

Opracowanie zestawu analiz i diagnoz dotyczących kryteriów wyboru miejsc zamieszkania w Łodzi w ramach Projektu pn. Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 - 2013.

***Analiza kryteriów wyboru miejsca
zamieszkania
przez mieszkańców Łodzi***

Zawartość

1. Analiza danych zastanych	3
Podstawowe informacje	3
Charakterystyka rynku mieszkań w Łodzi	6
Podstawowe informacje.....	6
Stan mieszkalnictwa	9
Siła nabywcza mieszkańców Łodzi.....	13
Rynek pierwotny	15
Rynek wtórny	17
Rynek wynajmu	23
2. Analiza wyników badania CAPI	24
Charakterystyka próby	24
Wyniki badań	28
Preferencje mieszkaniowe łodzianek i łodzian	28
Czynniki wpływające na wybór miejsca zamieszkania	53
Mobilność mieszkaniowa łodzianek i łodzian.....	54
Prognozy zmian i możliwe scenariusze	63
3. Analiza wyników badania IDI	65
Przykładowe biografie mieszkaniowe łodzianek i łodzian	65
4. Wnioski i rekomendacje.....	76
5. Spis map, rysunków, tabel oraz wykresów	80
6. Spis materiałów źródłowych	85

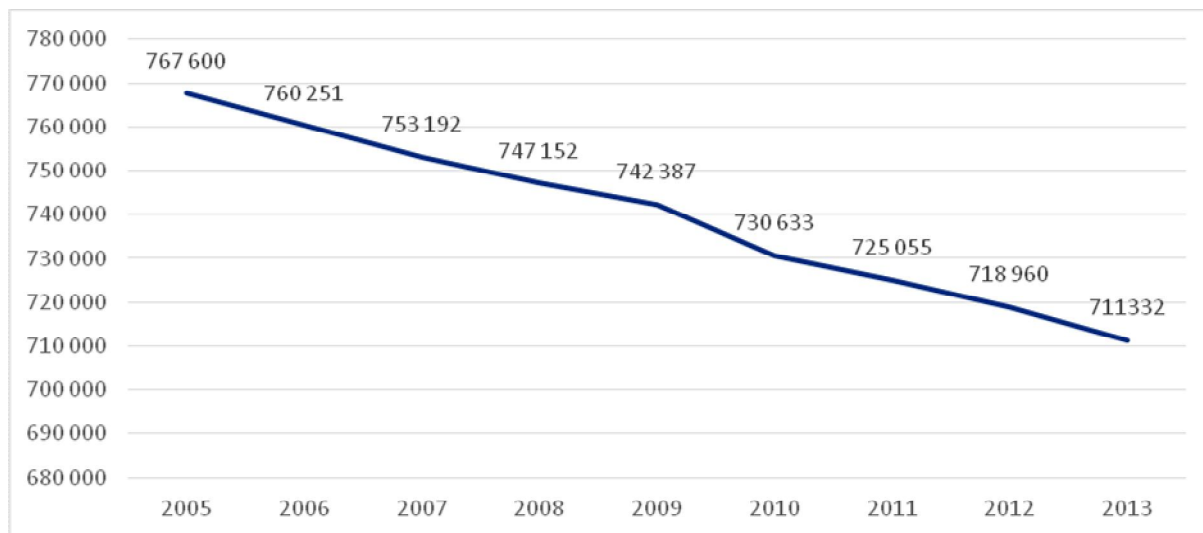
1. Analiza danych zastanych

Analiza danych zastanych to metoda badań społecznych, która zakłada szczegółową analizę istniejących już i dostępnych danych. W jej wyniku następuje scalanie, przetwarzanie i analiza informacji rozproszonych dotychczas wśród rozmaitych źródeł. Analiza danych zastanych zapewnia zdobycie informacji, które można otrzymać drogą opracowań i ekspertyz.

Podstawowe informacje

Łódź jest miastem na prawach powiatu, położonym w środkowej Polsce. Pełni funkcje stolicy województwa łódzkiego. Jest to czwarte pod względem powierzchni (293 km²) miasto w Polsce oraz trzecie, biorąc pod uwagę liczbę ludności (711322)¹.

Wykres 1 Liczba ludności Łodzi w latach 2005-2013



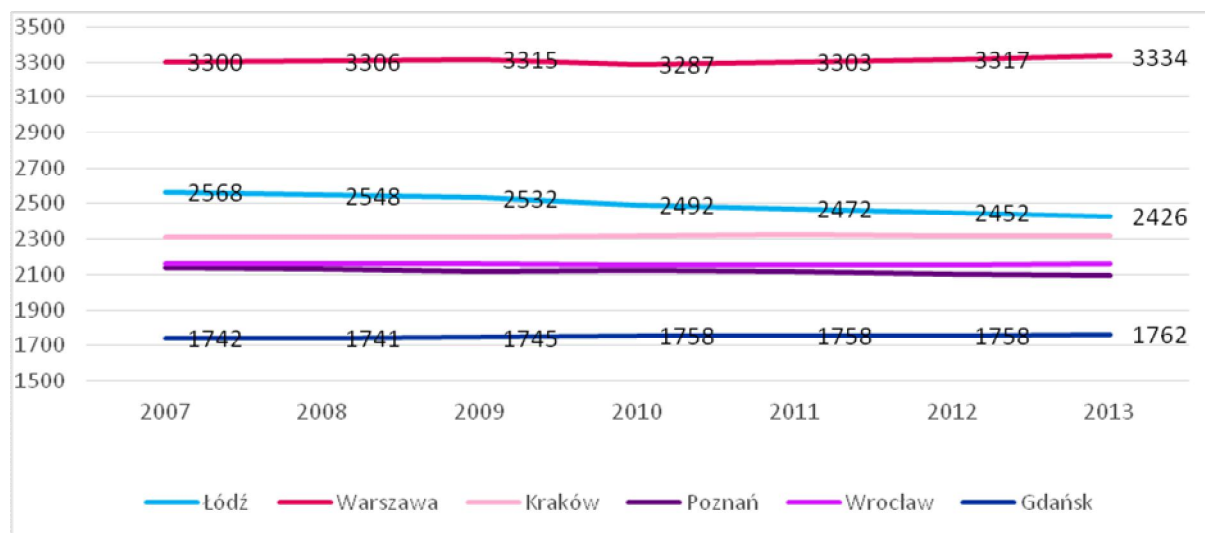
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Gęstość zaludnienia w Łodzi w porównaniu z innymi miastami w Polsce jest stosunkowo wysoka (2426). Spośród analizowanych miast jedynie Warszawa posiada wyższą wartość tego wskaźnika. Jednocześnie należy zauważyć, iż wartość

¹ Dane statystyczne GUS z roku 2014

wskaznika gęstości zaludnienia Łodzi w latach 2009 - 2013 zmniejszyła się w największym stopniu.

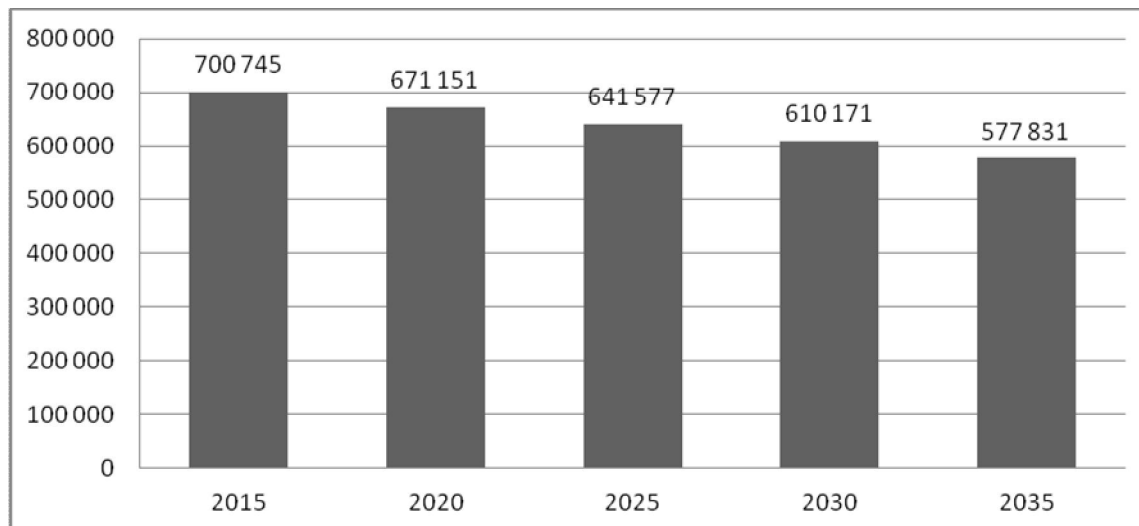
Wykres 2 Dynamika gęstości zaludnienia w wybranych miastach w Polsce (liczba osób/km²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Zgodnie z prognozami demograficznymi liczba mieszkańców Łodzi nadal będzie systematycznie spadać. Zapobieganie temu procesowi jest możliwe poprzez zwiększanie atrakcyjności miasta. Cel ten może być zrealizowany przede wszystkim w wymiarze rewitalizacji strefy centrum.

Wykres 3 Prognoza zmian ogólnej liczby ludności w Łodzi do roku 2035



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Podział administracyjny miasta obejmuje trzydzieści sześć osiedli, stanowiących jednostki pomocnicze gminy. W Łodzi rozróżnia się także pięć dzielnic, które funkcjonowały administracyjnie do roku 1993. Istnieje również rozróżnienie terytorialne związane z wprowadzeniem Systemu Informacji Miejskiej w Łodzi. Struktura SIM obejmuje pięćdziesiąt sześć osiedli.

Układ urbanistyczno - społeczny Łodzi uwarunkowany jest historią miasta, a w szczególności „dynamicznym rozwojem przemysłu włókienniczego, który nastąpił w XIX w. i wyraźnie odznaczył się we współczesnej strukturze przestrzenno - funkcjonalnej miasta. Jest ona tym bardziej trwała, iż w okresie II wojny światowej Łódź nie została zniszczona, a powojenny rozwój dokonywał się poprzez inkorporacje oraz zagospodarowanie kolejnych terenów otaczających miasto. Charakterystycznym elementem tej struktury są zespoły fabryczno - rezydencjonalne wraz z towarzyszącymi osiedlami domów robotniczych, bardzo często zachowane w oryginalnej formie, w jakiej zostały wzniesione w drugiej połowie XIX w. Znajdują

się one w śródmieściu i stanowią integralny charakterystyczny element tkanki miejskiej Łodzi”².

Od końca 2013 r. prowadzone są działania przygotowujące do przeprowadzenia kompleksowej rewitalizacji centrum miasta. W tym celu wyznaczono 55 kwartałów w obszarze wielkomiejskim, w których planowane są działania rewitalizacyjne oraz 8 obszarów priorytetowych, które zostaną objęte programem w pierwszej kolejności. Na przełomie kwietnia i maja 2014 roku odbyły się konsultacje społeczne, mające na celu zidentyfikowanie potrzeb mieszkańców w zakresie rewitalizacji.

Charakterystyka rynku mieszkań w Łodzi

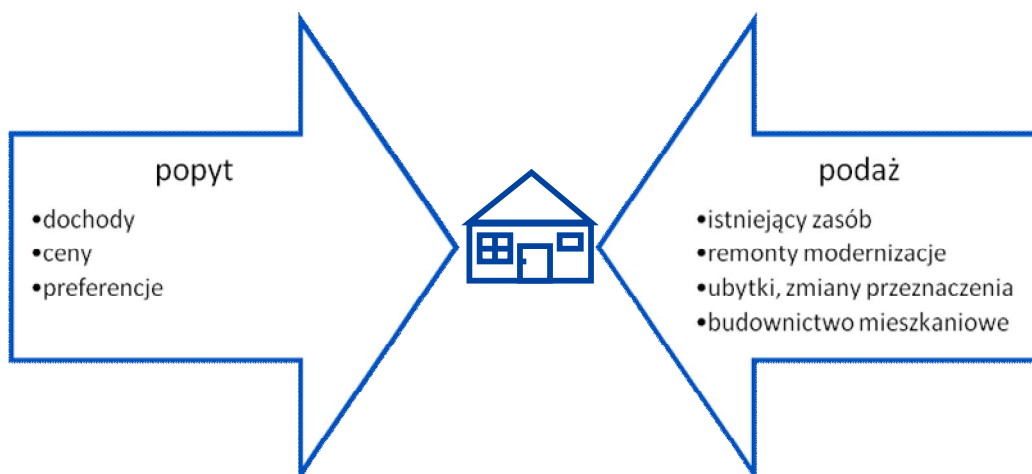
Podstawowe informacje

Rynek mieszkaniowy można zdefiniować, jako: „obszar, w którym popyt mieszkaniowy spotyka się z podażą mieszkań, kształtując cenę oraz umożliwiając zawarcie transakcji. Równocześnie rynek regulując poprzez napływ bądź odpływ kapitału do sektora (na podstawie stopy zwrotu), wpływa na wielkość produkcji mieszkań”³. Na popyt i podaż mieszkań wpływ ma bardzo duża liczba czynników. Do podstawowych czynników zwiększających popyt należą np. wysokie dochody potencjalnych nabywców, niskie ceny m² nieruchomości, preferencje potencjalnych nabywców (m.in. chęć zmiany miejsca mieszkania). Podaż rynku mieszkań kształtowana jest przede wszystkim przez liczbę nowych inwestycji deweloperskich, istniejące zasoby mieszkaniowe, prowadzone działania modernizacyjne oraz remontowe.

² Kaczmarek S., Rewitalizacja terenów przemysłowych – nowy wymiar rewitalizacji w rozwoju miast, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 2001, s.108-109

³ Łaszek J., Rynek mieszkań i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego, Warszawa, 2006, s. 6

Rysunek 1 Główne czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań



Źródło: Opracowanie własne na podstawie publikacji NBP (Zeszyt nr 203)⁴

Na postrzeganie atrakcyjności poszczególnych obszarów miasta wpływają przede wszystkim cztery główne kategorie czynników: standard i wielkość mieszkania oraz forma zabudowy, środowisko naturalne, a także bezpieczeństwo⁵.

W przypadku Łodzi, na podstawie tych determinantów, można wyodrębnić następujące prawidłowości: zmiana miejsca zamieszkania często związana jest z „pragnieniem zwiększenia powierzchni zajmowanego mieszkania i/lub podwyższeniem jego standardu. Wiele mieszkań śródmiejskich pozbawionych jest często podstawowych wygod lub zastosowane rozwiązania są uciążliwe. Należy także zauważyć, że wybór domu przez osoby potrzebujące dużej przestrzeni mieszkalnej (pow. 100 m²) jest wymuszony niedostatkiem mieszkań o takiej wielkości oraz uzasadniony finansowo⁶. Centrum miasta jest również mało atrakcyjne ze względu na hałas, zanieczyszczenie powietrza oraz duże zagęszczenie ruchu ulicznego stąd: „większość osiedli domów jednorodzinnych zlokalizowana jest na obrzeżach miast. Także budownictwo blokowe zajmuje strefę otaczającą śródmieście. Ucieczka z centrum ze względów ekologicznych stanowi więc dość

⁴ Tamże, s. 7

⁵ Obraniak P., Zmiany w społeczno-przestrzennej strukturze Łodzi w drugiej połowie XX wieku [w:] Przegląd socjologiczny, tom XLVI, Łódź, 1997, s. 48-50

⁶ Tamże, s. 48-50

ważny element decyzji o zmianie mieszkania”⁷. Nie bez znaczenia przy wyborze lokalu mieszkalnego jest aspekt społeczny związany z poczuciem bezpieczeństwa. „Powszechnie uważa się Śródmieście oraz niektóre rejony strefy wokół śródmiejskiej za szczególnie patogenne. Złą sławą cieszyć się zaczynają także wielkie osiedla mieszkaniowe, głównie ze względu na grasujące bandy młodzieży oraz niski stopień kontroli społecznej. Dlatego też powodzeniem cieszą się osiedla domów jednorodzinnych oraz satelitarne społeczności lokalne”⁸.

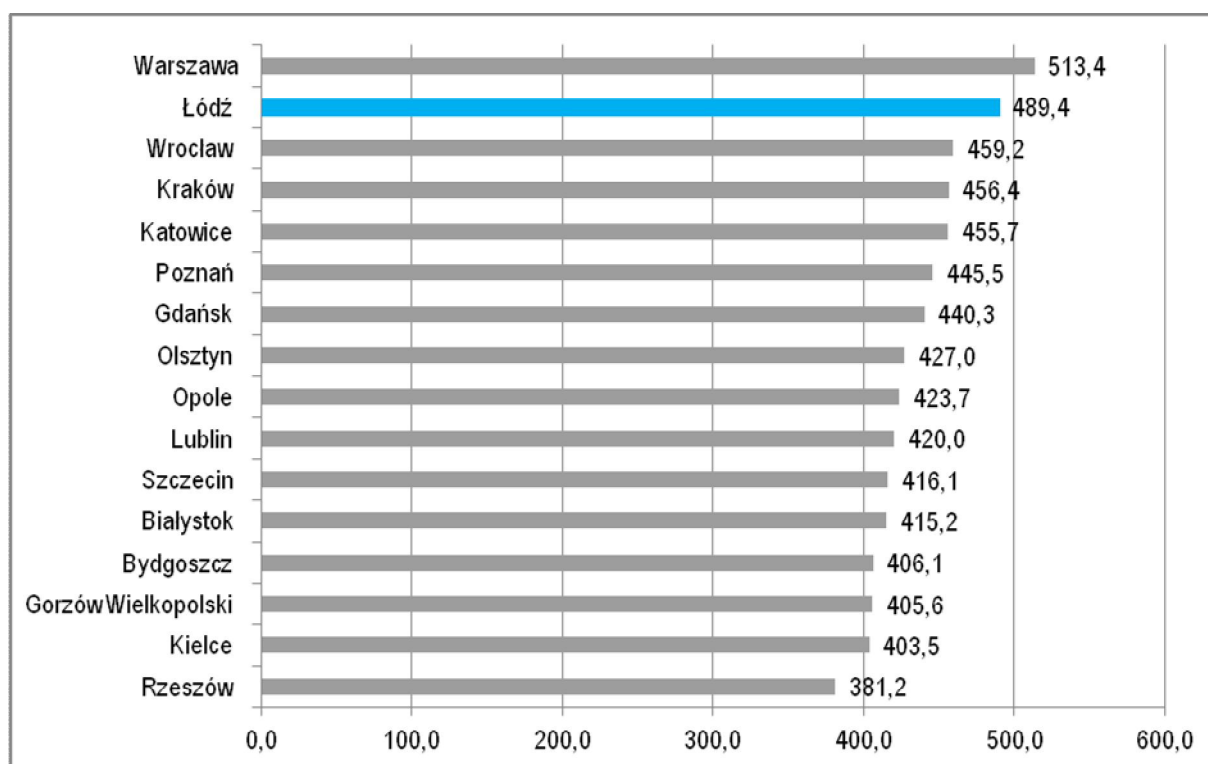
⁷ Tamże, s. 48-50

⁸ Tamże, s. 48-50

Stan mieszkalnictwa

Zgodnie z danymi GUS w roku 2013 w Łodzi znajdowało się 348 121 mieszkań. Miasto charakteryzuje się bardzo wysoką wartością wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców. Zgodnie z badaniami GUS z roku 2013 na 1000 mieszkańców przypada blisko 490 mieszkań. Wyższą wartość tego wskaźnika w Polsce odnotowano jedynie w Warszawie. Jednocześnie należy zauważyć, że na wskaźnik ten wpływ ma w dużym stopniu zmniejszająca się liczba mieszkańców miasta, do czego poza ujemnym przyrostem naturalnym przyczynia się także migracja ludności (wg danych GUS saldo migracji w roku 2013 wyniosło - 1598).

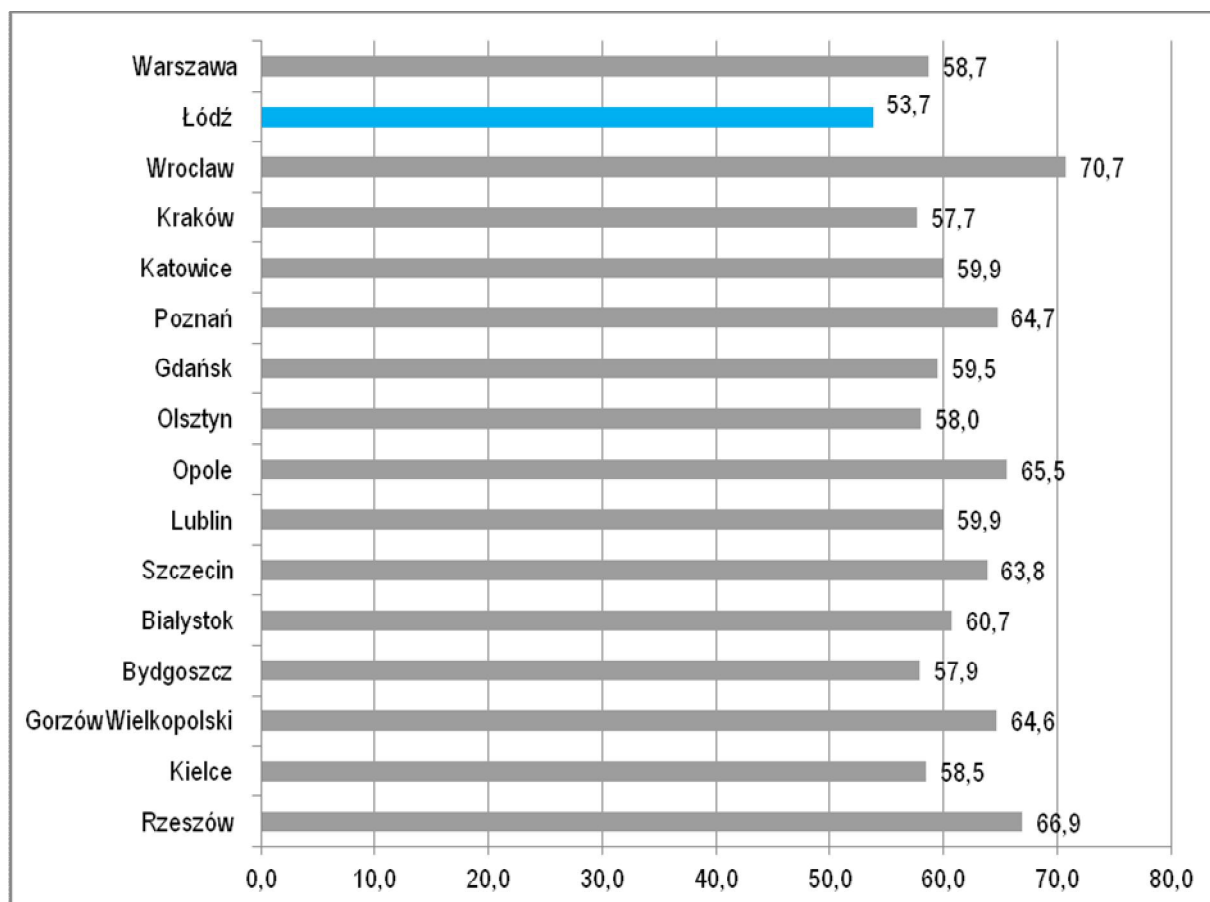
Wykres 4 Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich w roku 2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Przeciętna powierzchnia na jednego mieszkańca Łodzi jest najniższa w stosunku do innych miast wojewódzkich i wynosi niespełna 54 m².

Wykres 5 Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania w miastach wojewódzkich w roku 2013 (w m²)

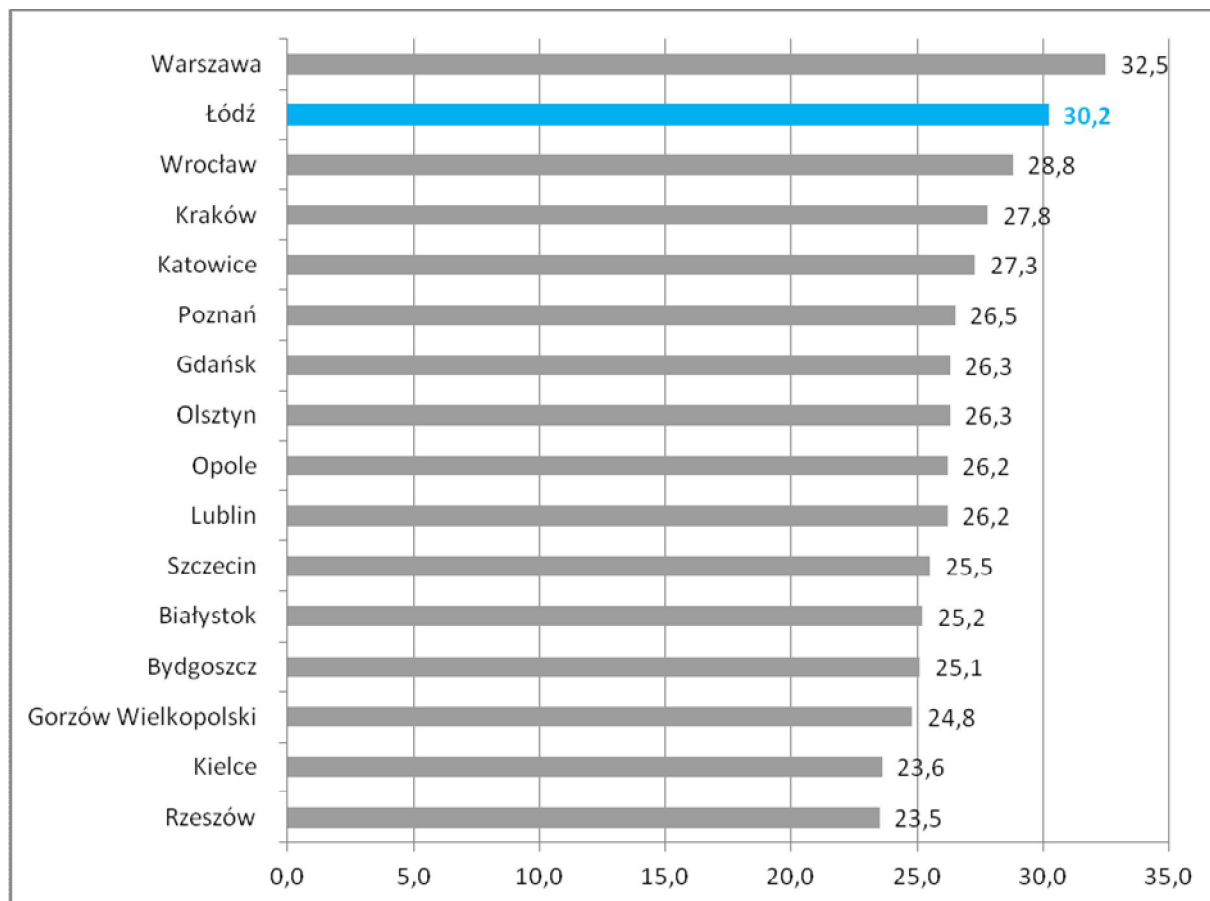


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w roku 2013 w Łodzi wyniosła nieco ponad 30 m². Wyższą wartość wskaźnika odnotowano jedynie dla miasta Warszawy. Wynik ten jest uzasadniony zmniejszającą się liczbą mieszkańców, a także migracją wewnętrzną na obszary suburbiów, gdzie zlokalizowane jest budownictwo mieszkaniowe charakteryzujące się większym

metrażem lokali. Na tych terenach budowane są również domy wolnostojące oraz szeregowe, których powierzchnia użytkowa najczęściej przekracza 100m².

