzedać mieszkania, które powstały w 2001 r. W związku z tym, że w latach 2002-2003 rozpoczęto niewiele nowych projektów deweloperskich, w połowie 2003 r. popyt przewyższył podaż, co zaowocowało wzrostem cen. Na takie zainteresowanie mieszkaniami wpłynął m.in. wzrost gospodarczy i potanienie kredytów bankowych. Klienci obawiali się również wzrostu cen mieszkań po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Nie bez znaczenia były zapowiedzi rządu w zakresie zniesienia ulgi remontowej, czy podwyżki VAT-u na materiały budowlane. Rok 2004, (a szczególnie jego pierwsza połowa) był niełatwy dla deweloperów w Polsce. Wiele firm zrezygnowało z nowych inwestycji, kilka zakończyło prowadzenie działalności, a jeszcze inne upadły. Najlepiej wiodło się bankowym spółkom deweloperskim, które mając zapewnione środki finansowe mogły, nawet w trudnych warunkach, pozwolić sobie na inwestowanie w nowe mieszkania.

W początkowym okresie działalności deweloperskiej w Polsce to właśnie współpraca z bankami była jednym z czynników ograniczających powstawanie nowych inwestycji. Deweloperów traktowano w nich jak klientów „podwyższonego ryzyka" i oferowano im głównie rachunki powiernicze, które dawały klientom pewność, że wpłacone przez nich na rachunek środki przeznaczone na zakup miesz-

Tabela 1

Mieszkania oddane do użytku w okresie 2001-2005* (w tys.)

Rok	Spółdzielnie mieszkaniowe	Inwestorzy indywidualni	Deweloperzy
2001	11,5	15,5	10,6
2002	7,3	16,9	8,2
2003	4,5	31,9	8,6
2004	3,9	27,2	9,4
2005	3,0	24,9	11,3

* dane z dwóch pierwszych kwartałów.
Źródło: Dane GUS.

kania będą deweloperom wypłacane dopiero po zakończeniu inwestycji. Od końca 2004 r. można mówić o zmianie na lepsze w kontaktach na linii bank-deweloper. Bankowcy zdążyli przekonać się, że w Polsce warto inwestować w przedsięwzięcia deweloperów, których działalność rozwija się obecnie bardzo szybko[19]. Wiąże się to m.in. z pojawieniem się na rynku banków hipotecznych, które nie boją się pracy z deweloperem i są do niej dobrze przygotowane. Dzięki temu deweloperzy mogą również oferować swoim klientom pośrednictwo w załatwianiu kredytów na kupno mieszkania, lub mają własne działy kredytowe. Banki, które stale współpracują z deweloperami często proponują specjalne linie kredytowe dla ich klientów.

Od połowy 2004 r. mamy w dużych miastach rynek deweloperów, mogą oni dyktować warunki klientom, bo chętnych na mieszkania jest więcej niż ich się buduje, a gotowych mieszkań prawie nie ma[20]. Deweloperzy domagają się często wpłat przy podpisywaniu umowy i budują za pieniądze klientów – płaci się więc za obietnicę mieszkania, nawet gdy na placu budowy jest tylko dziura w ziemi lub ogrodzenie. Niemal wszystkie mieszkania dostępne na rynku będą gotowe nie wcześniej, niż w drugiej połowie 2006 r. Również luksusowe apartamenty często rozchodzą się na pniu, także jako inwestycje (kupowane na sprzedaż z zyskiem, m.in. przez obcokrajowców).

Na podaż i popyt na rynku nieruchomości mają wpływ różne czynniki. Podstawowe znaczenie ma oczywiście stan zamożności społeczeństwa[21] oraz ceny na tym rynku. Nie bez znaczenia jest także oprocentowanie kredytów mieszkaniowych oraz ich dostępność. Ważny jest również fiskalizm państwa (szczególnie ustawa o podatku VAT) oraz jasne i zrozumiałe przepisy prawne, związane z realizacją inwestycji (*Prawo Budowlane* i *Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym*). Podaż nowych mieszkań hamuje brak planów zagospodarowania przestrzennego, co wydłuża proces uzyskiwania pozwoleń na budowę i powoduje mniejszą liczbę projektów deweloperskich na rynku. Gdyby wzrosła podaż gruntów budowlanych (wskutek uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego) oznaczałoby to zmniejszenie ryzyka, jakim obciążone są w Polsce nowe inwestycje mieszkaniowe, a koszty ich przygotowania byłyby dużo niższe[22].

