



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

ŁÓDŹ REWITALIZUJE

ZESTAW ANALIZ I DIAGNOZ DOTYCZĄCYCH KRYTERIÓW WYBORU MIEJSC ZAMIESZKANIA W ŁODZI

WYKONAWCA: EU-CONSULT SP. Z O.O.

**W RAMACH PROJEKTU PIŁOTAŻOWEGO
PN. OPRACOWANIE MODELU PROWADZENIA REWITALIZACJI
OBSZARÓW MIEJSKICH NA WYBRANYM OBSZARZE W MIEŚCIE ŁODZI**



Podsumowanie prac nad zestawem 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”, reprezentujący firmę Eu Consult Sp. z o.o. zespół badawczy w składzie: Krzysztof Gutta, Joanna Czerepko, prof. Sylwia Pangsy-Kania, we współpracy z Urzędem Miasta Łodzi, na podstawie przeprowadzonych badań opracował trzy raporty:

- ♦ „Analiza kryteriów wyboru miejsca zamieszkania przez mieszkańców Łodzi”
- ♦ „Analiza przestrzenna wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów”
- ♦ „Diagnoza warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego”

Wymienione wyżej dokumenty powstały, w celu przygotowania do procesu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi w latach 2014-2020, w tym dostarczenia wiedzy potrzebnej do właściwego przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta.

W ramach pierwszego z raportów na podstawie analizy: łódzkiego rynku nieruchomości, wyników badania CAPI oraz IDI z mieszkańcami miasta, określono motywacje i realne możliwości wyboru mieszkaniowego łódzianek i łódzian. W opracowaniu znajdują się przede wszystkim informacje na temat:

- Mobilności mieszkaniowej mieszkańców Łodzi,
- Charakterystycznych czynników decydujących o wyborze miejsca zamieszkania,
- Biografii mieszkaniowych łódzian.

Drugi z raportów został opracowany na podstawie wyników badań metodą CATI wśród łódzkich żaków i dotyczy miejsc tymczasowego zamieszkania studentów, z uwzględnieniem kosztów metrażu na osobę oraz lokalizacji. W dokumencie tym można znaleźć informacje odnoszące się do:

- Chłonności akademików publicznych oraz prywatnych,
- Preferencji studentów w aspekcie lokalizacji akademików,
- Preferencji lokalizacyjnych, ekonomicznych oraz przestrzennych związanych z przyszłym miejscem zamieszkania studentów.

Ostatnie z opracowań, odnosząc się do dwóch pierwszych raportów oraz analizy wywiadów IDI z mieszkańcami obszaru pilotażowego, a także oceny tego terenu dokonanej przez niezależnych obserwatorów pozwala określić, w jakim stopniu obszar pilotażowy jest w stanie zaspokoić współczesne potrzeby mieszkaniowe łódzianek i łódzian. Raport stanowi wstęp do rewitalizacji identyfikując obszary i zakres zmian, które są pożądane w tej części miasta.

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

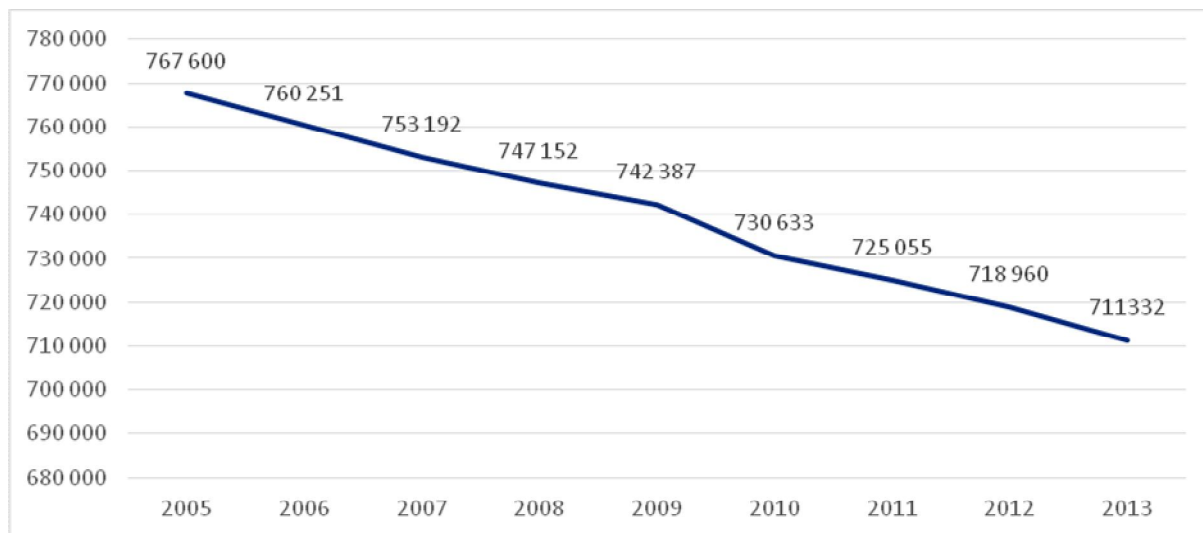
1. Analiza danych zastanych

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



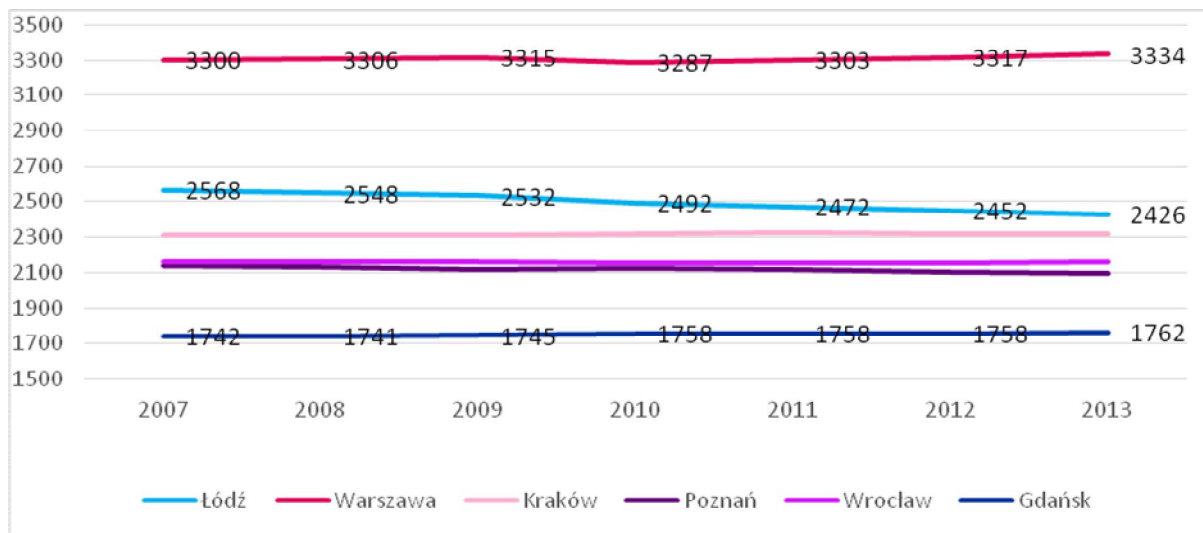
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

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.

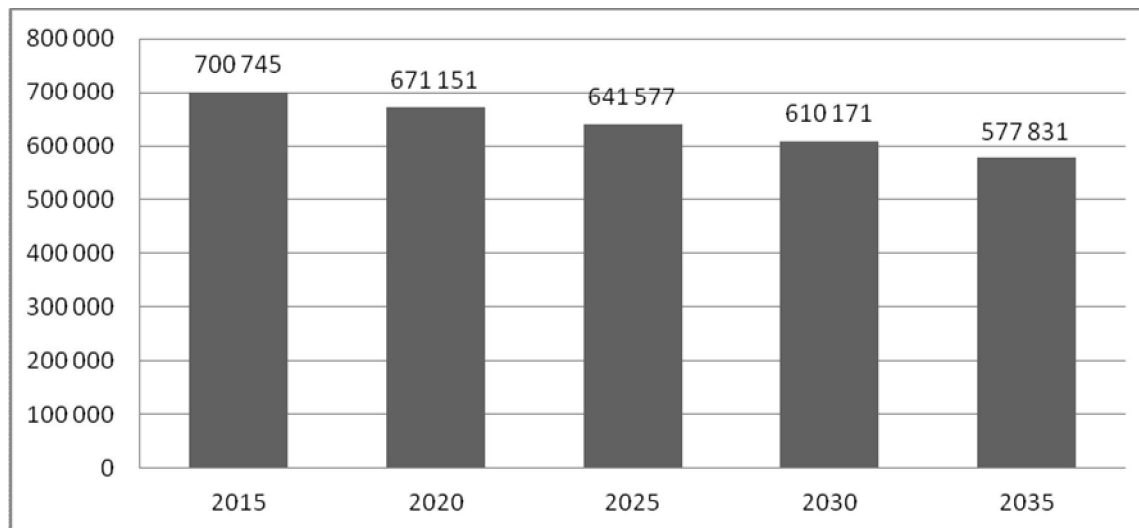
Wykres 2 Dynamika gęstości zaludnienia w wybranych miastach w Polsce (liczba osób/km²)



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

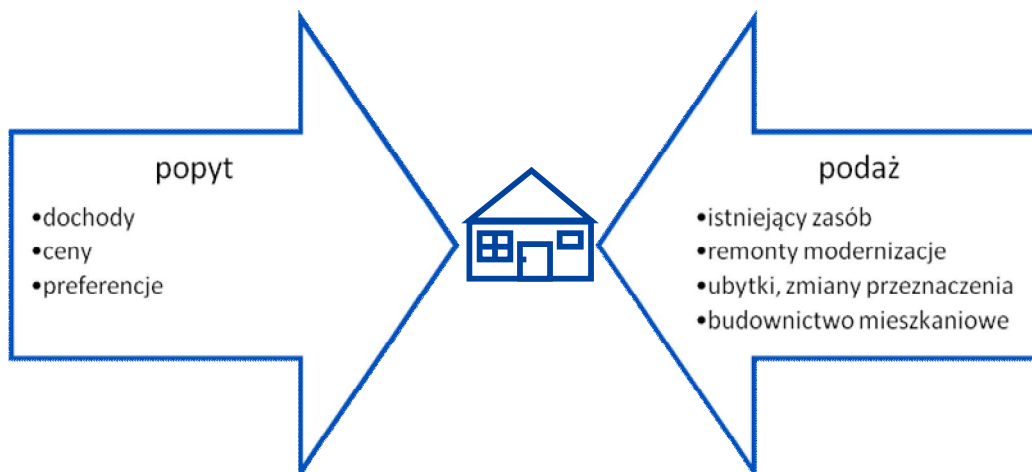
Podstawowe informacje

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.

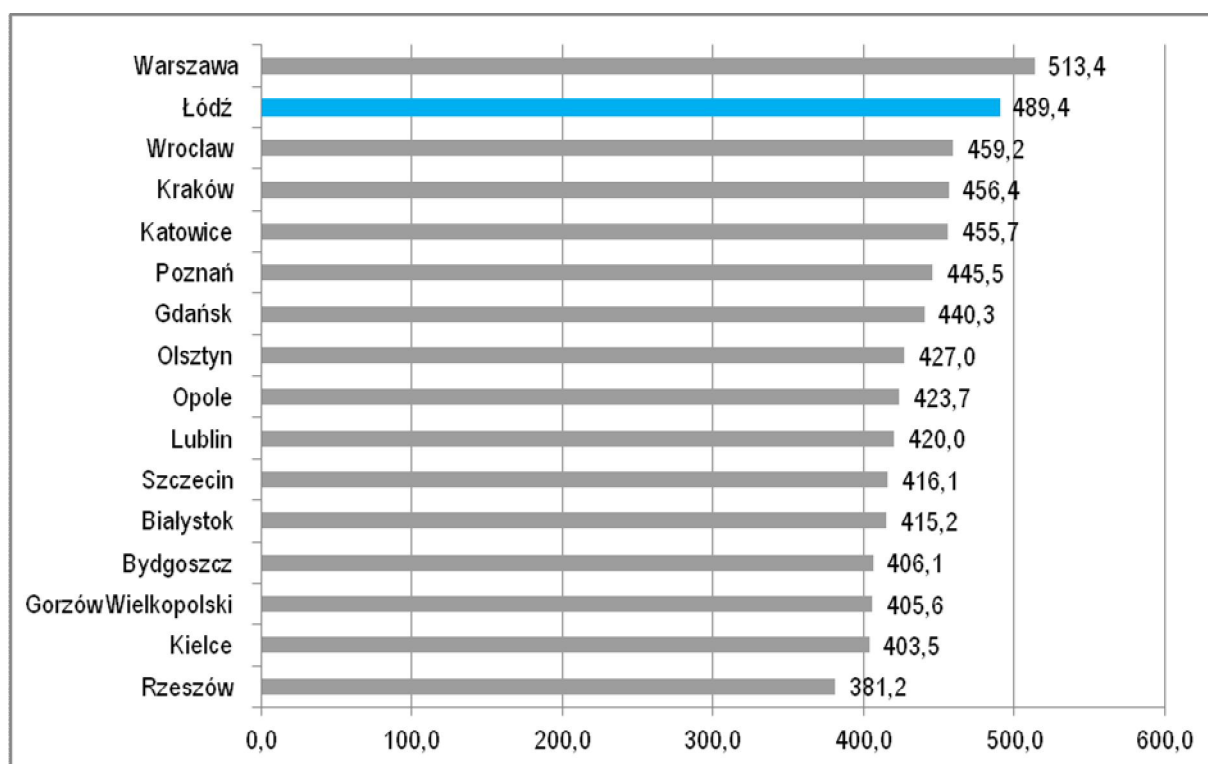
⁷ Tamże, s. 48-50

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).

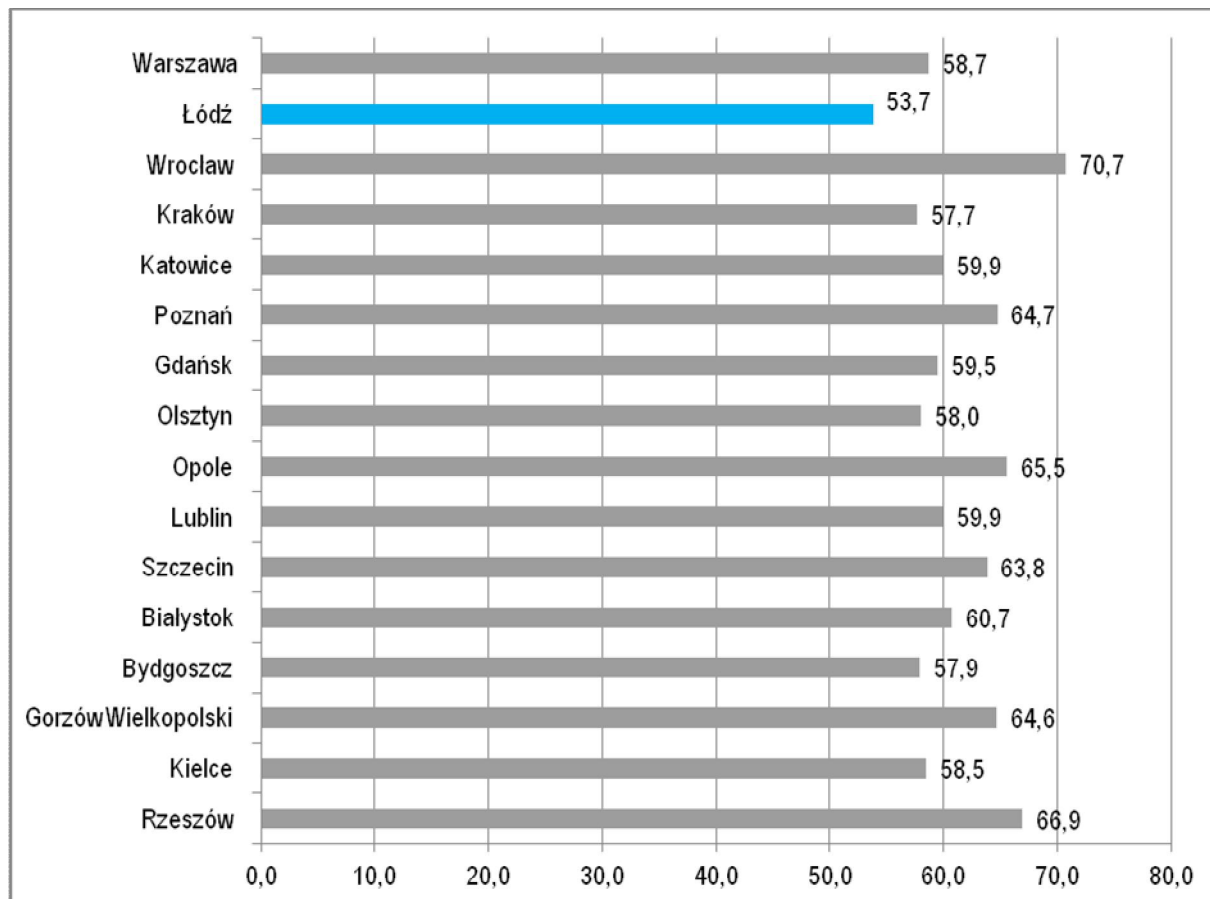
Wykres 4 Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich w roku 2013



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)