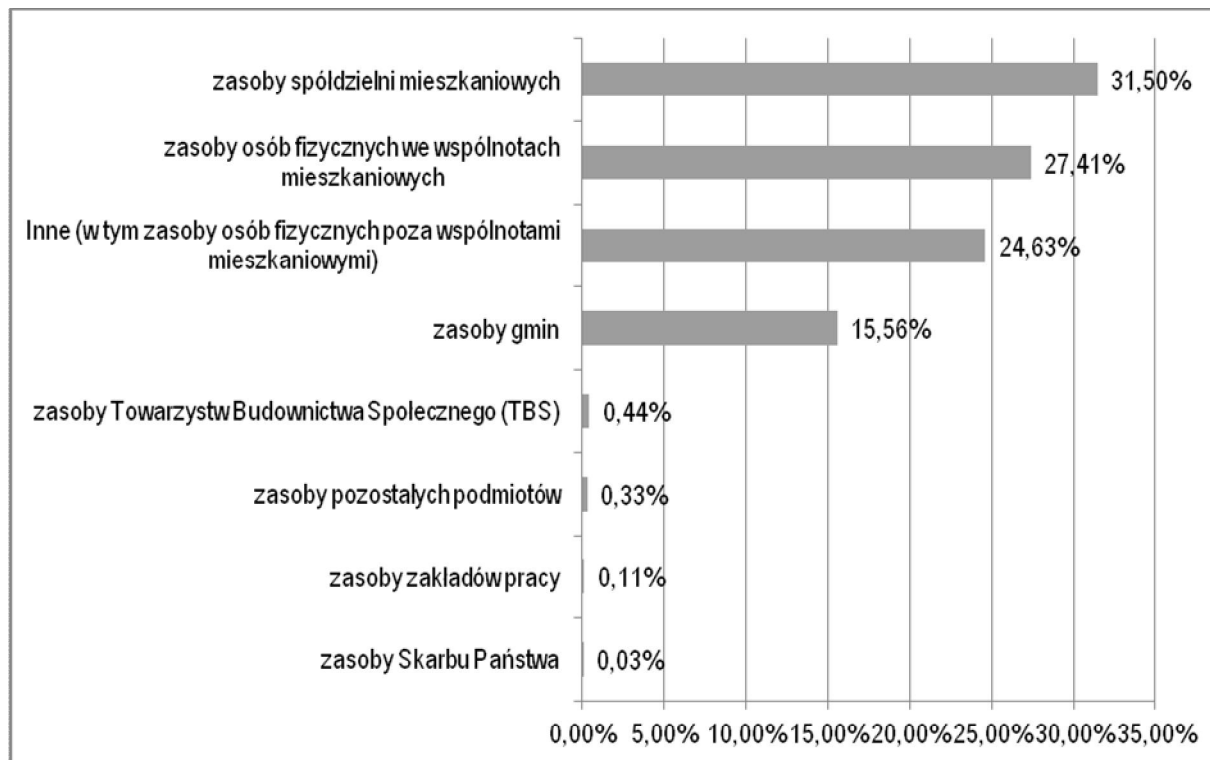
Wykres 6 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w roku 2013 (w m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Blisko jedną trzecią zasobów mieszkaniowych Łodzi w roku 2013 (31,5%) stanowiły mieszkania należące do spółdzielni mieszkaniowych. Ponad jedna czwarta mieszkań (27,4%) była własnością osób fizycznych, będących członkami wspólnot mieszkaniowych. Zdecydowana mniejszość wszystkich lokali (15,6%) należała zaś do gminy.

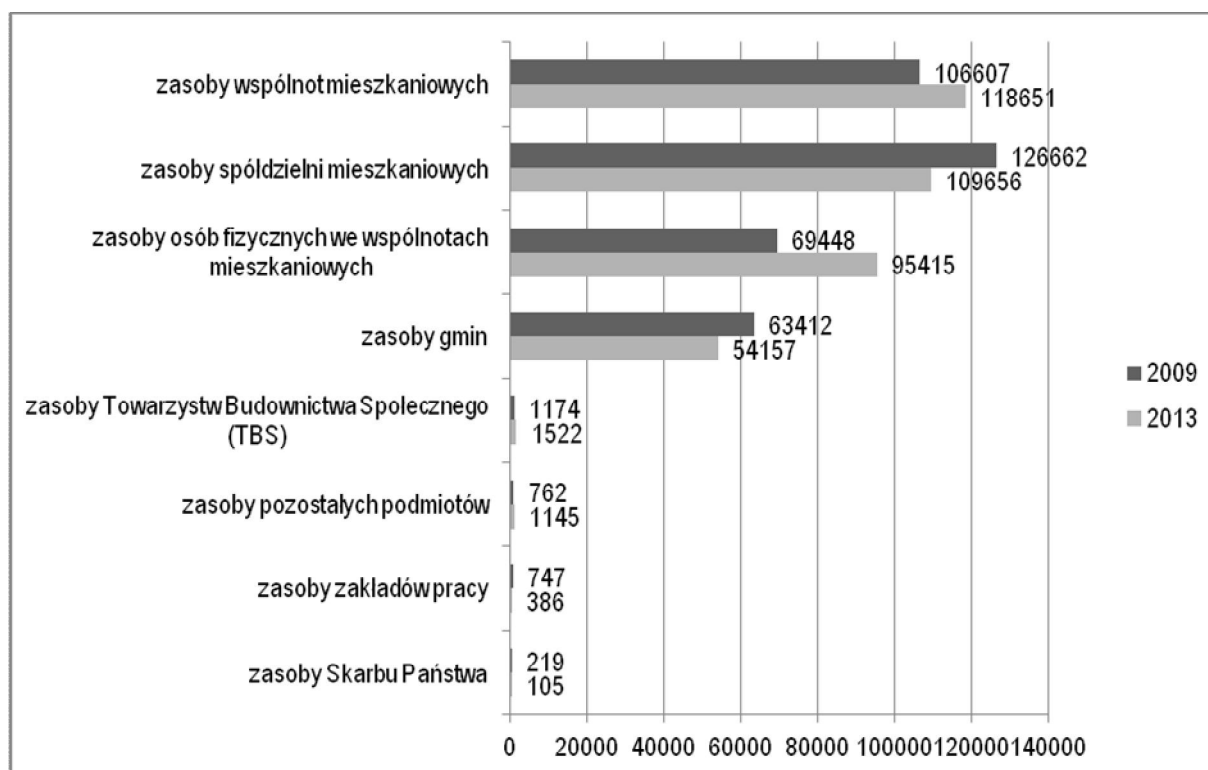
Wykres 7 Struktura zasobów mieszkaniowych wg formy własności w Łodzi w roku 2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (2013)

Na przestrzeni lat 2009 - 2013 w Łodzi zmniejszyła się liczba mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych (o 13%), a zwiększyła liczba lokali mieszkalnych będących własnością wspólnot mieszkaniowych (o 11%). Liczba mieszkań, będących własnością gminy również stopniała w analizowanym okresie (o 15%). Największy (w ujęciu procentowym) spadek liczby mieszkań odnotowano w przypadku lokali mieszkalnych należących do skarbu państwa (o 52%), a najbardziej znaczący (również w ujęciu procentowym) wzrost w przypadku mieszkań będących własnością Towarzystw Budownictwa Społecznego (o 30%) oraz osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych (37%).

Wykres 8 Zasoby mieszkaniowe w Łodzi wg form własności w latach 2009-2013⁹



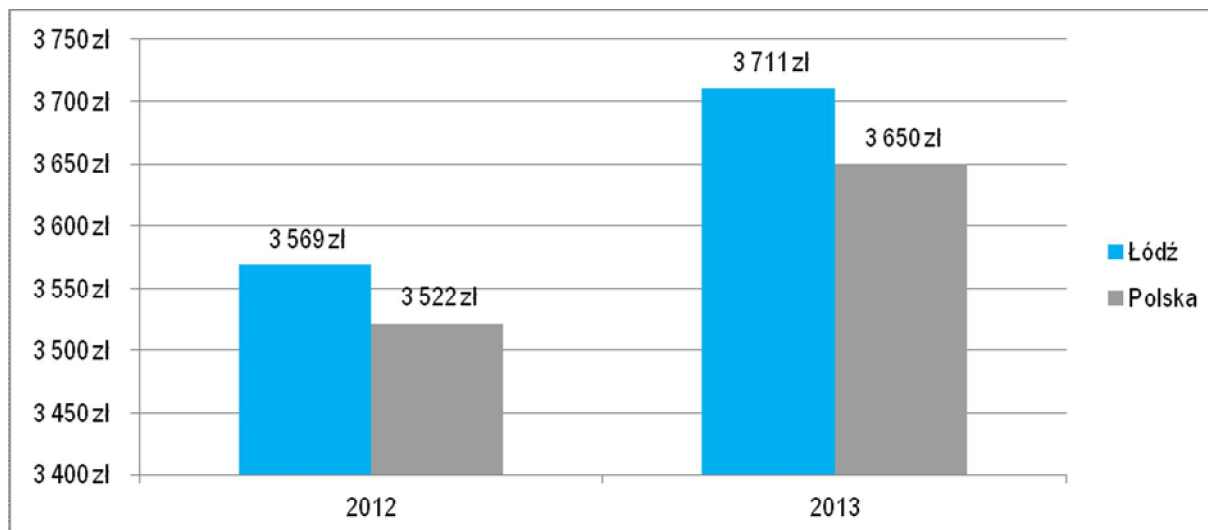
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (2009;2013)

Siła nabywcza mieszkańców Łodzi

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wzrosło w Łodzi w latach 2012 - 2013 o 4%, co odpowiada dynamice wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w całym kraju. W porównaniu do przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Polsce w 2013 roku (3650 zł) średnie wynagrodzenie w Łodzi jest wyższe o 2%. Należy zatem stwierdzić, iż Łódź nie wyróżnia się znacząco pod względem tego wskaźnika na tle kraju.

⁹ Na wykresie nie uwzględniono innych form własności (w tym osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi). Zasobów wspólnot mieszkaniowych nie należy sumować na pozycję ogółem, ponieważ w tej kategorii znajdują się zarówno mieszkania będące własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych, jak i mieszkania w budynkach stanowiących współwłasność.

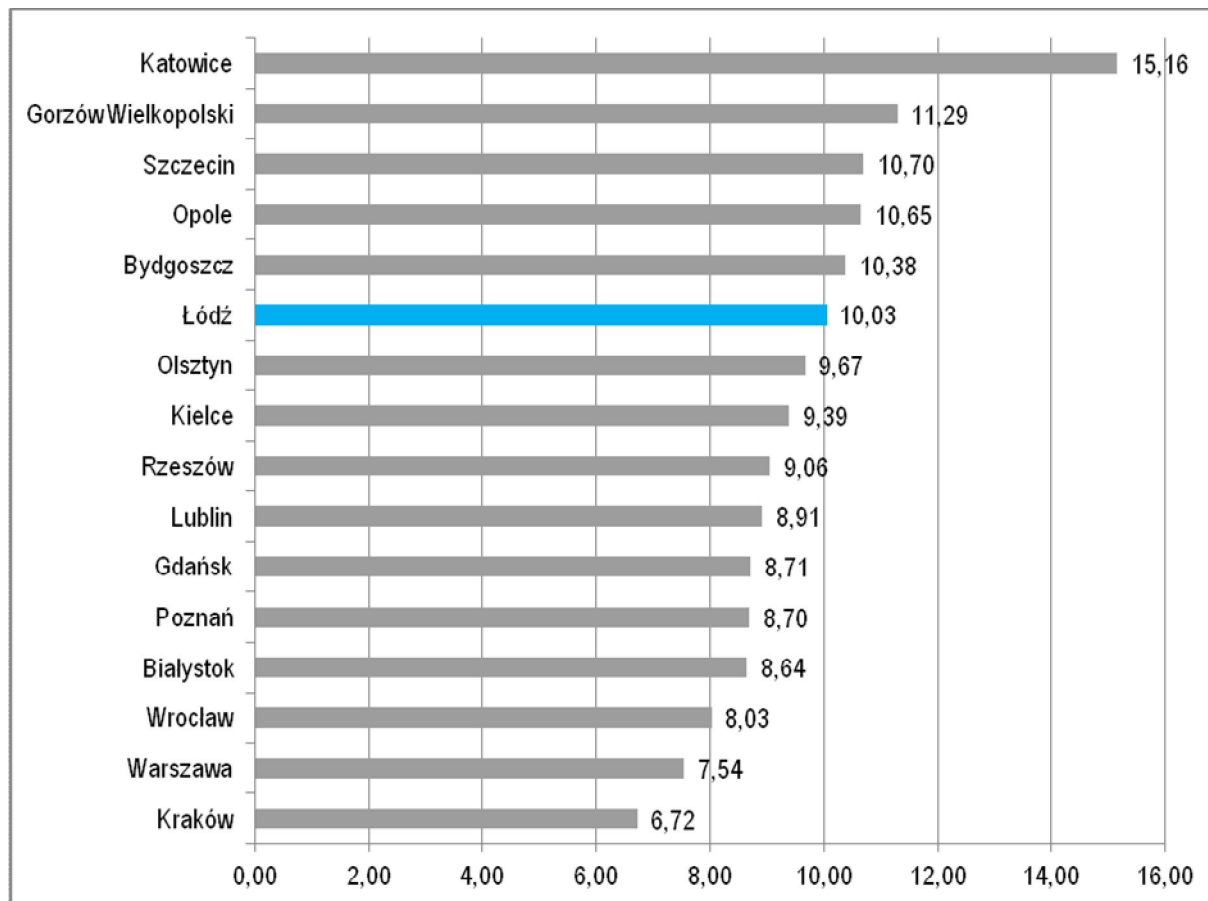
Wykres 9 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi w latach 2012-2013 (w PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Łódź, pod względem wskaźnika siły nabywczej na rynku nieruchomości, znajduje się na wysokim szóstym miejscu wśród miast wojewódzkich. Przeciętnie mieszkańiec Łodzi jest w stanie w ciągu roku za swoje wynagrodzenie kupić 10 m² mieszkania w tym mieście. Dla porównania przeciętna siła nabywcza mieszkańców Katowic wynosi 15 m², a mieszkańców Krakowa tylko 7 m². Należy podkreślić, iż biorąc pod uwagę czynnik wysokości zarobków i ceny mieszkań Łódź pozytywnie wyróżnia się na tle kraju, plasując się na granicy grupy miast o umiarkowanym oraz wysokim wskaźniku siły nabywczej.

Wykres 10 Siła nabywcza na rynku nieruchomości w miastach wojewódzkich w roku 2013 (m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (BDL), raportu rocznego z rynku nieruchomości dom.gratka.pl (2013)

Rynek pierwotny

W roku 2012 do użytku oddano 418 nowych budynków mieszkalnych, natomiast w 2013 roku liczba ta spadła o 5%, co oznacza, że wynosiła 398. Najwięcej (77%) budynków oddano w ramach budownictwa indywidualnego, z zatem były to domy liczące 1 - 4 mieszkań.

W 2013 roku do użytku przekazano łącznie 1435 mieszkań, co oznacza, że w stosunku do roku 2012 liczba ta spadła o 45%. Największą część mieszkań stanowiły lokale posiadające 4 i więcej izb (44%). Blisko jedna czwarta mieszkań to lokale trzyizbowe (28%). Podobną część mieszkań stanowią lokale dwuizbowe (26%). Jedynie 3 na 100 oddanych mieszkań to były lokale jednoizbowe (3%).

Tabela 1 Nowo wybudowane budynki mieszkalne oddane do użytkowania w Łodzi w latach 2012-2013 wg Liczby mieszkań

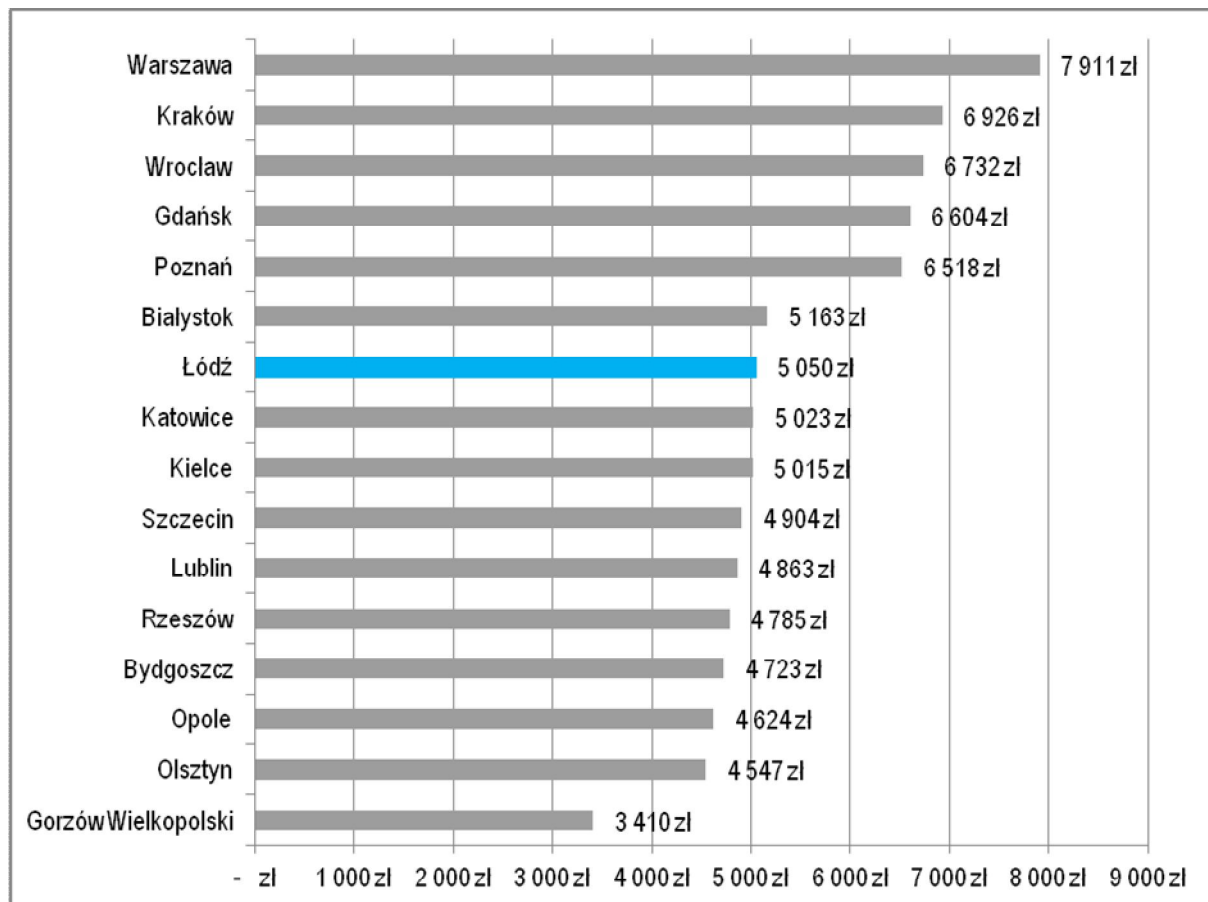
	2012		2013	
	ogółem	418	398	
Liczba mieszkań	budownictwo indywidualne			
	1-4	307	305	
	5-10	1	2	
	bez budownictwa indywidualnego			
	11 i więcej	2	3	
	1-4	61	65	
	5-10	3	1	
	11-20	12	5	
	21-30	11	3	
	31-40	9	4	
	41 i więcej	12	10	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

Na przestrzeni lat 2005 - 2013 stopniowo zmniejszał się udział mieszkań spółdzielczych, komunalnych oraz społecznych czynszowych oddawanych do użytkowania. W roku 2013, wśród mieszkań przekazanych do użytkowania, większość (ok. 65%) to były mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a pozostałą część (ok. 25%) stanowiły mieszkania indywidualne.

Średnia cena mieszkań, w roku 2012 na rynku pierwotnym, w Łodzi jest niższa od ceny w najdroższej w klasyfikacji miast wojewódzkich Warszawie (o 36%) i wynosi 5050zł. Plasuje to Łódź na 7 miejscu pod względem wysokości ceny mieszkań na rynku pierwotnym.

Wykres 11 Średnie ceny ofertowe m² mieszkania w miastach wojewódzkich w roku 2012 na rynku pierwotnym (w PLN)

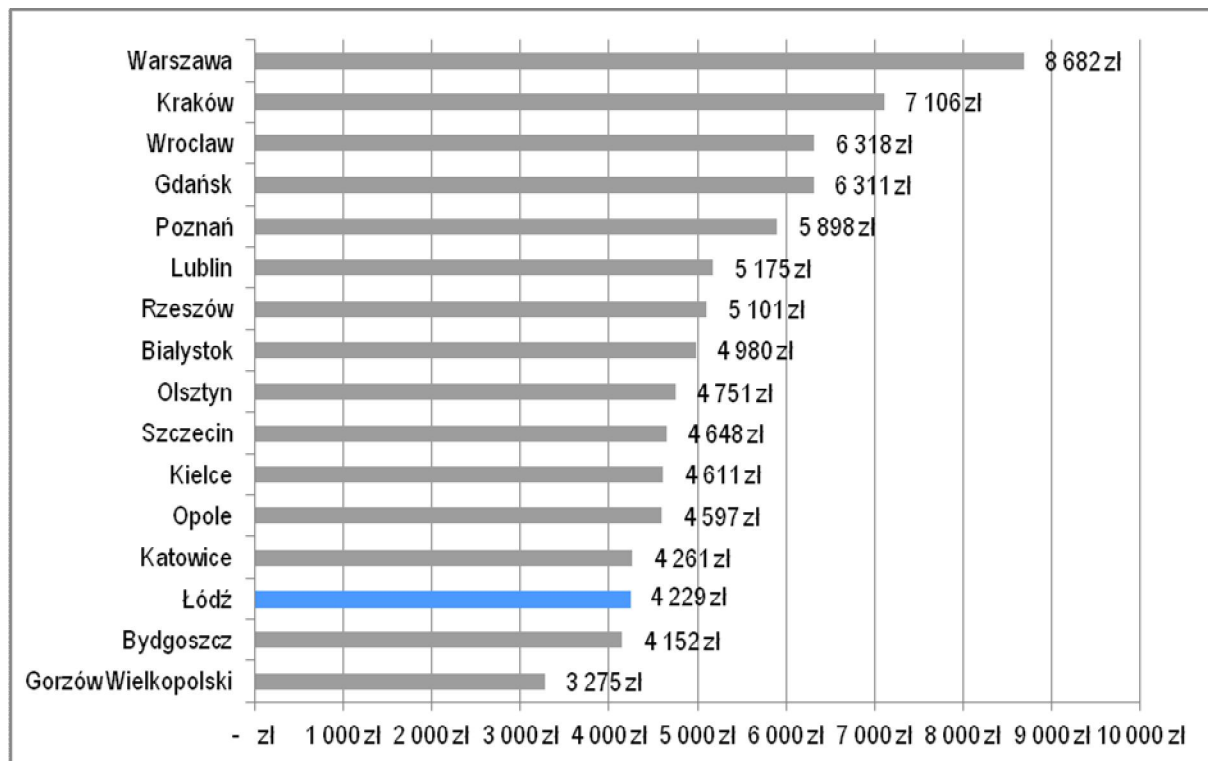


Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z rynku nieruchomości dom gratka.pl (2012)

Rynek wtórny

Przeciętna cena nieruchomości na w rynku wtórnym w latach 2012 - 2014 w Łodzi wyniosła 4229 zł, co plasuje Łódź w grupie najtańszych miast spośród miast wojewódzkich. W porównaniu do najdroższej Warszawy średnia cena nieruchomości na rynku wtórnym w Łodzi jest o połowę (51,2%) niższa. Wartość średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi jest wyższa o blisko jedną trzecią (29,1%) niż w najtańszym Gorzowie Wielkopolskim. Poziomy cen mieszkań na rynku wtórnym w Łodzi są porównywalne do cen mieszkań w Bydgoszczy oraz Katowicach.

Wykres 12 Średnie ceny ofertowe m² mieszkania w miastach wojewódzkich w latach 2012-2014 na rynku wtórnym (w PLN)



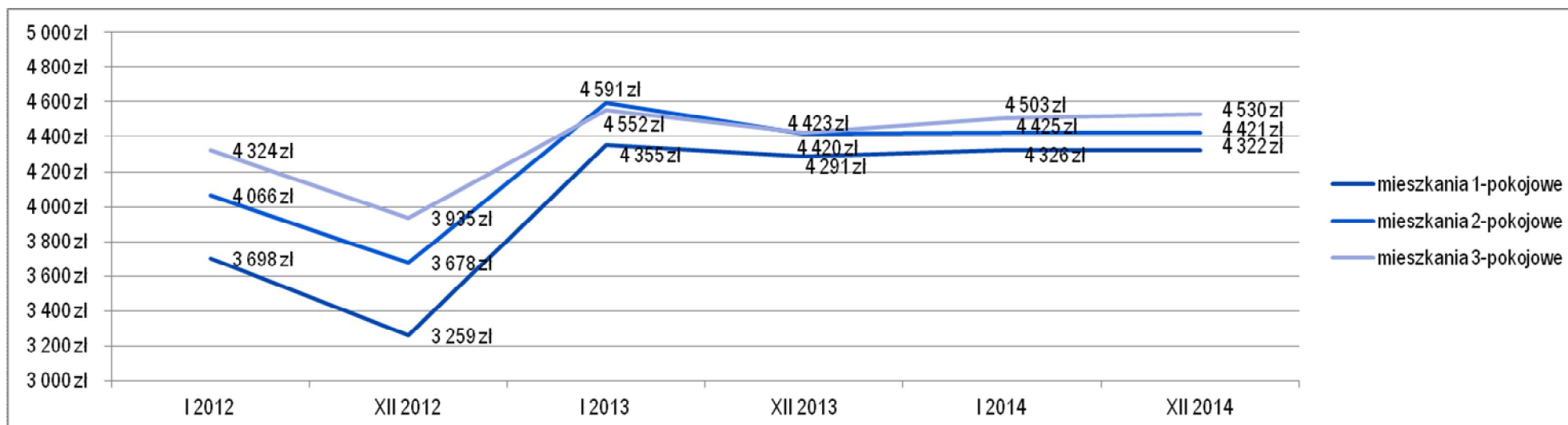
Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów z rynku nieruchomości dom gratka.pl (2012-2014)

Cena mieszkań w Łodzi w analizowanym okresie była najniższa w grudniu 2012 roku, a najwyższa w styczniu roku 2013. Przyczyny wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym mogą być różne. Najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest wpływ czynników makroekonomicznych, w postaci spadku podaży mieszkań na rynkach pierwotnych oraz dynamicznego wzrostu popytu obserwowanego w całym kraju. Jak odnotowano w raporcie NBP dotyczącym rynku nieruchomości: „W IV kw. 2013 r. utrzymywał się stabilny poziom stóp procentowych nowych złotych kredytów mieszkaniowych. W połączeniu z rosnącym wynagrodzeniem wpłynęło to na poprawę wskaźników kredytowej dostępności mieszkania. Szacunkowe wypłaty kredytów mieszkaniowych były na poziomie wyższym od notowanych w poprzednim kwartale oraz tym samym okresie roku poprzedniego. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym była wspierana przez zakupy gotówkowe. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym największych miast szybko rosła, a nadwyżka niesprzedanych

mieszkań zmierzała do stanu, który można by uznać za zrównoważony”¹⁰. Najtańsze są mieszkania jednopokojowe, których przeciętna cena wynosiła w grudniu 2014 roku 4322 zł. W przypadku mieszkań dwupokojowych ich średnia cena za metr kwadratowy jest w niektórych okresach bardzo zbliżona do przeciętnej kwoty, jaką przyjdzie nabywcom zapłacić za metr kwadratowy w mieszkaniu 3 - pokojowym (np. grudniu 2013 roku różnica dla średnich cen mieszkań wynosiła jedynie 3 zł za metr kwadratowy). W grudniu 2014 roku metr kwadratowy mieszkania dwupokojowego kosztował średnio 4421 zł, a mieszkania trzypokojowego 4530 zł. Zgodnie z danymi GUS średnia liczba izb w mieszkaniu w Łodzi wynosi 3,1.