Od drugiej połowy lat 90. trwa również rozwój budownictwa deweloperów w Łodzi – powstawały wówczas niewielkie bloki kilkurodzinne o wysokim standardzie i wyposażeniu, przeznaczone przede wszystkim dla dobrze sytuowanych osób. Jednak łódzki rynek mieszkaniowy nie jest łatwy dla deweloperów. Nie można się tu spodziewać tak wielu inwestycji, jak w Warszawie. Łodzianie są znacznie mniej zamożni niż mieszkańcy stolicy, a rynek pracy jest tu ograniczony,

[19] Por. „Gazeta Wyborcza", 29-30.I.2005.

[20] Por. „Gazeta Wyborcza", 20.V.2005.

[21] Za przeciętną płacę w Polsce można kupić zaledwie 0,7 m^2 mieszkania.

[22] Por. „Gazeta Wyborcza", 21.III.2005.

co za tym idzie niewielu mieszkańców Łodzi stać na kupno nowego mieszkania. Nie ma również w Łodzi firm, które są w stanie budować za własne pieniądze, co przy ostrożnym nastawieniu banków, początkowo niechętnie udzielających kredytów na tego rodzaju inwestycje i tłumaczących się wysokim poziomem ryzyka przy takich przedsięwzięciach, sprawiało deweloperom trudności w rozwoju działalności na terenie Łodzi. Sporo firm decydowało się na rozpoczęcie inwestycji, ale robiły to bardzo ostrożnie, dzieląc inwestycje na etapy. Nie było firm, które zaczynałyby budowę kilku osiedli jednocześnie – w łódzkich warunkach oznaczało to zbyt wielkie ryzyko. Znacznie bezpieczniejszym zabiegiem była budowa kilkudziesięciu lokali niż całego osiedla mieszkaniowego. Na takie inwestycje stać w tym czasie tylko spółki bankowe, które mają zapewnione stałe kredytowanie inwestycji, nawet gdy nie uda im się sprzedać wszystkich mieszkań[23].

Na początku 2003 r. w części nowych łódzkich osiedli można było zobaczyć bloki z kilkudziesięcioma pustymi mieszkaniami, których budowa rozpoczęła się w 2001 i 2002 r., ale ta sytuacja w Łodzi uległa poprawie. W III kwartale 2003 r. łodzianie zaczęli bardziej intensywnie kupować nowe mieszkania, biorąc pod uwagę głównie ich lokalizację. Wpływ miało na to m.in. zwiększenie dostępności kredytów[24]. Mimo nadal niełatwej sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym kilka firm deweloperskich rozpoczęło wówczas w Łodzi nowe inwestycje, zwiększyła się również ich konkurencja. Łódzkie firmy stawiające domy wielorodzinne zaczęły prześcigać się w pomysłach, aby przyciągnąć klientów, którzy gotowi są zapłacić 2,5-3,6 tys. zł za m^2 mieszkania, ale pod warunkiem, że inwestor zapewni wyższy standard i dodatkowe udogodnienia. Nie są już nowością ogrodzone bloki z bramą wjazdową na pilota[25], garaże, duże tarasy w mieszkaniach, czy nawet sauny i kryte baseny w budynkach. (fot. 9-12) Zaczyna dochodzić do głosu jakość produktu, jakim jest mieszkanie. Klienci najszybciej decydują się na dobre lokale w atrakcyjnej i spokojnej okolicy, dobrze skomunikowanej z resztą miasta[26].

Od 2004 r., poza taniejącymi kredytami[27], popyt na mieszkania napędzają również inwestorzy zagraniczni (m.in. Hiszpanie i Irlandczycy), którzy zaczynają widzieć w polskich mieszkaniach lokatę kapitału. Mają nadzieję, że w cią-

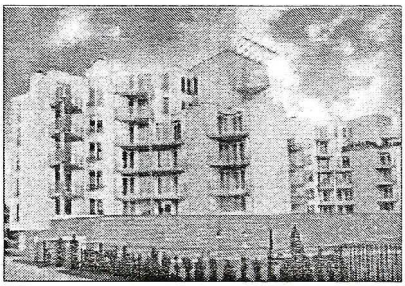
[23] Por. „Gazeta Wyborcza", 27-28.IX.2003.