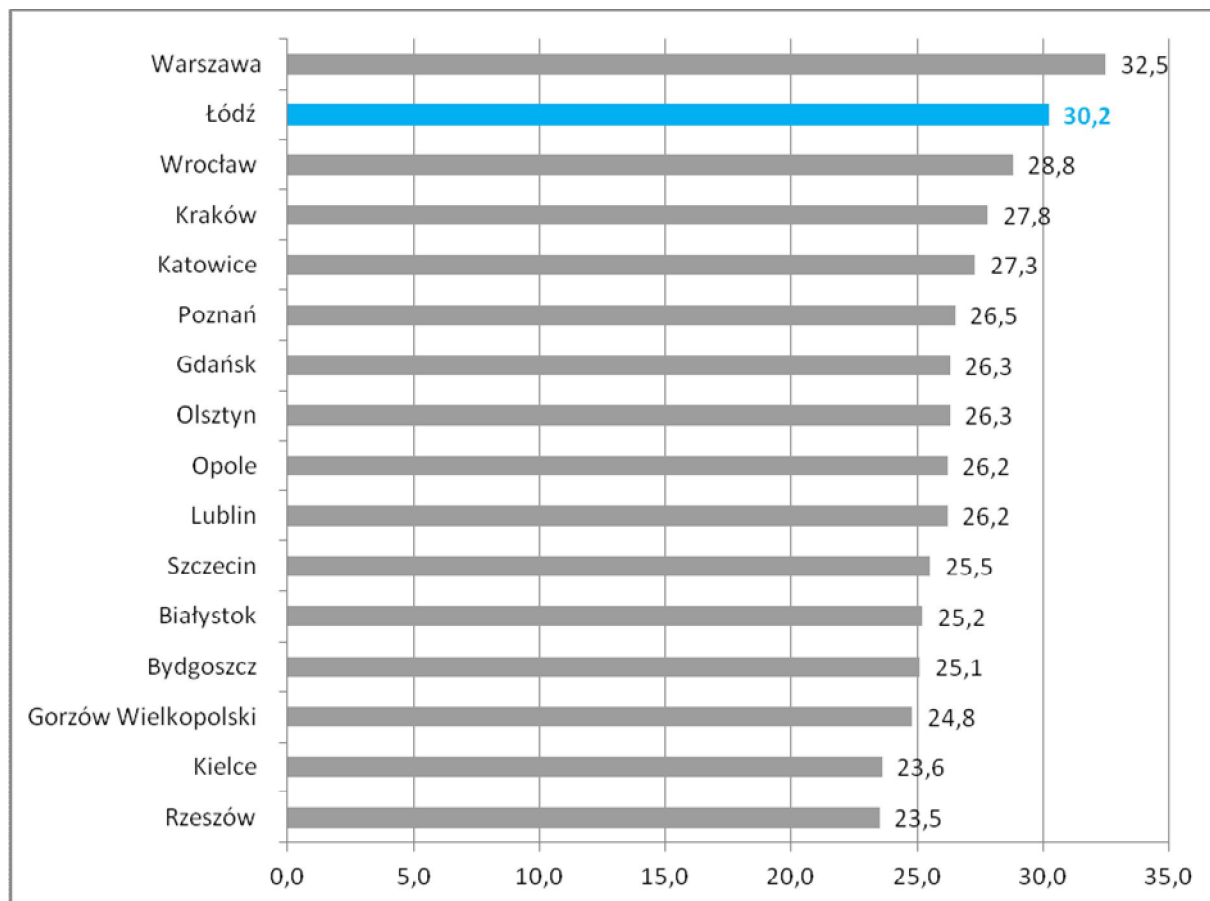


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (Bank Danych Lokalnych)

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.

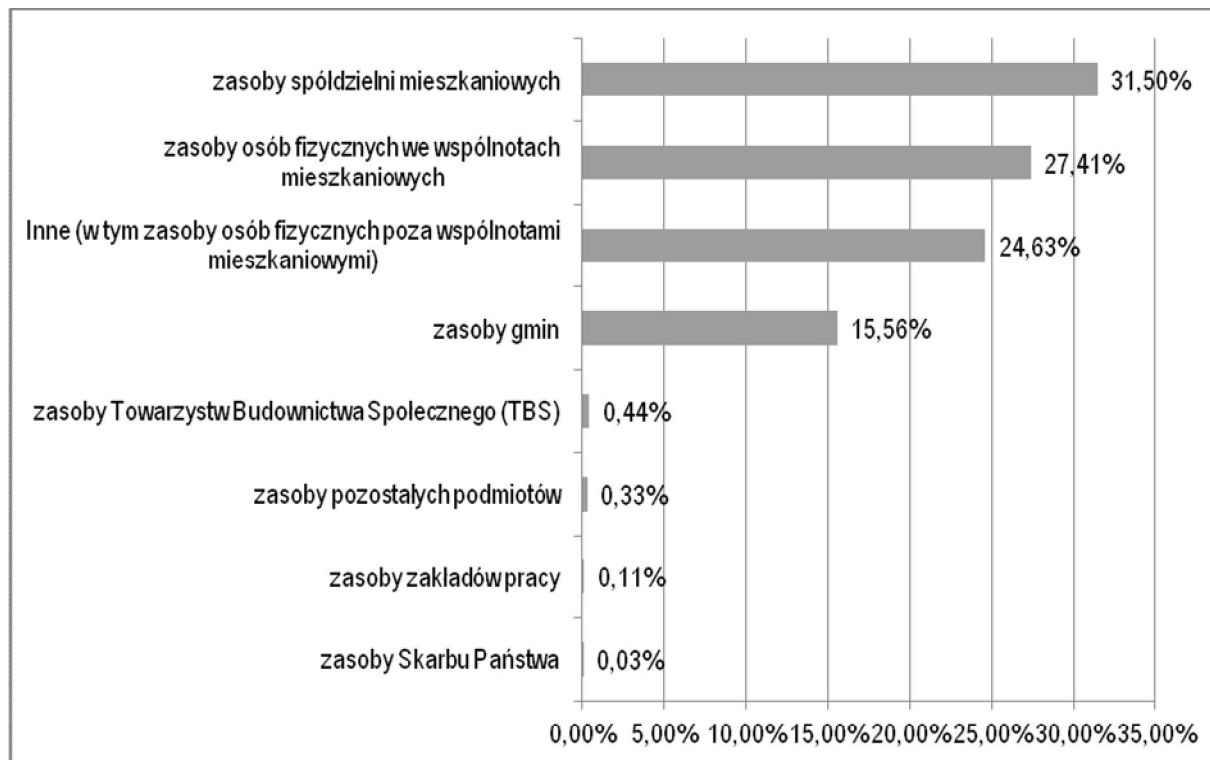
Wykres 6 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w roku 2013 (w m²)



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.

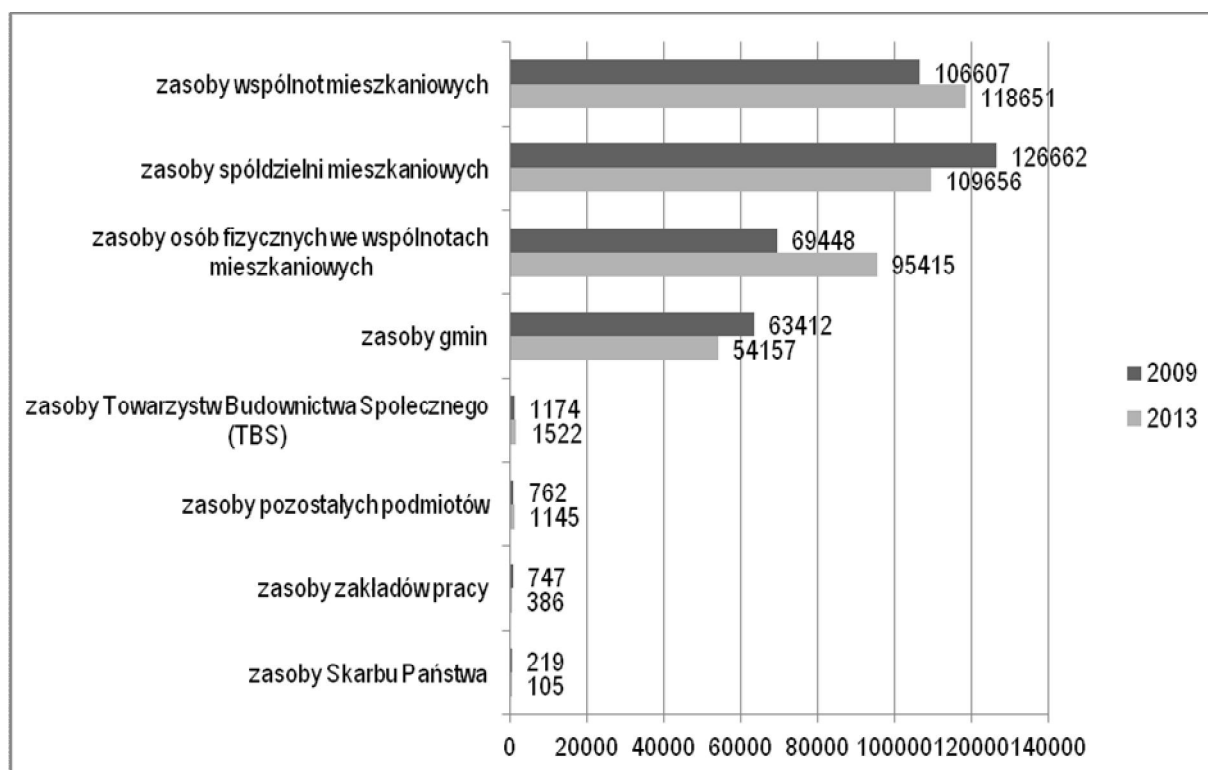
Wykres 7 Struktura zasobów mieszkaniowych wg formy własności w Łodzi w roku 2013



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



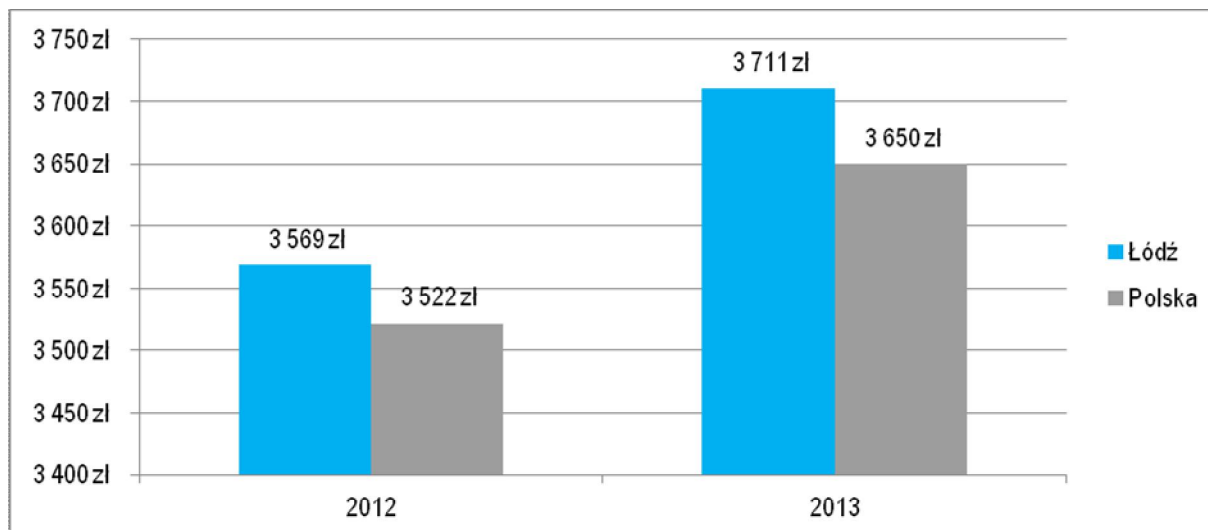
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (2009;2013)

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.

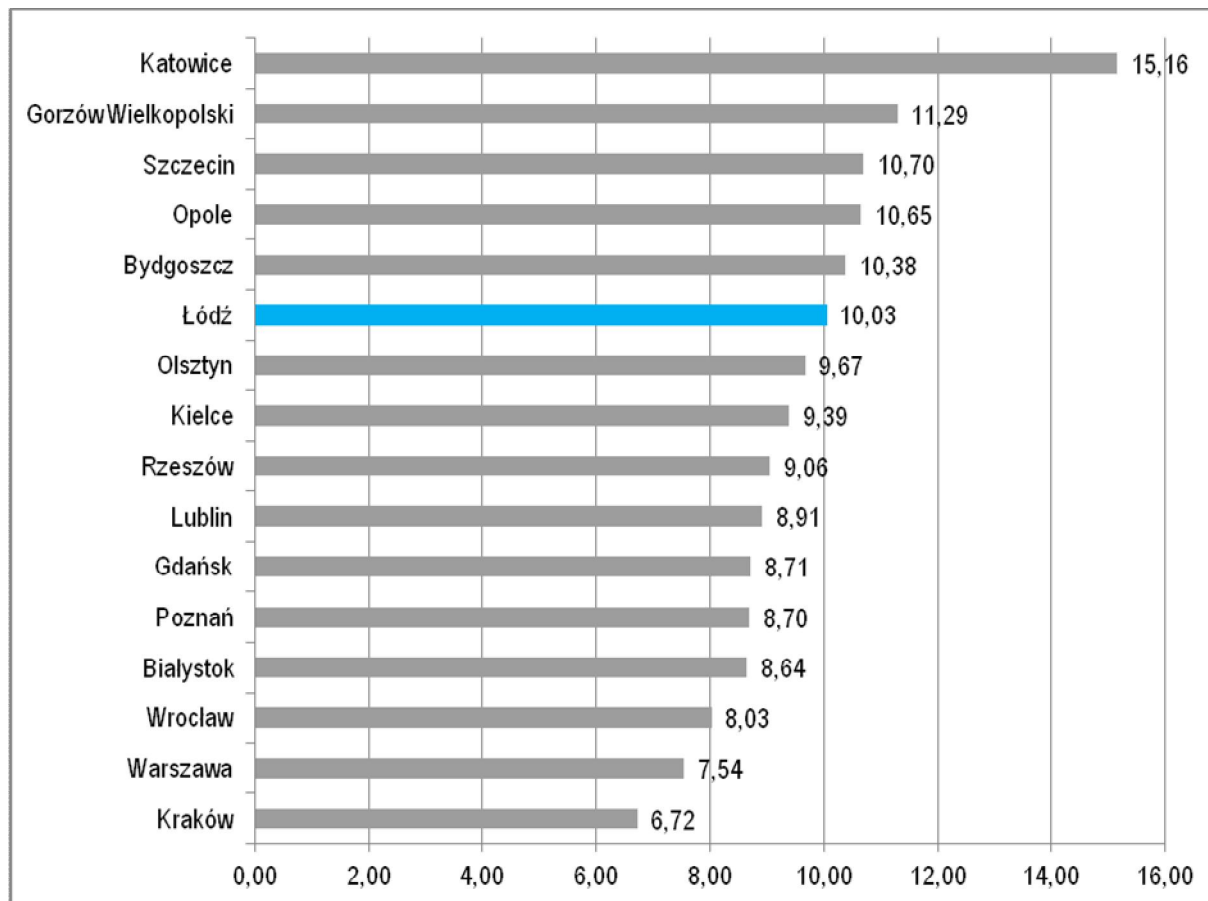
Wykres 9 Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi w latach 2012-2013 (w PLN)



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

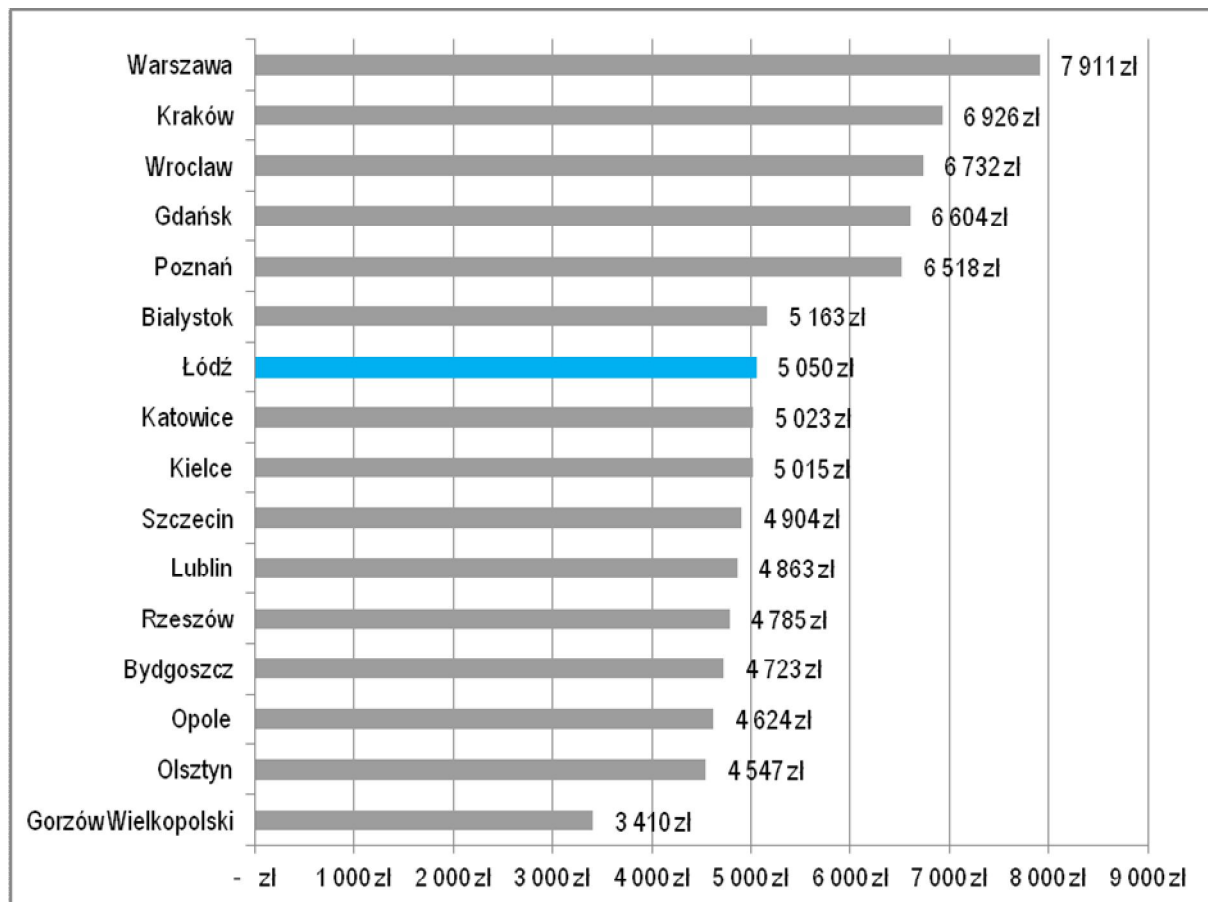
	2012		2013	
	ogółem	418	398	
Liczba mieszkań	budownictwo indywidualne			
	1-4	307	305	
	5-10	1	2	
	bez budownictwa indywidualnego			
	11 i więcej	2	3	
	1-4	61	65	
	5-10	3	1	
	11-20	12	5	
	21-30	11	3	
	31-40	9	4	
	41 i więcej	12	10	