¹⁰ Łaszek J. i in., Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2013 r., Biuro Polityki Makrostabilnościowej Instytut Ekonomiczny, luty 2014, s.2. [dostęp: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2013.pdf dnia 09.04.2015]

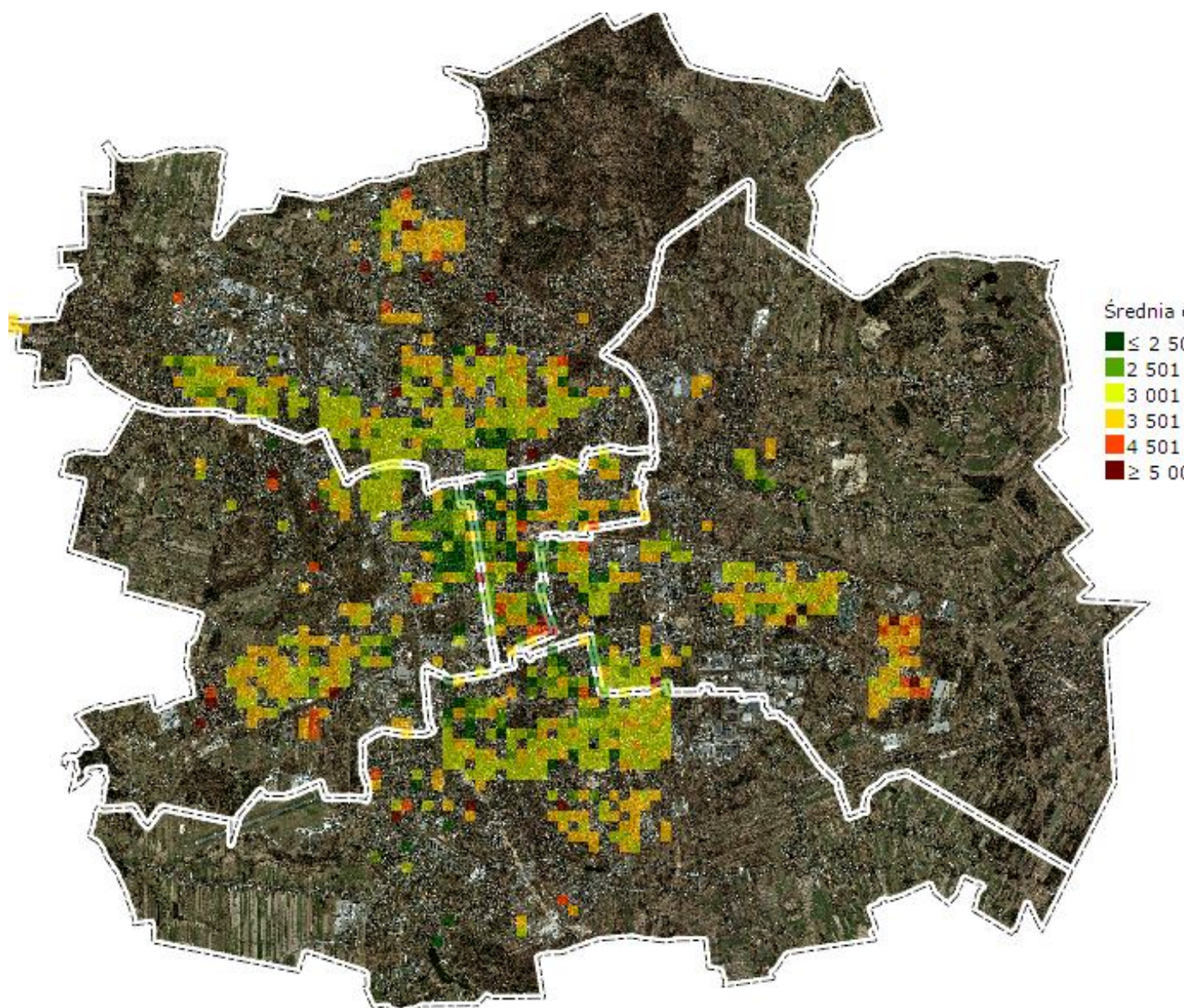
Wykres 13 Średnie ceny ofertowe m² mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi w latach 2012-2014 ze względu na liczbę pokoi (w PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów z rynku nieruchomości dom gratka.pl (2012-2014)

Mapa poglądowa cen mieszkań w Łodzi nie pozwala na jednoznaczne zidentyfikowanie tendencji przestrzennych kształtujących rynek nieruchomości w mieście. Na terenie całej Łodzi występuje duże zróżnicowanie cen mieszkań. Można jednakże zauważyć, iż na analizowanym obszarze dominują mieszkania w przedziale cenowym 3001 - 4500 zł za metr kwadratowy.

Mapa 1 Poglądowa mapa cen mieszkań w Łodzi (2013 rok)



Źródło: Mapa mieszkaniowa Łódzkiego Ośrodka Geodezji

Czynniki takie, jak spadek liczby ludności miasta oraz relatywnie wysoka stopa bezrobocia wskazują na to, iż obecnie Łódź znajduje się na etapie dezurbanizacji, co oznacza dewaluację obszaru centralnego na rzecz rozwoju suburbiów

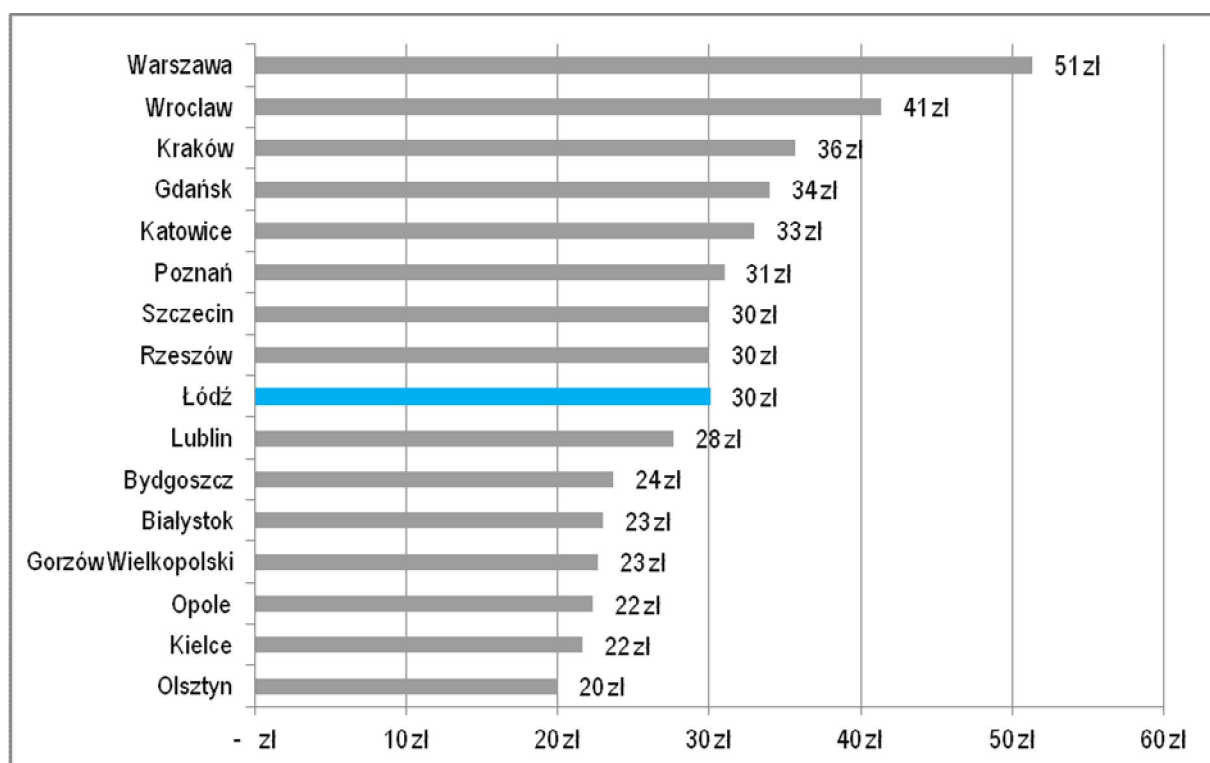
Podjęcie działań rewitalizacyjnych umożliwi modernizację obszaru centralnego, zwiększając jego atrakcyjność, co spowoduje natomiast zatrzymanie procesów dezurbanizacji. Długoterminowym skutkiem podjętych działań będzie odwrócenie obecnych tendencji przestrzennych rynku nieruchomości w Łodzi. Zadanie to zostało określone w dokumencie strategia Rozwoju Przestrzennego 2020+ w ramach celu II: Ograniczenie zjawiska „rozlewania się Miasta”. W strategii wskazano, iż obszary suburbiów pełnią ważną funkcję w rozwoju miasta, jednakże w celu zapewnienia właściwego rozwoju centrum oraz ochrony środowiska, powinny być rozbudowywane w sposób planowy, uwzględniający komplementarne, a nie zastępcze funkcje w stosunku do centrum Łodzi¹¹.

¹¹ Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, stanowiąca załącznik do Uchwały nr Załącznik do uchwały Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r., s. 8

Rynek wynajmu

Ceny mieszkań do wynajęcia w Łodzi są na średnim poziomie, w stosunku do innych miast wojewódzkich. Świadczy o tym przeciętna cena ofertowa za m² mieszkania do wynajęcia, która w Łodzi wynosi 30 zł. Najniższą średnią cenę wynajmu mieszkania odnotowano dla Olsztyna (20 zł), a najwyższą dla Warszawy (51 zł).

Wykres 14 Średnie ceny ofertowe za m² mieszkania do wynajęcia w miastach wojewódzkich w III kw. 2014 roku (PLN)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z rynku nieruchomości dom gratka.pl (III kw. 2014)

2. Analiza wyników badania CAPI

Charakterystyka próby

W badaniu wzięło udział 1500 osób. Struktura badanej próby odzwierciedla strukturę populacji mieszkańców Łodzi pod względem: wieku, miejsca zamieszkania oraz płci. Ponad połowa wszystkich respondentów (54,9%) to kobiety. Łódź jest najbardziej sfeminizowanym regionem w Polsce. Wskaźnik feminizacji w roku 2013 wynosił 120¹², co jest spowodowane przede wszystkim uwarunkowaniami historycznymi oraz występowaniem w tym rejonie licznych zakładów włókienniczych, z których część istnieje i funkcjonuje do dnia dzisiejszego. W zakładach włókienniczych ze względu na rodzaj działalności zatrudniane są przeważnie kobiety.

Tabela 2 Struktura próby oraz populacji ze względu na wiek i płeć

Płeć	Wiek	Struktura próby	Struktura populacji
Kobieta	19-24	3,60%	3,60%
	25-34	9,00%	9,00%
	35-44	8,27%	8,27%
	45-54	7,40%	7,40%
	55-64	11,26%	11,33%
	+65	14,46%	14,40%
Mężczyzna	19-24	3,86 %	3,87%
	25-34	9,46%	9,47%
	35-44	8,53 %	8,53%
	45-54	6,86%	6,80%
	55-64	9,13%	9,20%
	+65	8,13%	8,13%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań oraz danych GUS

Największą część respondentów stanowili przedstawiciele dzielnicy Bałuty (28,73%). Ponad jedna piąta badanych (23,52%) to mieszkańcy Łodzi Górnej. W badaniu

¹² Na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS

wzięty udział również osoby mieszkające na Widzewie (19,26%) oraz Polesiu (19,41%). Reprezentanci Śródmieścia byli najmniej liczną grupą i stanowili niespełną jedną dziesiątą (9,06%) wszystkich respondentów.

Tabela 3 Struktura próby i populacji ze względu na miejsce zamieszkania (według osiedli, z uwzględnieniem dzielnic)

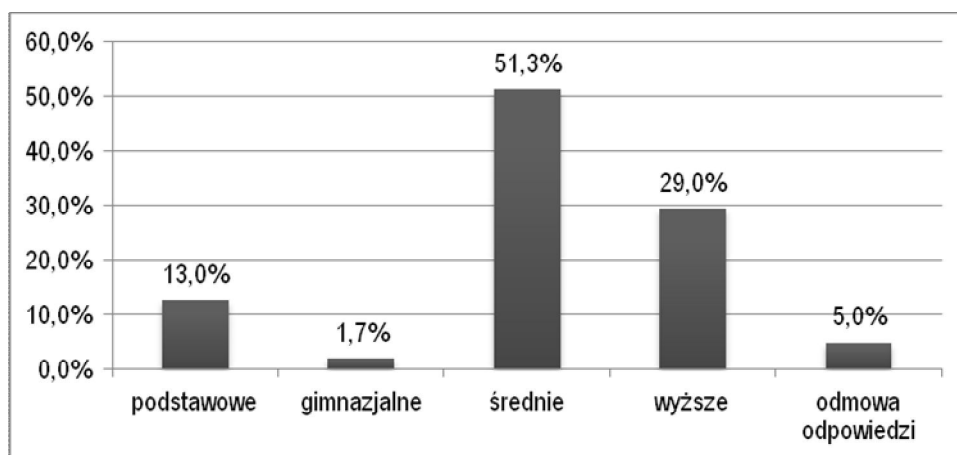
	Nazwa osiedla	Struktura próby	Struktura populacji
Bałuty 28,73%	Bałuty Osiedle Bałuty Zachodnie	1,00%	1,00%
	Bałuty Osiedle Radogoszcz	4,73%	4,73%
	Bałuty Osiedle Łagiewniki	0,27%	0,27%
	Bałuty Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	1,80%	1,80%
	Bałuty Osiedle Bałuty-Dół	6,53%	6,53%
	Bałuty Osiedle Bałuty-Centrum	7,27%	7,27%
	Bałuty Osiedle Teofilów-Wielkopolska	6,93%	6,93%
	Bałuty Osiedle Wzniesień Łódzkich	0,20%	0,20%
Górna 23,52%	Górna Osiedle Nad Nerem	0,13%	0,13%
	Górna Osiedle Ruda	1,67%	1,67%
	Górna Osiedle Chojny	4,93%	4,93%
	Górna Osiedle Rokicie	2,67%	2,67%
	Górna Osiedle Górniki	2,93%	2,93%
	Górna Osiedle Piastów-Kurak	3,13%	3,13%
	Górna Osiedle Chojny-Dąbrowa	7,53%	7,53%
	Górna Osiedle Wiskitno	0,53%	0,53%
Widzew 19,26%	Widzew Osiedle Andrzejów	0,80%	0,80%
	Widzew Osiedle Dolina Łódki	0,27%	0,27%
	Widzew Osiedle Mieszki	0,27%	0,27%
	Widzew Osiedle Nowosolna	0,53%	0,53%
	Widzew Osiedle Nr 33	0,13%	0,13%
	Widzew Osiedle Olechów-Janów	3,13%	3,13%
	Widzew Osiedle Stary Widzew	3,53%	3,53%
	Widzew Osiedle Stoki	1,60%	1,60%
	Widzew Osiedle Widzew-Wschód	5,87%	5,87%
	Widzew Osiedle Zakrzew	3,13%	3,13%
Polesie 19,41%	Polesie Osiedle Złotno	1,07%	1,07%
	Polesie Osiedle Zdrowie-Mania	0,47%	0,47%

	Nazwa osiedla	Struktura próby	Struktura populacji
	Polesie Osiedle im. Józefa Montwiła-Mireckiego	0,27%	0,27%
	Polesie Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	5,80%	5,80%
	Polesie Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	4,13%	4,13%
	Polesie Osiedle Lublinek-Pienista	0,67%	0,67%
	Polesie Osiedle Stare Polesie	5,40%	5,40%
	Polesie Osiedle Koziny	1,60%	1,60%
Śródmieście 9,06%	Śródmieście Osiedle Katedralna	6,13%	6,13%
	Śródmieście Osiedle Śródmieście-Wschód	2,93%	2,93%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań i danych GUS

Ponad połowa respondentów biorących udział w badaniu (51,3%) ma wykształcenie średnie. Mniejszość badanych posiada wykształcenie podstawowe (12,6%) lub gimnazjalne (1,9%). Blisko jedna trzecia (29,4%) to osoby z wykształceniem wyższym. Co dwudziesty (4,8%) respondent odmówił odpowiedzi na pytanie dotyczące wykształcenia.

Wykres 15 Struktura próby ze względu na wykształcenie

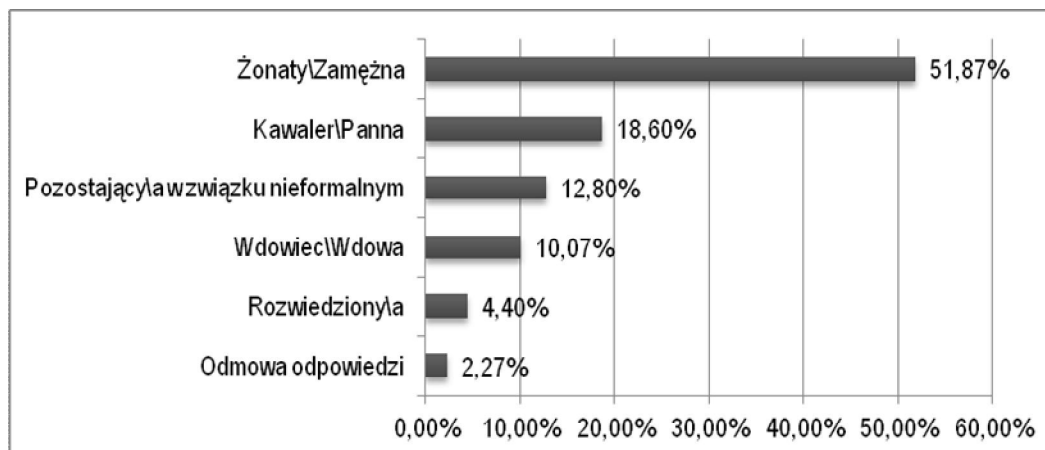


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Połowa badanych (51,87%) to osoby będące w związku małżeńskim. Jeden na pięciu respondentów (18,6%) jest singlem, a ponad jedna dziesiąta badanych (12,89%) pozostaje w związku nieformalnym. Jeden na dziesięciu respondentów (10,07%) jest

wdowcem lub wdową, a blisko jedna na dwadzieścia osób (4,4%) rozwiodła się. Na pytanie o stan cywilny nieznaczna liczba badanych (2,27%) odmówiła odpowiedzi.

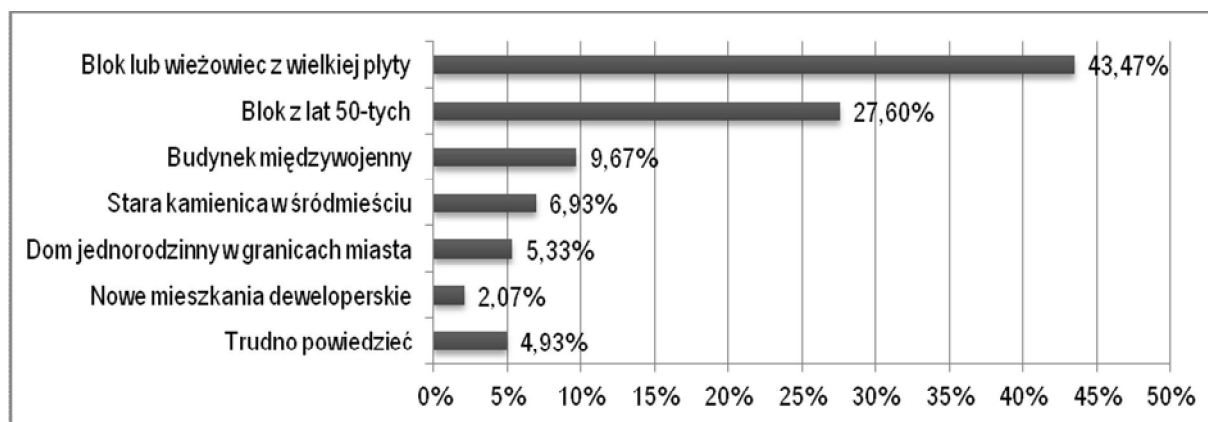
Wykres 16 Struktura próby ze względu na stan cywilny



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Respondenci przeważnie mieszkają w bloku z wielkiej płyty (43,47%) lub w bloku z lat 50 - tych (27,6%). Tylko co pięćdziesiąty respondent (2,07%) zamieszkuje w nowym mieszkaniu kupionym od dewelopera, a co dwudziesty (5,33%) posiada dom jednorodzinny w granicach miasta. Lokatorem budynku powstałego w okresie międzywojennym jest jeden na dziesięciu badanych (9,67%). Podobna liczba osób (6,93%) wskazuje, iż posiada mieszkania w starych śródmiejskich kamienicach.

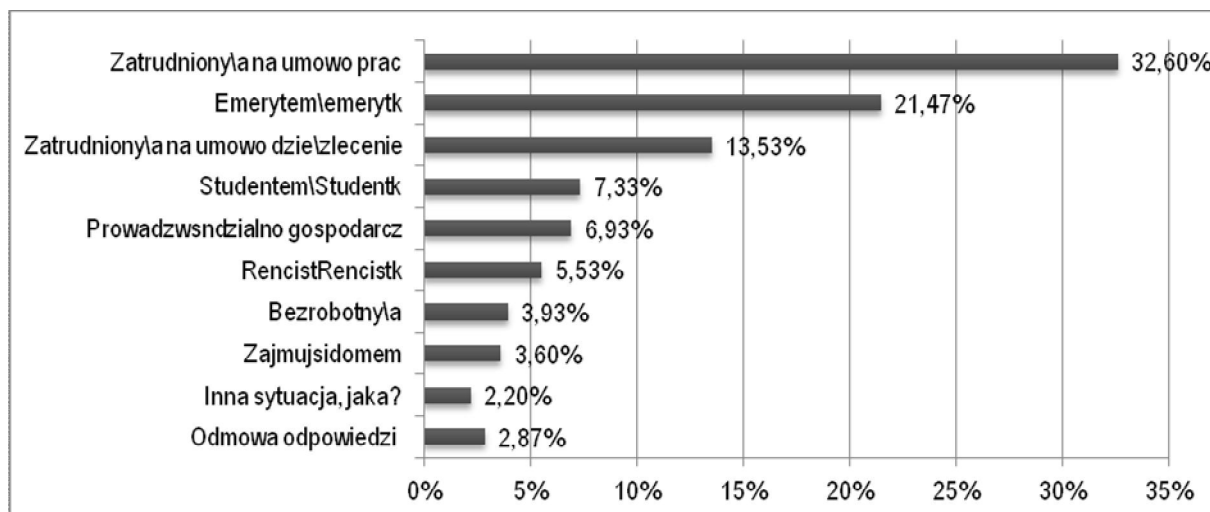
Wykres 17 Struktura próby ze względu na rodzaj budynku zamieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wśród respondentów najliczniejszą grupę stanowiły osoby pracujące na umowę o pracę (32,6%) oraz emeryci (21,47%). Ponad jedna dziesiąta badanych (13,53%) jest zatrudniona na umowę o dzieło lub umowę zlecenie. Mniejszość badanych (7,33%) posiada status studenta. Niewielka część respondentów prowadzi własną działalność gospodarczą (6,93%). Zdecydowana mniejszość osób (5,53%) to renciści oraz osoby bezrobotne (3,93%). Najmniej liczną grupą wśród osób biorących udział w badaniu (3,6%) byli respondenci, którzy deklarują, iż głównie zajmują się domem.

Wykres 18 Struktura próby ze względu na status zawodowy



*świadczenia przedemerytalne, uczeń, który pracuje, student, który pracuje

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

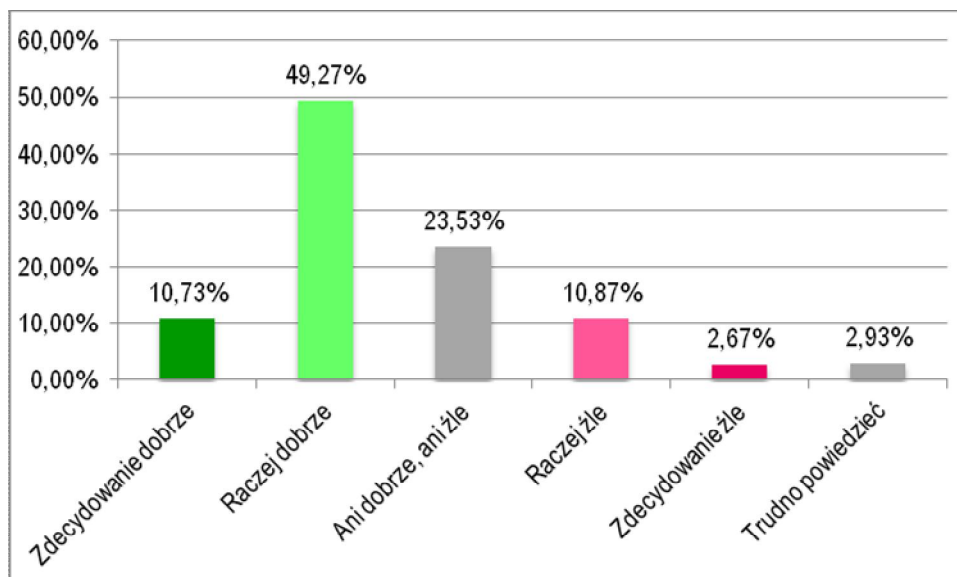
Wyniki badań

Preferencje mieszkaniowe Łódzianek i Łódzian

Preferencje mieszkaniowe określić można na podstawie wskaźników, które świadczą o stopniu zadowolenia z obecnego mieszkania, jak i zadając mieszkańcom pytania o wymarzone miejsca, w których chcieliby zamieszkać. Mieszkańcy Łodzi zostali poproszeni o wskazanie, w jakim stopniu są zadowoleni z obecnego miejsca pobytu oraz ogólnego stanu miasta. Jedna na dziesięć osób (10,73%) jest zdania, że w Łodzi mieszka się zdecydowanie dobrze, a blisko połowa respondentów (49,27%) uważa, że raczej dobrze. Prawie jedna czwarta badanych (23,53%) jest zdania, że

Łódź jest miastem, o którym trudno wyrazić jednoznaczną opinię odnoszącą się do warunków życiowych. Jedynie nieco ponad jedna dziesiąta badanych (10,87%) jest zdania, że w Łodzi mieszka się raczej źle, a zdecydowana mniejszość respondentów (2,67%) wskazała, że w tym mieście warunki mieszkaniowe są zdecydowanie złe. Można zatem stwierdzić, iż łodzianki i łodzianie oceniają swoje miasto raczej pozytywnie. Negatywne opinie są w zdecydowanej mniejszości i stanowią niespełna 14% wszystkich odpowiedzi.