[24] Por. „Gazeta Wyborcza", 19.X. 2005.

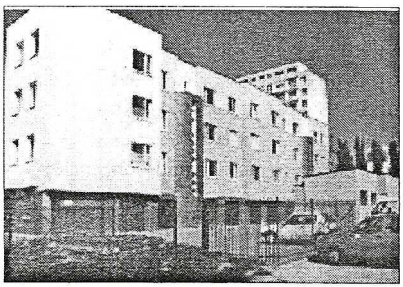
[25] W Łodzi jest ok. 20 ogrodzonych budynków wielorodzinnych („Gazeta Wyborcza" Łódź, 16.XI.05). Są m.in. na Nowym Złotnie, Janowie, za Centrum Zdrowia Matki Polki, przy Pabianickiej. Przy ul. Tymienieckiego powstaje zamknięte osiedle dla 300 rodzin. Pierwszymi osiedlami zamkniętymi w Łodzi było osiedle Exbudu przy ul. Wigilijnej i „Pod Kasztanami" na Radogoszczu.

[26] Por. „Gazeta Wyborcza", 29-30.I.2005.

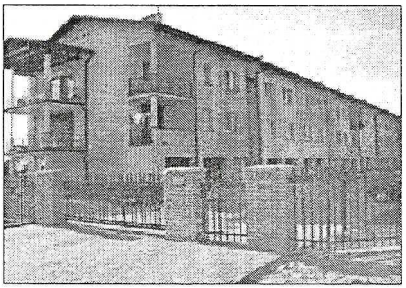
[27] Łodzianie rzadko korzystają z gotówki przy zakupie mieszkań. Praktycznie 100% umów kupna-sprzedaży jest realizowanych za pomocą kredytu hipotecznego 26-27.XI.0. W złotych oprocentowanie 5-6%, we frankach 1,75-3,6%. Mniejsze kwoty kredytów hipotecznych o wartości 60--70 tys. zł udzielane są najczęściej w złotych, a duże, np.: 200 tys. zł i przy okresie kredytowania do 30 lat to pożyczki we frankach szwajcarskich. 26-27.XI.0.



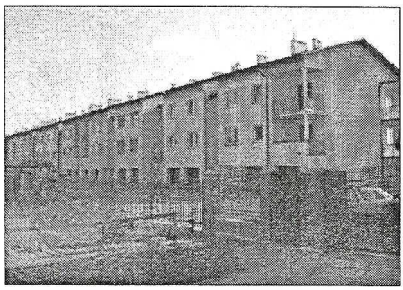
Fot. 9. Budynek Exbudu Skanska, ul. Wigilijna 7
Źródło: www.skanska.pl



Fot. 10. Budynek przy ul. Tatrzańskiej 63a
Źródło: www.rembud.info.pl



Fot. 11. Budynki Dynamixu, ul. Łyżwiarska
Źródło: www.dynamix.pl



Fot. 12. Budynek Dynamixu przy ul. Kolarskiej
Źródło: www.dynamix.pl

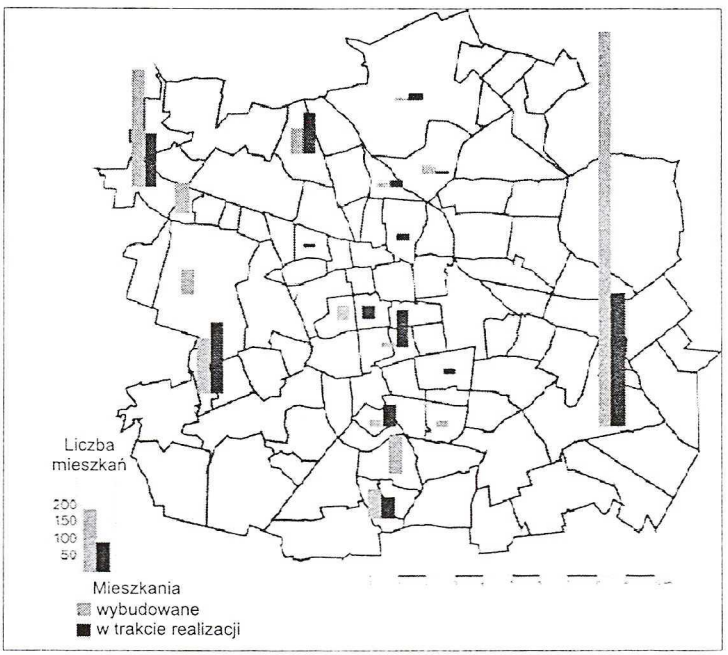
gu najbliższych 10 lat mieszkania w Łodzi zdrożeją i dorównają cenami do unijnych. Nowe mieszkania cieszą się również zainteresowaniem ze strony Łodzian pracujących poza granicami kraju, którzy chętnie biorą kredyty mieszkaniowe i spłacają je w szybkim tempie za pieniądze zarobione za granicą.