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)

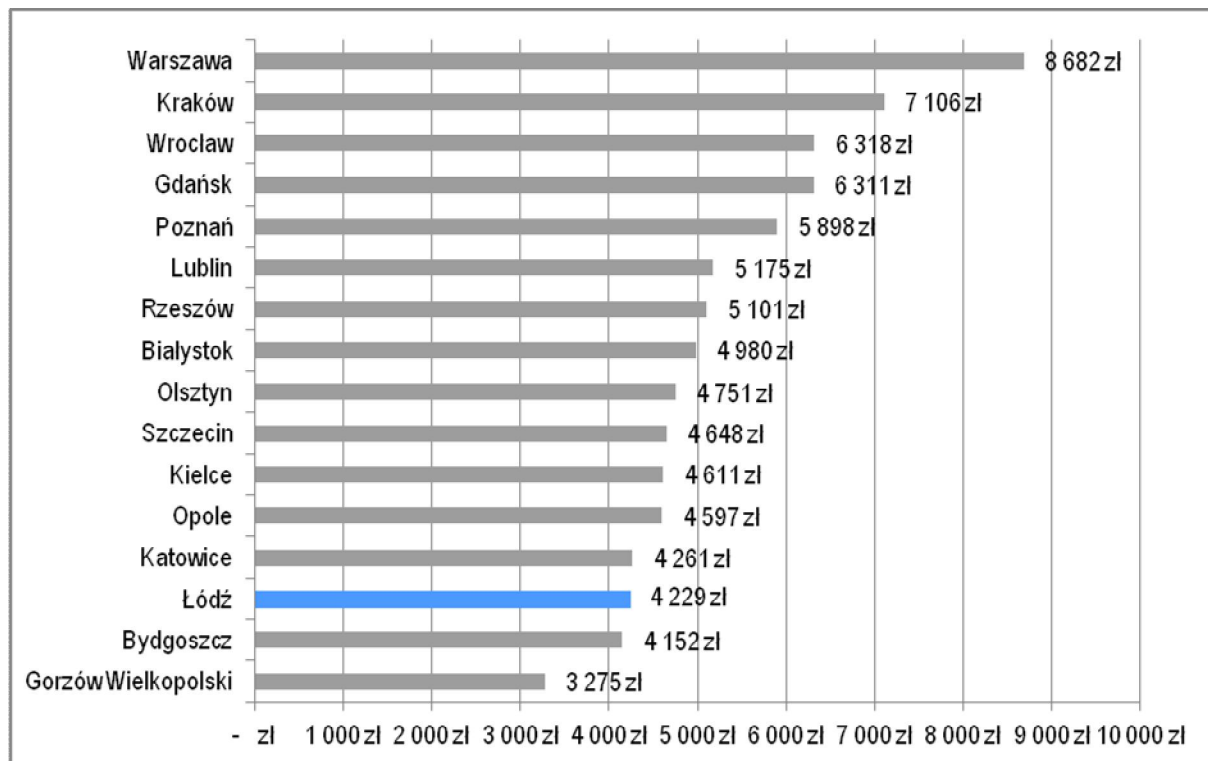


Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportu z rynku nieruchomości dom gratka.pl (2012)

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)



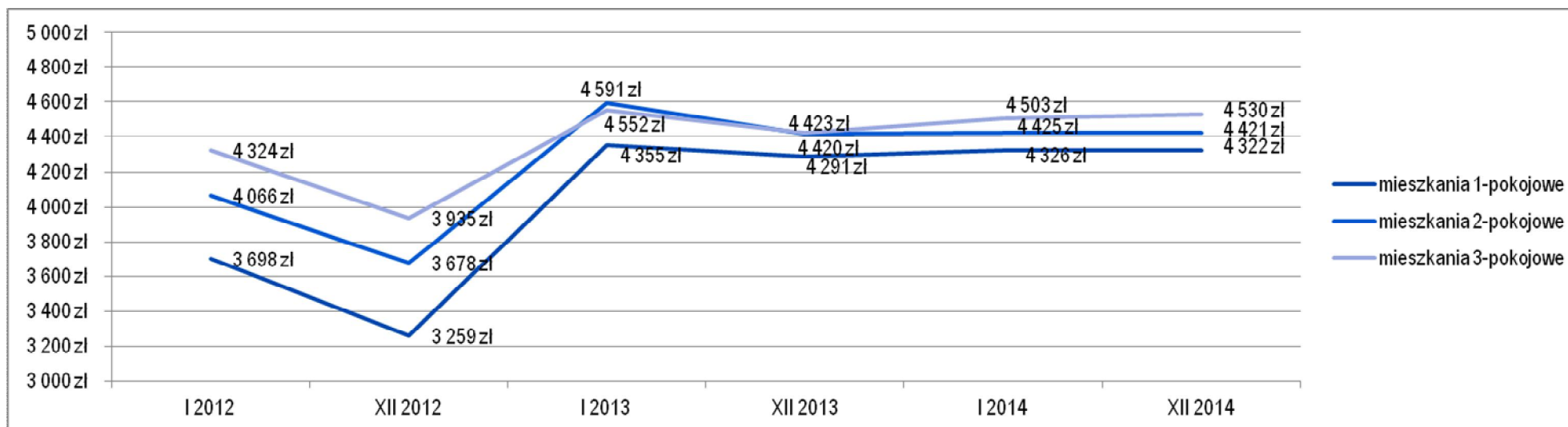
Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów z rynku nieruchomości dom gratka.pl (2012-2014)

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]

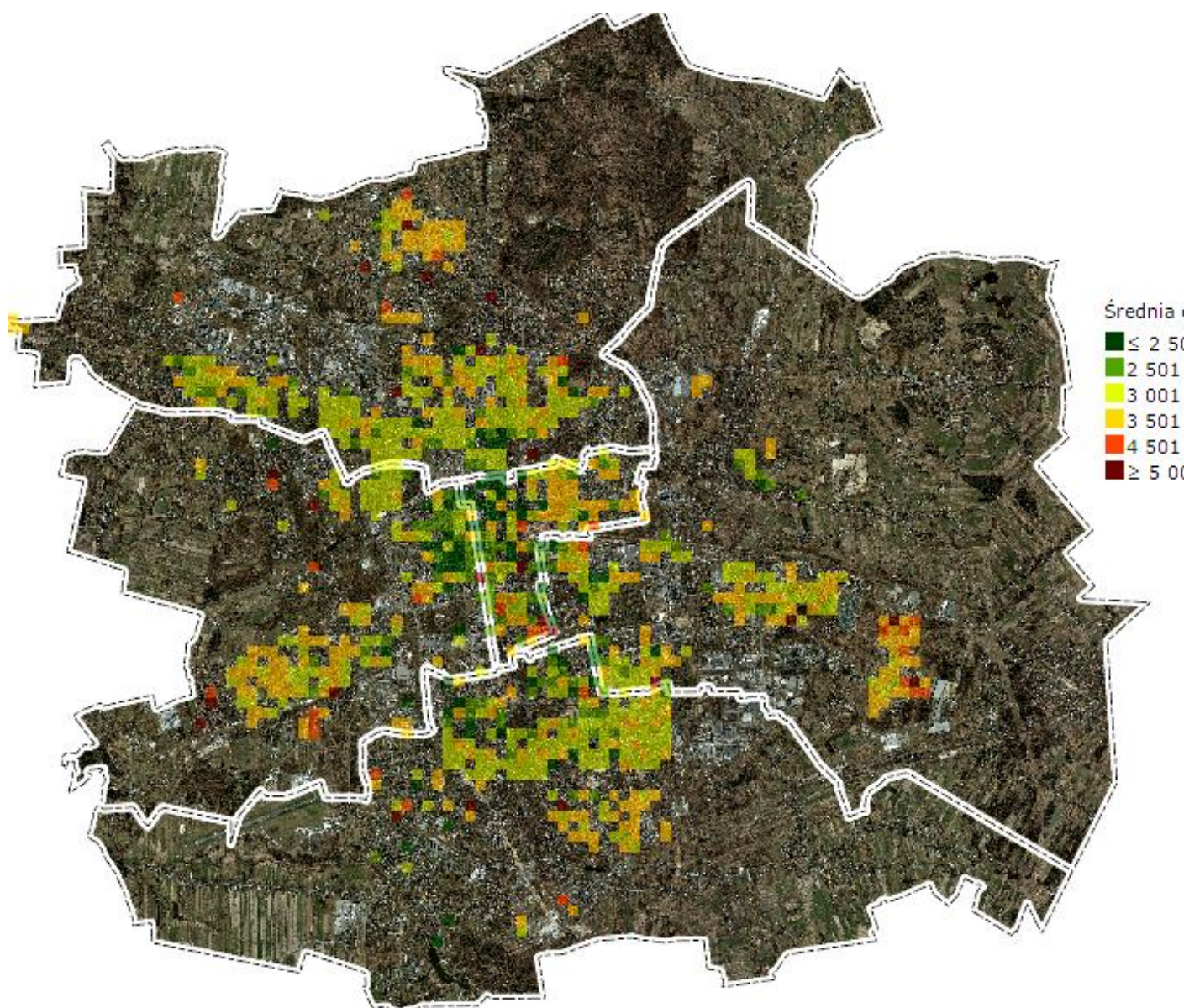
Wykres 13 Średnie ceny ofertowe m² mieszkania na rynku wtórnym w Łodzi w latach 2012-2014 ze względu na liczbę pokoi (w PLN)



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

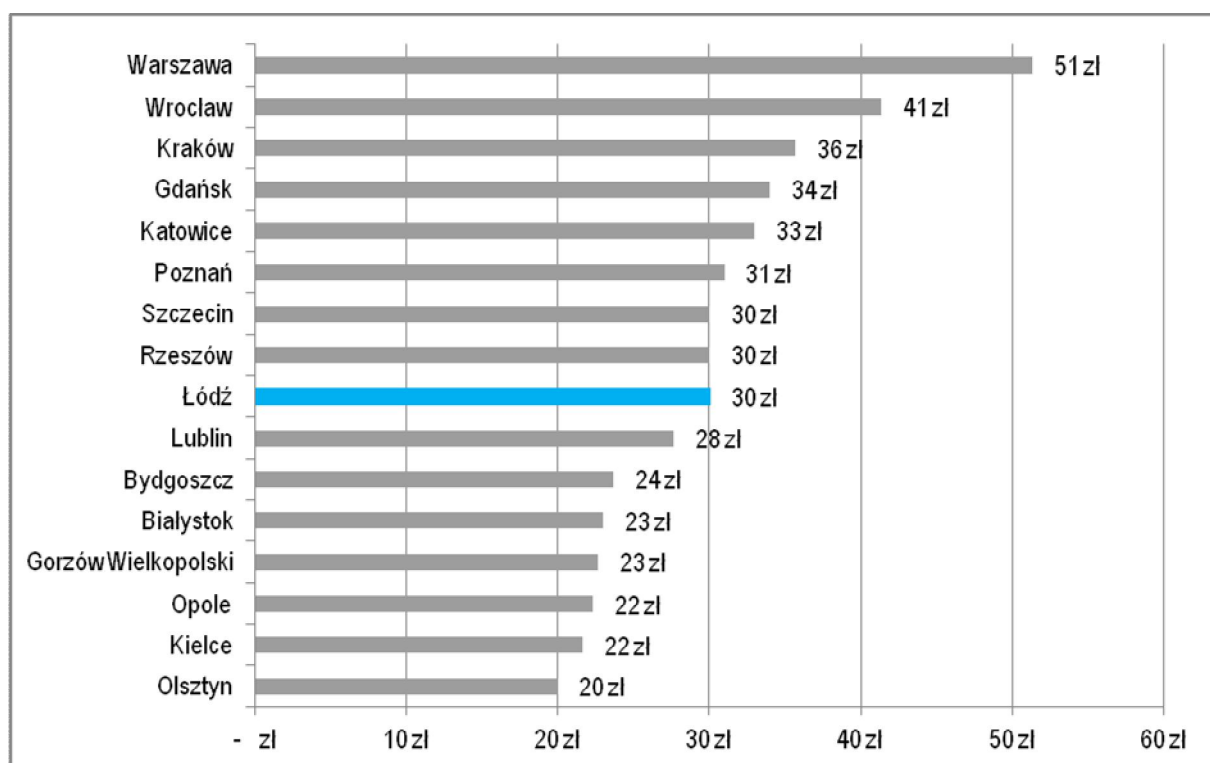
Podjęcie działań rewitalizacyjnych umożliwi modernizację obszaru centralnego, zwiększając jego atrakcyjność, co spowoduje natomiast zatrzymanie procesów dezurbanizacji. Długoterminowym skutkiem podjętych działań będzie odwrócenie obecnych tendencji przestrzennych rynku nieruchomości w Łodzi. Zadanie 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)

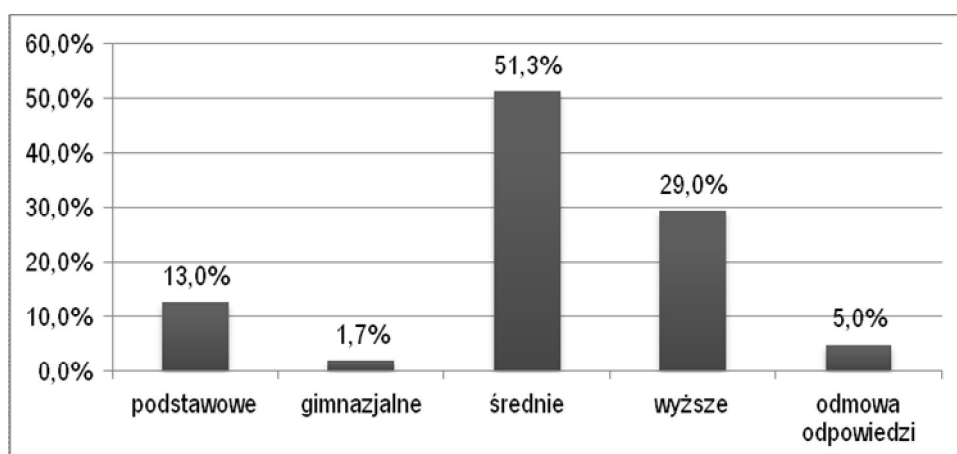
	Nazwa osiedla	Struktura próby	Struktura populacji
Bałuty 28,73%	Bałuty Osiedle Bałuty Zachodnie	1,00%	1,00%
	Bałuty Osiedle Radogoszcz	4,73%	4,73%
	Bałuty Osiedle Łagiewniki	0,27%	0,27%
	Bałuty Osiedle Julianów-Marysin-Rogi	1,80%	1,80%
	Bałuty Osiedle Bałuty-Dół	6,53%	6,53%
	Bałuty Osiedle Bałuty-Centrum	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 Montwiłła-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

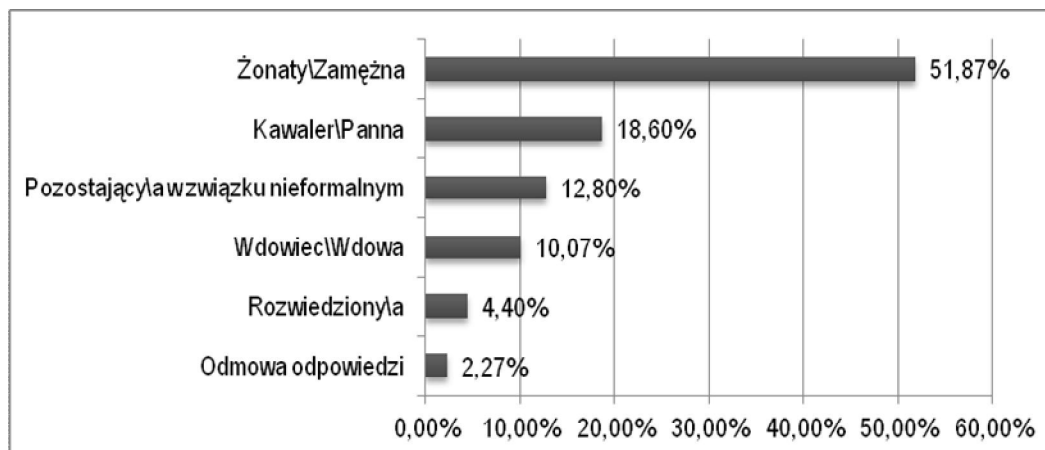


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

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.