Wykres 19 Ocena ogólnego zadowolenia z zamieszkiwania w Łodzi

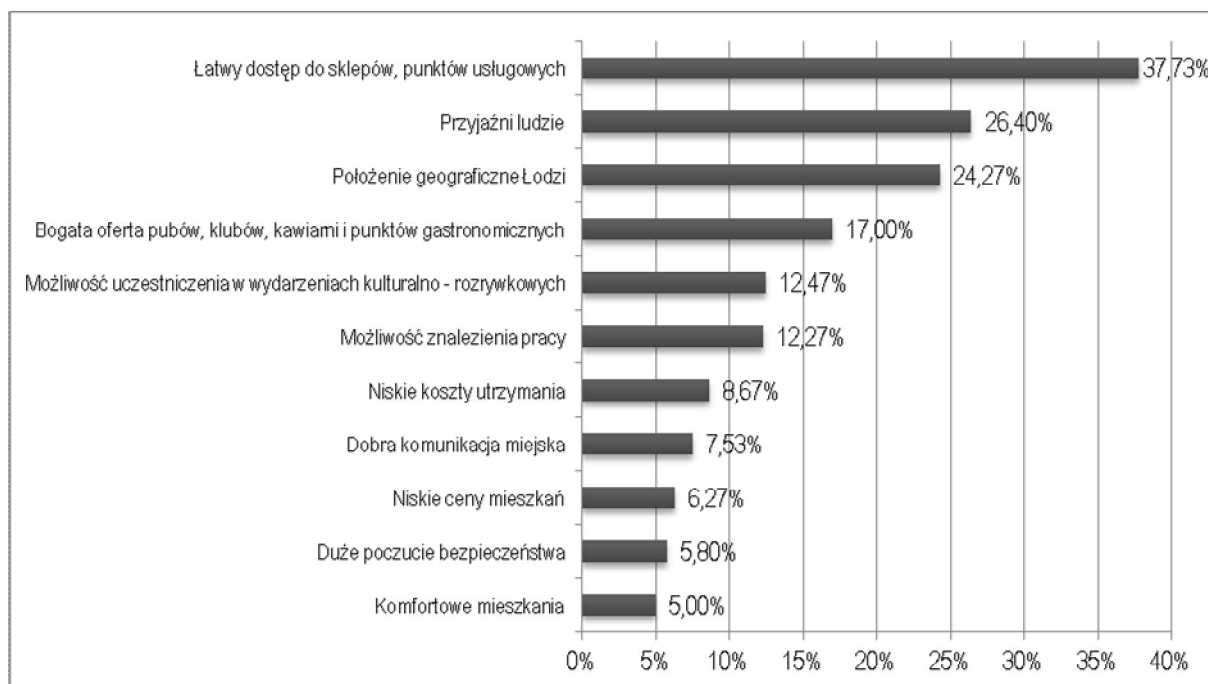


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Respondentów poproszono również o doprecyzowanie oceny poprzez wskazanie najistotniejszych zalet i wad zamieszkania w Łodzi. Blisko dwie piąte badanych (37,73%) twierdzi, że dostęp do punktów usługowych jest najistotniejszą zaletą mieszkania w Łodzi. Jedna na cztery osoby (26,4%) uważa, że w Łodzi mieszkają przyjaźni ludzie i jest to największy atut tego miasta. Podobna liczba respondentów (24,27%) doceniła atrakcyjność położenia geograficznego Łodzi. Blisko jedna piąta badanych (17%) wskazuje, że ich miasto charakteryzuje się bogatą ofertą usług gastronomicznych i rozrywkowych. Mniejszość respondentów jest zdania, że zaletami Łodzi są: możliwość uczestniczenia w wydarzeniach kulturalno-

rozrywkowych (12,47%), możliwość znalezienia pracy (12,27%), niskie koszty utrzymania (8,67%), dobra komunikacja miejska (7,53%) oraz niskie ceny mieszkań (6,27%). Tylko jeden na dwudziestu badanych (5%) jest zdania, iż zaletą Łodzi są komfortowe mieszkania. Podobna liczba respondentów (5,8%) uznała, że Łódź jest przede wszystkim miastem, w którym czują się bezpiecznie.

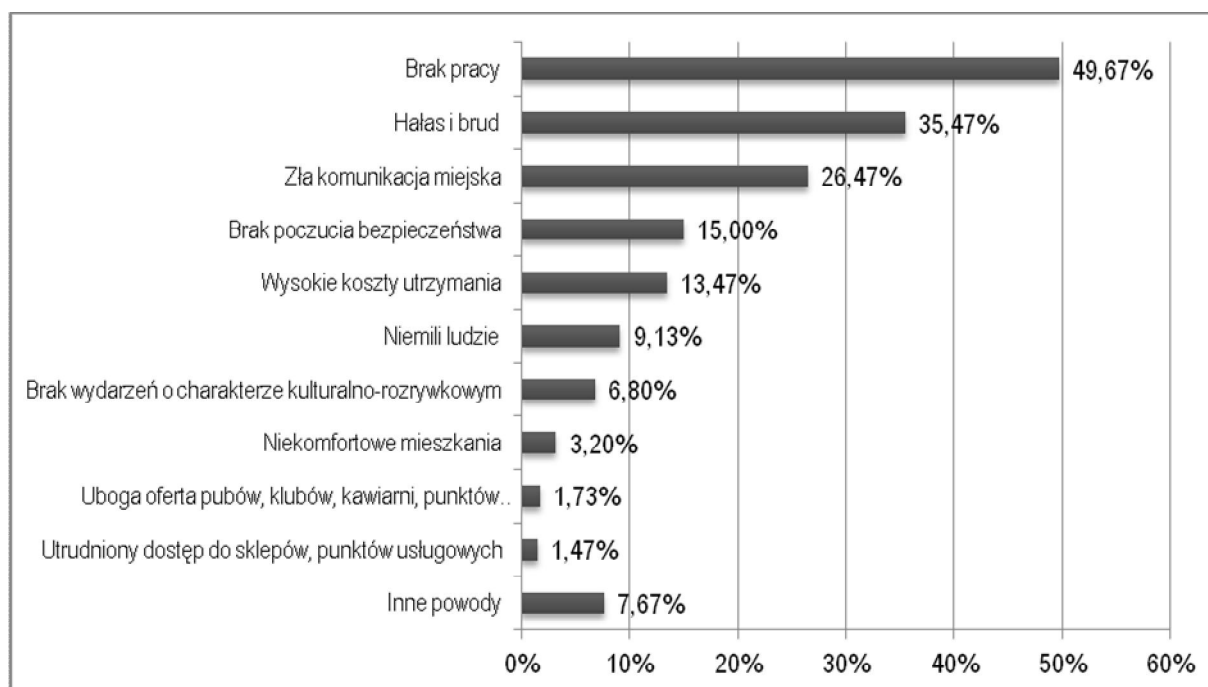
Wykres 20 Główne zalety mieszkania w Łodzi



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Blisko połowa badanych (49,67%) uważa, że podstawową wadą mieszkania w Łodzi jest brak pracy w tym rejonie. Ponad jedna trzecia respondentów (35,47%) wyraża opinię, iż Łódź jest miastem głośnym i brudnym. Więcej niż jedna czwarta badanych (26,47%) uważa, że miasto charakteryzuje się złą komunikacją miejską. Do dość popularnych wskazań (ok. 15% badanych) należą również: brak poczucia bezpieczeństwa oraz wysokie koszty utrzymania mieszkania. Mniejszość respondentów do negatywnych aspektów zamieszkiwania w Łodzi zalicza: niesympatycznych mieszkańców (9,13%), brak wydarzeń o charakterze kulturalno - rozrywkowym (6,8%), niekomfortowe mieszkania (3,2%) oraz ubogą ofertę punktów usługowych, handlowych, kawiarni i pubów (3,2%).

Wykres 21 Główne wady mieszkania w Łodzi



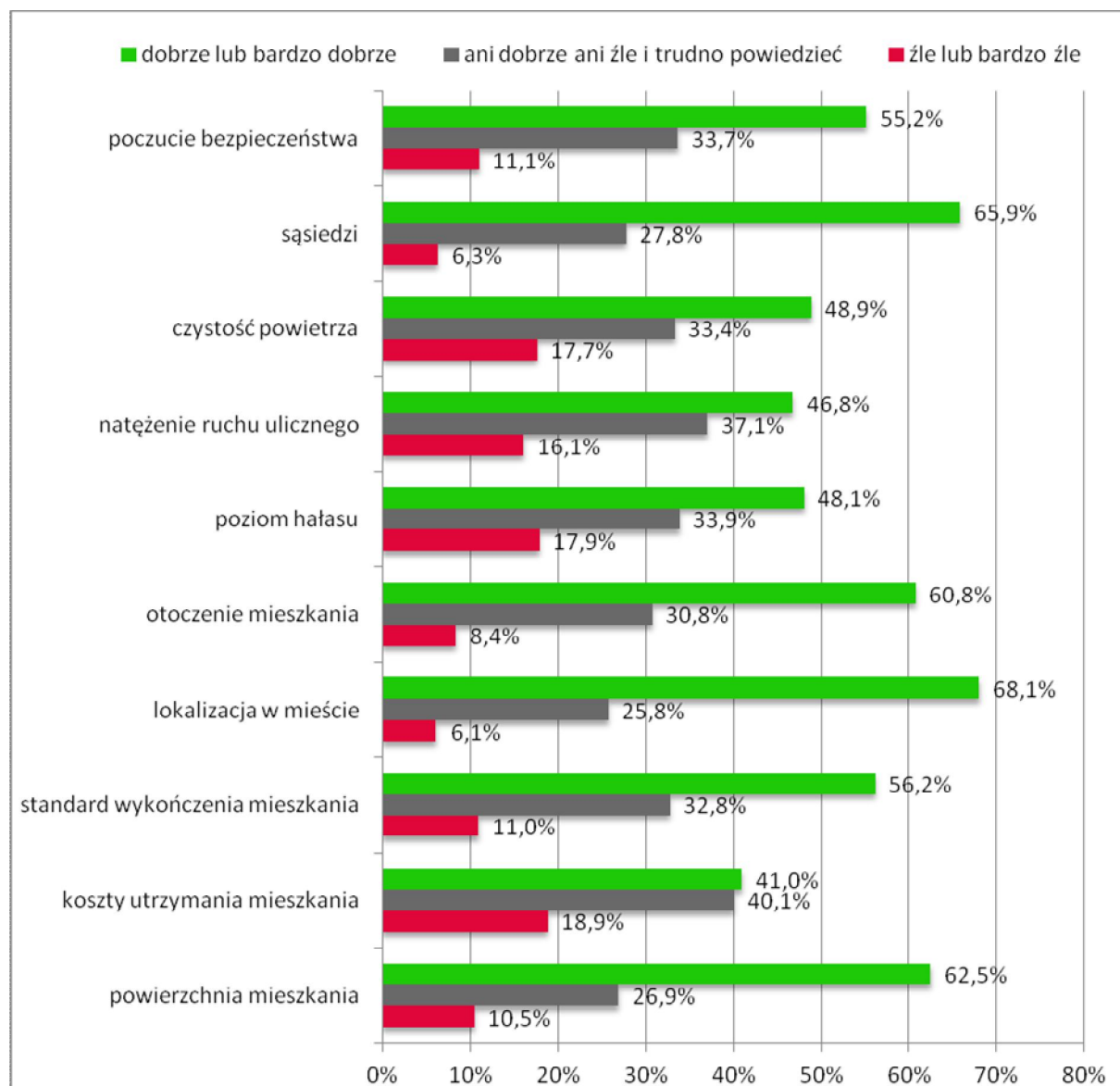
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Respondenci oceniali również szczegółowe aspekty, wpływające na ogólną ocenę warunków zamieszkania takie jak: poczucie bezpieczeństwa, sąsiedzi, czystość powietrza, natężenie ruchu ulicznego, poziom hałasu, otoczenie, lokalizacja oraz standard mieszkania, koszty jego utrzymania oraz powierzchnia użytkowa. Atrybuty te odnoszą się bezpośrednio do miejsca zamieszkania, a zatem stanowią pogłębienie wcześniejszych opisów, które dotyczyły całego miasta.

Najbardziej pozytywnie ocenianym aspektem własnego miejsca zamieszkania jest lokalizacja. Ponad dwie trzecie badanych (68,1%) jest zadowolonych z lokalizacji, w której mieszkają, a tylko nieco ponad jedna dwudziesta badanych (6,1%) ocenia ten element negatywnie. Respondenci równie wysoko oceniają swoich sąsiadów. Dwóch na trzech badanych (65,9%) pozytywnie ocenia społeczność lokalną, a zdecydowana mniejszość (6,3%) nie jest zadowolona ze swojego sąsiedztwa. Do najbardziej negatywnie ocenianych elementów wpływających na jakość zamieszkania należą koszty utrzymania mieszkania, które są za wysokie zdaniem blisko jednej piątej badanych (18,9%) oraz czynniki charakterystyczne dla

mieszkania w mieście, do których zaliczyć można: wysoki poziom hałasu, natężenie ruchu oraz czystość powietrza. Należy, jednocześnie zauważyć, iż nie ma ani jednego elementu, w którym liczba odpowiedzi negatywnych byłaby większa niż odpowiedzi wskazujących na zadowolenie z istniejących warunków, co potwierdza, iż wizerunek Łodzi w oczach mieszkańców jest pozytywny.

Wykres 22 Ocena własnego miejsca zamieszkania pod względem poszczególnych aspektów



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Czynniki opisywane powyżej odnoszą się do konkretnych lokalizacji, w których znajdują się mieszkania respondentów, a co się z tym wiąże ich ocena może być zróżnicowana terytorialnie, w zależności od rejonu Łodzi. W celu zobrazowania przestrzennego zróżnicowania ocen zbudowano indeks, który łączy poszczególne aspekty i przedstawia ogólną opinię na temat warunków mieszkaniowych dla każdego z osiedli Łodzi. Wartość indeksu mieści się w przedziale od jeden do pięciu, gdzie im wyższa ocena tym lepsze warunki mieszkaniowe zdaniem mieszkańców. Najwyżej oceniali własne miejsce zamieszkania mieszkańcy Osiedla nad Nerem, Osiedla Nowosolna oraz Osiedla Nr33. Najmniej zadowolonymi, z jakości miejsca zamieszkania okazali się mieszkańcy Osiedla im. Józefa Montwiłła - Mireckiego, Osiedla Śródmieście Wschód, a także Osiedla Zdrowie-Mania. Należy zwrócić uwagę, iż sam indeks stanowi jedynie informację na temat tego, w jakim stopniu mieszkańcy są zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania, nie jest natomiast wyznacznikiem jakości osiedli, ponieważ wysokość oceny zależy również od wymagań, jakie poszczególni respondenci stawiają miejscu zamieszkania.

Wykres 23 Współczynnik jakości miejsca zamieszkania według osiedli¹³

Nazwa osiedla	Współczynnik jakości miejsca zamieszkania
Osiedle Nad Nerem	4,40
Osiedle Nowosolna	4,05
Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	3,98
Osiedle Widzew-Wschód	3,96
Osiedle Wiskitno	3,94
Osiedle Teofilów-Wielkopolska	3,89
Osiedle Andrzejów	3,80
Osiedle Mieszki	3,75
Osiedle Bałuty Zachodnie	3,73
Osiedle Radogoszcz	3,73
Osiedle Wzniesień Łódzkich	3,70

¹³ Współczynnik jest średnią wartością ocen poszczególnych aspektów wpływających na poziom jakości miejsca zamieszkania, ocenom przyporządkowano rangi od 1 do 5. Im wyższa wartość współczynnika tym lepsza ocena jakości miejsca zamieszkania. Przy obliczaniu indeksu nie brano pod uwagę odpowiedzi „trudno powiedzieć”. Indeks składa się z dziesięciu aspektów. Współczynnik Alfa Cronbacha wynosi 0,867, co świadczy o wysokim poziomie rzetelności tej skali.

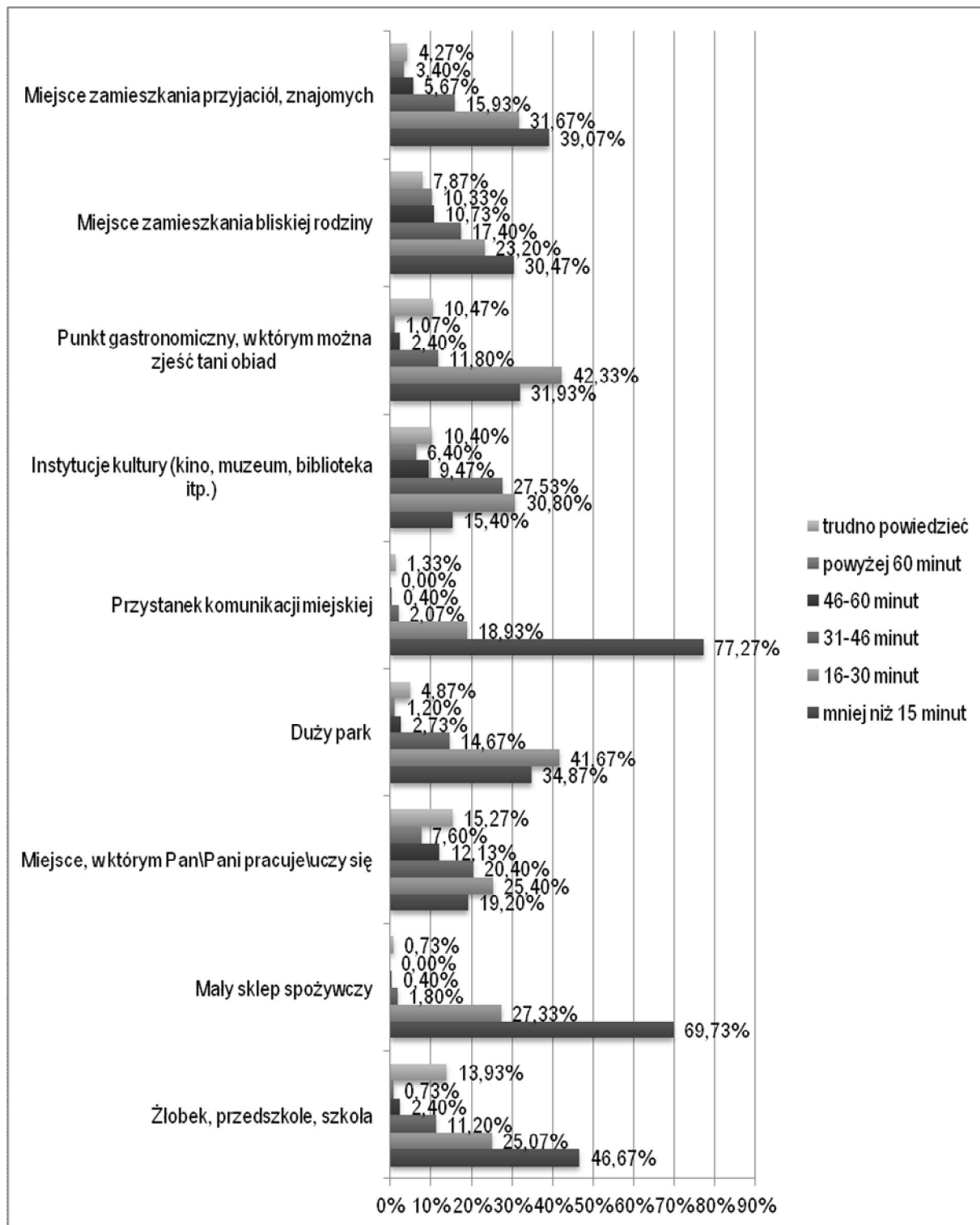
Nazwa osiedla	Współczynnik jakości miejsca zamieszkania
Osiedle Koziny	3,69
Osiedle Piastów-Kurak	3,68
Osiedle Dolina Łódki	3,68
Osiedle Zakrzew	3,65
Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	3,56
Osiedle Nr 33	3,55
Osiedle Chojny	3,53
Osiedle Łagiewniki	3,53
Osiedle Stoki	3,51
Osiedle Ruda	3,51
Osiedle Chojny-Dąbrowa	3,50
Osiedle Górniak	3,47
Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	3,45
Osiedle Bałuty-Dół	3,40
Osiedle Stary Widzew	3,39
Osiedle Olechów-Janów	3,38
Osiedle Rokicie	3,38
Osiedle Złotno	3,36
Osiedle Katedralna	3,26
Osiedle Bałuty-Centrum	3,25
Osiedle Stare Polesie	3,24
Osiedle Lublinek-Pienista	3,19
Osiedle Zdrowie-Mania	3,04
Osiedle Śródmieście-Wschód	3,02
Osiedle im. Józefa Montwiłła-Mireckiego	2,70

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Jednym z obiektywnych wskaźników jakości miejsca zamieszkania jest odległość od lokalizacji, istotnych z punktu widzenia codziennego funkcjonowania. Zdaniem większości respondentów (77,27%) do najbliższego przystanku komunikacji z ich miejsca zamieszkania jest mniej niż 15 minut piechotą. Blisko jedna piąta badanych (18,93%) wskazuje, że najbliższy przystanek znajduje się w odległości pozwalającej na dotarcie do tego miejsca w 16 - 30 minut. Zdecydowana mniejszość respondentów (2,47%) wskazała czas dłuższy niż 30 minut. Badani potwierdzają także dużą dostępność sklepów spożywczych, krótszy niż 15 minut czas dotarcia

piechotą deklaruje blisko dwie trzecie badanych (69,73%). Ponad jedna czwarta respondentów (27,33%) określiła ten czas, w granicach 16 - 30 minut. Czas dłuższy niż 30 minut zaznaczyła zdecydowana mniejszość osób (2,2%). Blisko połowa respondentów jest zdania, iż do najbliższego żłobka, przedszkola lub szkoły są w stanie dojść w mniej niż 15 minut (46,67%). Zdaniem jednej na cztery osoby (25,07%) dotarcie do takiego punktu z ich lokalizacji zajęłoby 16 - 30 minut. Ponad jedna dziesiąta badanych (11,2%) czas dotarcia do żłobka, szkoły lub przedszkola określa w granicach 31 - 45 minut. Zdecydowana mniejszość respondentów (3,13%) wskazała na czas dłuższy niż 45 minut. Duże zróżnicowanie wśród mieszkańców Łodzi występuje w przypadku dostępności do dużych parków, instytucji kultury, punktów gastronomicznych oraz miejsca pracy lub nauki. Charakterystyka dostępności poszczególnych lokalizacji w zależności od osiedla została przedstawiona w następnym akapicie.

Wykres 24 Przeciętny czas dotarcia do poszczególnych lokalizacji z miejsca zamieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Osiedlem, którego mieszkańcy oceniają dostępność poszczególnych lokalizacji najwyżej jest Osiedle im. Józefa Montwiłła - Mireckiego oraz osiedle Śródmieście Wschód. Są to rejony, które jednocześnie najniżej wypadły w przypadku oceny jakości miejsca zamieszkania, co może świadczyć o fakcie, iż duże skoncentrowanie punktów usługowych i infrastrukturalnych wiąże się ze zwiększonym natężeniem ruchu ulicznego, hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza, które przekładają się na niską ocenę warunków mieszkaniowych. Osiedle Mieszki (najwyżej ocenione pod względem jakości zamieszkania) oraz Osiedle nad Nerem charakteryzują się najmniejszą dostępnością punktów usługowych i infrastrukturalnych, według respondentów.

Tabela 4 Współczynnik czasu dotarcia z miejsca zamieszkania do poszczególnych lokalizacji według osiedli¹⁴

	Żłobek, przedszkole, szkoła	Mały sklep spożywczy	Miejsce pracy/nauki	Duży park	Przystanek komunikacji miejskiej	Instytucje kultury (kino, muzeum, biblioteka itp.)	Punkt gastronomiczny, w którym można zjeść tani obiad	Miejsce zamieszkania bliskiej rodziny	Miejsce zamieszkania przyjaciół, znajomych
Osiedle im. Józefa Montwiłła-Mireckiego	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00
Osiedle Wzniesień Łódzkich	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50
Osiedle Złotno	1,13	1,31	2,13	1,38	1,38	2,19	1,38	1,44	1,38
Osiedle Koziny	1,14	1,13	2,31	1,30	1,08	1,82	1,76	2,39	2,00
Osiedle Teofilów-Wielkopolska	1,15	1,11	2,49	2,18	1,06	2,66	1,94	2,33	1,49
Osiedle Lublinek-Pienista	1,20	1,40	2,00	2,10	1,70	2,00	1,80	2,00	1,50
Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	1,22	1,10	2,38	1,70	1,05	2,21	1,43	2,73	1,82
Osiedle Stare Polesie	1,23	1,22	1,84	1,53	1,21	2,16	1,61	1,50	1,49
Osiedle Śródmieście-Wschód	1,29	1,07	1,62	1,17	1,00	1,37	1,23	1,66	1,55
Osiedle Zdrowie-Mania	1,29	1,14	2,29	1,71	1,00	2,29	1,71	1,29	1,57
Osiedle Bałuty-Centrum	1,40	1,34	2,07	1,57	1,28	1,98	1,56	2,12	1,79
Osiedle Zakrzew	1,40	1,17	2,89	1,63	1,09	2,46	1,59	2,78	1,96
Osiedle Katedralna	1,43	1,16	2,25	1,66	1,17	1,73	1,37	2,22	1,60
Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	1,46	1,31	2,12	1,49	1,26	2,11	1,65	2,04	1,67
Osiedle Widzew-Wschód	1,49	1,07	3,39	1,36	1,08	2,81	2,19	2,95	2,03
Osiedle Chojny	1,52	1,26	2,70	2,15	1,08	2,89	1,82	2,38	1,78
Osiedle Stoki	1,57	1,46	2,09	1,83	1,42	2,09	1,75	1,52	1,63
Osiedle Bałuty-Dół	1,65	1,43	2,37	1,97	1,50	3,10	2,24	2,19	2,07

¹⁴ Współczynnik stanowi średnią wskazań przedziału czasu dotarcia, któremu nadano rangi od 1-5. Im wyższa wartość współczynnika tym dłuższy deklarowany czas dotarcia. Wartości b.d. oznaczają, iż ze względu na wskazywanie przez respondentów odpowiedzi trudno powiedzieć obliczenie współczynnika nie było możliwe.

	Żłobek, przedszkole, szkoła	Mały sklep spożywczy	Miejsce pracy/nauki	Duży park	Przystanek komunikacji miejskiej	Instytucje kultury (kino, muzeum, biblioteka itp.)	Punkt gastronomiczny, w którym można zjeść tani obiad	Miejsce zamieszkania bliskiej rodziny	Miejsce zamieszkania przyjaciół, znajomych
Osiedle Olechów-Janów	1,73	1,40	2,65	1,98	1,15	2,52	1,89	2,27	1,98
Osiedle Stary Widzew	1,76	1,11	3,45	1,49	1,06	2,74	1,78	2,62	1,75
Osiedle Bałuty Zachodnie	1,78	1,21	3,45	2,20	1,07	3,33	2,11	3,29	2,57
Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	1,96	1,41	3,71	1,92	1,33	4,19	2,69	3,65	3,38
Osiedle Nr 33	2,00	1,00	2,00	3,00	2,00	3,00	2,00	4,00	4,00
Osiedle Dolina Łódki	2,00	1,75	2,00	2,25	1,25	3,00	2,75	1,00	2,00
Osiedle Radogoszcz	2,13	1,31	2,85	2,34	1,25	3,45	2,18	2,77	2,57
Osiedle Nowosolna	2,20	1,00	2,71	2,17	1,50	4,20	3,40	2,67	3,00
Osiedle Rokicie	2,29	1,65	3,13	2,31	1,38	2,64	2,08	3,00	2,45
Osiedle Ruda	2,29	1,70	2,82	2,45	1,48	2,83	2,29	2,71	2,83
Osiedle Górniak	2,32	1,70	2,97	2,23	1,39	2,95	2,18	2,85	2,41
Osiedle Łagiewniki	2,33	1,50	2,33	2,00	1,33	2,33	2,33	3,50	2,25
Osiedle Piastów-Kurak	2,50	1,77	2,87	2,30	1,62	2,64	2,21	2,77	2,55
Osiedle Chojny-Dąbrowa	2,56	1,63	3,09	2,53	1,41	3,14	2,10	3,20	2,48
Osiedle Andrzejów	2,60	1,58	3,82	3,33	1,75	3,83	2,42	1,42	2,08
Osiedle Wiskitno	2,75	1,75	3,83	2,63	1,75	3,13	2,50	2,50	2,63
Osiedle Nad Nerem	3,00	2,00	4,00	2,50	1,50	3,00	2,50	3,00	2,50
Osiedle Mieszk	3,00	2,50	4,00	3,33	1,50	2,67	3,00	4,67	3,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Preferencje mieszkaniowe związane są również z kosztami, jakie osoby są gotowe ponieść w przypadku znalezienia mieszkania spełniającego ich wymagania. Według przeprowadzonych badań mieszkańcy Łodzi preferują lokale o powierzchni 36 - 60 metrów kwadratowych, w których czynsz nie przekroczy 500 zł. Dwie piąte respondentów (41,6%) deklaruje, iż w przypadku wzięcia kredytu mieszkaniowego chcieliby, aby miesięczna kwota spłaty pożyczki nie przekraczała 500 zł. Jeden na dziesięciu badanych zaakceptowałby opłaty związane z kredytem w wysokości 501 - 1000 zł. Na wyższe kwoty spłaty kredytu zdecydowałaby się zdecydowana mniejszość respondentów (3,73%). Za poszczególne media oraz podatek od nieruchomości badani byliby skłonni płacić nie więcej niż 100 zł od jednostki, przy czym zdecydowana większość respondentów, którzy zgodzili się udzielić odpowiedzi na pytanie o koszty nie byłaby chętna płacić więcej niż 50 zł od poszczególnych opłat

związanych z mediami i infrastrukturą. Szczegółowy wykaz preferencji cenowych respondentów dotyczących kosztów mieszkania, przedstawia poniższa tabela.