Deweloperzy rzadko proponują lokale mniejsze niż 40 m^2. Natomiast górnej granicy powierzchni użytkowej nowego mieszkania praktycznie nie ma, gdyż nowoczesne technologie budowlane pozwalają łączyć je praktycznie do każdej wielkości lub budować mieszkania dwupoziomowe. Najczęściej w Łodzi kupowane są 3 pokoje z kuchnią do 80 m^2. Mieszkania z najwyższej półki, w luksusowych apartamentowcach, kupują najczęściej rodziny zarabiające poza Łodzią[28].

[28] Np. żona mieszka z dziećmi w Łodzi, a mąż pracuje w Warszawie, ale nie chcą się wyprowadzić do stolicy.

Od pewnego czasu można w Łodzi wyróżnić dwie grupy klientów. Przedstawiciele pierwszej z nich decydują się na mieszkanie w centrum. Są to albo ludzie młodzi, aktywni zawodowo, którzy pracują w centrum i chcą tu mieszkać, albo też osoby mające rodziny. Dogodne dla nich mieszkanie musi mieć teren rekreacyjny dla dzieci, znajdować się w pobliżu parku, najlepiej na uboczu, daleko od ruchliwych tras komunikacyjnych. Drugą grupę klientów łódzkiego rynku mieszkaniowego stanowią osoby zdecydowane na mieszkanie dalej od centrum, albo w dzielnicach powszechnie uważanych za sypialnie, jak Olechów czy Radogoszcz. Większość klientów szuka mieszkania w tej samej dzielnicy, w której mają stare lokale.

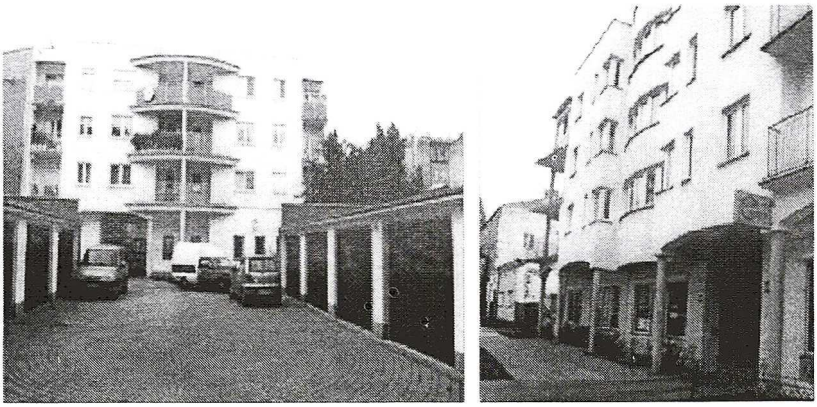
Inwestorzy mogą kupować grunty pod budownictwo wielorodzinne w centrum miasta, ale są to głównie niewielkie parcele[29], zatem liczba nowo powstałych mieszkań w centralnej części Łodzi jest niewielka (ryc. 5).



Ryc. 5. Mieszkania realizowane przez firmy deweloperskie na terenie Łodzi

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od inwestorów.

[29] Inwestycje w centrum prowadzą MAXBUD Development (Struga), UNIBUD (Nowa), STUDIO3 (Nawrot) i J. W. Constructions (Tymienieckiego).