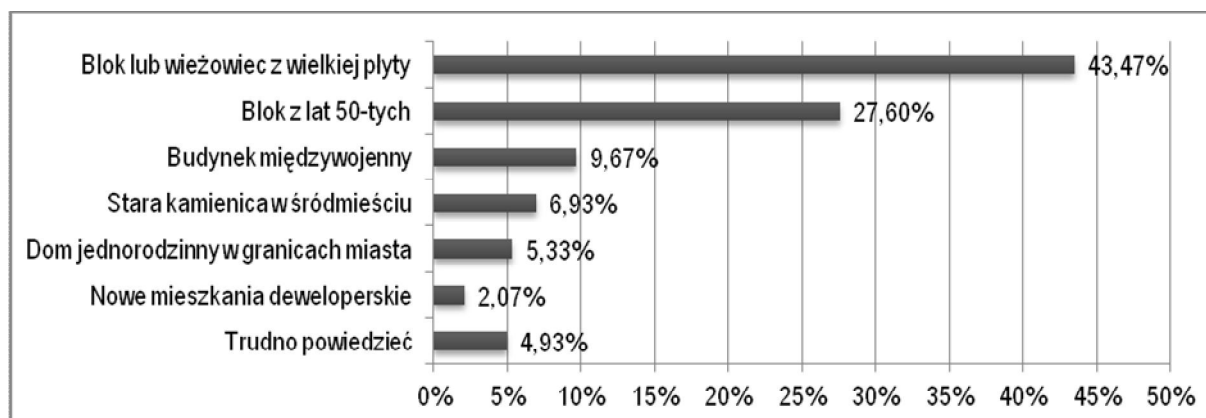
Wykres 16 Struktura próby ze względu na stan cywilny



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.

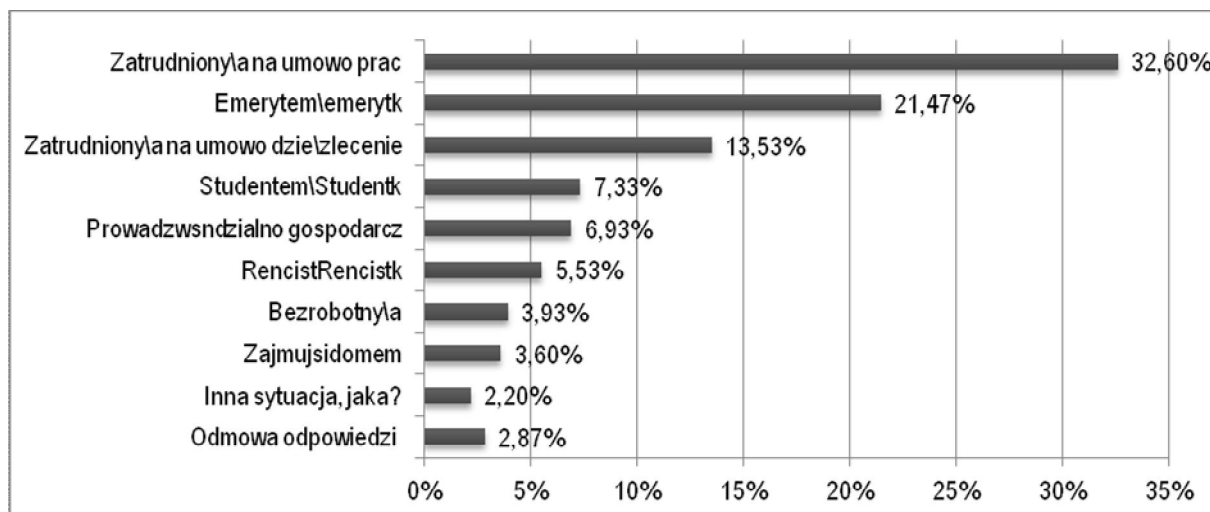
Wykres 17 Struktura próby ze względu na rodzaj budynku zamieszkania



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

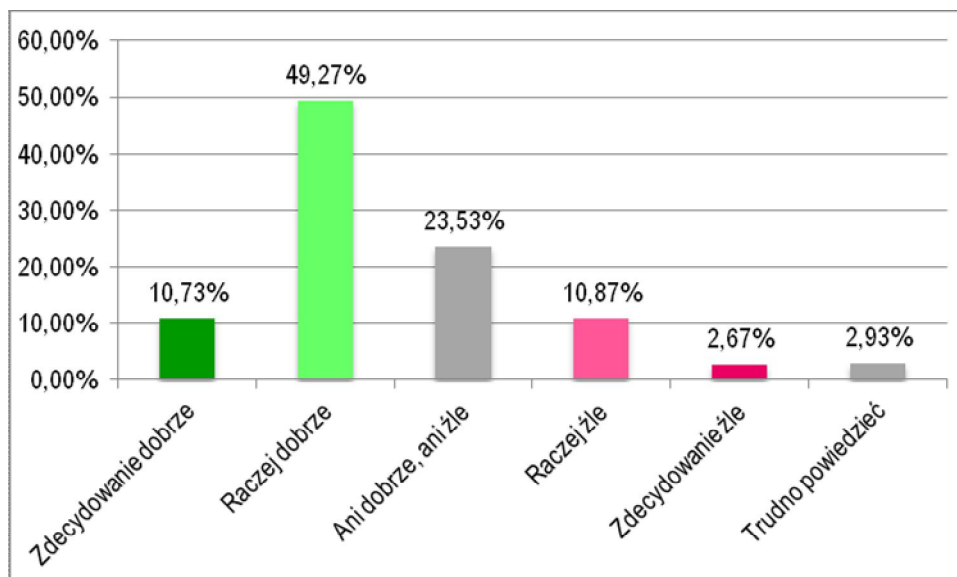
Wyniki badań

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

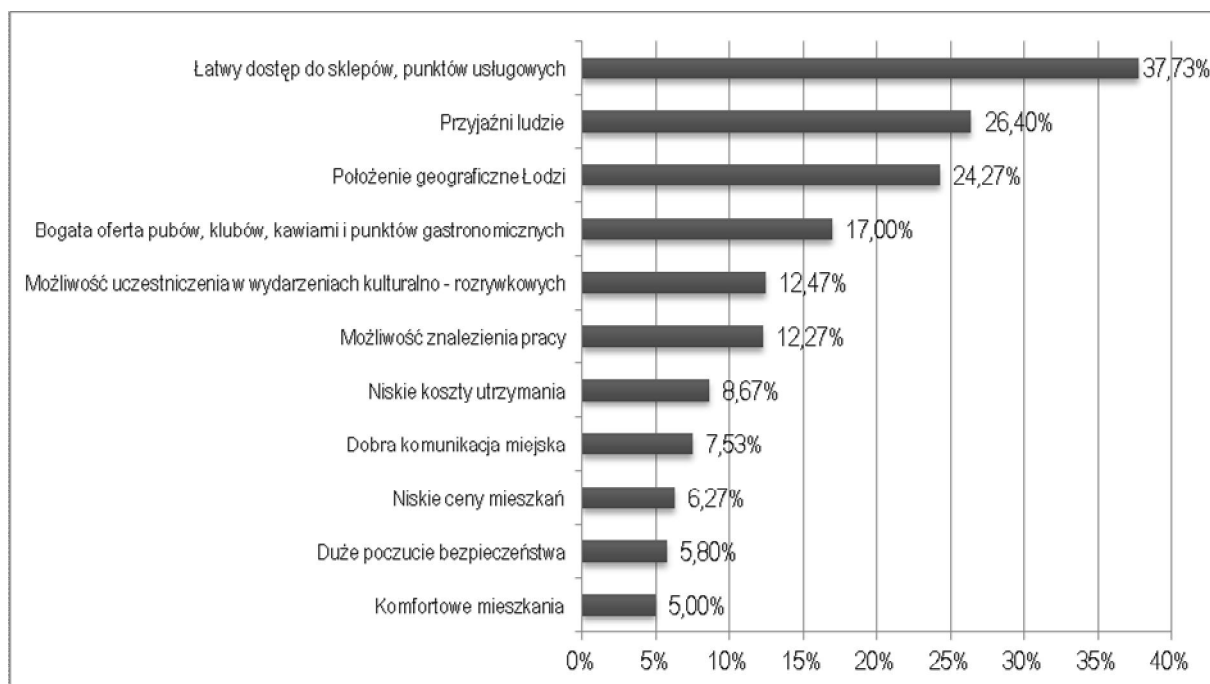


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

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.

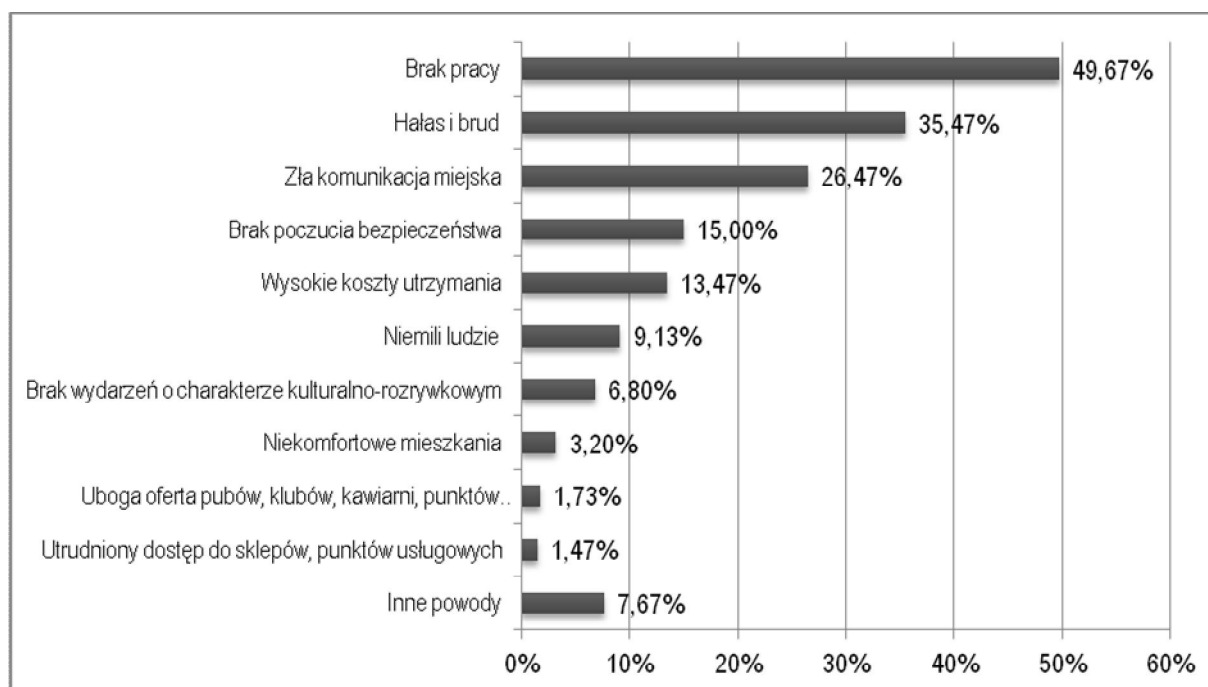
Wykres 20 Główne zalety mieszkania w Łodzi



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



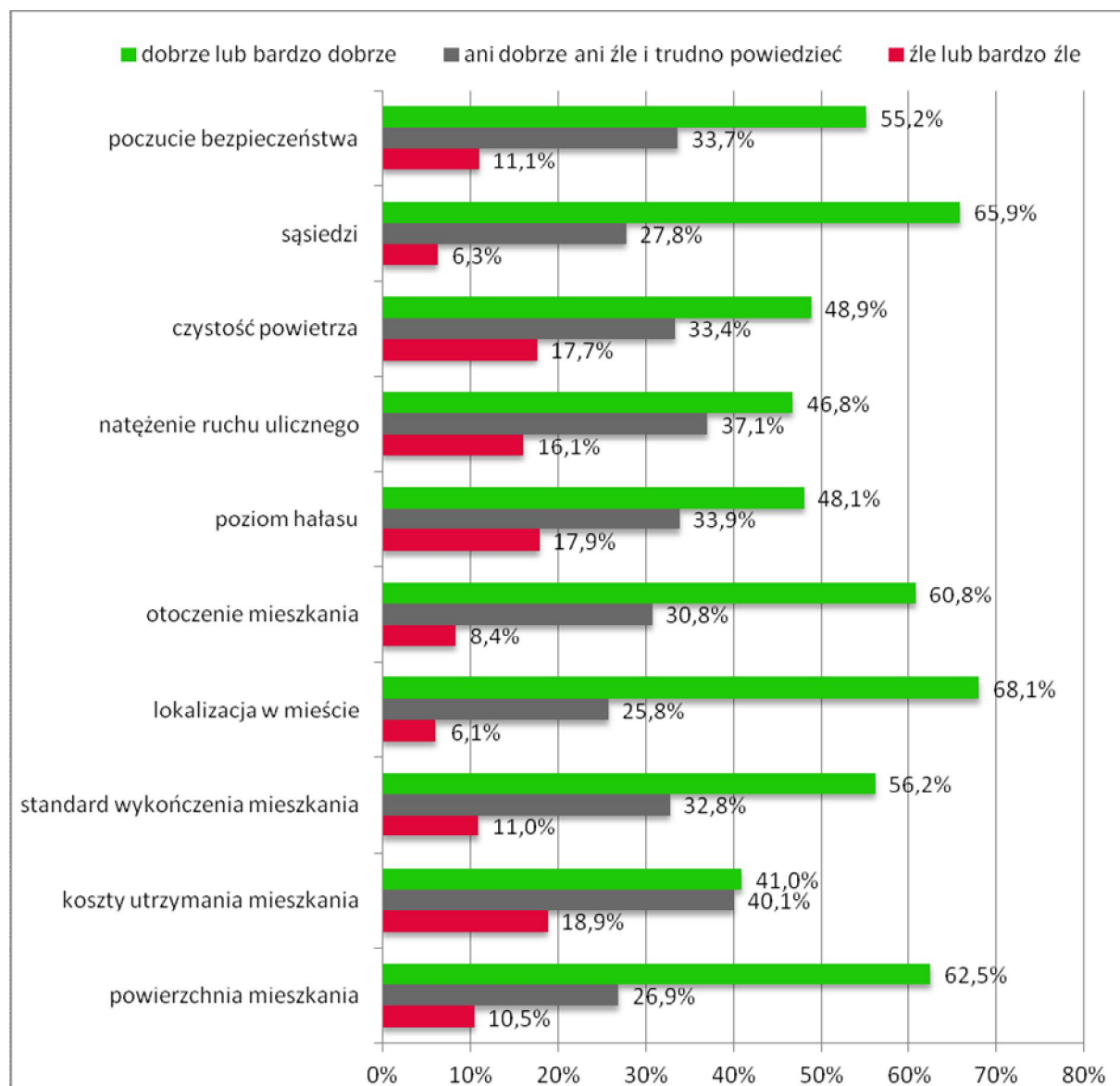
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

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.

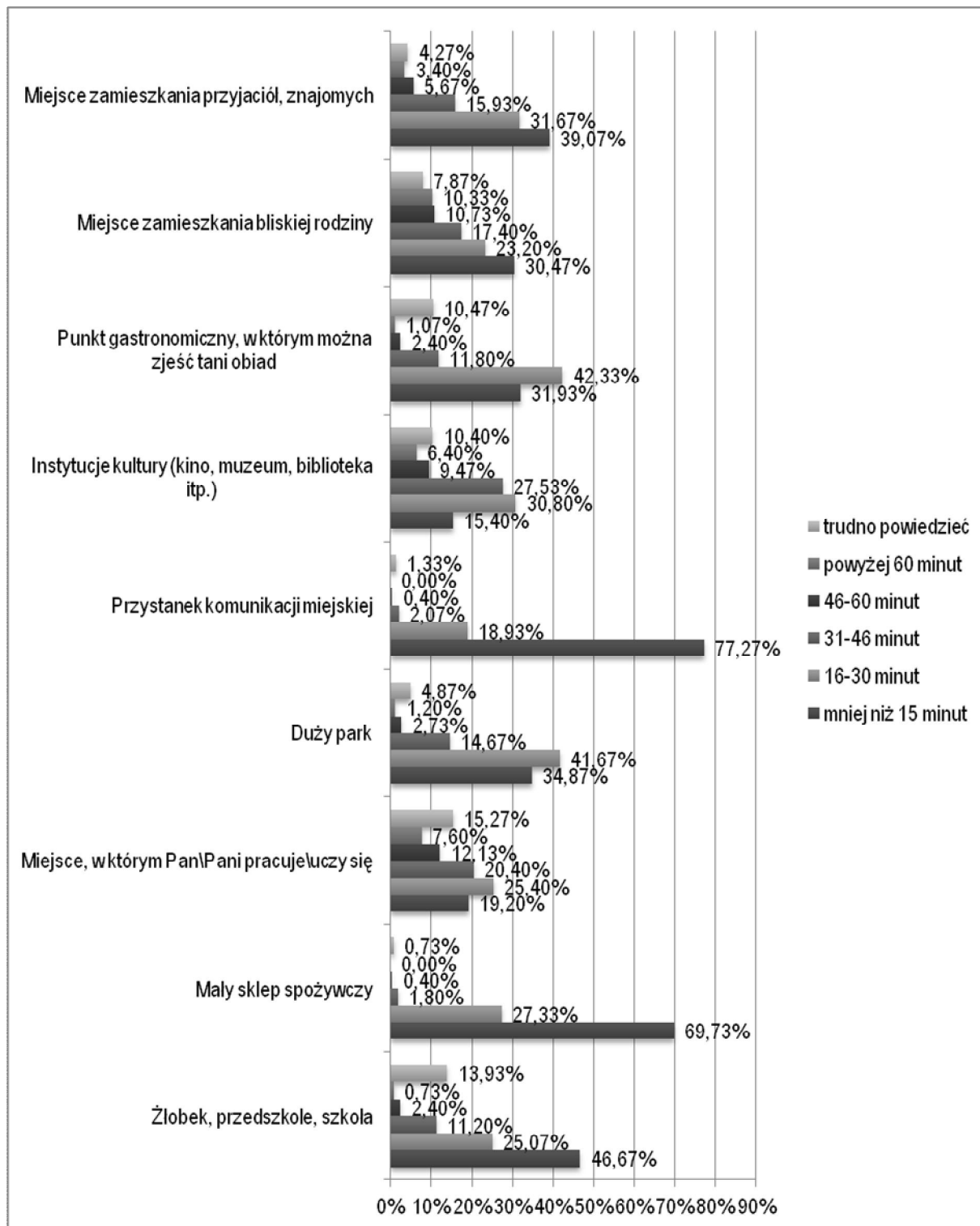
Nazwa osiedla	Współczynnik jakości miejsca zamieszkania
Osiedle Koziny	3,69
Osiedle Piastów-Kurak	3,68
Osiedle Dolina Łódki	3,68
Osiedle Zakrzew	3,65
Osiedle Karolew-Retkinia Wschód	3,56
Osiedle Nr 33	3,55
Osiedle Chojny	3,53
Osiedle Łagiewniki	3,53
Osiedle Stoki	3,51
Osiedle Ruda	3,51
Osiedle Chojny-Dąbrowa	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 Mieszkowski	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