Tabela 5 Preferowane cechy mieszkania¹⁵

Powierzchnia użytkowa	do 20m ²	0,13%	Wysokość czynszu	do 100 zł	3,53%	Opłaty za Telewizję kablową	do 50 zł	78,27%
	21-35 m ²	7,87%		101-300 zł	30,60%		51-100 zł	10,00%
	36-60m ²	49,07%		301-500 zł	44,60%		101-150 zł	0,40%
	61-100m ²	31,20%		510-800 zł	11,47%		151-200 zł	0,27%
	101m ² lub więcej	7,07%		801 zł lub więcej	0,60%		201 zł lub więcej	0,00%
	Odmowa odpowiedzi	4,67%		Odmowa odpowiedzi	9,20%		Odmowa odpowiedzi	11,07%
Opłaty za Wodę	do 50 zł	62,00%	Opłaty za: Miejsce postojowe, garaż	do 50 zł	68,93%	Opłaty za: Internet	do 50 zł	73,80%
	51-100 zł	22,53%		51-100 zł	9,13%		51-100 zł	9,00%
	101-150 zł	4,00%		101-150 zł	0,67%		101-150 zł	0,73%
	151-200 zł	0,93%		151-200 zł	0,20%		151-200 zł	0,40%
	201 zł lub więcej	0,20%		201 zł lub więcej	0,00%		201 zł lub więcej	0,00%
	Odmowa odpowiedzi	10,33%		Odmowa odpowiedzi	21,07%		Odmowa odpowiedzi	16,07%
Opłaty za Prąd	do 50 zł	55,67%	Opłaty za: Podatek od nieruchomości	do 50 zł	64,27%	Wysokość miesięcznej raty kredytu	do 500 zł	41,60%
	51-100 zł	23,73%		51-100 zł	10,47%		501-1000 zł	11,73%
	101-150 zł	6,60%		101-150 zł	2,67%		1001-1500 zł	2,73%
	151-200 zł	3,13%		151-200 zł	1,40%		1501-2000 zł	0,80%
	201 zł lub więcej	0,80%		201 zł lub więcej	0,27%		2001 zł lub więcej	0,20%
	Odmowa odpowiedzi	10,07%		Odmowa odpowiedzi	20,93%		Odmowa odpowiedzi	42,93%
Opłaty za Ogrzewanie	do 50 zł	58,13%	Opłaty za Gaz	do 50 zł	68,53%	Wysokość miesięcznej raty kredytu	do 500 zł	41,60%
	51-100 zł	20,73%		51-100 zł	16,73%		501-1000 zł	11,73%
	101-150 zł	8,13%		101-150 zł	3,07%		1001-1500 zł	2,73%
	151-200 zł	2,07%		151-200 zł	0,20%		1501-2000 zł	0,80%
	201 zł lub więcej	0,13%		201 zł lub więcej	0,00%		2001 zł lub więcej	0,20%
	Odmowa odpowiedzi	10,80%		Odmowa odpowiedzi	11,47%		Odmowa odpowiedzi	42,93%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

¹⁵ W tabeli nie uwzględniono respondentów, którzy odmówili odpowiedzi na poszczególne pytania.

Większość respondentów wskazywała preferowaną powierzchnię mieszkania w zależności od tego, w jakim lokalu obecnie mieszka¹⁶. Najczęściej badani po prostu uważają, że powierzchnia ich obecnego mieszkania jest dla nich optymalna. Wyjątkiem są respondenci posiadający mieszkania mniejsze niż 35 metrów kwadratowych, którzy najczęściej wskazują, iż chcieliby zamieszkać w lokalach o powierzchni 36 - 60 metrów kwadratowych. są ich wymagania pod tym względem odnośnie nowego miejsca zamieszkania.

Tabela 6 Obecna i preferowana powierzchnia mieszkania (% w wierszu)

		Preferowana powierzchnia mieszkania				
		do 20m2	21-35 m2	36-60m2	61-100m2	101m2 lub więcej
Obecna powierzchnia mieszkania	do 20 m2	5,56%	33,33%	44,44%	16,67%	0,00%
	21-35 m2	0,38%	29,70%	55,26%	12,03%	2,63%
	36-60 m2	0,00%	3,41%	63,34%	29,35%	3,90%
	61-100 m2	0,00%	1,59%	19,84%	67,46%	11,11%
	101 m2 lub więcej	0,00%	1,79%	8,93%	23,21%	66,07%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Podobną tendencję obserwujemy w przypadku preferowanej i obecnej wysokości czynszu, jaką wskazywali badani¹⁷. Im wyższe opłaty respondenci ponoszą obecnie, tym więcej są skłonni zapłacić w nowym mieszkaniu. Jednocześnie wyjątkiem od tej reguły są osoby, które zaznaczały najwyższe wartości czynszu tzn. 801zł lub więcej oraz 510 - 800 zł, które często deklarowały, iż chciałyby obniżyć koszty mieszkania.

¹⁶ Rho Spearmana=0,470 dwustronna istotność statystyczna na poziomie 0,01

¹⁷ Rho Spearmana=0,479 dwustronna istotność statystyczna na poziomie 0,01

Tabela 7 Obecna i preferowana wysokość czynszu (% w wierszu)

		Preferowana wysokość czynszu				
		do 100 zł	101-300 zł	301-500 zł	510-800 zł	801 zł lub więcej
Obecna wysokość czynszu	do 100 zł	76,47%	17,65%	5,88%	0,00%	0,00%
	101-300 zł	5,88%	67,32%	24,18%	2,61%	0,00%
	301-500 zł	1,44%	28,59%	63,36%	6,32%	0,29%
	501-800 zł	1,29%	12,88%	46,35%	38,20%	1,29%
	801 zł lub więcej	2,63%	13,16%	18,42%	55,26%	10,53%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Koszty mieszkania są także powiązane z jego wielkością¹⁸. Im większa powierzchnia obecnego mieszkania, tym większe koszty ponoszą mieszkańcy. Największe powierzchnie mieszkań deklarują respondenci z osiedli: Mieszki, Andrzejów, Nowosolna, Dolina Łódki zaś najmniejsze mieszkańcy osiedli: Wzniesień Łódzkich, Lublinek - Pienista, Stare Polesie oraz Bałuty - Doły. Osiedla z dzielnicy Śródmieście plasują się w środku rankingu, zarówno pod względem powierzchni mieszkania, jak i kosztów.

Tabela 8 Współczynniki kosztów eksploatacji mieszkania według miejsca zamieszkania z uwzględnieniem współczynnika wielkości powierzchni mieszkania¹⁹

	Powierzchnia mieszkania	Wysokość czynszu	Oplaty za: Wodę	Oplaty za: Prąd	Oplaty za: Ogrzewanie	Oplaty za: Gaz	Oplaty za: Telewizję kablową	Oplaty za: Miejsce postojowe, garaż	Oplaty za: Internet	Podatek od nieruchomości	Wysokość miesięcznej raty kredytu hipotecznego
Osiedle Wzniesień Łódzkich	2,50	3,00	1,50	2,00	2,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	b.d
Osiedle Lublinek-Pienista	2,70	2,60	1,70	1,40	1,40	1,00	1,20	1,00	1,10	1,22	1,11
Osiedle Stare Polesie	2,77	2,67	1,21	1,55	1,48	1,15	1,11	1,15	1,11	1,13	1,17
Osiedle Bałuty-Doły	2,77	2,66	1,49	1,60	1,58	1,28	1,12	1,37	1,15	1,11	1,37
Osiedle Złotno	2,81	2,50	1,13	1,44	1,50	1,07	1,00	1,00	1,13	1,31	1,13

¹⁸ Rho Spearmana=0,511 dwustronna istotność statystyczna na poziomie 0,01

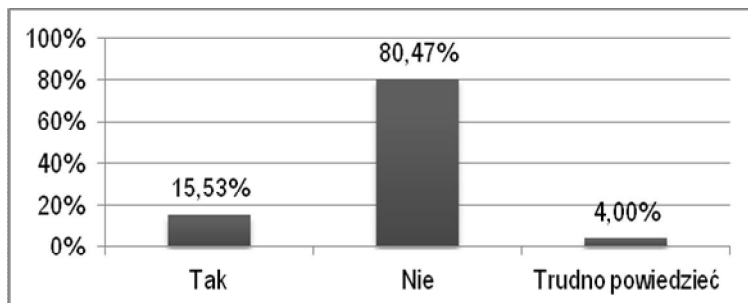
¹⁹ Współczynniki obliczono na podstawie wskazań przedziału wartości opłat oraz przedziału powierzchni, którym nadano rangi od 1-5. Im wyższa średnia tym wyższe średnie koszty oraz większa średnia powierzchnia mieszkania wśród respondentów z danej lokalizacji. Wartość b.d. oznacza, iż nie można było wyliczyć wskaźnika na skutek odmowy udzielenia odpowiedzi przez respondentów.

Osiedle Bałuty-Centrum	2,82	2,93	1,47	1,72	1,72	1,36	1,21	1,47	1,19	1,10	1,55
Osiedle Radogoszcz	2,89	2,90	2,05	2,11	2,18	1,52	1,27	1,63	1,24	1,54	1,23
Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	2,92	3,18	1,43	1,55	1,49	1,16	1,18	1,11	1,20	1,11	1,41
Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	2,93	2,83	1,96	1,96	2,13	1,63	1,11	1,08	1,32	1,56	1,20
Osiedle Śródmieście-Wschód	2,98	2,71	1,36	1,69	1,79	1,33	1,08	1,14	1,05	1,14	1,22
Osiedle Teofilów-Wielkopolska	2,98	2,80	1,45	1,56	1,71	1,16	1,10	1,06	1,11	1,15	1,79
Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	2,98	3,06	1,70	2,11	1,97	1,19	1,09	1,41	1,17	1,30	1,14
Osiedle Zdrowie-Mania	3,00	2,00	1,86	1,57	1,29	1,17	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00
Osiedle im. Józefa Montwiłła-Mireckiego	3,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Osiedle Bałuty Zachodnie	3,00	2,92	1,82	2,09	1,91	1,64	1,11	1,00	1,11	1,67	2,75
Osiedle Nr 33	3,00	3,00	1,00	1,00	2,00	1,00	1,00	b.d	b.d	b.d	b.d
Osiedle Rokicie	3,03	3,05	1,84	2,51	2,14	1,76	1,33	1,33	1,24	1,57	1,70
Osiedle Chojny	3,03	3,06	1,94	2,01	1,97	1,35	1,37	1,25	1,26	1,46	1,07
Osiedle Katedralna	3,10	3,08	1,78	1,80	2,01	1,25	1,26	1,32	1,23	1,24	1,10
Osiedle Widzew-Wschód	3,11	3,13	1,45	1,84	1,26	1,52	1,11	1,02	1,18	2,21	1,42
Osiedle Piastów-Kurak	3,13	3,05	1,87	2,76	2,54	2,14	1,53	1,32	1,37	1,43	1,86
Osiedle Chojny-Dąbrowa	3,17	3,24	2,15	2,93	2,59	1,84	1,67	1,67	1,56	1,79	1,84
Osiedle Koziny	3,17	3,30	1,30	2,45	2,33	1,88	1,67	2,43	1,30	1,33	1,33
Osiedle Zakrzew	3,19	2,93	1,66	1,95	1,83	1,53	1,38	1,47	1,39	1,73	1,33
Osiedle Górniak	3,23	2,78	2,13	2,97	2,43	2,08	1,72	1,57	1,59	1,66	1,52
Osiedle Stary Widzew	3,25	3,35	1,60	1,90	1,62	1,58	1,14	1,05	1,25	2,43	1,91
Osiedle Łagiewniki	3,25	3,00	2,00	2,33	2,33	2,00	1,67	1,67	2,00	2,00	2,00
Osiedle Olechów-Janów	3,26	3,02	1,62	1,79	1,70	1,31	1,13	1,08	1,17	1,29	1,27
Osiedle Ruda	3,38	3,20	2,24	2,86	2,62	2,10	1,68	1,61	1,37	1,82	2,00
Osiedle Stoki	3,42	3,21	1,50	1,79	1,54	1,42	1,17	1,32	1,26	1,48	1,06
Osiedle Nowosolna	3,50	3,50	2,14	3,14	3,29	1,71	1,71	1,40	1,57	2,00	1,50
Osiedle Wiskitno	4,00	3,00	2,38	4,38	3,25	2,13	1,71	1,33	1,43	2,25	2,00
Osiedle Nad Nerem	4,00	4,00	1,00	2,00	2,00	2,00	1,50	1,00	1,00	2,00	3,00
Osiedle Dolina Łódki	4,25	3,00	2,00	2,00	1,67	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Osiedle Mileszki	4,50	3,00	3,00	3,00	1,33	1,67	1,00	1,00	2,50	1,33	1,33
Osiedle Andrzejów	4,58	3,33	3,73	3,18	3,45	1,64	1,91	1,00	1,60	2,78	1,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Pomimo wskazywania, iż koszty mieszkania są stosunkowo wysokie i traktowania tego aspektu, jako jednej z głównych wad zamieszkiwania w Łodzi, zdecydowana większość respondentów (80,47%) nie korzysta z dodatków mieszkaniowych. Do pobierania tego rodzaju świadczeń przyznaje się tylko niewiele ponad 15% badanych.

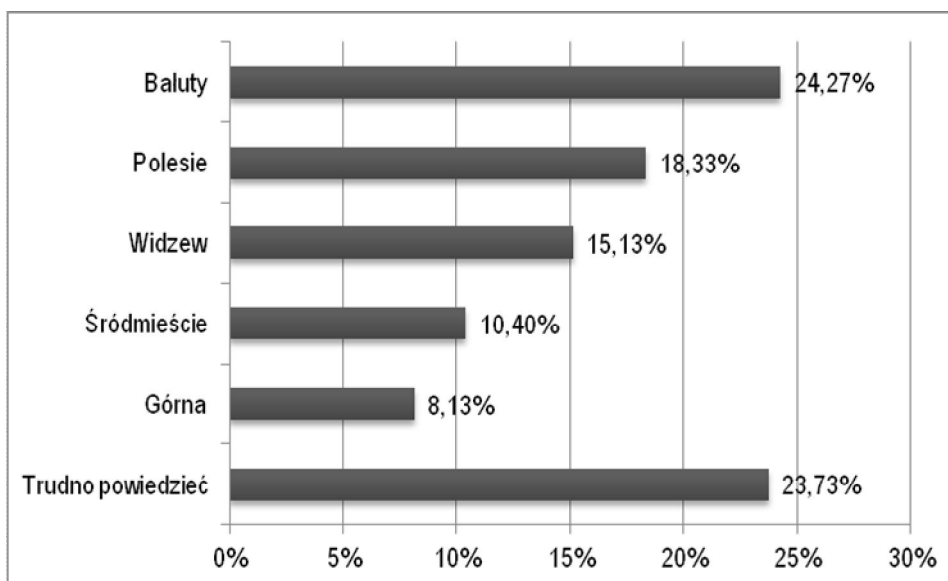
Wykres 25 Korzystanie z dodatków mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W celu sprawdzenia preferencji mieszkańców dotyczących lokalizacji poproszono o wskazanie miejsca zamieszkania w Łodzi, które ich zdaniem jest najkorzystniejsze. Znaczna część badanych (23,73%) jest niezdecydowana, co do preferowanej dzielnicy. Jeden na czterech badanych (24,27%) wybrałby mieszkanie na Bałutach. Drugą chętnie wybieraną dzielnicą, w której chciałby mieszkać co piąty respondent (18,33%) jest Polesie. Tylko co dziesiąty respondent (10,4%) jest zdania, iż Śródmieście jest dobrym miejscem do zamieszkania. Jeszcze mniej osób (8,18%) na nową lokalizację wybrałoby dzielnicę Górna.

Wykres 26 Preferowana dzielnica do zamieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Większość respondentów chciałoby mieszkać w dzielnicy, w której obecnie znajduje się ich mieszkanie²⁰. Spośród mieszkańców, którzy wskazali, iż ich preferowaną dzielnicą są Bałuty zdecydowana większość osób (66,2%) to jej mieszkańcy. Podobnie w przypadku Widzewa (70,9%). Mieszkańcy dzielnicy Górna stanowili ponad połowę (55,7%) osób, które wskazały tę dzielnicę jako preferowaną. Niemalże identyczną sytuację odnotowano w przypadku Polesia (54,5%). Mieszkańcy Śródmieścia stanowili nieco ponad jedną czwartą wszystkich osób (27,6%), które wskazały centrum, jako najlepsze miejsce do zamieszkania.

Tabela 9 Preferowana dzielnica zamieszkania, według obecnego miejsca zamieszkania respondentów (% w kolumnie)

			Preferowana dzielnica zamieszkania					
			Bałuty	Widzew	Górna	Polesie	Śródmieście	Trudno powiedzieć
Obecnie zamieszkana dzielnica i osiedle	Bałuty	Osiedle Bałuty Zachodnie	2,75%	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	1,12%
		Osiedle Radogoszcz	10,16%	0,44%	1,64%	1,09%	4,49%	5,90%
		Osiedle Łagiewniki	0,00%	0,00%	0,00%	0,73%	0,64%	0,28%
		Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	5,22%	0,44%	0,82%	0,00%	0,64%	1,40%
		Osiedle Bałuty-Dół	15,66%	0,44%	5,74%	5,45%	6,41%	2,25%
		Osiedle Bałuty-Centrum	14,01%	1,76%	3,28%	5,09%	5,13%	7,87%
		Osiedle Teofilów-Wielkopolska	18,13%	1,32%	0,00%	2,55%	3,21%	6,46%
		Osiedle Wzniesień Łódzkich	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,56%
	Górna	Osiedle Nad Nerem	0,27%	0,00%	0,00%	0,00%	0,64%	0,00%
		Osiedle Ruda	1,10%	1,32%	0,82%	1,09%	3,21%	2,53%
		Osiedle Chojny	1,65%	1,32%	29,51%	2,55%	3,85%	4,49%

²⁰ Statystyka Chi-kwadrat jest istotna na poziomie 0,05 (Testy oparte o sumy pośrednie tzn. statystyka liczona na podstawie podziału dzielnicowego Łodzi). Współczynnik V-Kramera wynosi 0,427 świadcząc o umiarkowanej sile zależności.

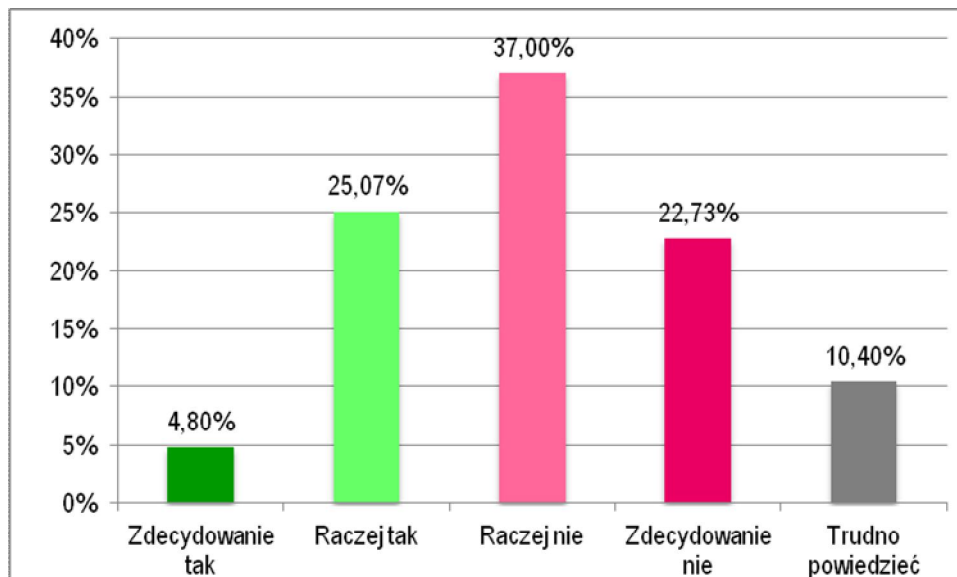
		Preferowana dzielnica zamieszkania						
		Bałuty	Widzew	Górna	Polesie	Śródmieście	Trudno powiedzieć	
		Osiedle Rokicie	0,82%	2,20%	2,46%	1,82%	5,77%	4,21%
		Osiedle Górniak	0,55%	1,76%	5,74%	2,18%	4,49%	5,06%
		Osiedle Piastów-Kurak	0,55%	3,08%	4,92%	1,82%	5,77%	5,06%
		Osiedle Chojny-Dąbrowa	1,65%	7,05%	12,30%	2,91%	6,41%	16,29%
		Osiedle Wiskitno	0,00%	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	1,97%
	Widzew	Osiedle Andrzejów	0,00%	3,52%	0,82%	0,00%	0,64%	0,56%
		Osiedle Dolina Łódki	0,27%	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Osiedle Mileszki	0,00%	1,76%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		Osiedle Nowosolna	0,82%	0,00%	0,00%	0,36%	0,00%	1,12%
		Osiedle Nr 33	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%	0,00%	0,28%
		Osiedle Olechów-Janów	1,37%	9,69%	1,64%	3,27%	1,92%	1,69%
		Osiedle Stary Widzew	0,55%	13,66%	0,82%	0,73%	1,92%	3,93%
		Osiedle Stoki	1,37%	5,73%	0,00%	0,73%	0,64%	0,84%
		Osiedle Widzew-Wschód	0,27%	28,63%	3,28%	1,09%	1,28%	3,65%
		Osiedle Zakrzew	1,37%	6,61%	5,74%	2,91%	2,56%	2,25%
	Polesie	Osiedle Złotno	1,37%	0,44%	0,00%	3,27%	0,64%	0,00%
		Osiedle Zdrowie-Mania	0,55%	0,44%	0,00%	1,09%	0,00%	0,28%
		Osiedle im. Józefa Montwiłła-Mireckiego	0,27%	0,00%	0,00%	1,09%	0,00%	0,00%
		Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	4,67%	0,88%	8,20%	14,91%	6,41%	1,97%
		Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	1,10%	1,76%	1,64%	11,64%	0,64%	5,34%
		Osiedle Lublinek-Pienista	0,55%	0,00%	0,00%	2,91%	0,00%	0,00%
		Osiedle Stare Polesie	4,12%	0,88%	4,92%	16,00%	4,49%	1,97%

			Preferowana dzielnica zamieszkania					
			Bałuty	Widzew	Górnica	Polesie	Śródmieście	Trudno powiedzieć
	Śródmieście	Osiedle Koziny	1,37%	1,76%	0,82%	3,64%	0,64%	0,84%
		Osiedle Katedralna	3,57%	0,44%	3,28%	5,45%	18,59%	8,43%
		Osiedle Śródmieście-Wschód	3,57%	0,44%	1,64%	3,27%	8,97%	1,40%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Opinie badanych dotyczące chęci zamieszkania w centrum Łodzi są zróżnicowane. Jedna na dwadzieścia osób (4,8%) zdecydowanie chciałaby przeprowadzić się do centrum. Jeden na czterech respondentów (25,07%) uważa, że zamieszkanie w Śródmieściu to raczej dobry pomysł. Ponad jedna trzecia osób biorących udział w badaniu (37%) raczej nie byłaby skłonna do podjęcia decyzji o przeprowadzce do centrum. Blisko jedna czwarta respondentów (22,73%) zdecydowanie nie zgodziłaby się na zamieszkanie w Śródmieściu. Argumenty przedstawiane przez zwolenników mieszkania w centrum dotyczą bliskości do punktów usługowych, gastronomicznych, zabytkowy charakter ulicy Piotrkowskiej oraz liczne wydarzenia kulturalno-społeczne. Przeciwnicy takiego rozwiązania wskazują na wysokie koszty, a także cenę mieszkań, hałas oraz duże natężenie ruchu ulicznego. Jeden na dziesięć badanych (10,4%) nie posiada sprecyzowanej opinii na ten temat.

Wykres 27 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi



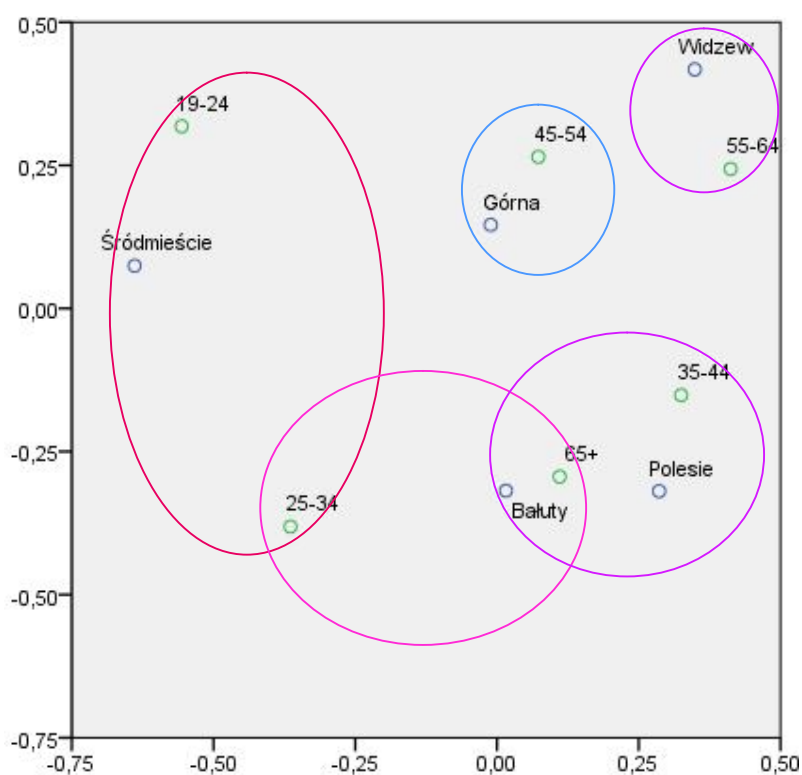
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Najważniejszym czynnikiem warunkującym wybór dzielnicy jest wiek badanych. Analiza korespondencji wykazuje, iż najchętniej w Śródmieściu zamieszkaliby ludzie młodzi w wieku 19 - 24 lata. Ludzie w wieku średnim (35 - 44) wybraliby Polesie. Widzew cieszy się największą popularnością wśród ludzi w wieku 55 - 64 lata, a Górna to miejsca, które chętnie wybrałyby osoby w wieku 45 - 54. Osoby powyżej 65 roku życia wybrałyby Bałuty lub Polesie. Osoby wieku 25 - 34 lata chciałyby mieszkać blisko Śródmieścia, jednakże bardziej skłaniają się w stronę Bałut, co może być związane z poszukiwaniem spokojnej dzielnicy blisko centrum, które wciąż uchodzi za rejon o niskim stopniu bezpieczeństwa mieszkańców. Wnioski te są zgodne z tendencjami zauważanymi także przez innych badaczy, którzy dostrzegają, iż „w śródmieściu miasta odznaczającym się przeciętnymi wskaźnikami demograficznymi *zaobserwowano* odmładzanie się struktury wieku ludności. Wydaje się, iż dziadków zastąpiły wnuki dziedzicząc po nich mieszkania i zakładając tu rodziny”²¹. Wpływ na taki stan rzeczy mają również studenci i absolwenci uczelni, którzy (co zostało szerzej opisane podczas analizy wywiadów IDI) często jako drugie

²¹ Michalski W., Nowakowska B. Rozmieszczenie zjawisk demograficznych w Łodzi, [w:] red. Warzywoda-Kruszyńska W., Grotowska-Leder J., Rzyka Transformacji systemowej, Instytut Socjologii Uniwersytet Łódzki, Łódź 2000, s.110

miejsce zamieszkania (po akademikach) wybierają właśnie mieszkania w centrum. Decydując się na wynajem lokalu, w takiej lokalizacji, mogą korzystać z punktów usługowych i rozrywkowych, co odpowiada ich preferencjom. Koszty, które w śródmieściu nie są niskie ulegają rozproszeniu w momencie, gdy lokal wynajmowany jest przez kilka osób i właśnie na taki krok często decydują się młodzi ludzie.