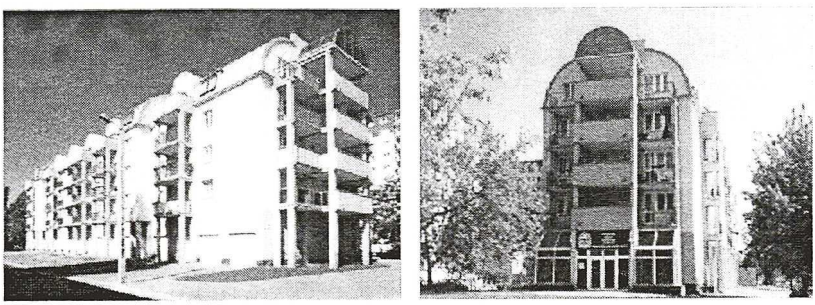


Fot. 13. Budynek plombowy wzniesiony przez Rembud, ul. 1-go Maja 66

Źródło: www.rembud.info

Lokalizację nowego budownictwa deweloperskiego cechuje tu wypełnianie praktycznie każdej wolnej przestrzeni, której w planie zagospodarowania przestrzennego przyporządkowano możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej. Często także nowe budynki powstają jako tzw. plomby (fot. 13), uzupełniające wolne przestrzenie w strefach zabudowy typu śródmiejskiego (Obraniak 1997).

W pozostałych częściach miasta, w których w ostatnich latach powstawały budynki deweloperskie (przede wszystkim strefa zewnętrzna, za koleją obwodową) inwestycje występują zarówno w pobliżu osiedli domków jednorodzinnych, jak i niejednokrotnie w samym środku blokowisk wybudowanych w latach 70. i 80. (fot. 14), wśród których stanowią wyraźny kontrast estetyczny.



Fot. 14. Blok wybudowy przez Exbud Skanska przy ul. Adwokackiej 7/13

Źródło: www.skanska.pl

W 2004 r. na terenie Łodzi działalność inwestycyjną prowadziło ok. 20 firm deweloperskich. Inwestują one zarówno w budownictwo wielorodzinne, występujące w formie skupisk (głównie na terenie osiedli o położeniu peryferyjnym) – np. osiedle kilkudziesięciomieszkaniowych, 4-5-kondygnacyjnych bloków przy ul. Ketlinga, wybudowane przez Unibud (fot. 15) – lub pojedynczych obiektów (przede wszystkim w Śródmieściu), jak i w domy szeregowe czy osiedla domów jednorodzinnych. Wznoszone budynki mieszkalne są bardzo zróżnicowane zarówno pod względem parametrów, jak i formy architektonicznej.

Fot. 15. Bloki wybudowane przez Unibud przy ul. Ketlinga

Źródło: www.unibud.lodz.pl

Zakończenie

Informacje płynące z rynku wskazują, że pogarszająca się w ostatnich latach koniunktura w budownictwie dotknęła również podstawowe grupy inwestorów. Obserwowane przypadki upadłości spółdzielni mieszkaniowych i firm deweloperskich pokazują, że główną przyczyną finansowych problemów tych podmiotów były inwestycje mieszkaniowe rozpoczęte w okresie względnie wysokiego poziomu popytu rynkowego. Po wybudowaniu mieszkania te nie znalazły jednak nabywców, stawiając inwestora przed koniecznością spłaty podjętych zobowiązań względem banków i wykonawców budowlanych. Dotyczy to głównie firm, które pojawiły się pod koniec 1996 r.[30]. Problem poległa m.in. na ich niewielkim doświadczeniu w poszukiwaniu terenów i pieniędzy oraz w utrzymaniu płynności finansowej w trakcie budowy. Istnieją jednak firmy, które dobrze się rozwinęły i stale inwestują.

Budownictwo realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów oraz TBS-y stanowi obecnie w Łodzi ponad 60% ogólnych efektów (tab. 2) i jego udział ciągle wzrasta. Poprawiają się także parametry oddawanych do użytkowania mieszkań. W przypadku tych inwestorów popyt na mieszkania wydaje się praktycznie nieograniczony.

Tabela 2

Mieszkania spółdzielcze (a), społeczne czynszowe (b), na sprzedaż lub wynajem (c), oddane do użytku w Łodzi