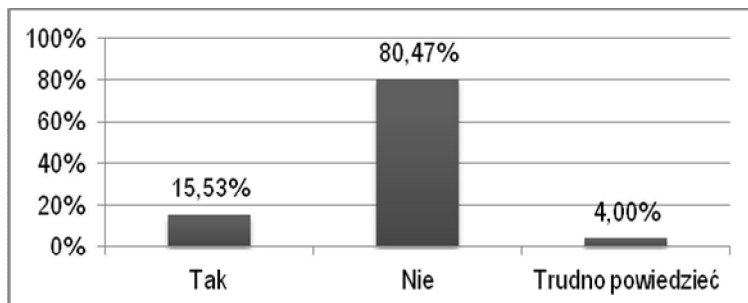
¹⁹ Współczynniki obliczono na podstawie wskazań przedziału wartości opłat oraz przedziału powierzchni, którym nadano rangi od 1-5. Im wyższa średnia tym wyższe średnie koszty oraz większa średnia powierzchnia mieszkania wśród respondentów z danej lokalizacji. Wartość b.d. oznacza, iż nie można było wyliczyć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

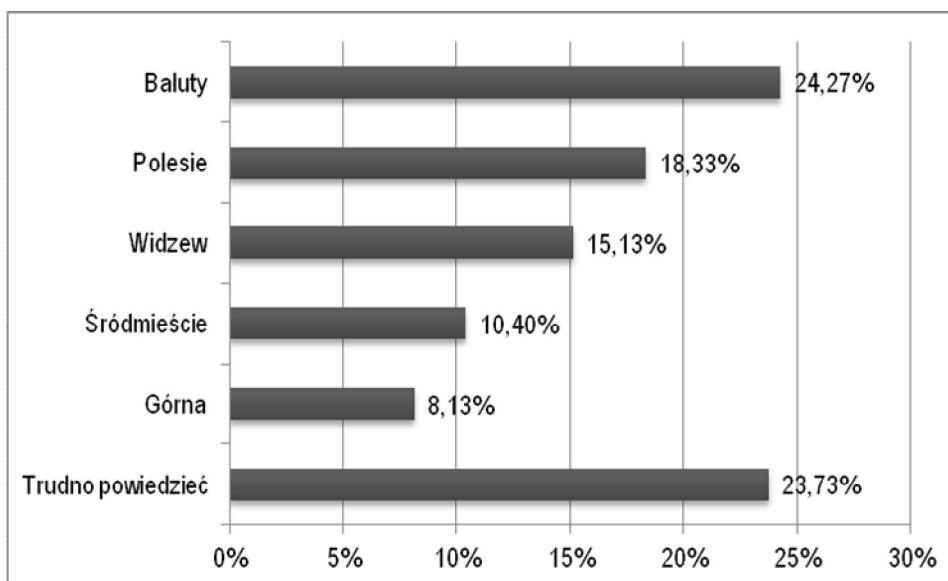
Wykres 25 Korzystanie z dodatków mieszkaniowych



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.

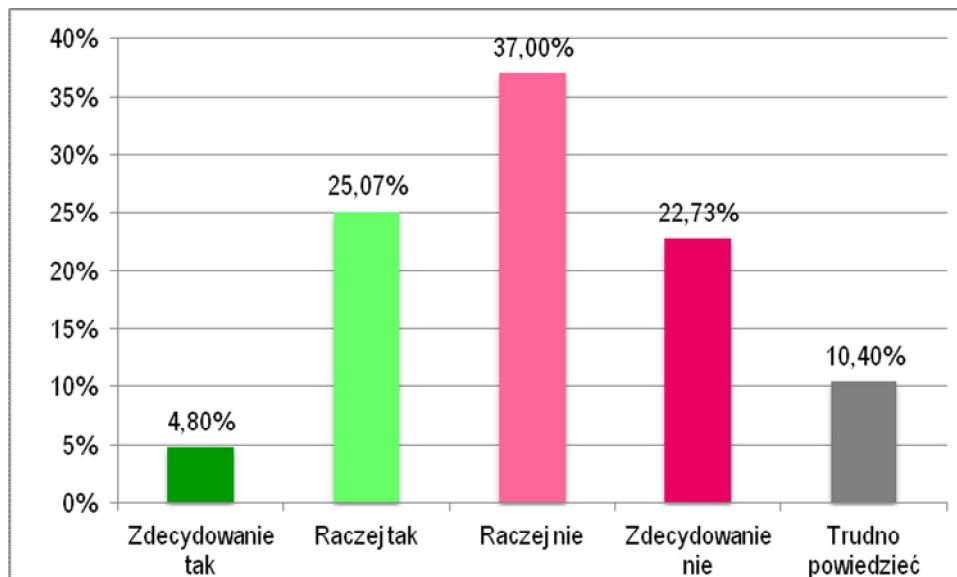
		Preferowana dzielnica zamieszkania						
		Bałuty	Widzew	Góra	Polesie	Śródmieście	Trudno powiedzieć	
		Osiedle Rokicie	0,82%	2,20%	2,46%	1,82%	5,77%	4,21%
		Osiedle Górniak	0,55%	1,76%	5,74%	2,18%	4,49%	5,06%
		Osiedle Piastów-Kurak	0,55%	3,08%	4,92%	1,82%	5,77%	5,06%
		Osiedle Chojny-Dąbrowa	1,65%	7,05%	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 dziesięciu badanych (10,4%) nie posiada sprecyzowanej opinii na ten temat.

Wykres 27 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi



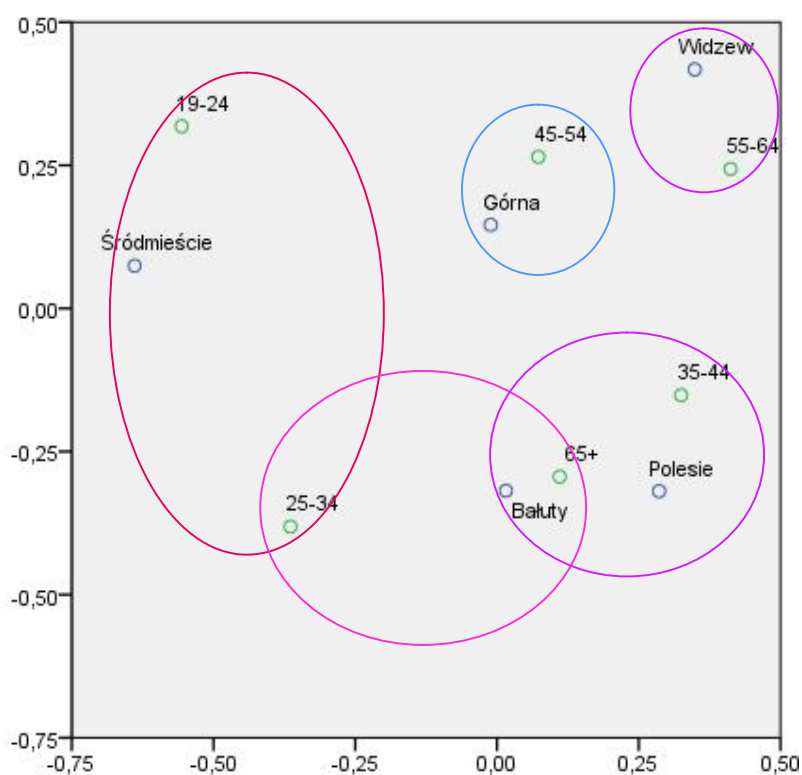
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

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%

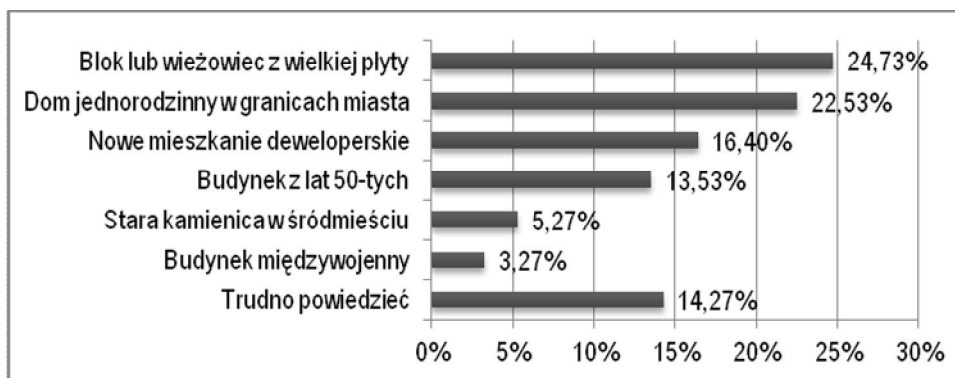
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

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 16,40% 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

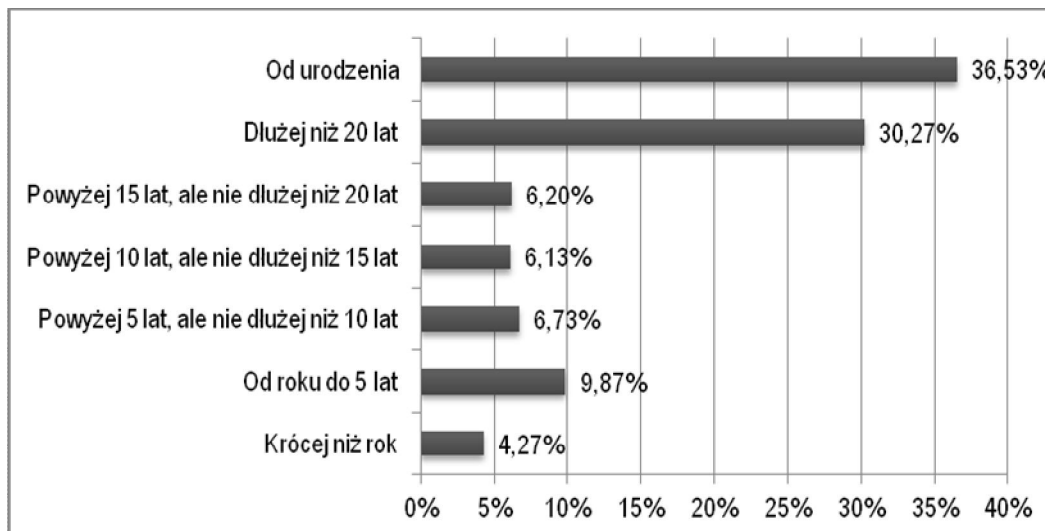
mieszkaniowych poprzez przeprowadzkę, zdecydują się na nią. Należy podkreślić, iż na mobilność mieszkaniową ma wpływ wiele czynników, poczynając od możliwości finansowych oraz sytuacji zawodowej, poprzez sytuację rodzinną, do aspektów takich jak: przywiązanie i sentyment do obecnego miejsca zamieszkania. 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 chętne 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.

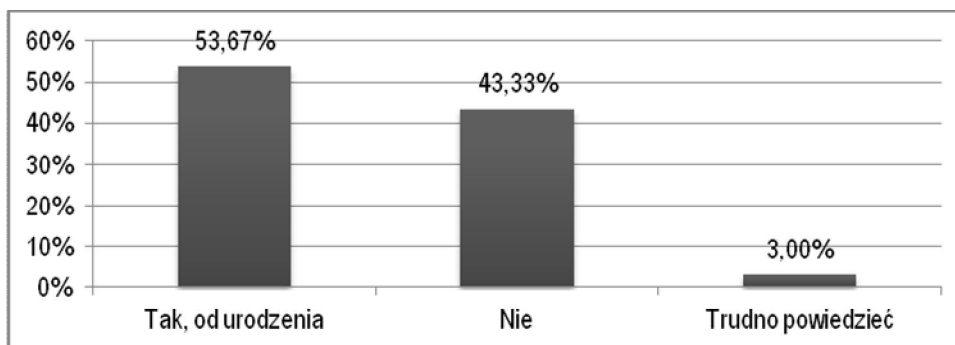
Wykres 29 Czas zamieszkania w Łodzi



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.

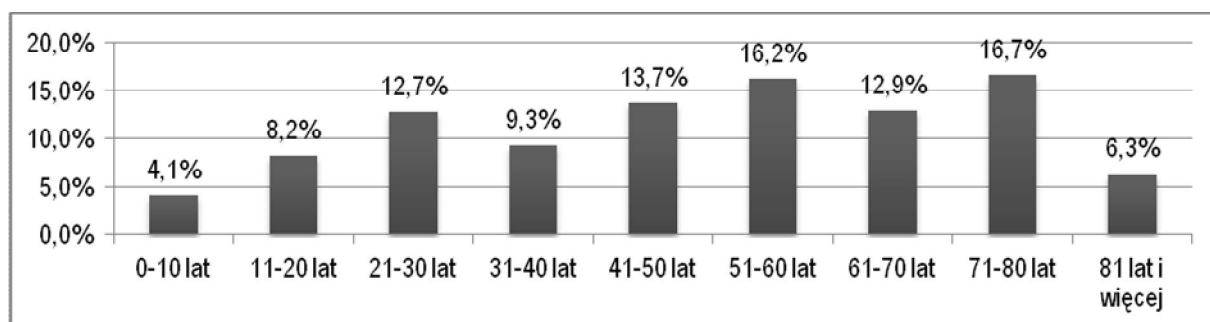
Wykres 30 Zamieszkiwanie w Łodzi rodziców respondentów



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.

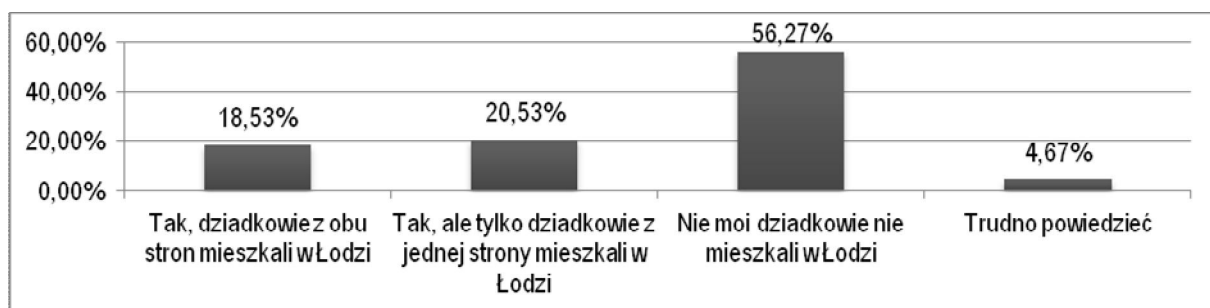
Wykres 31 Czas zamieszkania w Łodzi rodziców respondentów (n=636)²⁶



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

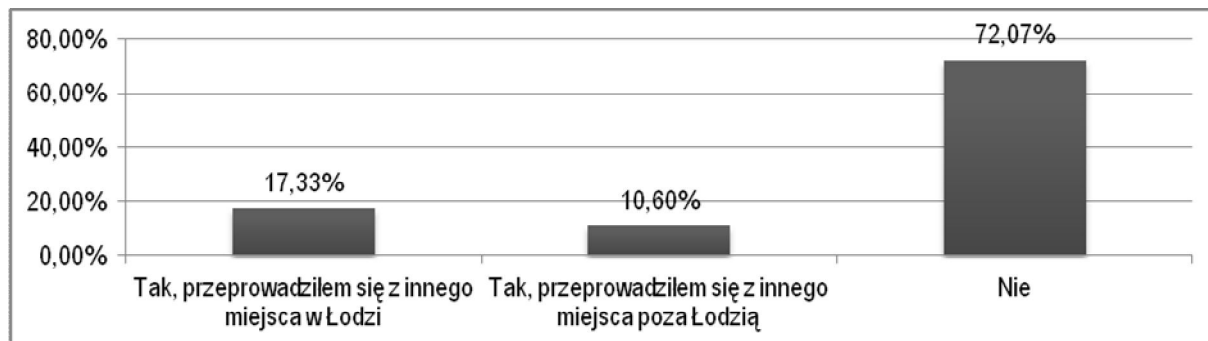
Ranking	Nazwa osiedla	Wartość indeksu	Ranking	Nazwa osiedla	Wartość indeksu
1	Osiedle Andrzejów	5,17	19	Osiedle Ruda	0,04
2	Osiedle Dolina Łódki	4,00	20	Osiedle Złotno	-0,06
3	Osiedle Stary Widzew	3,51	21	Osiedle Nowosolna	-0,38
4	Osiedle Widzew-Wschód	2,88	22	Osiedle Chojny	-0,57
5	Osiedle Zdrowie-Mania	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)

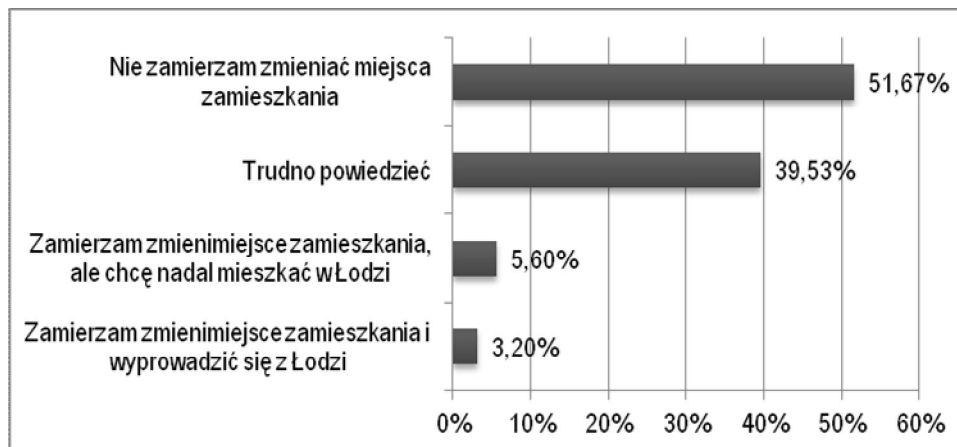
		wiek					
		19-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65+
Planowana zmiana miejsca zamieszkania	Tak	30,7%	27,0%	16,4%	10,5%	7,2%	4,1%
	Nie	69,3%	73,0%	83,6%	89,5%	92,8%	95,9%

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.