Rysunek 2 Preferowana dzielnica zamieszkania według wieku



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W rankingu osiedli, na których chcieliby zamieszkać łodzianie i łodzianki wyróżnia się Osiedle Teofilów, równie pożądane są mieszkania na Osiedlu Śródmieście Wschód oraz Widzew Wschód. Najrzadziej wskazywano Osiedle Nr 33, Osiedle Nad Nerem oraz Osiedla Dolina Łódki. Wyniki innych badań obrazują, że dużym prestiżem wśród

mieszkańców Łodzi cieszą się „takie jednostki jak: Julianów, Łagiewniki, Olechów-Janów, Radogoszcz Wschód i Zachód, Retkinia, Złotno oraz Teofilów”²².

Tabela 10 Preferowane osiedle do zamieszkania

Ranking	Nazwa osiedla	% wskazań
1	Osiedle Teofilów-Wielkopolska	5,40%
2	Osiedle Śródmieście-Wschód	4,40%
3	Osiedle Katedralna	4,27%
4	Osiedle Widzew-Wschód	4,20%
5	Osiedle Bałuty-Centrum	3,80%
6	Osiedle Zdrowie-Mania	3,67%
7	Osiedle Łagiewniki	3,47%
8	Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	3,40%
9	Osiedle Radogoszcz	3,20%
10	Osiedle Bałuty-Dół	3,20%
11	Osiedle Stare Polesie	3,20%
12	Osiedle Olechów-Janów	2,80%
13	Osiedle Chojny	2,67%
14	Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	2,47%
15	Osiedle Wzniesień Łódzkich	2,40%
16	Osiedle Złotno	2,13%
17	Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	2,00%
18	Osiedle Stoki	1,67%
19	Osiedle Bałuty Zachodnie	1,60%
20	Osiedle Stary Widzew	1,53%
21	Osiedle Koziny	1,27%
22	Osiedle Chojny-Dąbrowa	1,20%
23	Osiedle Lublinek-Pienista	1,20%
24	Osiedle Wiskitno	1,13%
25	Osiedle Andrzejów	1,07%
26	Osiedle Nowosolna	1,00%
27	Osiedle Zakrzew	1,00%
28	Osiedle Górniak	0,87%
29	Osiedle Mieszki	0,80%
30	Osiedle Piastów-Kurak	0,73%
31	Osiedle Ruda	0,67%
32	Osiedle Rokicie	0,60%
33	Osiedle im. Józefa Montwiłła-Mireckiego	0,47%
34	Osiedle Dolina Łódki	0,33%
35	Osiedle Nad Nerem	0,27%
36	Osiedle Nr 33	0,13%
37	Trudno powiedzieć	25,8%

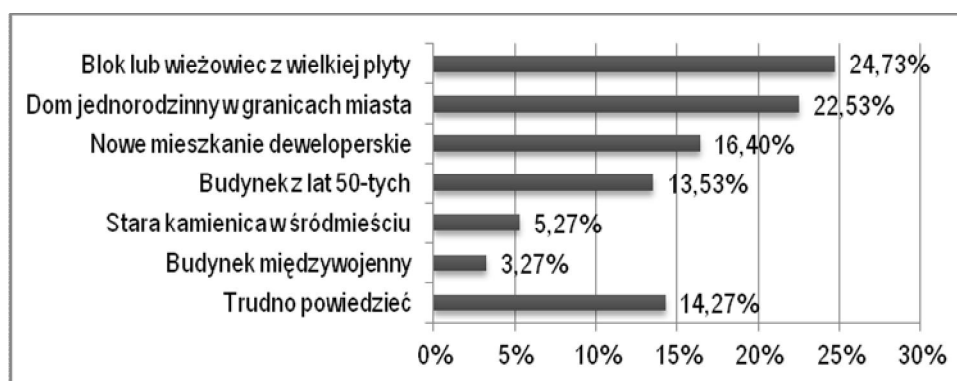
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zgodnie z wymienionymi wcześniej badaniami, największy wpływ na zmianę postrzegania osiedli mają obszary, na których wznoszone są nowe kompleksy

²² Marcińczak S., Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988-2005, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2009, s. 134-135.

budynków mieszkalnych, przy jednoczesnym zmniejszaniu się zainteresowania starym budownictwem²³. W związku z powyższym należy podkreślić, iż poza wyborem dzielnicy ważnym elementem wpływającym na określenie nowego miejsca zamieszkania jest również rodzaj budynku, który wybraliby respondenci. Blisko jeden na czterech badanych (24,73%) chciałby zamieszkać w bloku lub wieżowcu z wielkiej płyty - tłumacząc to niskimi kosztami utrzymania mieszkania. Podobna liczba respondentów (22,53%) wybrałaby dom jednorodzinny w granicach miasta ze względu na potrzebę większej powierzchni mieszkania oraz dostępność zieleni (np. ogródek). Popularnością cieszą się również nowe budynki deweloperskie, które wybrałoby 16,4% badanych. Respondenci tłumaczą ten fakt wyższym standardem takich mieszkań aniżeli mieszkania w blokach z wielkiej płyty. Mniejszość badanych zdecydowałaby się na zamieszkanie w budynku z lat 50 - tych (13,53%), starej kamienicy w śródmieściu (5,27%) oraz w budynku z okresu międzywojennego (3,27%). Przeprowadzone badania potwierdzają zatem zauważony także przez innych badaczy trend w kierunku zwiększenia zainteresowania nowym budownictwem i zmniejszenia popytu na mieszkania mieszczące się w historycznych budynkach.

Wykres 28 Preferowany rodzaj budynku do zamieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

²³ Tamże, s.135

Fakt ten potwierdza również analiza preferowanych rodzajów budynku, pod względem obecnego miejsca zamieszkania badanych²⁴. Trzech na czterech respondentów mieszkających w domu znajdującym się w granicach miasta preferuje właśnie ten rodzaj budynku do zamieszkania. Jedna na dziesięć z tych osób (9,72%) chciałaby zamieszkać w nowym mieszkaniu deweloperskim. Ponad połowa badanych, którzy mieszkają w nowym mieszkaniu deweloperskim deklaruje, iż miejsce to spełnia ich oczekiwania i teraz także wybraliby taki rodzaj lokalu. Ponad jedna dziesiąta osób, które mieszkają w nowym mieszkaniu deweloperskim (14,81%) zmieniłaby to miejsce na dom, a niektórzy z respondentów (11,1%) chcieliby zamieszkać w starej kamienicy w śródmieściu. Najmniej zadowolonymi ze swojego obecnego miejsca zamieszkania są respondenci mieszkający w budynku międzywojennym. Tylko jeden na pięciu (20,9%) mieszkańców takiego obiektu chciałby mieszkać w tego rodzaju miejscu.

Tabela 11 Typ budynku, w którym chcieliby zamieszkać respondenci według aktualnego rodzaju zamieszkanego budynku (% z respondentów zamieszkujących dany typ budynku)

		Preferowany rodzaj budynku					
		Stara kamienica w śródmieściu	Budynek międzywojenny	Budynek z lat 50-tych	Blok lub wieżowiec z wielkiej płyty	Nowe mieszkanie deweloperskie	Dom jednorodzinny w granicach miasta
Obecnie zamieszkiwany rodzaj budynku	Stara kamienica w śródmieściu	34,12%	2,35%	9,41%	17,65%	18,82%	17,65%
	Budynek międzywojenny	5,97%	20,90%	20,90%	11,19%	20,15%	20,90%
	Blok z lat 50-tych	4,28%	3,21%	38,77%	22,73%	16,04%	14,97%

²⁴ Test Chi-kwadrat wykazuje, iż zależność pomiędzy tymi zmiennymi jest istotna statystycznie na poziomie 0,05. Siła zależności jest umiarkowana (V-Kramera=0,298)

	Preferowany rodzaj budynku					
	Stara kamienica w śródmieściu	Budynek międzywojenny	Budynek z lat 50-tych	Blok lub wieżowiec z wielkiej płyty	Nowe mieszkanie deweloperskie	Dom jednorodzinny w granicach miasta
Blok lub wieżowiec z wielkiej płyty	2,88%	1,26%	2,52%	44,78%	19,42%	29,14%
Nowe mieszkanie deweloperskie	11,11%	0,00%	7,41%	3,70%	62,96%	14,81%
Dom jednorodzinny w granicach miasta	1,39%	0,00%	4,17%	1,39%	9,72%	83,33%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zróznicowanie społeczno - demograficzne respondentów, którzy zamieszkali w danym rodzaju budynku po przeprowadzce jest dość niewielkie, a na strukturę tę wpływ ma przede wszystkim bardzo wysoki udział osób ze wszystkich grup społecznych, które przeprowadziły się do bloku z lat 50 - tych lub bloku/wieżowca z wielkiej płyty. Przyczyną takiej sytuacji może być korzystność cen lokali w tego typu budynkach i ich niskie koszty utrzymania, ale również dobra lokalizacja. Respondenci z wykształceniem podstawowym stosunkowo często, w porównaniu do innych grup, przeprowadzali się do budynku wybudowanego w okresie międzywojennym. Blisko jeden na trzech badanych z wykształceniem podstawowym (29,8%) przeprowadził się właśnie do takiego rodzaju lokalu. Osoby z wykształceniem wyższym stosunkowo częściej od innych grup przeprowadziły się do domu jednorodzinnego w granicach miasta, gdzie zamieszkała niespełna jedna dziesiąta takich osób.

Tabela 12 Struktura respondentów, którzy zmienili swoje miejsce zamieszkania według rodzaju budynku z uwzględnieniem cech społeczno demograficznych (% w wierszu)

		Rodzaj budynku zamieszkania					
		Stara kamienica w śródmieściu	Budynek międzywojenny	Blok z tak 50-tych	Blok lub wieżowiec z wielkiej płyty	Nowe mieszkanie deweloperskie	Dom jednorodzinny w granicach miasta
Wykształcenie	Podstawowe	8,5%	29,8%	40,4%	19,1%	2,1%	0,0%
	Średnie	7,7%	11,3%	31,4%	46,4%	1,5%	1,5%
	Wyższe	6,5%	5,1%	29,0%	47,8%	2,2%	9,4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Czynniki wpływające na wybór miejsca zamieszkania

Zidentyfikowanie czynników, które w największym stopniu warunkują wybór miejsca zamieszkania, pozwala na zweryfikowanie, które z preferowanych cech mają największy wpływ na podjęcie realnej decyzji odnośnie zmiany mieszkania i wyboru nowego lokalu.

Zdaniem badanych najważniejszymi czynnikami decydującymi o wyborze nowego mieszkania jest obecność mediów oraz niskie koszty utrzymania takiego lokalu. Respondenci cenią także cechy takie, jak: duża powierzchnia, dobre doświetlenie oraz bliskość zamieszkania znajomych, rodziny i przyjaciół. Mniej istotne zdaniem mieszkańców Łodzi są: dostępność zieleni miejskiej oraz punktów gastronomiczno - rozrywkowych.

Tabela 13 Średnia ocena istotności poszczególnych czynników podczas zakupu nowego mieszkania²⁵

Ranking	Czynnik	Średnia ocena istotności	Ranking	Czynnik	Średnia ocena istotności
---------	---------	--------------------------	---------	---------	--------------------------

²⁵ Nie uwzględniono odpowiedzi „trudno powiedzieć”

1	Podłączone media (zimna, ciepła woda, prąd, gaz, kanalizacja)	4,52	18	Bliskość kiosków	3,68
2	Niskie koszty utrzymania	4,51	19	Wspólne podwórko, plac zabaw, bezpieczne miejsce, gdzie mogą się bawić dzieci	3,66
3	Centralne ogrzewanie	4,49	20	Bliskość dużych parków	3,64
4	Odpowiednia powierzchnia	4,40	21	Bliskość skwerów, na których można usiąść i odpocząć	3,61
5	Bliskość do ośrodka służby zdrowia	4,25	22	Bliskość punktów usługowych (szewc, krawiec itp.)	3,58
6	Bliska odległość do rodziny	4,18	23	Bliskość sklepów wielko-powierzchniowych	3,57
7	Bliska odległość do znajomych, przyjaciół	4,17	24	Zielone tereny rekreacyjne, na których można uprawiać sport	3,49
8	Przyjaźni sąsiedzi	4,16	25	Bliskość żłobów, przedszkoli, szkół	3,49
9	Dobrze doświetlone wnętrza	4,05	26	Bliskość instytucji kultury (kina, teatru, biblioteki, muzeum itp.)	3,48
10	Bliskość małych sklepów spożywczych	4,03	27	Bliskość małych punktów gastronomicznych, w których można tanio zjeść obiad	3,42
11	Możliwość korzystania z dodatkowej powierzchni (strych, piwnica itp.)	3,97	28	Pasy zieleni pomiędzy chodnikiem a ulicą	3,42
12	Wysoki standard wykończenia mieszkania	3,93	29	Bliskość miejsc, na których można wyprowadzić psa	3,37
13	Bliskość piekarni	3,92	30	Małe, ozdobne drzewa przy ulicach	3,36
14	Bliskość warzywniaka	3,88	31	Bliskość kawiarni, pubów, restauracji, klubów	3,34
15	Mieszanie „rozkładowe” (bez pokoi przechodnich)	3,87	32	Duże, rozłożyste drzewa przy ulicach	3,27
16	Garaż, miejsce postojowe, bliskość parkingu	3,86	33	Dostępne boisko	3,23
17	Balkon lub loggia	3,85	34	Bliskość świetlic, domów dziennego pobytu	3,14

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Mobilność mieszkaniowa łodzianek i łodzian

Mobilność mieszkaniowa oznacza gotowość osób do zmiany miejsca zamieszkania oraz plany, jakie w związku z tym respondenci posiadają. Wysoki poziom mobilności oznacza, że mieszkańcy w momencie możliwości poprawienia swoich warunków

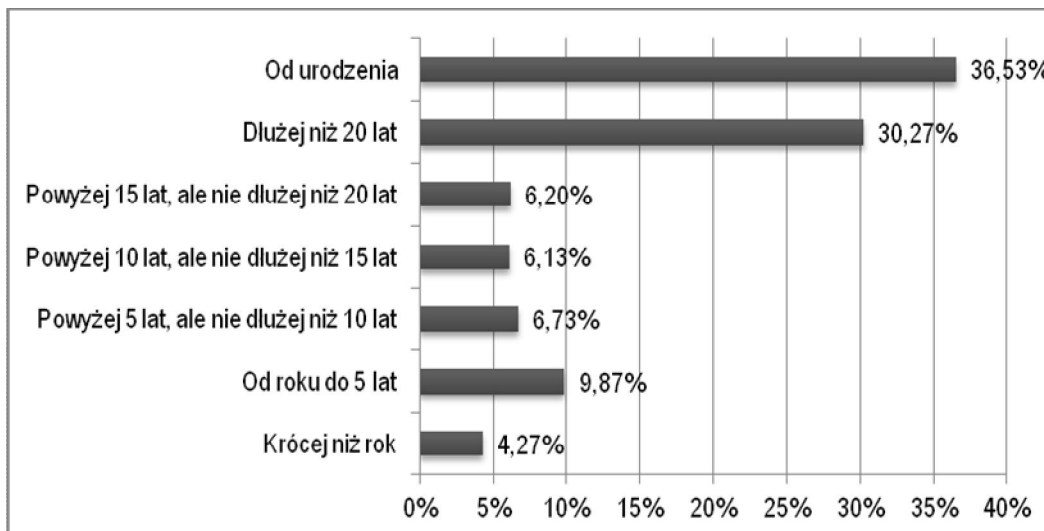
mieszkaniowych poprzez przeprowadzkę, zdecydują się na nią. Należy podkreślić, iż na mobilność mieszkaniową ma wpływ wiele czynników, poczynając od możliwości finansowych oraz sytuacji zawodowej, poprzez sytuację rodzinną, do aspektów takich jak: przywiązanie i sentyment do obecnego miejsca zamieszkania. Ze względu na wielowymiarowość tego zjawiska mobilność mieszkaniowa jest cechą bardzo trudno mierzalną i podatną na zmiany. W niniejszym raporcie uwzględniono najistotniejsze elementy, które kształtują postawę łodzianek i łodzian wobec ewentualnej zmiany miejsca zamieszkania.

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę na ocenę obecnej sytuacji mieszkaniowej, która została opisana w podrozdziale dotyczącym preferencji mieszkaniowych łodzianek i łodzian. Wynika z niej, że łodzianki i łodzianie generalnie są zadowoleni z lokalizacji oraz cech swojego mieszkania, co w znaczącym stopniu może wpływać na zmniejszenie się potencjalnej chęci przeprowadzki. Warto również zauważyć, iż w przypadku wskazywania preferowanych cech mieszkania, takich jak powierzchnia, wysokości opłat, rodzaj budynku, większość mieszkańców wskazywała na te same cechy, jakie posiadają ich obecne mieszkania. Pewien potencjał do zmian widać w przypadku osób posiadających mieszkania o powierzchni mniejszej, aniżeli 35 metrów kwadratowych, które wskazywały, iż wolałyby zamieszkać w lokalach o większej powierzchni. Wszystko wskazuje również na to, iż chętnie do zmiany zamieszkania ze względu na rodzaj budynków są osoby zamieszkujące budynek z okresu międzywojennego, co ma najprawdopodobniej związek ze złym stanem technicznym tych budynków.

Jak wspomniano powyżej, na mobilność mieszkaniową oddziałuje między innymi stopień utożsamiania się z daną lokalizacją, a zatem również długość zamieszkania w danym miejscu. Największa część respondentów (36,53%) mieszka w Łodzi od urodzenia, a ponad jedna czwarta badanych (30,27%) dłużej niż 20 lat. Jedna na dwadzieścia osób (6,2%) przeprowadziła się do Łodzi w okresie od 15 - 20 lat temu, podobna liczba badanych (6,13%) 10 - 15 lat temu, a tylko nieco więcej respondentów (6,73%) 5 - 10 lat temu. Jeden na dziesięciu badanych (9,87%)

mieszka w Łodzi dłużej niż rok, ale krócej niż pięć lat. Zdecydowana mniejszość respondentów (4,27%) to nowi mieszkańcy Łodzi przebywający w mieście krócej niż rok.

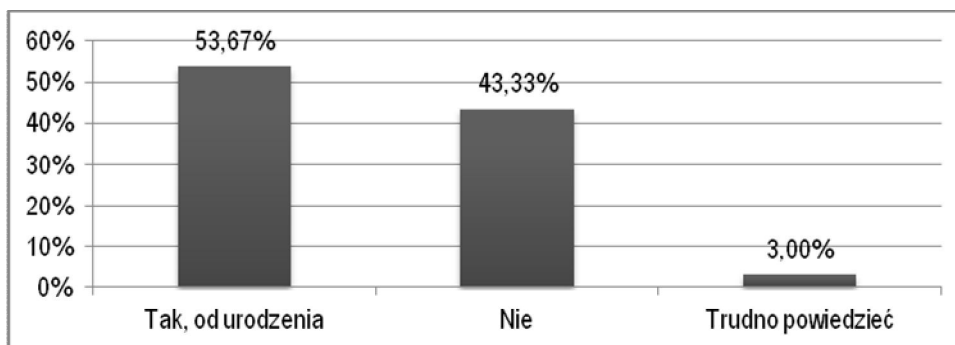
Wykres 29 Czas zamieszkania w Łodzi



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Znaczenie dla ukształtowania się sentymentu do danego miejsca ma również zamieszkiwanie w nim rodziców i dziadków danej osoby. Zgodnie z wynikami badań, rodzice nieco ponad połowy respondentów (53,67%) także są mieszkańcami Łodzi. Mniej niż połowa badanych (43,33%) wskazuje, że ich rodzice nie mieszkają w Łodzi.

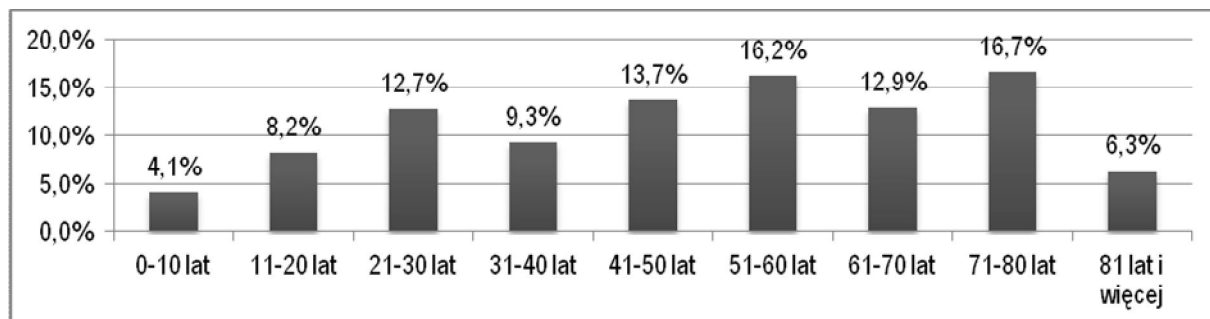
Wykres 30 Zamieszkiwanie w Łodzi rodziców respondentów



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zróznicowanie pod względem czasu zamieszkania w Łodzi rodziców respondentów jest duże. Wśród badanych znajdowały się zarówno osoby, których rodzice mieszkają w Łodzi już bardzo długi czas, jak i te których rodzice dopiero niedawno przeprowadzili się do tego miasta. Spośród respondentów, którzy deklarują, iż ich rodzice mieszkają w Łodzi (n=805) ponad połowę (54,53%) stanowią osoby, których rodzice mieszkają w tym mieście od urodzenia.

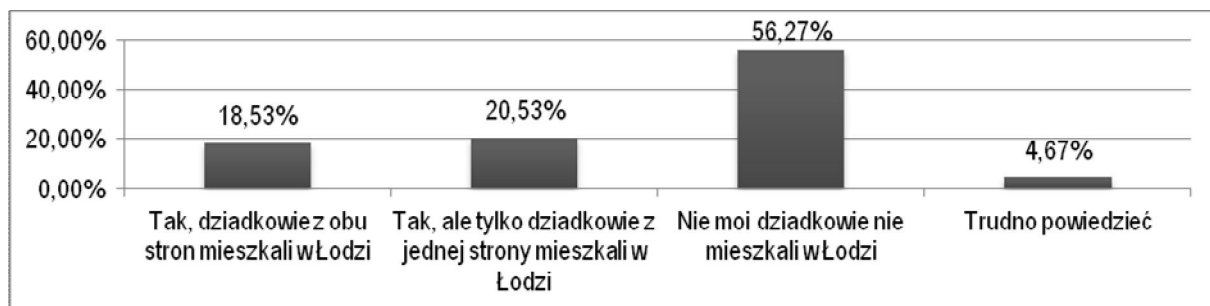
Wykres 31 Czas zamieszkania w Łodzi rodziców respondentów (n=636)²⁶



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Dziadkowie ponad połowy respondentów (56,27%) nie pochodzą z Łodzi. W przypadku jednego na pięciu badanych (20,53%) dziadkowie z jednej strony pochodzą z tego miasta. Podobna liczba osób (18,53%) deklaruje, iż ich dziadkowie z obu stron mieszkali w Łodzi.

Wykres 32 Zamieszkiwanie w Łodzi przez dziadków respondentów



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

²⁶ Struktura procentowa odnosi się do respondentów, których rodzice mieszkają w Łodzi. Nie uwzględniono respondentów, którzy odmówili odpowiedzi o szczegółowy czas zamieszkania rodziców w Łodzi (n=171)

Ponad połowa respondentów (56,13%) jest związana z Łodzią poprzez zamieszkiwanie w tym mieście kogoś z bliskich (dziadków i/ lub rodziców). Niespełna dwie piąte badanych (37,4%) to osoby, których korzenie nie są w żaden sposób powiązane z Łodzią.

Tabela 14 Rodzinne powiązania respondentów z Łodzią

	Dziadkowie pochodzą z Łodzi	Dziadkowie nie pochodzą z Łodzi	Trudno powiedzieć
Rodzice mieszkają w Łodzi	33,73%	18,27%	1,67%
Rodzice nie mieszkają w Łodzi	4,13%	37,4 %	1,8%
Trudno powiedzieć	1,2%	0,6%	1,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W celu zobrazowania zróżnicowania przestrzennego, ze względu na zamieszkiwanie danych obszarów przez rdzennych mieszkańców Łodzi oraz mieszkańców, którzy stosunkowo niedawno wprowadzili się do miasta i ich historia rodzinna nie jest z nim związana, stworzono indeks powiązań rodzinnych z miastem. Najbardziej związani pod względem pochodzenia z miejscem obecnego zamieszkania są mieszkańcy Osiedla Andrzejów, Osiedla Dolina Łódki, Osiedla Zakrzew oraz Osiedla Stary Widzew, a najmniej: Osiedla Wzniesień Łódzkich, Osiedle Piastów-Kurak oraz Osiedla Julianów-Marysin-Rogi.