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1995-2004
Udział w ogólnej liczbie mieszkań	a	62,2%	45,3%	53,2%	53,3%	37,9%	24,9%	30,5%	8,0%	9,9%	16,8%	33,0%
	b	–	–	–	–	8,0%	7,6%	3,4%	4,1%	3,8%	13,6%	4,2%
	c	7,3%	12,5%	10,5%	10,3%	17,9%	29,9%	21,1%	28,6%	4,6%	30,7%	17,9%
Liczba mieszkań/1000 osób	a	0,75	0,59	0,92	0,75	0,55	0,39	0,63	0,13	0,16	0,30	5,22
	b	–	–	–	–	0,12	0,12	0,07	0,07	0,06	0,24	0,67
	c	0,09	0,16	0,18	0,15	0,27	0,46	0,44	0,46	0,08	0,55	2,83
Liczba izb/1 mieszkanie	a	3,72	3,75	3,60	3,43	3,33	3,24	3,31	3,75	3,68	4,18	3,56
	b					3,49	2,80	2,64	3,08	3,17	3,35	3,16
	c	3,83	4,24	3,63	3,95	3,64	3,94	3,70	3,49	2,68	3,90	3,76
Powierzchnia użytkowa/ 1 mieszkanie	a	69,12	71,82	69,69	65,84	60,49	62,64	60,43	74,08	71,58	77,21	67,26
	b	–	–	–	–	57,87	58,99	43,52	50,65	50,04	52,38	53,21
	c	75,99	100,70	66,64	84,16	70,90	84,13	72,14	75,59	59,71	79,40	77,67

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

[30] Wygasła wówczas podatkowa ulga budowlana na starych, lepszych dla podatników zasadach. Wiele osób, mających wówczas nadmiar gotówki, pospiesznie lokowało ją w budowę domów i mieszkań. Niektóre firmy przestały już działać. Przyczyną tego była najczęściej nieudolność ich szefów. Są również nieuczciwi przedsiębiorcy, którzy świadomie przyjęli pieniądze od klientów, nie mając zamiaru wywiązać się ze zobowiązań. Klienci tych firm bardziej myśleli o tym, aby zdążyć skorzystać z ulgi podatkowej niż o wiarygodności dewelopera, do którego się zgłaszali.

Literatura

Borodo A., 2000, *Samorząd Terytorialny. System prawno-finansowy*, Wyd. Prawnicze PWN, Warszawa.

Brosowski B., 1999, *Polscy developerzy*, Filar (6) 14.III.1999.

Broszkiewicz R., 1997, *Podstawy gospodarki miejskiej*. AE we Wrocławiu, Wrocław.

Bryx M., *Polityka mieszkaniowa w kontekście obecnej sytuacji na rynku budownictwa mieszkaniowego* (referat na XII Ogólnopolską Konferencję „Upadłość Spółdzielni Mieszkaniowych, Firm Deweloperskich i Towarzystw Budownictwa Społecznego"). Biuletyn Informacyjny UMiRM, nr 10/2002, s. 21-32.

Gaczek M., Rykiel Z., 1999, *Nowe lokalizacje mieszkaniowe w przestrzeni miasta*. Biuletyn KPZK PAN, z. 190, Warszawa.

„Gazeta Wyborcza", *Nieruchomości*, 2003-2005.

Ginsbert-Gebert A., 1992, *Polityka komunalna*. PWE, Wrocław.

Ginnsbert-Gebert A., 1992, *Samorząd terytorialny i jego gospodarka*. AE we Wrocławiu, Wrocław.

Goszcz G., 2001, *Główne bariery rozwoju budownictwa w Polsce* (referat na konferencję „Bariery Rozwoju Budownictwa w Polsce"). Biuletyn Informacyjny UMiRM, nr 15-16, s. 25-27.

Jakubek M., 2005, *Prawo spółdzielcze, spółdzielnie mieszkaniowe*. Lubelskie Wyd. Prawnicze.

Myczkowski L., 2005, *Spółdzielnie mieszkaniowe*. Warszawa.

Obraniak P., 1997, *Zmiany w społeczno-przestrzennej strukturze Łodzi w drugiej połowie XX wieku*. Przegląd Socjologiczny, Warszawa.

Regulski J., 1998, *Władze lokalne a rozwój gospodarczy*. Warszawa.

Spółdzielczość mieszkaniowa, Biuletyn Informacyjny UMiRM, nr 12/1999.

Szymankiewicz A., 1997, *Mieszkaniowy poker*. „Fakty", 2. X. 1997 r., s. 34-35.

Średniookresowa strategia sektorowa: gospodarka przestrzenna nieruchomości, budownictwo mieszkaniowe, przyjęta kierunkowo przez KERM 29 czerwca 1998.

Założenia polityki państwa na lata 1999-2003, przyjęte przez RM 13 lipca 1999 r., Warszawa.

Zięba-Załucka H., 1999, *Samorząd terytorialny Rzeczypospolitej Polskiej po reformie ustrojowej*. Warszawa.