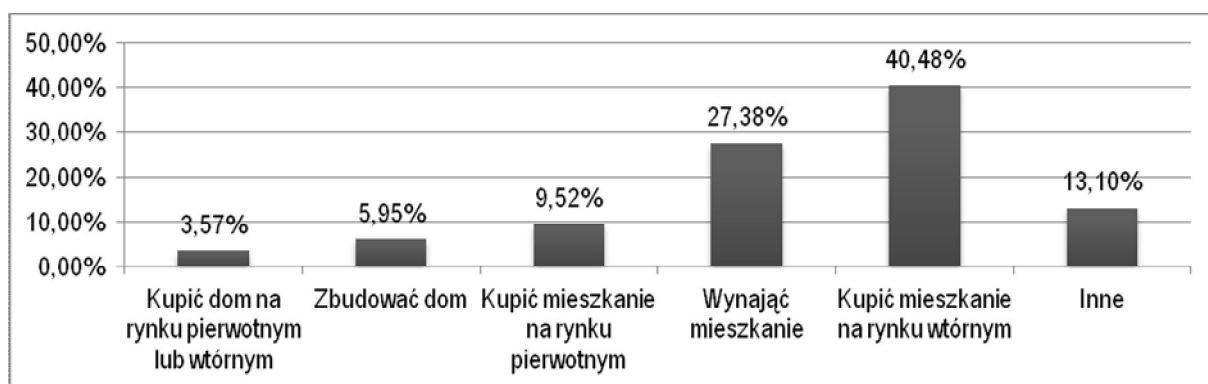
Wykres 34 Plany wobec zmiany miejsca zamieszkania



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 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
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 usamodzielnic	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 łodzianki i łodzian?	Podczas wyboru nowego mieszkania największe znaczenie dla łodzianek i łodzian 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. Czynnikiem ten wpływa 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

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 przestrzenna wyboru miejsc tymczasowego zamieszkania przez studentów



Zawartość

1. Analiza danych zastanych	3
Charakterystyka szkolnictwa wyższego w Łodzi	3
Ocena chłonności domów studenckich	5
2. Analiza wyników badania CATI	10
Charakterystyka próby	10
Wyniki badań	13
Sytuacja mieszkaniowa studentów	13
Mobilność mieszkaniowa studentów	23
Preferencje mieszkaniowe studentów	31
Postawa wobec rewitalizacji miasta	37
3. Wnioski i rekomendacje	38
4. Spis wykresów oraz tabel	41

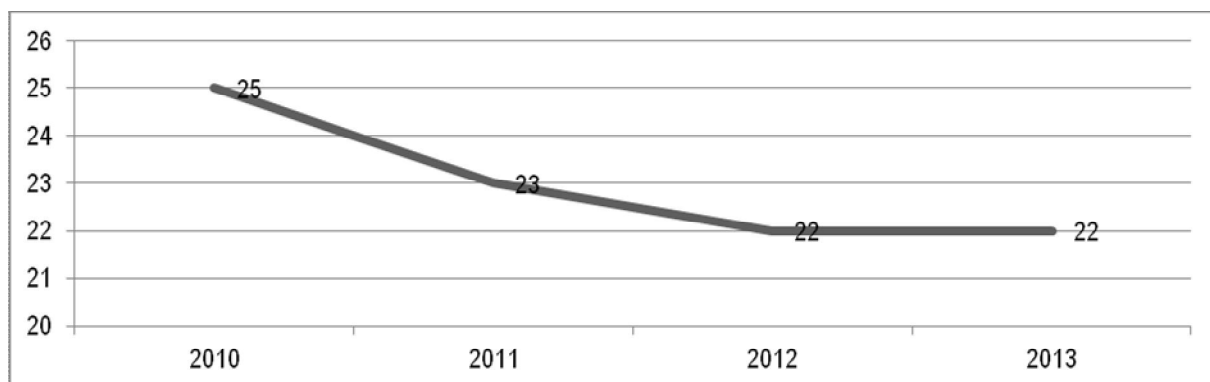
1.

1. Analiza danych zastanych

Charakterystyka szkolnictwa wyższego w Łodzi

Liczba uczelni w Łodzi na przestrzeni lat 2010 - 2013 zmniejszyła się o 12%. W roku 2013 w mieście znajdowały się 22 szkoły wyższe.

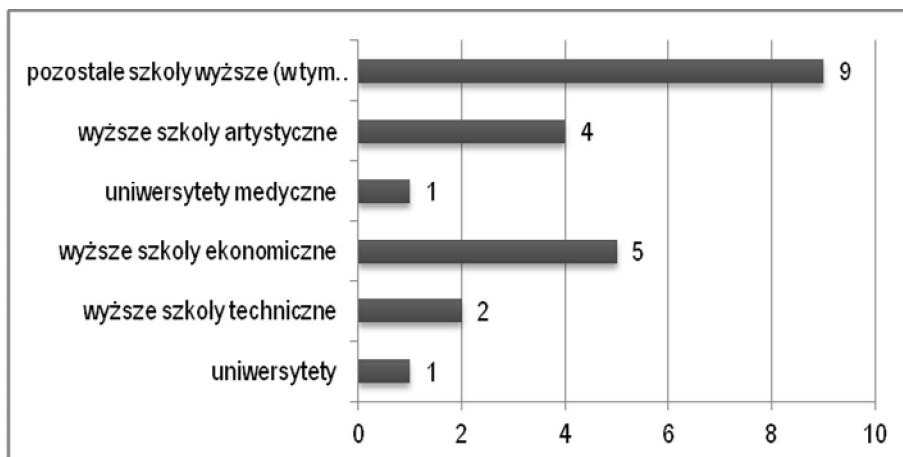
Wykres 1 Liczba uczelni wyższych w Łodzi na przestrzeni lat 2010-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W roku 2013 w Łodzi najliczniej reprezentowane były wyższe szkoły ekonomiczne (5) oraz wyższe szkoły artystyczne (4). W mieście znajdują się także dwa uniwersytety, w tym jeden medyczny oraz dwie wyższe szkoły techniczne.

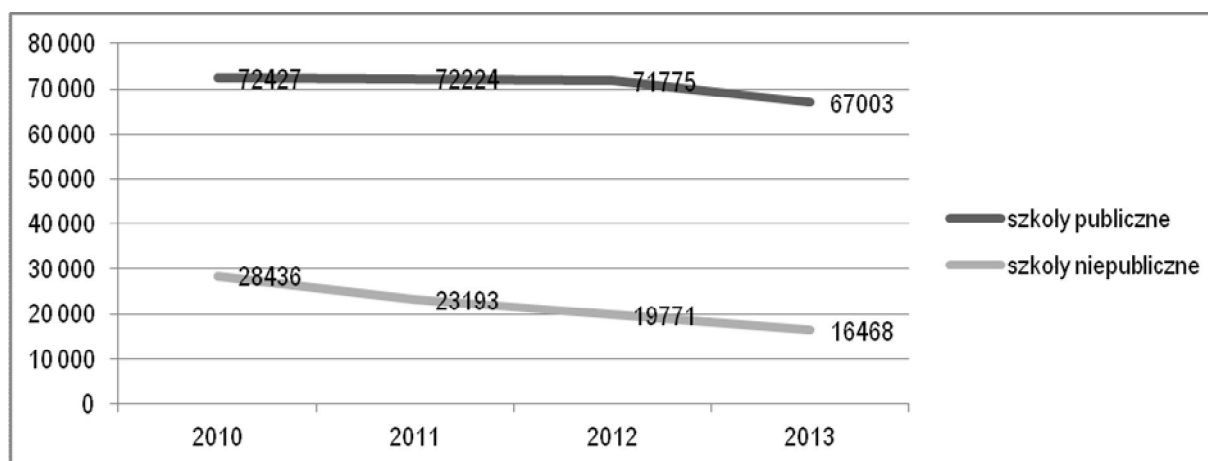
Wykres 2 Struktura szkół wyższych w Łodzi w 2013 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Liczba studentów uczelni łódzkich systematycznie spada. W roku 2013 w Łodzi studiowało 67 003 studentów uczelni publicznych oraz 16 468 studentów uczelni niepublicznych. Oznacza to, że w stosunku do roku 2010 zanotowano 7,5% spadek liczby studentów publicznych szkół wyższych, a w przypadku szkół niepublicznych liczba żaków spadła o ponad dwie piąte (42,1%).

Wykres 3 Liczba studentów uczelni publicznych i nie publicznych w Łodzi na przestrzeni lat 2010-2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

W przypadku innych dużych miast w Polsce nie odnotowano aż tak znaczących spadków liczby studentów, jednakże we wszystkich poddanych analizie miastach

(patrz tabela poniżej) spadła liczba studentów uczelni niepublicznych. Liczba studentów uczelni publicznych wzrosła w Trójmieście oraz Warszawie.

Tabela 1 Liczba studentów uczelni publicznych i niepublicznych w Łodzi oraz wybranych miastach Polski w latach 2010-2013

Jednostka terytorialna	studenci									
	uczelnie publiczne					uczelnie niepubliczne				
	2010	2011	2012	2013	Zmiana (2010-2013)	2010	2011	2012	2013	Zmiana (2010-2013)
Polska	1237457	1218416	1217020	1150859	-7,0%	580076	518196	458795	397889	-31,4%
Łódź	72427	72224	71775	67003	-7,5%	28436	23193	19771	16468	-42,1%
Warszawa	158349	157029	174588	168890	6,7%	111767	101861	93967	86367	-22,7%
Kraków	147884	150864	151334	143766	-2,8%	37555	33629	30590	26753	-28,8%
Poznań	96341	95117	95747	91860	-4,7%	37299	36176	32465	29257	-21,6%
Wrocław	102180	100177	99896	95871	-6,2%	41030	37218	34487	29938	-27,0%
Trójmiasto	69359	70149	74058	72361	4,3%	26927	25623	24641	22830	-15,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przyczyną spadku liczby studentów w Polsce są głównie aspekty demograficzne.

Ocena chłonności domów studenckich

Na przestrzeni lat 2005 - 2014 liczba domów studenckich oraz liczba miejsc w tych placówkach nie uległa znacznej zmianie. Można zaobserwować zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania w akademikach w latach 2010 - 2013. Jednakże w roku akademickim 2013/ 2014, pomimo zmniejszenia się liczby miejsc w akademikach o 2%, wartość wskaźnika wykorzystania akademików również spadła o 3 punkty procentowe¹. Fakt ten może być związany zarówno z czynnikami demograficznymi, jak i popularyzacją wśród studentów innych form zamieszkania.

Tabela 2 Wykorzystanie domów studenckich w Łodzi w latach 2005-2014

Rok szkolny (stan na początku roku)	Liczba placówek	Liczba miejsc	Liczba osób korzystających	Wskaźnik wykorzystania
2005/06	30	9003	7445	83%
2010/11	27	8447	7839	93%

¹ Wskaźnik wykorzystania akademików stanowi stosunek liczby osób korzystających z domów studenckich do ogólnej liczby miejsc w tych placówkach

2012/13	28	8767	8005	91%
2013/14	27	8571	7534	88%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Największą liczbą domów studenckich dysponuje Uniwersytet Łódzki (10) oraz Politechnika Łódzka (9). Trzecią pod względem liczby akademików uczelnią w Łodzi jest Uniwersytet Medyczny (4). Pozostałe uczelnie posiadają 1 - 2 domów studenckich. Ceny miejsc w łódzkich akademikach oscylują pomiędzy 250 zł (pokój trzyosobowy - Uniwersytet Łódzki) do 1400 zł (pokój jednoosobowy - Akademia Humanistyczno – Ekonomiczna). Średnia cena miejsca w pokoju jednoosobowym to 451,25 zł, w pokoju dwuosobowym 359,14 zł, a w pokoju trzyosobowym 338,89 zł. Ceny mogą różnić się w zależności od liczby osób przypadających na dany segment budynku, dostępności kuchni oraz łazienki w pokoju.

Tabela 3 Ceny miejsc w domach studenckich największych (pod względem liczby studentów) uczelni wyższych w Łodzi²

Nazwa uczelni	Liczba domów studenckich	cena pokoju 1-osobowego	cena pokoju 2-osobowego	cena pokoju 3-osobowego
Politechnika Łódzka	9			
	I Dom Studenta Al. Politechniki 3b	700 zł	500 zł	brak
	II Dom Studenta Al. Politechniki 5	330 zł	300 zł	250 zł
	III Dom Studenta Al. Politechniki 7	330 zł	300 zł	250 zł
	IV Dom Studenta Al. Politechniki 9a	330 zł	300 zł	250 zł
	V Dom Studenta ul. Lumumby 3	330 zł	300 zł	250 zł
	VI Dom Studenta Al. Politechniki 11	330 zł	300 zł	250 zł
	VII Dom Studenta Al. Politechniki 9	330 zł	300 zł	250 zł
	VIII Dom Studenta ul. Radwańska 40/42	330 zł	300 zł	250 zł

² W tabeli uwzględniono najniższą cenę miejsca w danym domu studenckim

Nazwa uczelni	Liczba domów studenckich	cena pokoju 1- osobowego	cena pokoju 2- osobowego	cena pokoju 3- osobowego
	IX Dom Studenta ul. Piotrkowska 277	360 zł	320 zł	brak
Uniwersytet Łódzki	10			
	II Dom Studencki UŁ "Balbina" ul. Lumumby 18/20	490 zł	340 zł	300 zł
	III Dom Studencki UŁ "Pretor" ul. Rodzeństwa Fibaków 1	brak	340 zł	brak
	V Dom Studencki UŁ ul. Rodzeństwa Fibaków 5	brak	320 zł	270 zł
	VII Dom Studencki UŁ ul. Rodzeństwa Fibaków 3	brak	320 zł	270 zł
	VIII Dom Studencki UŁ ul. Rodzeństwa Fibaków 6	brak	320 zł	270 zł
	IX Dom Studencki UŁ "Hades" ul. Rodzeństwa Fibaków 7	brak	320 zł	270 zł
	X Dom Studencki UŁ "Olimp" ul. Lumumby 12	490 zł	340 zł	brak
	XI Dom Studencki UŁ ul. Rodzeństwa Fibaków 11	475 zł	330 zł	brak
	XIII Dom Studencki UŁ ul. Rodzeństwa Fibaków 13	450 zł	310 zł	brak
	XIV Dom Studencki UŁ "Wieża Babel"	brak	400 zł	brak
Uniwersytet Medyczny w Łodzi	4			
	I Dom Studenta ul. Lumumby 5	450 zł	300 zł	270 zł
	II Dom Studenta ul. Rodzeństwa Fibaków 2	960 zł	465 zł	brak

Nazwa uczelni	Liczba domów studenckich	cena pokoju 1- osobowego	cena pokoju 2- osobowego	cena pokoju 3- osobowego
	III Dom Studenta ul. Mazowiecka 12/16	510 zł	360 zł	brak
	IV Dom Studenta Pl. Hallera 11	660 zł	450 zł	brak
Akademia Muzyczna im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów w Łodzi	1			
	Dom Studencki Akademii Muzycznej w Łodzi ul. Żubardzka 2a	brak	430 zł	330 zł
Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Łodzi	1			
	DOM STUDENTA Nr 1 ul. Rzgowska 17a	brak	350 zł	brak
	DOM STUDENTA Nr 2 ul. Przyszkole 46/56	300 zł	280 zł	250 zł
Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi	1			
	Dom Studenta Okopowa 70/106	1400 zł	1 000 zł	600 zł
Społeczna Akademia Nauk w Łodzi	1			
	Campus Clark University ul. Gdańska 121	brak	b.d.	b.d.
Akademia Sztuk Pięknych w Łodzi	1			
	Dom Studenta ul. Młynarska 42a	brak	370 zł	370 zł
Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. L. Schillera w Łodzi	1			

Nazwa uczelni	Liczba domów studenckich	cena pokoju 1- osobowego	cena pokoju 2- osobowego	cena pokoju 3- osobowego
	Dom Studenta ul. Piotrkowska 189/191	270 zł	250 zł	250 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie regulaminów uczelni

2. Analiza wyników badania CATI

Charakterystyka próby

W badaniu wzięło udział 500 studentów łódzkich szkół wyższych. Respondenci zostali wybrani na podstawie uczelni, na której studiują. Reprezentatywność przedmiotową próby uzyskano poprzez uwzględnienie liczby studentów z różnych uczelni w taki sposób, aby struktura próby odzwierciedlała pod względem tej cechy strukturę populacji³.