Tabela 15 Wartość indeksu powiązań rodzinnych z miastem według miejsca zamieszkania (osiedla)²⁷

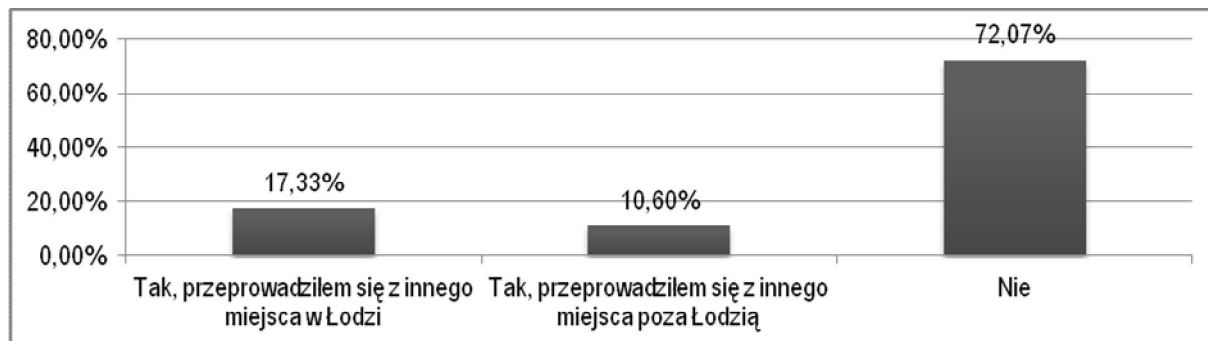
Ranking	Nazwa osiedla	Wartość indeksu	Ranking	Nazwa osiedla	Wartość indeksu
1	Osiedle Andrzejów	5,17	19	Osiedle Ruda	0,04
2	Osiedle Dolina Łódki	4,00	20	Osiedle Złotno	-0,06
3	Osiedle Stary Widzew	3,51	21	Osiedle Nowosolna	-0,38
4	Osiedle Widzew-Wschód	2,88	22	Osiedle Chojny	-0,57
5	Osiedle Zdrowie-Mania	2,71	23	Osiedle Stare Polesie	-0,60
6	Osiedle Zakrzew	2,43	24	Osiedle Wzniesień Łódzkich	-0,67
7	Osiedle Nad Nerem	2,00	25	Osiedle Bałuty-Dół	-0,69
8	Osiedle Łagiewniki	1,75	26	Osiedle Chojny-Dąbrowa	-0,72
9	Osiedle Lublinek-Pienista	1,60	27	Osiedle Radogoszcz	-0,73
10	Osiedle Retkinia Zachód-Smulsko	1,45	28	Osiedle Bałuty Zachodnie	-0,80
11	Osiedle Katedralna	1,29	29	Osiedle Górniak	-0,84
12	Osiedle Koziny	1,13	30	Osiedle Wiskitno	-1,25
13	Osiedle Stoki	0,79	31	Osiedle im. Józefa Montwiła-Mireckiego	-1,25
14	Osiedle Olechów-Janów	0,51	32	Osiedle Rokicie	-1,45
15	Osiedle Śródmieście-Wschód	0,39	33	Osiedle Piastów-Kurak	-1,94
16	Osiedle Teofilów-Wielkopolska	0,28	34	Osiedle Nr 33	-2,00
17	Osiedle Bałuty-Centrum	0,13	35	Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	-3,41
18	Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	0,08	36	Osiedle Mieszk	-4,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Najprostszym wyznacznikiem mobilności mieszkaniowej jest określenie ilu mieszkańców przeprowadziło się w przeciągu ostatnich pięciu lat. Zdecydowana większość respondentów (72,07%) nie przeprowadzała się w tym okresie. Blisko jedna piąta badanych (17,33%) zmieniła miejsce zamieszkania w obrębie Łodzi, a nieco ponad jedna dziesiąta respondentów (10,6%) przeniosła się do Łodzi z innej miejscowości.

²⁷ Wartość indeksu obrazuje, w jakim stopniu dana osoba posiada powiązania z Łodzią. W skład indeksu wchodzi zmienne związane z pochodzeniem dziadków i rodziców oraz długością zamieszkania respondenta w mieście. Indeks zbudowany został na podstawie trzech zmiennych, dla których wartości przypisano rangi od -1 do 3. Im wyższa wartość indeksu tym więcej łączy danego respondenta z Łodzią. Indeks jest sumą wszystkich uzyskanych przez respondenta punktów i może przyjąć wartość od -9 do 9. Rzetelność skali została zmierzona współczynnikiem alfa Cronbacha i wynosi 0,782, co oznacza wysoki stopień rzetelności skali

Wykres 33 Przeprowadzki w ciągu ostatnich pięciu lat



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Przedstawione powyżej wyniki analizy świadczą, iż mobilność mieszkaniowa łódzianek i łódzian charakteryzuje się raczej niskim poziomem. Jednakże warto rozważyć także poziom mobilności ze względu na wiek mieszkańców Łodzi. W przypadku respondentów powyżej 35 roku życia, ośmiu na dziesięciu respondentów to osoby, które nie przeprowadziły się w przeciągu ostatnich pięciu lat ani razu. Wśród badanych w wieku 19 - 34 lata osoby, które dokonały zmiany miejsca zamieszkania stanowią blisko połowę osób z tej grupy wiekowej. Mobilność mieszkaniowa młodych jest zatem teoretycznie większa aniżeli osób w wieku starszym²⁸.

²⁸ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05 (testy oparte o sumy pośrednie), współczynnik V Kramera=0,286, świadczący o umiarkowanej sile tej korelacji.

Tabela 16 Zmiana miejsca zamieszkania w przeciągu ostatnich pięciu lat według wieku (% respondentów z danej grupy wiekowej – w kolumnie)

		wiek					
		19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+
Zmiana miejsca zamieszkania	tak	52,7%	48,0%	23,8%	18,2%	19,6%	20,1%
	nie	47,3%	52,0%	76,2%	81,8%	80,4%	79,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Mówiąc również o planach ludzie w wieku poniżej 35 lat są bardziej skłonni do przeprowadzki, aniżeli ludzie powyżej tego wieku. Należy jednak podkreślić, iż często zmiana miejsca zamieszkania wśród łodzianek i łodzian ma miejsce w momencie wyprowadzki z domu rodzinnego, która odbywa się właśnie w tym przedziale wiekowym²⁹.

Tabela 17 Planowana zmiana miejsca zamieszkania w okresie najbliższych pięciu lat według wieku (% respondentów z danej grupy wiekowej – w kolumnie)

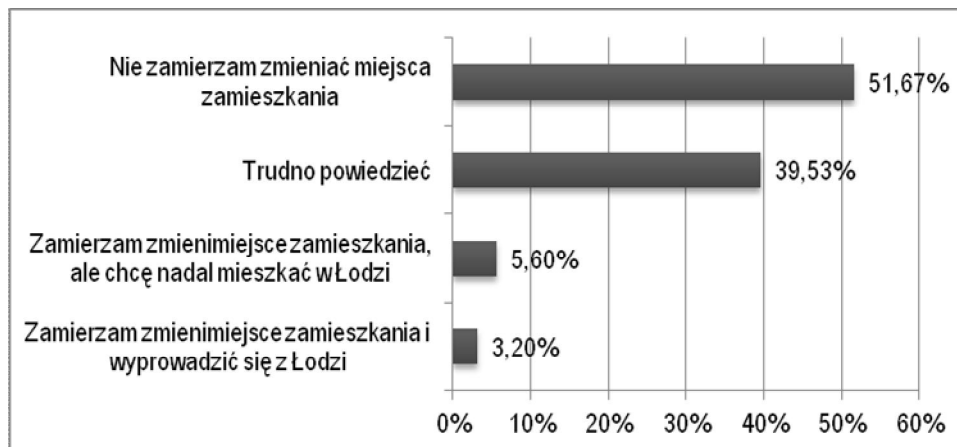
		wiek					
		19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+
Planowana zmiana miejsca zamieszkania	Tak	30,7%	27,0%	16,4%	10,5%	7,2%	4,1%
	Nie	69,3%	73,0%	83,6%	89,5%	92,8%	95,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Ponad połowa mieszkańców Łodzi nie zamierza zmieniać swojego miejsca zamieszkania (51,67%). Jedynie trzech na stu respondentów (3,2%) planuje wyprowadzić się poza obszar miasta Łodzi. Jeden na dwudziestu badanych (5,6%) myśli o zmianie miejsca zamieszkania, ale rozważa jedynie oferty dotyczące obszaru Łodzi. Blisko dwie piąte respondentów (39,53%) nie posiada sprecyzowanych planów mieszkaniowych.

²⁹ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05 (testy oparte o sumy pośrednie), współczynnik V Kramera=0,269, świadczący o słabej sile tej korelacji.

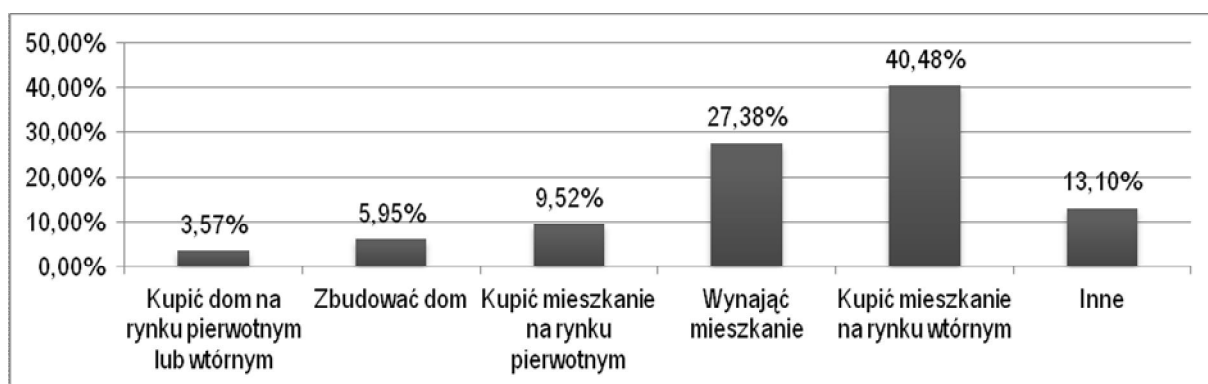
Wykres 34 Plany wobec zmiany miejsca zamieszkania



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Tylko jeden na dziesięciu badanych (9,52%) z osób, które planują w ciągu najbliższych pięciu lat zmienić miejsce zamieszkania i pozostać w Łodzi (n=84) chciałby kupić mieszkanie na rynku pierwotnym. Cztery razy więcej respondentów (41,48%) zdecydowałoby się na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Jest to związane z niewielką dostępnością ofert deweloperów oraz wyższą ceną takich rozwiązań. Ponad jedna czwarta badanych planujących się przeprowadzić (27,38%) jest chętna wynająć mieszkanie. Jeden na dwudziestu respondentów (5,95%) planuje zbudować dom, a mniejsza liczba osób (3,57%) zdecydowałaby się na kupno domu na rynku pierwotnym.

Wykres 35 Szczegółowe plany respondentów, którzy zamierzają zmienić miejsce zamieszkania (n=84)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Osoby, które zamierzają kupić mieszkanie średnio planują przeznaczyć na nie 192 692 zł. Najwyższa podana kwota wyniosła 400 000 zł, zaś najniższa 100 000 zł. Osoby mające w planach wynajem mieszkania średnio planują przeznaczyć na ten cel 778 zł. Jednocześnie najwyższa deklarowana kwota wyniosła 2 000 zł, a najniższa 60 zł³⁰.

Prognozy zmian i możliwe scenariusze

Mieszkańcy Łodzi są pozytywnie nastawieni do wszystkich aspektów rewitalizacji. Około 90% badanych opowiada się za remontami budynków, poprawą warunków mieszkaniowych oraz polepszeniu jakości przestrzeni publicznej w mieście.

Tabela 18 Postawa wobec poszczególnych aspektów rewitalizacji

	zdecydowanie przeciw	raczej przeciw	raczej za	zdecydowanie za	trudno powiedzieć
Postawa wobec remontów budynków w ramach rewitalizacji	0,60%	2,80%	51,87%	41,33%	3,40%
Postawa wobec poprawy warunków mieszkaniowych w ramach rewitalizacji	0,87%	4,07%	43,47%	46,67%	4,93%
Postawa wobec polepszenia jakości przestrzeni publicznej w ramach rewitalizacji	0,53%	3,67%	40,13%	52,47%	3,20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W perspektywie planowania rewitalizacji należy zwrócić uwagę przede wszystkim na niską mobilność mieszkaniową Łodzian i wysokie przywiązanie do obecnej lokalizacji zamieszkania. Pojawienie się nowej ofert mieszkaniowej w odnowionym centrum może być okazją do poprawy warunków mieszkaniowych bez konieczności utraty kontaktu z przyjaciółmi i bliskimi, którzy mieszkają w Łodzi.

Śródmieście, ze względu na swoje cechy, jest atrakcyjne dla ludzi młodych - wykazują chęć zamieszkania w nim (zaletą jest dobra komunikacja i szeroka oferta usług). Z drugiej jednak strony większość mieszkańców Łodzi postrzega śródmieście, jako dzielnicę nieatrakcyjną cenowo, a w dodatku charakteryzującą się hałasem,

³⁰ Liczba respondentów, którzy podali kwotę zakupu: 26, liczba respondentów, którzy wskazali kwotę wynajmu: 52.

dużym natężeniem ruchu oraz niskim stopniem bezpieczeństwa. Zmiana wizerunku dzielnicy jest koniecznym warunkiem dla „ożywienia” tej części miasta.

3. Analiza wyników badania IDI

Indywidualne wywiady pogłębione zostały przeprowadzone z 20 mieszkańcami Łodzi. Na podstawie odbytych rozmów opracowano przykładowe biografie mieszkaniowe łodzianek i łodzian, których celem jest pogłębienie wiedzy na temat charakterystyki potrzeb oraz preferencji mieszkaniowych ludzi zamieszkujących obszar miasta Łodzi.

Przykładowe biografie mieszkaniowe łodzianek i łodzian

Ilu mieszkańców, a jak wspomniano już we wcześniejszej części raportu jest ich w Łodzi ponad 711 tysięcy, tyle biografii oraz wspomnień związanych z miastem. Poniższe zestawienie zawiera przykładowe i najbardziej charakterystyczne elementy biograficzne dla poszczególnych profili społeczno - demograficznych mieszkańców. Uwzględnione grupy społeczne są najbardziej charakterystycznymi odbiorcami działań rewitalizacyjnych. Ze względu na to, iż rewitalizacja dotyczy obszaru centralnego wybór profili społecznych został oparty w pierwszej kolejności na kryterium wieku, pod względem chęci zamieszkania w tej części miasta. Najbardziej zainteresowani tą częścią miasta zgodnie z wynikami badań CAPI są ludzie młodzi. Absolwenci uczelni wyższych są zatem grupą społeczną, która ma bardzo duże znaczenie dla rozwoju miasta. Ze względu na różnice wynikające z czynników decydujących o chęci zamieszkania w Łodzi absolwentów, dla których jest ona miastem rodzinnym oraz absolwentów i tych, którzy przyjechali do miasta w trakcie studiów w badaniu uwzględniono podział według tej cechy. Młode małżeństwa z dziećmi są ważną grupą społeczną, uwzględniając strukturę demograficzną miasta, która wykazuje wysoki udział ludzi w wieku starszym. Wyjście naprzeciw oczekiwaniom par, które posiadają dzieci, co implikuje chęć zapewnienia im bezpiecznego i atrakcyjnego środowiska rozwoju, jest niezbędnym elementem rewitalizacji społecznej miasta. Zatrzymanie w Łodzi ludzi młodych jest

podstawowym warunkiem do tego, aby miasto miało wizerunek atrakcyjnej i nowoczesnej metropolii posiadającej potencjał wzrostu gospodarczego. Osoby dojrzałe, aktywne zawodowo są grupą społeczną, której potencjał nabywcy nowego mieszkania jest stosunkowo wysoki. Ludzie w wieku poprodukcyjnym zazwyczaj nie planują już zmieniać swojego miejsca zamieszkania. Struktura wieku mieszkańców Łodzi wskazuje jednak, iż jest to społeczność dość liczna, dlatego ważnym jest, aby działania rewitalizacyjne uwzględniały także ich potrzeby.

1. Absolwent uczelni wyższej zamieszkujący Łódź od urodzenia

Są to osoby w wieku 24 - 28 lat. W Łodzi mieszkali od urodzenia lub od wczesnego dzieciństwa. Częstą sytuacją jest, iż jeden z rodziców pochodzi z Łodzi, a drugi (najczęściej ojciec, co może wiązać się z faktem, że zarówno współcześnie, jak i w przeszłości miasto posiadało wysoki współczynnik feminizacji) z mniejszej miejscowości w województwie łódzkim. Przyczyną, dla której rodzice zamieszkali w Łodzi był najczęściej fakt, iż miasto w tym okresie było dobrze uprzemysłowione, co ułatwiało znalezienie pracy. Na podstawie opowieści dziadków absolwenci wskazują, iż miasto miało charakter stricte przemysłowy.

„Na pewno było mniej kolorowe niż dziś i na pewno było bardziej uprzemysłowione chociażby, że ze względu na to, że Manufaktura pełniła wtedy funkcję zgodnie ze swoją nazwą”.

Jednocześnie badani zwracają uwagę na funkcje, kulturalno - rozrywkową, jaką pełniła swego czasu ulica Piotrkowska. Z przytaczanych opowieści wynika, że niegdyś ten fragment Łodzi koncentrował wszystkie charakterystyczne dla centrum cechy. Zdaniem młodych ludzi obecnie wiele z tych funkcji zostało przejętych przez inne obszary i obiekty. Można na podstawie tych słów stwierdzić, że centrum uległo rozproszeniu.

„Z opowieści [moich] dziadków wynika, że Piotrkowska w bardzo dużym stopniu pełniła tę funkcję centrum. [Było to] główne miejsce, w jakim zbierali się ludzie, takie centrum towarzyskie, ze względu na brak konkurencji ze strony wszechobecnych dzisiaj galerii, Galerii Łódzkiej, Manufaktury, Portu Łódź. To tam właśnie młodzież spotykała się na randki, na spotkania nawet pomimo tego, że nie było tylu lokali jak teraz”.

Absolwenci wyższych uczelni w Łodzi, dla których jest ona miastem rodzinnym, często nadal przebywają w domu rodzinnym. Ewentualna zmiana miejsca zamieszkania motywowana jest chęcią założenia własnej rodziny oraz pragnieniem usamodzielnienia się. Zazwyczaj przeprowadzenie się z domu rodzinnego do własnego lokum jest jedyną zmianą mieszkania, której doświadczyły te osoby. Na wybór nowego lokum wpływają przede wszystkim kwestie finansowe oraz związane z komunikacją. Absolwenci zwracają również uwagę na aspekt bezpieczeństwa, szczególnie w związku z planami założenia rodziny:

„Gdy założę rodzinę decyzję podejmę z drugą połową. Nie wiem, czy to będą Bałuty, czy Widzew. Ale najważniejsze by okolica była spokojna i bezpieczna”.

W kwestii zamieszkania w centrum młodzi ludzie przede wszystkim zwracają uwagę na wysokie ceny mieszkań, co zazwyczaj zniechęca ich do zamieszkania w tej części miasta.

„Każde mieszkanie w centrum jest drogie. Więcej osób by tam zamieszkało, gdyby nie ceny mieszkań”.

Absolwenci, którzy mieszkają w Łodzi od urodzenia wskazują na duży sentyment do tego miejsca i nie biorą raczej pod uwagę wyprowadzki do innego miasta.

2. Absolwent uczeni wyższej, który zamieszkał w Łodzi w celu rozpoczęcia studiów na jednej z łódzkich uczelni

Są to osoby w wieku 24 - 28 lat, często pochodzące z mniejszej miejscowości w województwie łódzkim. Wybór miejsca studiów podyktowany jest zatem chęcią utrzymania kontaktów z rodziną oraz tańsze utrzymanie aniżeli np. w Warszawie.

„[Na decyzję o studiowaniu w Łodzi wpłynął fakt, iż] moja [rodzinna] miejscowość miała dobre połączenie komunikacyjne. Sporo moich znajomych szło tam na studia. W Łodzi jest tańsze utrzymanie niż w Warszawie”.

Rodzice pochodzą ze wsi w województwie łódzkim. Wspomnienia związane z Łodzią wiążą się z faktem, że swego czasu mieszkańcy wsi przybywali do miasta, aby sprzedawać swoje produkty.

„Tak [moi rodzice wspominali do Łodzi, ale] nie pamiętam szczegółów. Pamiętam, że ludzie ze wsi przyjeżdżali ze swoimi produktami do Łodzi i je sprzedawali. W mieście było łatwiej, na wsi była bieda”.

Łódź jawiła się zatem jako centrum gospodarcze regionu, gdzie nie tylko mieszkańcy, ale również ludzie z okolicznych miejscowości znajdowali zatrudnienie, czy też rynek zbytu dla produktów rolnych.

Młodzi ludzie, pochodzący z innych miejscowości, poszukując miejsca zamieszkania biorą pod uwagę w pierwszej kolejności kwestie finansowe. Na początku wybierają mieszkania w akademikach. Jednakże po ukończeniu studiów, podejmują pracę i wynajmują mieszkanie. Najważniejszymi czynnikami, poza finansowymi decydującymi o wyborze miejsca zamieszkania, jest lokalizacja w okolicy centrum, co wiąże się z dobrą komunikacją oraz dostępem do infrastruktury usługowej.

„[Mieszkanie blisko centrum] wiąże się z lepszą komunikacją, łatwiej dostać się w każdy rejon miasta. Tu najczęściej spotykam się ze znajomymi. Dostęp do wydarzeń kulturalnych. Ta część miasta tętni życiem”.

Ponieważ mieszkania w centrum są drogie często młodzi absolwenci, którzy chcą pozostać w Łodzi, decydują się na wynajęcie mieszkania wspólnie ze znajomymi.

„[Wybór mieszkania to] była wspólna decyzja z koleżanką [dzięki temu, że wynajmujemy mieszkanie wspólnie płacę] niższy czynsz”.

Osoby te raczej nie biorą pod uwagę możliwości powrotu na wieś, głównie ze względu na pracę.

„Może za kilka lat [chciałabym wrócić na wieś, ale] teraz mam swoją pracę, a na wsi ciężko o pracę”.

Młodzi absolwenci, którzy po studiach postanawiają zamieszkać w Łodzi często pochodzą z mniejszych miejscowości w województwie łódzkim. Decyzja o pozostaniu jest zatem związana z sentymentem do regionu i chęcią utrzymywania bliskich relacji z rodziną.

3. Osoba w wieku dojrzałym aktywna zawodowo

Są to osoby w wieku 50 - 65 lat. Charakteryzuje je stabilna sytuacja społeczno - ekonomiczna. Mieszkają same lub ze współmałżonkiem, co wynika z faktu, że dzieci się usamodzielniały. Łódź jest ich miastem rodzinnym. Rodzice również pochodzą z Łodzi. Dziadkowie mieszkali w Łodzi lub przeprowadzili się tu w czasie wojny. Łódź we wspomnieniach tych osób, podpartych opowieściami rodziców, jawi się jako miasto, które tętniło życiem.

„No wtedy Piotrkowska tętniła życiem było tam dużo restauracji, pubów, sklepów. Po Piotrkowskiej jeździły tramwaje była to główna ulica Łodzi, gdzie odbywało się życie towarzyskie i handlowe”.

Osoby te wskazują, że obecne mieszkania otrzymali z Urzędu Miasta, czasami wymagały one remontu. Przykładem takiej lokalizacji, gdzie owe mieszkania były dostępne są Bałuty. Przeprowadzali się z różnych części Łodzi, w zależności od tego, gdzie znajdował się ich dom rodzinny. Decyzja o zmianie miejsca zamieszkania podyktowana była założeniem własnej rodziny i koniecznością wyprowadzenia się z domu rodzinnego.

„Mieszkanie, w którym aktualnie mieszkamy wzięliśmy z urzędu miasta jako do remontu, [a z domu rodzinnego wyprowadziłem się ponieważ] wstąpiłem w związek małżeński i założyłem rodzinę”.

Osoby w wieku dojrzałym, aktywne zawodowo, cenią sobie spokój i ciszę w miejscu zamieszkania. Darzą dużym sentymentem swoje obecne mieszkanie, do którego przez okres około 30 lat mocno się przyzwyczaili. Ze względu na duży gwar w centrum miasta nie wykazują chęci zamieszkania w nim. Najchętniej pozostałoby w obecnej lokalizacji (np. osiedle Teofilów), ale gdyby już koniecznie musieli się przeprowadzić, wybraliby domek na przedmieściach, gdzie jest cicho i nie brakuje terenów zielonych.

„[Gdybym już musiał się przeprowadzić, to wybrałbym miejsce] z dala od centrum miasta, gdzie by było zielono, lepsze powietrze”.

4. Osoba w wieku poprodukcyjnym

Są to osoby w wieku powyżej 65 lat. Urodziły się w Łodzi, ich rodzice również pochodzą z tego miasta lub z okolicznych wsi, skąd w poszukiwaniu pracy przenieśli się do Łodzi.

„Moi rodzice wybrali Łódź, ponieważ była najbliższym miastem”.

Wybór miejsca zamieszkania był ograniczony, ponieważ mieszkania dostawało się ze spółdzielni. Jednakże czasami zdarzały się sytuacje, że ktoś zwracał się z pismem o przydział mieszkania w konkretnej dzielnicy np. ze względu na chęć zamieszkania blisko rodziny.

„Chciałam mieszkać w tej dzielnicy, bo większość rodziny [tu] mieszkała, a spółdzielnia Bawełna, w której wykupiłam mieszkanie, w obecnym momencie kiedy miałam dostać lokal już na Bałutach nie budowała i ja mieszkanie dostałam z listy takiej specjalnej, mieszkanie było tam ktoś mieszkał zrezygnował myśmy to przyjęli. No nie bardzo [podało mi się] to mieszkanie, bo to mała, kuchnia, ale zważyły też inne okoliczności, żeby to mieszkanie przyjąć. Tyle lat mieszkałam, [że się przyzwyczaiłam]”.

Pomimo doceniania walorów estetycznych centrum miasta osoby w wieku starszym nie chciałyby zamieszkać w śródmieściu. Po pierwsze dlatego, że przyzwyczały się do obecnego miejsca zamieszkania, a po drugie z powodu hałasu, który kojarzy się z centrum miasta. Respondenci twierdzą, że obszar ten jest przede wszystkim dla ludzi młodych.

„Lubię spokój, owszem Piotrkowska jest piękna, zachwycam się nią. W stanie obecnym nie odbiega od innych stolic, ale nie, nie chciała bym [tam] mieszkać ja lubię ciszę, spokój. No i lata, jak bym była młodsza na pewno bym chciała”.

Wśród osób w tej kategorii wiekowej najważniejszym czynnikiem warunkującym postawę wobec zmiany miejsca zamieszkania jest przyzwyczajenie. Znajomość okolicy oraz ludzi z sąsiedztwa, są dla tych osób bardzo ważne.

5. Małżeństwo z małymi dziećmi

Są to osoby w wieku 25 - 35 lat. Często przynajmniej jedna z osób w małżeństwie jest mieszkańcem Łodzi od urodzenia. Są to osoby pozytywnie nastawione do zmiany miejsca zamieszkania. Swoje mieszkania kupują na kredyt. Ze względu na potrzebę stabilizacji, raczej nie decydują się na wynajem. Zazwyczaj każda osoba z małżeństwa przeprowadzała się w obrębie województwa łódzkiego.

„[Wyprowadziłem się ze Zgierza] Głównie dla mojej żony, która uwielbia centrum Łodzi, a jednocześnie na wybór wpłynęła również bliskość różnego rodzaju dodatków w stylu puby, restauracje czy opieka zdrowotna”.

Przed wszystkim jednak, jeżeli planują przeprowadzkę to myślą o większym mieszkaniu w okolicy centrum, tak, aby mieć dostęp do infrastruktury usługowej i komunikacji. Znacznie chętniej przeprowadzają się w ramach tej samej rejonu miasta.

„Mieszkaliśmy zawsze na Bałutach tylko po prostu teraz mamy własne mieszkanie na Bałuty Centrum, a wcześniej mieszkaliśmy na Bałuty Doły”.

Ze względu na posiadanie dzieci osoby te zwracają dużą uwagę na kwestie bezpieczeństwa. Z tego powodu Śródmieście jest przez nie wybierane niechętnie. Badani oceniają, że nie jest to do końca spokojna dzielnica. Małżeństwa z małymi dziećmi preferują miejsca takie, jak Bałuty np. osiedle Teofilów, ponieważ jest tam dużo zieleni i spokoju, a jednocześnie zachowana jest dobra komunikacja z punktami usługowymi oraz nie ma problemu dostępem do przedszkoli i szkół.

„O wyborze zdecydowała głównie okolica. Jest tutaj dużo terenów zielonych. Jest miejsce, gdzie dzieci mogą się bawić, wypoczywać na świeżym powietrzu. Blisko jest do przedszkola i szkoły”.

Małżeństwa z dziećmi najczęściej posiadają kredyt hipoteczny, co blokuje możliwość zmiany miejsca zamieszkania, ponieważ wiązałoby się z dużą liczbą formalności.

„Nie planujemy. Zaciągnęliśmy kredyt na kupno tego mieszkania hipoteczny. Jeśli go spłacimy, to może zmienimy mieszkanie na większe, ale również na Bałutach”.

Osoby posiadające dzieci zwracają szczególną uwagę na aspekt pracy i stwierdzają, że najważniejszym aspektem zamieszkania w danym rejonie są miejsca pracy.

„[Powinny zostać podjęte działania, ukierunkowane na rozwój gospodarczy], żeby łatwiej było dostać pracę. Ludzie [często] nie mieszkają tam, gdzie chcą tylko tam, gdzie mają pracę”.

Tabela 19 Zestawienie najważniejszych cech poszczególnych profili grup społecznych

	Absolwent uczelni wyższej zamieszkujący Łódź od urodzenia	Absolwent uczelni wyższej, który zamieszkał w Łodzi w celu rozpoczęcia studiów na jednej z łódzkich uczelni	Osoba w wieku dojrzałym aktywna zawodowo	Osoba w wieku poprodukcyjnym	Małżeństwo z małymi dziećmi
Mobilność mieszkaniowa	Średnia – najczęściej osoby te wykazują chęć pozostania w Łodzi. Zazwyczaj zamieszkują w domu rodzinnym. Motywacją do przeprowadzenia się jest dopiero perspektywa założenia rodziny.	Bardzo wysoka – osoby te zaczynają swój pobyt w Łodzi od akademików lub stancji. W trakcie studiów lub tuż po decydują się na wynajem mieszkania w kilka osób, aby obniżyć koszty. Zazwyczaj nie planują pozostania w Łodzi, ale też tego nie wykluczają.	Raczej niska – osoby te są przyzwyczajone do swojego miejsca zamieszkania, co powoduje, iż obawiają się, czy, zaadaptowałyby się w nowym miejscu. Jednocześnie ze względu na posiadanie stosunkowo stabilnej sytuacji finansowej mają możliwość zmiany miejsca zamieszkania i poprawy własnych warunków mieszkaniowych, co może nastąpić w przypadku pojawienia się ciekawych ofert.	Bardzo niska – osoby te są w wysokim stopniu przyzwyczajone do swojego miejsca zamieszkania i nie widzą możliwości przeprowadzenia się. Ponadto czynnikiem blokującym możliwość zmiany lokalizacji są kwestie finansowe.	Raczej wysoka – małżeństwa posiadające małe dzieci najczęściej poszukują mieszkań, w spokojnej okolicy, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą usługową i edukacyjną. Ponieważ są zazwyczaj na początku swojej kariery zawodowej, często decydują się na kredyt, w celu zakupu mieszkania. Szukają stabilizacji, a zatem nowe miejsca zamieszkania wybierają z dużą starannością.
Ocena aktualnego miejsca zamieszkania	Bardzo dobra. Młodzi ludzie są zadowoleni z miejsca zamieszkania, które jest ich domem rodzinnym, jednakże często deklarują również, iż chcieliby się już usamodzielniać	Raczej dobra, ze względu na lokalizację. Jednakże młodym ludziom, którzy nie mają korzeni w Łodzi, często brakuje przestrzeni mieszkaniowej, co związane jest	Średnia ze względu na to, iż mieszkania często przydzielane były tym ludziom z urzędu. Wysoko oceniają lokalizację oraz otoczenie, ale nie do końca są zadowoleni ze standardu tych lokali.	Raczej dobra, osoby starsze chwalą sobie lokalizację mieszkania oraz otoczenie, które jest dla nich znane. Standard mieszkań oceniają jako wystarczający, jednakże w	Średnia ze względu na zbyt małą powierzchnię mieszkania w stosunku do potrzeb oraz niedobór terenów zielonych i miejsc zabaw dla dzieci w okolicy.

	Absolwent uczelni wyższej zamieszkujący Łódź od urodzenia	Absolwent uczeni wyższej, który zamieszkał w Łodzi w celu rozpoczęcia studiów na jednej z łódzkich uczelni	Osoba w wieku dojrzałym aktywna zawodowo	Osoba w wieku poprodukcyjnym	Małżeństwo z małymi dziećmi
		z wynajmowaniem mieszkań w kilka osób, aby zmniejszyć koszty.		niektórych przypadkach zauważają, iż brakuje im światła słonecznego w mieszkaniach (szczególnie lokale na parterze)	
Najważniejsze czynniki wpływające na wybór miejsca zamieszkania	O wyborze miejsca zamieszkania w największym stopniu decydują: cena, /niskie koszty, utrzymania oraz bliskość miejsca zamieszkania rodziny.	Czynnikami, którym respondenci z tej grupy kierują się przy wyborze miejsca zamieszkania są: dostęp do punktów usługowych i rozrywkowych, otoczenie i sąsiedztwo oraz powierzchnia mieszkania	Na wybór miejsca zamieszkania w największym stopniu wpływają czynniki takie jak: lokalizacja, która zapewni dostęp do terenów zielonych, standard mieszkania oraz sąsiedztwo.	O wyborze miejsca zamieszkania w największym stopniu decyduje dostęp do infrastruktury handlowej i medycznej, sąsiedzi, dostęp do terenów zielonych oraz niskie koszty utrzymania mieszkania.	Wybór miejsca zamieszkania w największym stopniu podyktowany jest następującymi czynnikami: powierzchnia i standard mieszkania, bezpieczeństwo, dobra komunikacja z centrum, dostępność miejsc pracy, bliskość infrastruktury usługowej i edukacyjnej.
Chęć zamieszkania w centrum miasta oraz opinia na jego temat	Raczej tak, gdyby nie wysokie ceny. Ludzi młodych, którzy są przyzwyczajeni do zamieszkiwania z rodzicami od przeprowadzenia się do centrum odstraszały wysokie koszty utrzymania mieszkania.	Zdecydowanie tak ze względu na dobrą komunikację, dużo punktów usługowych i rozrywkowych. Wysokie ceny nie są dla tych respondentów dużym problemem, ponieważ chętnie wynajmują lokale w kilka osób, co	Zdecydowanie nie z powodu hałasu i zanieczyszczonego powietrza, gdyby osoby te zdecydowały się na zmianę miejsca zamieszkania to wybrałyby raczej obrzeża miasta lub przedmieścia, gdzie znajduje się więcej terenów zielonych.	Zdecydowanie nie ze względu na hałas i ceny. Wysoka ocena atrakcyjności tego miejsca pod względem wydarzeń kulturowych oraz infrastruktury usługowej.	Raczej tak ze względu na dobrą komunikację, dostęp do placówek edukacyjnych oraz punktów usługowych. Warunkiem jest, aby mieszkanie było wystarczająco duże. Elementem, który powoduje, że

	Absolwent uczelni wyższej zamieszkujący Łódź od urodzenia	Absolwent uczeni wyższej, który zamieszkał w Łodzi w celu rozpoczęcia studiów na jednej z łódzkich uczelni	Osoba w wieku dojrzałym aktywna zawodowo	Osoba w wieku poprodukcyjnym	Małżeństwo z małymi dziećmi
		znacznie obniża koszty zamieszkania.			osoby te nie są do końca przekonane jest brak terenów zielonych, miejsc do zabawy dla dzieci.
Preferencje mieszkaniowe	Niewielkie mieszkanie o w miarę dobrym standardzie w lokalizacji zbliżonej do domu rodzinnego	Mieszkanie wynajmowane wspólnie ze znajomymi w centrum miasta, gdzie jest duża dostępność rozrywek i punktów usługowych. Jak największa przestrzeń w mieszkaniu przypadająca na jedną osobę oraz sąsiedztwo ludzi młodych.	Wygodne mieszkanie lub domek na obrzeżach miasta, najlepiej z dostępem do ogródka lub parku, w spokojnej i cichej lokalizacji. Wysoki standard wykończenia i przyjaźni sąsiedzi.	Ważne, żeby było to znane miejsce w znanym otoczeniu z dostępem do infrastruktury usługowej, handlowej oraz medycznej. Wśród sąsiadów znajomi oraz przyjaciele, na których pomoc można liczyć. Dostęp do terenów zielonych. Spokój i cisza.	Mieszkanie w okolicach centrum, o dużej powierzchni w bezpośredniej bliskości przedszkoli i szkół z dostępem do terenów rekreacyjnych i placów zabaw. Bliskość miejsca

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

4. Wnioski i rekomendacje

Postawa mieszkańców wobec rewitalizacji centrum Łodzi jest zdecydowanie pozytywna. Badani w większości są za podejmowaniem wszelkiego rodzaju działań rewitalizacyjnych. Jednocześnie w wywiadach pogłębionych pojawiły się opinie, iż ciągłe remonty bywają uciążliwe dla mieszkańców Śródmieścia ze względu na hałas, bałagan oraz utrudnienia komunikacyjne. W przypadku niektórych działań rewitalizacyjnych (szczególnie w miastach historycznych) stosuje się rozwiązania mające na celu niwelowanie ruchu ulicznego lub poprawę infrastruktury z nim związanej. „Niekiedy wyprowadza się całkowicie ruch z zabytkowych centrów. Kiedy indziej dzieje się przeciwnie – wyburza się historyczne elementy miasta na rzecz intensyfikacji ruchu lub na rzecz innych funkcji np. usług”³¹. Należy zatem rozważyć w jaką stronę powinny zostać skierowane działania rewitalizacyjne w przypadku Łodzi. W określeniu kierunków wprowadzanych zmian pomóc wnioski i rekomendacje przedstawione poniżej w formie tabelarycznej.

Tabela 20 Wnioski i rekomendacje opracowane na podstawie przeprowadzonych badań i analizy danych zastanych

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
Jakie czynniki mają wpływ na wybór miejsca zamieszkania przez łódzianki i łódzian?	Podczas wyboru nowego mieszkania największe znaczenie dla łódzianek i łódzian miałby jego standard, a w szczególności wyposażenie w media oraz dobry rozkład architektoniczny i przyjazne otoczenie. W praktyce jednak większość osób (zgodnie z badaniami IDI oraz CAPI) koncentruje się na kwestiach finansowych, tzn. cenie mieszkania lub koszcie wynajmu oraz wysokości przyszłych opłat, jakie przyjdzie im ponosić za nowe lokum. Wielu respondentów zarówno w badaniach CAPI, jak i IDI zwraca uwagę, że w Łodzi brakuje miejsc pracy. Zdaniem mieszkańców ludzie przy wyborze miejsca zamieszkania kierują się dostępnością

³¹ Balińska G., Rewitalizacja centrów miast historycznych – wybrane zagadnienia [w:] Czarnecki W., Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI w., Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok, 2006, s.303

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
	zatrudnienia, a zatem elementem rewitalizacji miasta powinno być także stworzenie warunków do nowych inwestycji gospodarczych, które zapewniłyby nowe atrakcyjne miejsca pracy.
Jakie są realne możliwości wyborów mieszkaniowych łodzianek i łodzian?	Łódź pod względem wskaźnika siły nabywczej³² na rynku nieruchomości znajduje się na wysokim szóstym miejscu wśród miast wojewódzkich. Co świadczy o dużym potencjale nabywczym mieszkańców, biorąc pod uwagę możliwość kredytowania mieszkania. W roku 2013 w Łodzi oddano do użytku 1435 mieszkań, co oznacza, że w stosunku do roku 2012 liczba oddanych mieszkań spadła o 45%. Mieszkańcy Łodzi, którzy przeprowadzili się w przeciągu ostatnich pięciu lat najczęściej wybierali mieszkania w blokach z wielkiej płyty oraz budynkach z okresu międzywojennego. Na wybór taki wpływ ma przede wszystkim cena i koszt utrzymania takich lokali oraz ich lokalizacja. Powyższe fakty świadczą o tym, że dla łodzian i łodzianek brakuje wciąż oferty mieszkań nowych, które cenowo i lokalizacyjnie odpowiadałyby ich potrzebom. Przeznaczenie niezabudowanych obszarów w atrakcyjnych częściach miasta może spowodować zwiększenie zainteresowania rynkiem pierwotnym mieszkań, głównie ze względu na wyższy standard takich mieszkań. Należy liczyć się jednak z faktem, iż mieszkańcy zwracają uwagę przede wszystkim na aspekt finansowy.
Jakie są różnice w preferencjach mieszkaniowych pomiędzy poszczególnymi grupami społeczno-demograficznymi w Łodzi?	Jedną z determinant kształtujących wybór miejsca zamieszkania jest wiek. Mieszkaniem w Śródmieściu w większym stopniu zainteresowane są osoby młode, aniżeli w wieku średnim, czy też starsze. Wniosek ten potwierdza zarówno analiza korespondencji w badaniach ilościowych, jak i analiza wywiadów IDI. Zgodnie z ich wynikami osoby starsze obawiają się hałasu oraz wysokich opłat związanych z zamieszkaniem w Śródmieściu. Ponadto osoby

³² Wskaźnik ten na podstawie średnich cen i przeciętnych zarobków określa, ile metrów kwadratowych mieszkania w danym mieście może nabyć jego mieszkaniec po roku pracy.

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
	w wieku powyżej 65 lat najczęściej są zadowolone ze swojego obecnego miejsca zamieszkania, co wynika z przyzwyczajenia, jak i z tego, iż najczęściej lokale te usytuowane są w budynkach położonych w rejonach dobrze skomunikowanych z centrum miasta, co zapewnia zaplecze infrastrukturalno-usługowe potrzebne do codziennego funkcjonowania. Jednocześnie lokalizacja poza Śródmieściem zapewnia ciszę i spokój. Znajomość okolicy oraz czynniki opisane wcześniej to najważniejsze cechy preferowane przez tę grupę społeczną. Osoby w wieku średnim niechęć do zamieszkania w Śródmieściu tłumaczą brakiem poczucia bezpieczeństwa w tej dzielnicy i duże natężenie ruchu ulicznego. Najchętniej przeprowadziłyby się w miejsca o dużej powierzchni obszarów zielonych i dobrym sąsiedztwie.
Jak kształtują się preferencje mieszkaniowe łodzianek i łodzian w perspektywie podziału administracyjnego miasta?	Respondenci w większości przypadków, chcieliby mieszkać w obecnej dzielnicy zamieszkania. Można zatem wnioskować, że jeśli obecne miejsce zamieszkania wpływa na preferencje mieszkaniowe łodzianek i łodzian to wpływ ten należy rozpatrywać w aspekcie przywiązania do obecnego miejsca zamieszkania.
Jaka jest mobilność mieszkaniowa wśród mieszkańców i mieszkank Łodzi, w kontekście zasiedlania rewitalizowanych terenów?	Mieszkańcy Łodzi w większości są zadowoleni ze swoich mieszkań i nie zamierzają się przeprowadzać. Na fakt ten ma wpływ między innymi utrzymywanie kontaktów społecznych z osobami z sąsiedztwa, w tym bliskość zamieszkania rodziny i przyjaciół. Czynniki te wpływają również na to, iż mieszkańcy, jeśli już planują przeprowadzkę, to w większości zamierzają przenieść się do innego mieszkania na terenie Łodzi. W wywiadach pogłębionych respondenci często wskazują, iż jeżeli mieliby się wyprowadzić to tylko i wyłącznie w obrębie dzielnicy obecnego zamieszkania. Wynika z tego, że łodzianki i łodzian charakteryzuje wysoki poziom identyfikacji ze swoim miejscem zamieszkania. Dlatego właśnie „Każde przedsięwzięcie projektowe odnoszące się do zainwestowanego terenu powinno być poprzedzone starannie

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
	opracowanym studium historyczno-urbanistycznym”, które pozwoli zachować charakter Łodzi przy jednoczesnej poprawie warunków mieszkaniowych i wizerunku miasta”³³. Większość badanych deklaruje, że ważnymi aspektami mieszkania są dla nich cena i koszty utrzymania. Jednocześnie wśród mieszkańców dominuje opinia, iż centrum jest nieproporcjonalnie drogim miejscem. Opinii tej nie potwierdza analiza kosztów mieszkania przeprowadzona na podstawie wskazań wysokości opłat ponoszonych przez mieszkańców, według której Śródmieście plasuje się w środku rankingu. W celu zachęcenia mieszkańców do zamieszkania w Śródmieściu ważnymi działaniami są: zwiększenie bezpieczeństwa, odpowiednia promocja tego rejonu podkreślająca dostępność cenową, a także zapewnienie oferty mieszkań o dobrym standardzie poprzez remont budynków lub przygotowaniu obszarów pod nowe inwestycje.
Jakie części miasta są najbardziej atrakcyjne dla mieszkańców i mieszkank Łodzi i dlaczego?	Według preferencji mieszkańców hierarchia dzielnic Łodzi przedstawia się następująco: 1. Bałuty – spokojnie, bezpiecznie, dużo zieleni, i dobra komunikacja z centrum. 2. Polesie, dużo terenów zielonych (ZOO i ogród botaniczny). 3. Widzew – spokojnie, dobra komunikacja, ładne niedrogie mieszkania. 4. Śródmieście - dostępność klubów, interesująca zabudowa, rozwinięta infrastruktura usługowa, handlowa. 5. Górna – dostęp do terenów zielonych. Należy zwrócić uwagę, że mieszkańcy Łodzi w większości preferują dzielnicę, na obszarze której obecnie mieszkają tłumacząc to: przyzwyczajeniem, bliskością zamieszkania rodziny i znajomych, bliskością miejsca pracy i nauki.

³³ Kononowicz W. Rewaloryzacja przestrzeni zabudowanej jako rewaloryzacja idei, [w:] Czarnecki W., Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI w., Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok, 2006, s.45

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
	W przypadku rankingu osiedli najbardziej atrakcyjnymi miejscami dla respondentów są: Osiedle Teofilów, Osiedle Śródmieście Wschód oraz Widzew Wschód.

Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Spis map, rysunków, tabel oraz wykresów

Mapa 1 Poglądowa mapa cen mieszkań w Łodzi (2013 rok).....	21
Rysunek 1 Główne czynniki kształtujące popyt i podaż mieszkań.....	1
Rysunek 2 Preferowana dzielnica zamieszkania według wieku	48
Tabela 1 Nowo wybudowane budynki mieszkalne oddane do użytkowania w Łodzi w latach 2012-2013 wg Liczby mieszkań	16
Tabela 2 Struktura próby oraz populacji ze względu na wiek i płeć.....	24
Tabela 3 Struktura próby i populacji ze względu na miejsce zamieszkania (według osiedli, z uwzględnieniem dzielnic).....	25
Tabela 4 Współczynnik czasu dotarcia z miejsca zamieszkania do poszczególnych lokalizacji według osiedli.....	37
Tabela 5 Preferowane cechy mieszkania	39
Tabela 6 Obecna i preferowana powierzchnia mieszkania (% w wierszu).....	40
Tabela 7 Obecna i preferowana wysokość czynszu (% w wierszu).....	41
Tabela 8 Współczynniki kosztów eksploatacji mieszkania według miejsca zamieszkania z uwzględnieniem współczynnika wielkości powierzchni mieszkania	41
Tabela 9 Preferowana dzielnica zamieszkania, według obecnego miejsca zamieszkania respondentów (% w kolumnie).....	44
Tabela 10 Preferowane osiedle do zamieszkania	49
Tabela 11 Typ budynku, w którym chcieliby zamieszkać respondenci według aktualnego rodzaju zamieszkanego budynku (% z respondentów zamieszkujących dany typ budynku)	51
Tabela 12 Struktura respondentów, którzy zmienili swoje miejsce zamieszkania według rodzaju budynku z uwzględnieniem cech społeczno demograficznych (% w wierszu)	53

Tabela 13 Średnia ocena istotności poszczególnych czynników podczas zakupu nowego mieszkania	53
Tabela 14 Rodzinne powiązania respondentów z Łodzią.....	58
Tabela 15 Wartość indeksu powiązań rodzinnych z miastem według miejsca zamieszkania (osiedla)	59
Tabela 16 Zmiana miejsca zamieszkania w przeciągu ostatnich pięciu lat według wieku (% respondentów z danej grupy wiekowej – w kolumnie).....	61
Tabela 17 Planowana zmiana miejsca zamieszkania w okresie najbliższych pięciu lat według wieku (% respondentów z danej grupy wiekowej – w kolumnie)	61
Tabela 18 Postawa wobec poszczególnych aspektów rewitalizacji.....	63
Tabela 19 Zestawienie najważniejszych cech poszczególnych profili grup społecznych.....	73
Tabela 20 Wnioski i rekomendacje opracowane na podstawie przeprowadzonych badań i analizy danych zastanych	76
Wykres 1 Liczba ludności Łodzi w latach 2005-2013	3
Wykres 2 Dynamika gęstości zaludnienia w wybranych miastach w Polsce (liczba osób/km ²)	4
Wykres 3 Prognoza zmian ogólnej liczby ludności w Łodzi do roku 2035	5
Wykres 4 Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich w roku 2013.....	9
Wykres 5 Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania w miastach wojewódzkich w roku 2013 (w m ²)	10
Wykres 6 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w roku 2013 (w m ²)	11
Wykres 7 Struktura zasobów mieszkaniowych wg formy własności w Łodzi w roku 2013.....	12
Wykres 8 Zasoby mieszkaniowe w Łodzi wg form własności w latach 2009-2013...	13
Wykres 9 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi w latach 2012-2013 (w PLN).....	14

Wykres 10 Siła nabywcza na rynku nieruchomości w miastach wojewódzkich w roku 2013 (m ²).....	15
Wykres 11 Średnie ceny ofertowe m ² mieszkania w miastach wojewódzkich w roku 2012 na rynku pierwotnym (w PLN).....	17
Wykres 12 Średnie ceny ofertowe m ² mieszkania w miastach wojewódzkich w latach 2012-2014 na rynku wtórnym (w PLN)	18
Wykres 13 Średnie ceny ofertowe m ² mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi w latach 2012-2014 ze względu na liczbę pokoi (w PLN)	20
Wykres 14 Średnie ceny ofertowe za m ² mieszkania do wynajęcia w miastach wojewódzkich w III kw. 2014 roku (PLN)	23
Wykres 15 Struktura próby ze względu na wykształcenie	26
Wykres 16 Struktura próby ze względu na stan cywilny	27
Wykres 17 Struktura próby ze względu na rodzaj budynku zamieszkania.....	27
Wykres 18 Struktura próby ze względu na status zawodowy	28
Wykres 19 Ocena ogólnego zadowolenia z zamieszkiwania w Łodzi.....	29
Wykres 20 Główne zalety mieszkania w Łodzi	30
Wykres 21 Główne wady mieszkania w Łodzi	31
Wykres 22 Ocena własnego miejsca zamieszkania pod względem poszczególnych aspektów	32
Wykres 23 Współczynnik jakości miejsca zamieszkania według osiedli.....	33
Wykres 24 Przeciętny czas dotarcia do poszczególnych lokalizacji z miejsca zamieszkania.....	36
Wykres 25 Korzystanie z dodatków mieszkaniowych	43
Wykres 26 Preferowana dzielnica do zamieszkania.....	43
Wykres 27 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi.....	47
Wykres 28 Preferowany rodzaj budynku do zamieszkania.....	50
Wykres 29 Czas zamieszkania w Łodzi.....	56
Wykres 30 Zamieszkiwanie w Łodzi rodziców respondentów.....	56
Wykres 31 Czas zamieszkania w Łodzi rodziców respondentów (n=636).....	57
Wykres 32 Zamieszkiwanie w Łodzi przez dziadków respondentów	57

Wykres 33 Przeprowadzki w ciągu ostatnich pięciu lat.....	60
Wykres 34 Plany wobec zmiany miejsca zamieszkania	62
Wykres 35 Szczegółowe plany respondentów, którzy zamierzają zmienić miejsce zamieszkania (n=84)	62

5. Spis materiałów źródłowych

1. Wybrana literatura przedmiotowa:

- a. Balińska G., Rewitalizacja centrów miast historycznych – wybrane zagadnienia [w:] Czarnecki W., Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI w., Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok, 2006.
- b. Kononowicz W. Rewaloryzacja przestrzeni zabudowanej jako rewaloryzacja idei, [w:] Czarnecki W., Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI w., Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok, 2006.
- c. Łaszek J. i in., Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2013 r., Biuro Polityki Makroostabilnościowej Instytut Ekonomiczny, luty 2014.
- d. Łaszek J., Rynek mieszkań i jego specyfika jako czynniki determinujące ryzyko kredytowania hipotecznego, Warszawa, 2006.
- e. Marcińczak S., Przemiany struktury społeczno-przestrzennej Łodzi w latach 1988-2005, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2009.
- f. Michalski W., Nowakowska B. Rozmieszczenie zjawisk demograficznych w Łodzi, [w:] red. Warzywoda-Kruszyńska W., Grotowska-Leder J., Ryzyka Transformacji systemowej, Instytut Socjologii Uniwersytet Łódzki, Łódź 2000.
- g. Obraniak P., Zmiany w społeczno-przestrzennej strukturze Łodzi w drugiej połowie XX wieku [w:] Przegląd socjologiczny, tom XLVI, Łódź, 1997.

2. Stan gospodarki mieszkaniowej w gminie Łódź pożądane kierunki zmian www.uml.lodz.pl/get.php?id=3309
3. Struktura zasobów mieszkaniowych <http://www.mapa.lodz.pl/atlas/pdf/P-32.pdf>
4. Warunki mieszkaniowe w Łodzi <http://www.mapa.lodz.pl/atlas/pdf/P-31.pdf>

5. Mapa mieszkaniowa Łódzkiego Ośrodka Geodezji
http://gis.mapa.lodz.pl/rynek_mieszkaniowy/default.aspx
6. Raport z konsultacji społecznych pierwszych 8 obszarów rewitalizacji,
<http://uml.lodz.pl/get.php?id=9022>
7. Łódzka Polityka mieszkaniowa, <http://uml.lodz.pl/get.php?id=4018>
8. Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+,
<http://uml.lodz.pl/miasto/strategia/>
9. Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+
<http://bip.uml.lodz.pl/index.php?str=83&id=31090>
10. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016, stanowiący Załącznik do uchwały Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r.
http://bip.uml.lodz.pl/_plik.php?plik=uchwaly/rm/06_826.PDF
11. Podział na SIM – (Systemu Informacji Miejskiej) przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Łodzi nr LVI/1069/05 z dnia 26.10.2005
<http://bip.uml.lodz.pl/index.php?str=83&id=17252>
12. Raport Uniwersytetu Łódzkiego odnośnie zieleni przyulicznej, dr. J. Kronenberg, <http://www.mdpi.com/2071-1050/3/7/1022>
13. XIV Akademia Letnia Wyzwania Zrównoważonego Rozwoju w Polsce 2011 - Łódź Europejską Zieloną Stolicą do 2020 roku
<http://www.sendimir.org.pl/sites/default/files/Raport%20z%20projektu%20Lodz%20Europejska%20Zielona%20Stolica%20do%202020%20roku.pdf>
14. Łódzka Polityka Społeczna 2020+ <http://www.uml.lodz.pl/get.php?id=11346>
15. Ogłoszenia rynku nieruchomości dotyczące wynajmu oraz raporty roczne portal dom.gratka.p