Tabela 4 Struktura próby ze względu na nazwę uczelni wyższej

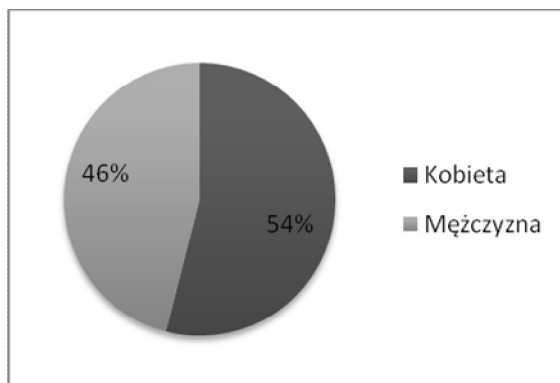
	Struktura próby	Struktura populacji
Uniwersytet Łódzki	43,00%	43,00%
Politechnika Łódzka	24,40%	24,40%
Wyższa Szkoła Informatyki i Umiejętności	3,00%	3,00%
Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi	3,40%	3,40%
Spoleczna Akademia Nauk	8,40%	8,40%
Uniwersytet Medyczny w Łodzi	9,80%	9,80%
Akademia Muzyczna im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów w Łodzi	0,80%	0,80%
Akademia Sztuk Pięknych im. Wł. Strzemińskiego w Łodzi	1,20%	1,20%
Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa, Telewizyjna i Teatralna im. L. Schillera w Łodzi	1,00%	1,00%
Wyższa Szkoła Studiów Międzynarodowych w Łodzi	0,80%	0,80%
Inne wyższe szkoły (niepubliczne)	4,20%	4,20%

³ Struktura populacji została obliczona na podstawie danych GUS.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wśród respondentów nieznacznie więcej było kobiet (54%) niż mężczyzn (46%).

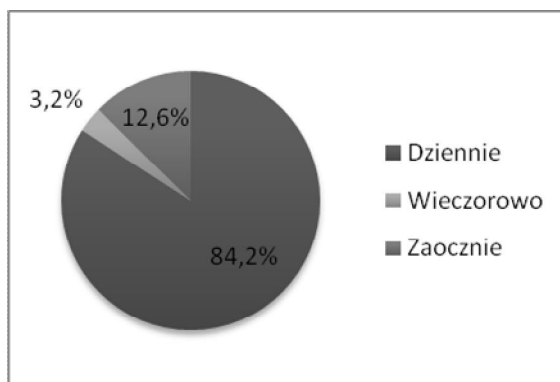
Wykres 4 Struktura próby ze względu na płeć



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zdecydowana większość badanych (84,2%) to osoby studiujące w trybie stacjonarnym (dziennie). Trzech na stu badanych (3,2%) to studenci wieczorowi. Ponad jedna dziesiąta osób biorących udział w badaniu studiuje zaocznie.

Wykres 5 Struktura próby ze względu na tryb studiów

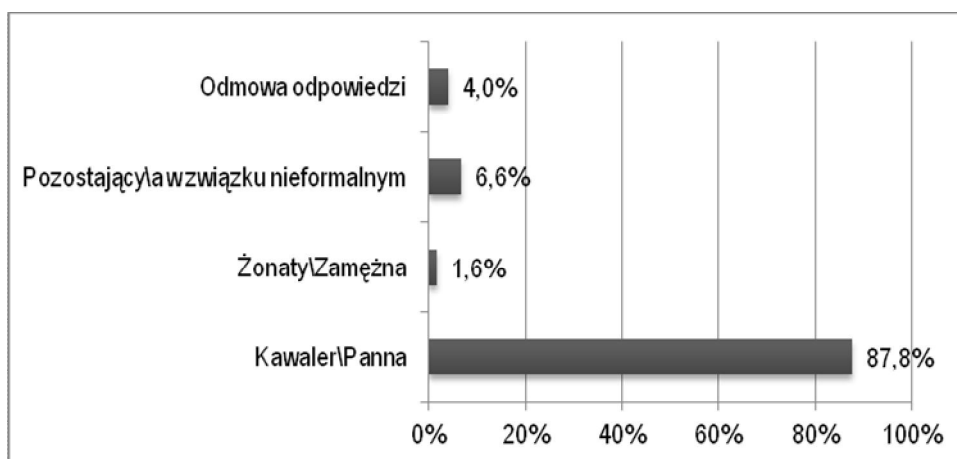


Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zdecydowana większość respondentów (87,8%) to kawalerowie i panny. Mniejszość badanych jest w związku małżeńskim (1,6%) lub w związku

nieformalnym (6,6%). Część osób (4%) odmówiła odpowiedzi na pytanie o stan cywilny.

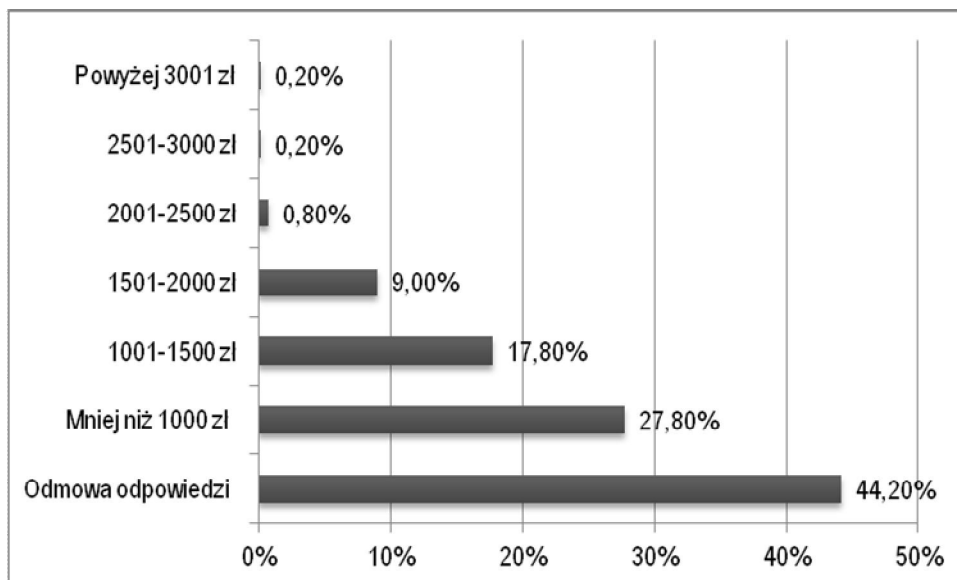
Wykres 6 Struktura próby ze względu na stan cywilny



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Blisko połowa respondentów (44,2%) odmówiła odpowiedzi na pytanie o środki finansowe, jakimi miesięcznie dysponują. Ponad jedna czwarta badanych studentów (27,8%) wskazuje, iż ich miesięczny dochód netto nie przekracza 1 000 zł. Blisko jedna piąta badanych określiła swoje zarobki na poziomie 1001 - 1500 zł. Jedynie jeden na dziesięciu respondentów (10,2%) wskazał, iż jego miesięczny dochód przekracza kwotę 1500 zł.

Tabela 5 Struktura respondentów ze względu na miesięczny dochód netto



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

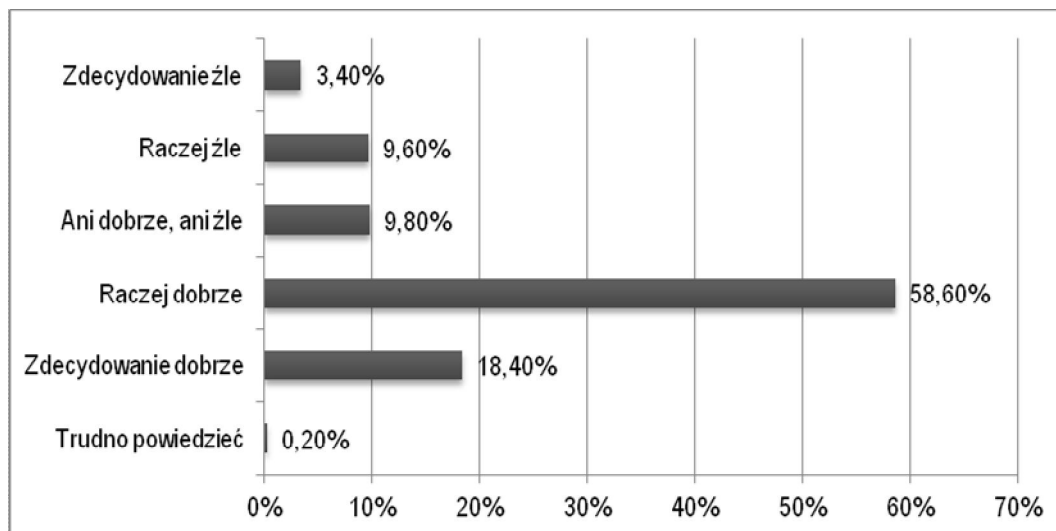
Wyniki badań

Sytuacja mieszkaniowa studentów

Studenci są charakterystyczną grupą społeczną dla dużych miast, będących ośrodkami szkolnictwa wyższego w regionie. Łódź niewątpliwie jest jednym z czołowych miast w Polsce pod względem liczby placówek szkolnictwa wyższego i zarazem najbardziej znaczącym w województwie. W celu sprawdzenia sytuacji mieszkaniowej łódzkich żaków, w pierwszej kolejności poproszono badanych o ogólną ocenę ich warunków mieszkaniowych w Łodzi.

Ponad połowa respondentów (58,6%) deklaruje, iż w Łodzi mieszka im się raczej dobrze, a blisko dwie piąte badanych (18,4%) wskazuje, że zdecydowanie dobrze. Jeden na dziesięciu studentów biorących udział w badaniu (9,8%) uważa, że trudno jednoznacznie ocenić, czy Łódź jest dobrym, czy też złym miejscem do mieszkania. Tylko nieznacznie ponad jedna dziesiąta osób wskazuje, że w tym mieście żyje im się raczej źle (9,6%) lub zdecydowanie źle (3,4%). Studenci są, zatem w większości (70%) usatysfakcjonowani warunkami mieszkaniowymi w Łodzi.

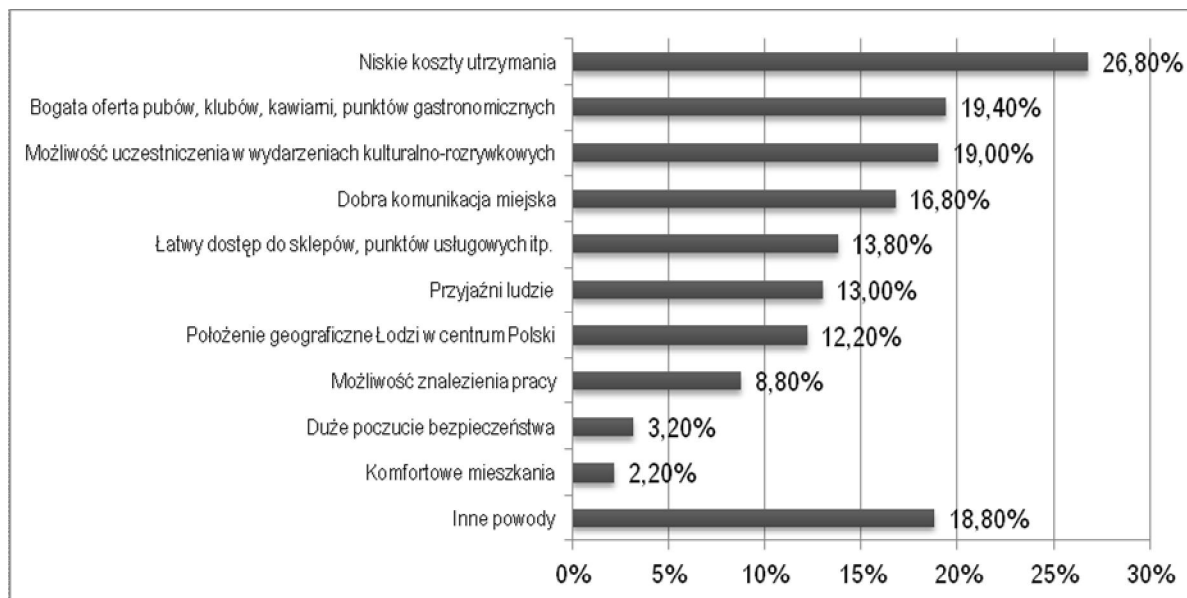
Wykres 7 Ocena warunków mieszkaniowych w Łodzi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Swoją ocenę respondenci uzasadniają przede wszystkim: bliskością uczelni, dobrym połączeniem komunikacyjnym miasta z innymi miejscowościami, przyjazną atmosferą, dużą liczbą sklepów oraz punktów usługowych (w szczególności taniej gastronomii), a także stosunkowo niskim kosztem utrzymania. Niektórzy badani zwracają także uwagę na bogatą i interesującą historię miasta, która widoczna jest w architekturze.

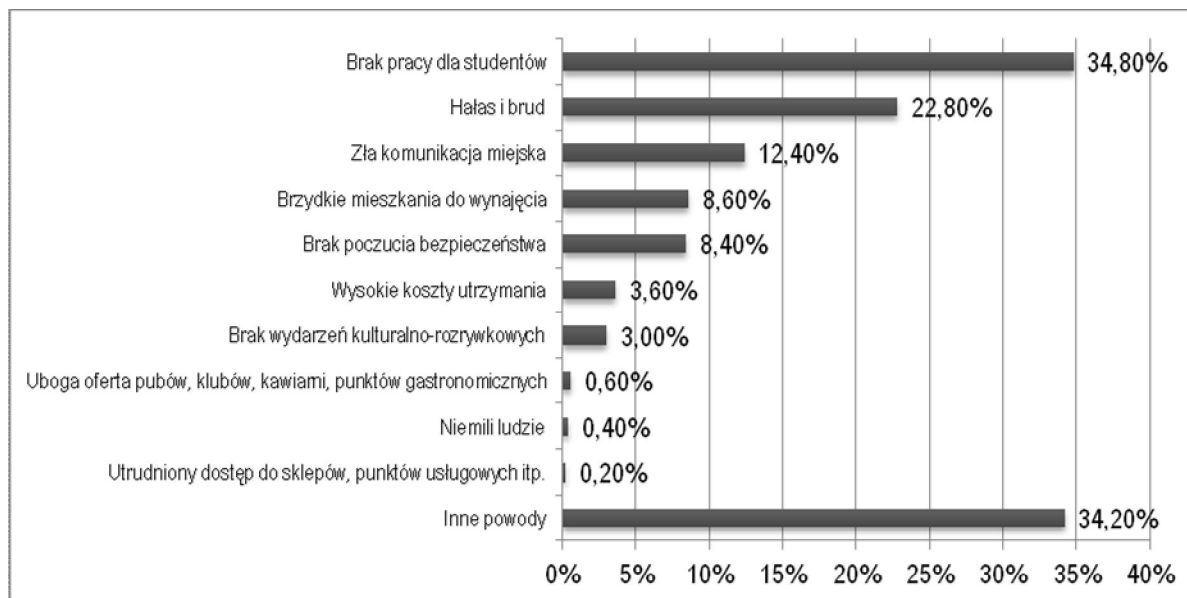
Wykres 8 Najważniejsze zalety zamieszkiwania w Łodzi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Studenci, którzy negatywnie ocenili miasto podkreślali przede wszystkim wysoki poziom hałasu oraz liczne utrudnienia drogowe związane z wykonywanymi pracami remontowymi. Do najczęściej wymienianych wad związanych z zamieszkiwaniem w Łodzi podczas studiów badani zaliczyli: brak pracy dla studentów (34,8%) oraz hałas i brud (22,8%). Spośród innych mankamentów, które wymieniali respondenci (34,2%) najczęściej pojawiały się wskazania dotyczące utrudnień komunikacyjnych oraz niskiego poziomu estetyki miasta.

Wykres 9 Najważniejsze wady zamieszkiwania w Łodzi

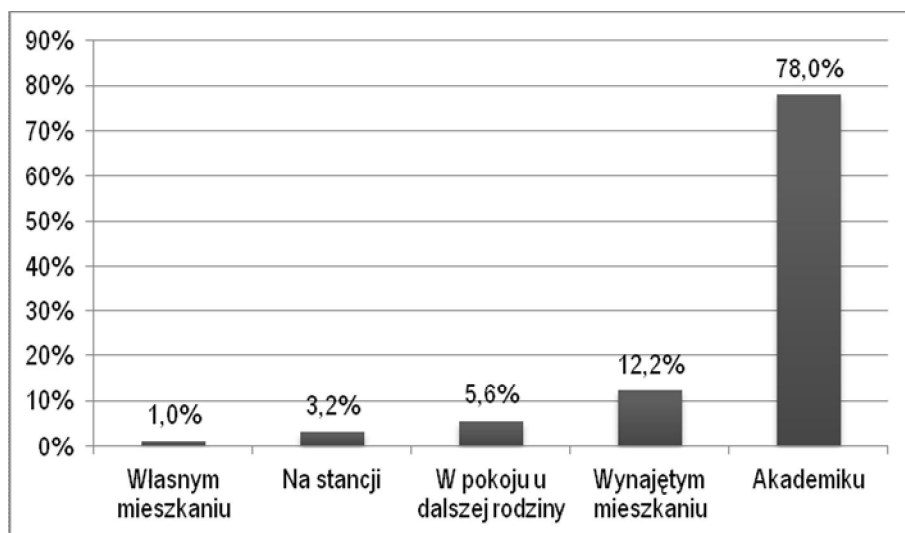


Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Sytuacja mieszkaniowa zależy od licznych czynników, do których zalicza się: rodzaj obiektu, wielkość i standard mieszkania, otoczenie, w którym się znajduje oraz koszty jego utrzymania. Ponadto zadowolenie z danej lokalizacji może różnić się w zależności od aspektów społecznych np. relacji sąsiedzkich.

Zdecydowana większość respondentów mieszka w akademiku (78%). Ponad jedna dziesiąta studentów biorących udział w badaniu (12,2%) wynajmuje mieszkanie. Tylko jeden na dwudziestu badanych (5,6%) zamieszkał w pokoju u dalszej rodziny, a zdecydowana mniejszość respondentów (3,2%) mieszka na stacji. Własnym lokalem pochwalić może się jedynie jeden na stu badanych (1%).

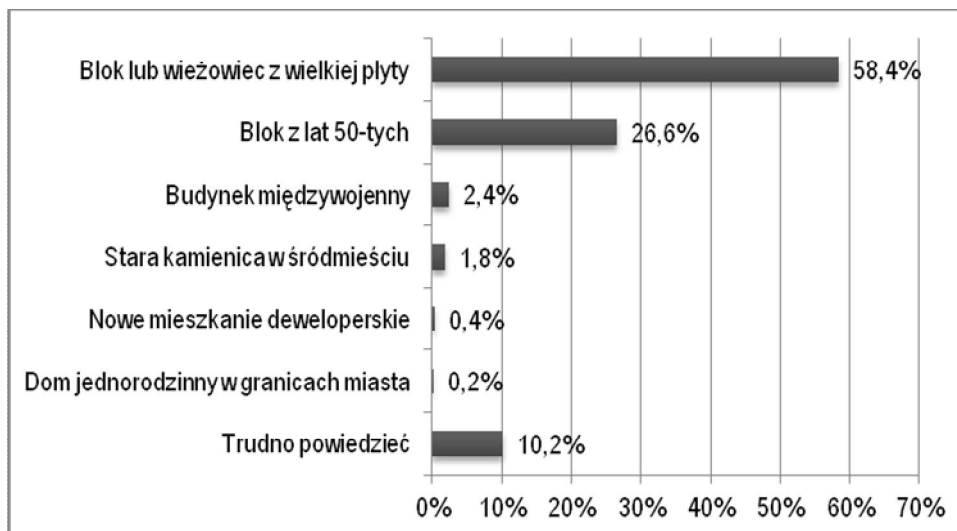
Wykres 10 Rodzaj miejsca zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Ponad połowa studentów biorących udział w badaniu (58,4%) mieszka w bloku lub wieżowcu z wielkiej płyty. Więcej niż jedna czwarta respondentów (26,6%) to lokatorzy bloków z lat pięćdziesiątych. Zdecydowana mniejszość badanych mieszka w budynku międzywojennym (2,4%) oraz starej kamienicy w śródmieściu (1,8%). Tylko pojedynczy studenci mieszkają w domu jednorodzinnym (0,2%) lub mieszkaniu kupionym od dewelopera (0,4%). Wybór takich rodzajów budynków podyktowany jest przede wszystkim niższymi kosztami utrzymania mieszkania. Ponadto większość domów studenckich w Łodzi mieści się właśnie w blokach z wielkiej płyty.

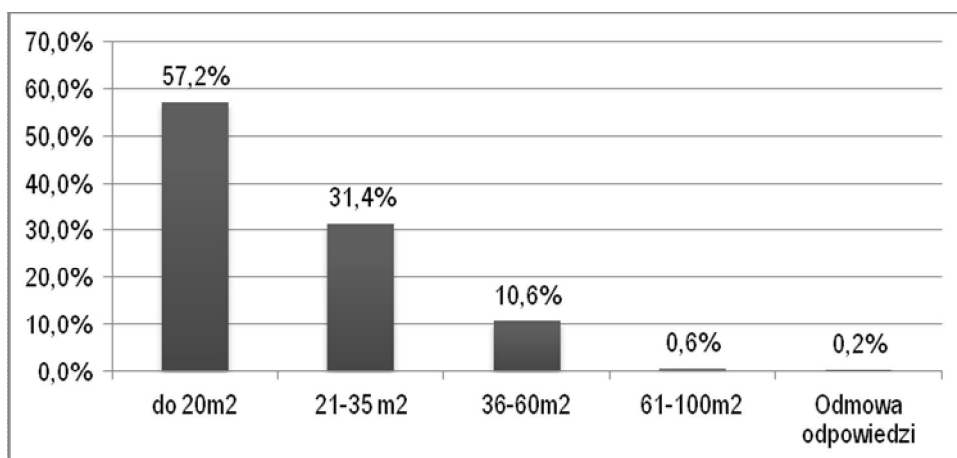
Wykres 11 Rodzaj budynku zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Podstawowym czynnikiem kształtującym, jakość przestrzeni mieszkalnej jest jej powierzchnia użytkowa. Większość studentów (57,2%) deklaruje, iż zajmuje lokal o powierzchni nie większej niż 20 metrów kwadratowych. Blisko jedna trzecia badanych (31,4%) korzysta z mieszkania o powierzchni pomiędzy 21, a 25 metrów kwadratowych. Tylko zdecydowana mniejszość respondentów (11,2%) mieszka w lokalu o powierzchni przekraczającej 36 metrów kwadratowych.

Wykres 12 Powierzchnia mieszkania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wielkość powierzchni użytkowej, jaką dysponuje student jest silnie skorelowana z rodzajem miejsca zamieszkania⁴. Zdecydowana większość respondentów, którzy mieszkają w akademikach (71,47%) określa swoją powierzchnię mieszkalną na mniej niż 20 m², podczas, gdy blisko połowa (49,09%) osób mieszkających poza akademikami deklaruje, iż dysponuje lokalem powierzchni powyżej 60 m².

Tabela 6 Wielkość pokoju w zależności od miejsca zamieszkania

		Wielkość pokoju		
		do 20 m ²	21-35 m ²	Pow. 60 m ²
Miejsce zamieszkania	Akademik	71,47%	28,02%	0,51%
	Inne	7,27%	43,64%	49,09%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Większość respondentów mieszkających w Śródmieściu i na Polesiu posiada lokale o powierzchni nie przekraczającej 20 m². Mieszkania o powierzchni 36 - 60 m² zajmują studenci, którzy zdecydowali się zamieszkać w dzielnicy Bałuty oraz Górna.

Tabela 7 Wielkość powierzchni mieszkalnej w zależności od miejsca zamieszkania

		Dzielnica zamieszkania				
		Bałuty	Górna	Widzew	Polesie	Śródmieście
Powierzchnia mieszkalna	do 20 m ²	21,88%	8,33%	45,45%	64,76%	65,70%
	21-35 m ²	40,63%	45,83%	27,27%	29,52%	30,32%
	36-60 m ²	37,50%	41,67%	18,18%	5,71%	3,61%
	Powyżej 60 m ²	0,00%	4,17%	9,09%	0,00%	0,36%

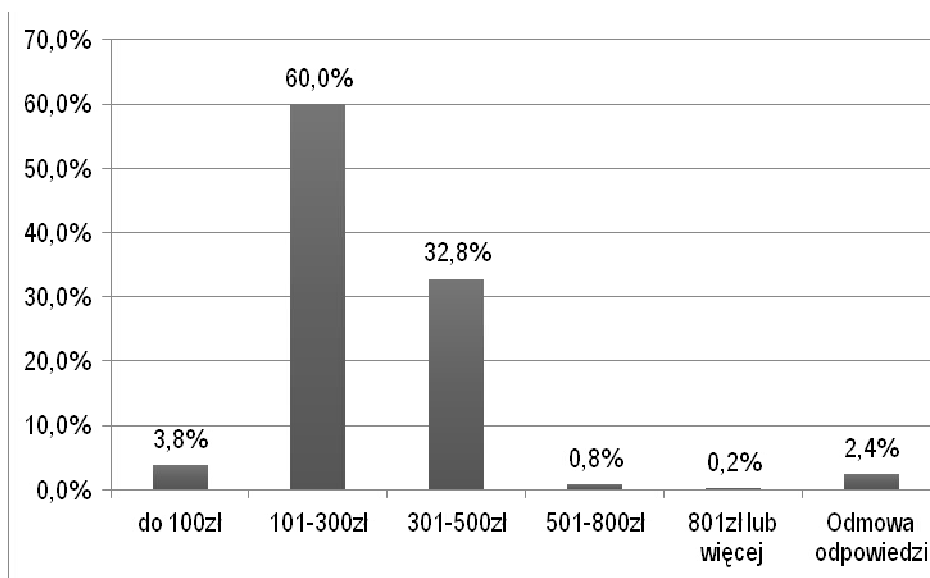
Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Istotnym dla studentów, aspektem mieszkania, jest koszt jego utrzymania. Większość respondentów (60%) uiszcza czynsz lub też płaci za wynajem kwotę mieszczącą się w granicach 101 - 300 zł. Jeden na trzech studentów deklaruje, że koszty mieszkania wynoszą w jego przypadku 301 - 500 zł. Zdecydowana

⁴ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05, siła związku silna (V-Kramera=0,463)

mniejszość badanych płaci za mieszkanie mniej niż 100 zł (3,8%) lub więcej niż 500 zł (1%).

Wykres 13 Wysokość czynszu lub cena wynajmu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Blisko połowa respondentów uiszczających opłaty wyższe niż 301 zł to studenci zamieszkujący w Śródmieściu (47%). Zróżnicowanie ze względu na dzielnicę zamieszkania nie jest jednak istotne statystycznie, co świadczy o tym, że studenci potrafią znaleźć lokale w preferowanej cenie w różnych dzielnicach Łodzi.

Tabela 8 Wysokość czynszu/cena najmu w zależności od miejsca zamieszkania

		Dzielnica zamieszkania				
		Bałuty	Górn	Widzew	Polesie	Śródmieście
Wysokość czynszu/koszt najmu	do 100 zł	9,38%	12,50%	18,18%	2,86%	1,88%
	101-300 zł	68,75%	75,00%	63,64%	86,67%	50,75%
	301-500 zł	21,88%	8,33%	9,09%	9,52%	46,99%
	Powyżej 501 zł	21,88%	12,50%	18,18%	10,48%	47,37%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wysokość dochodu nie wpływa w sposób znaczący na koszt wynajmu oraz wysokość czynszu⁵. Oznacza to, iż studenci nawet, gdy dysponują większym budżetem, niechętnie decydują się na droższe mieszkania.

Tabela 9 Wysokość czynszu/koszt wynajmu w zależności od dochodów

		Wysokość czynszu \ koszt najmu		
		do 100 zł	101-300 zł	Powyżej 301 zł
Dochód	Mniej niż 1000 zł	3,0%	65,2%	31,9%
	1001-1500 zł	11,2%	61,8%	27,0%
	Powyżej 1501 zł	9,8%	70,6%	19,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Nie bez znaczenia jest fakt, że studenci o niższych dochodach, częściej decydują się na zamieszkanie w domu studenckim⁶, a w przypadku tego lokum opłata za wynajem jest jedyną, jaką ponosi osoba wynajmująca. Przy wynajmowaniu mieszkania od osoby prywatnej opłaty za media (prąd, woda, gaz) naliczane są osobno.

Tabela 10 Miejsce zamieszkania w zależności od dochodu

		Miejsce zamieszkania	
		Akademik	Inne
Dochód	Mniej niż 1000 zł	91,4%	8,6%
	1001-1500 zł	43,8%	56,2%
	Powyżej 1501 zł	23,5%	76,5%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Studenci, w swoim obecnym miejscu zamieszkania, cenią przede wszystkim sąsiedztwo i otoczenie. Respondenci największe zastrzeżenia mają do standardu wykończenia mieszkania oraz natężenia ruchu ulicznego i powiązanego z nim wysokiego poziomu hałasu. Wszystkie czynniki zostały ocenione pozytywnie przez

⁵ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05, siła związku umiarkowana (V-Kramera=0,206)

⁶ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05, korelacja silna (V-Kramera=0,357)

większą część respondentów, co świadczy o dość dużym zadowoleniu badanych z obecnego miejsca zamieszkania.

Tabela 11 Ocena poszczególnych aspektów obecnego miejsca zamieszkania

Ranking	Aspekt	Różnica ocen pozytywnych i ocen neutralnych lub negatywnych	Ocena					
			Bardzo źle	Źle	Ani dobrze, ani źle	Dobrze	Bardzo dobrze	Trudno powiedzieć
1	Sąsiedzi	61,20%	0,00%	3,80%	15,60%	66,80%	13,80%	0,00%
2	Otoczenie	51,60%	0,00%	4,40%	19,80%	64,20%	11,60%	0,00%
3	Lokalizacja	50,80%	0,20%	5,80%	18,20%	61,40%	14,00%	0,40%
4	Poczucie bezpieczeństwa	49,20%	0,00%	3,80%	21,60%	66,40%	8,20%	0,00%
5	Koszty utrzymania	43,20%	1,80%	8,60%	18,00%	56,80%	14,80%	0,00%
6	Czystość otoczenia	32,00%	0,20%	6,80%	27,00%	61,60%	4,40%	0,00%
7	Natężenie ruchu ulicznego	16,00%	0,60%	11,40%	29,80%	54,40%	3,60%	0,20%
8	Standard wykończenia	15,60%	1,00%	11,20%	29,80%	51,60%	6,20%	0,20%
9	Poziom hałasu	7,20%	1,60%	14,60%	29,80%	50,00%	3,60%	0,40%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Miejsca zamieszkania studentów są zazwyczaj w bliskiej lokalizacji od ważnych dla tych osób punktów. Tezę tę potwierdza ocena czasu potrzebnego na dotarcie badanych do poszczególnych punktów z ich mieszkania. Zdecydowana większość

studentów wskazuje, iż czas dojścia do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej wynosi mniej niż 15 minut (95,4%), podobnie jak do sklepu spożywczego, gdzie można zrobić codzienne zakupy (93%). Warto zwrócić uwagę, iż studenci często mieszkają w pobliżu swoich znajomych, co również jest dla nich istotnym aspektem oceny. Ponad cztery piąte badanych (83,4%) wskazuje, iż w celu odwiedzenia przyjaciół znajomych nie będą musieli poświęcić więcej niż 15 minut na drogę. Jedynym mankamentem związanym z lokalizacją obecnego miejsca zamieszkania jest daleka odległość od domu rodzinnego. Większość badanych (73,8%) deklaruje, iż czas dotarcia do miejsca zamieszkania bliskiej rodziny w ich przypadku przekracza 60 minut. Pozostałe punkty są najdalej 30 minut pieszej wędrowki od lokalu mieszkalnego, zdecydowanej większości badanych.

Tabela 12 Odległość miejsca zamieszkania od poszczególnych lokalizacji

	mniej niż 15 minut	16-30 minut	31-45 minut	46-60 minut	powyżej 60 minut	trudno powiedzieć
Przystanek komunikacji miejskiej	95,4%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Mały sklep spożywczy, w którym można zrobić codzienne zakupy	93,0%	6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Przyjaciele, znajomi	83,4%	12,4%	0,8%	0,4%	0,0%	3,0%
Punkt gastronomiczny, w którym można zjeść tani obiad	77,6%	21,4%	0,6%	0,0%	0,2%	0,2%
Miejsce, w którym Pan/Pani pracuje/luczy się	66,6%	29,6%	2,4%	0,2%	0,4%	0,8%
Żłobek, przedszkole, szkoła	64,2%	11,4%	0,2%	0,2%	0,2%	23,8%
Duży park	64,0%	31,6%	2,4%	0,0%	0,0%	2,0%
Instytucje kultury (kino, muzeum, biblioteka itp.)	47,4%	46,0%	5,4%	0,2%	0,0%	1,0%
Bliska rodzina	4,4%	2,2%	1,2%	14,8%	73,8%	3,6%

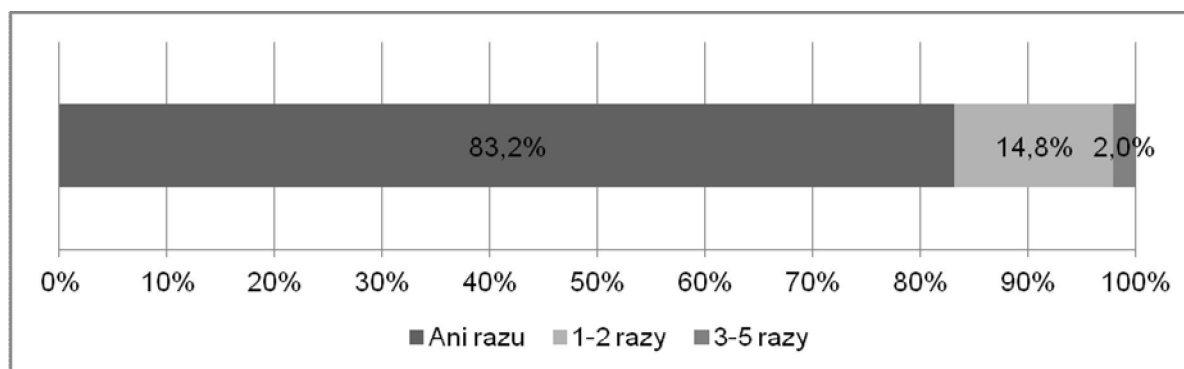
Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Mobilność mieszkaniowa studentów

Studenci często są osobami przyjezdnymi, a zatem wydawać by się mogło, iż charakteryzować ich powinna wysoka mobilność mieszkaniowa. Jednakże większość badanych (83,2%) nie przeprowadzała się od czasu rozpoczęcia studiów ani razu. Tylko dwóch na stu (2%) respondentów zmieniło miejsce zamieszkania 3 -

5 razy. Można na tej podstawie stwierdzić, iż wśród studentów występuje niewielka mobilność w zakresie zmiany miejsca zamieszkania. Jednocześnie biorąc pod uwagę charakterystykę społeczno - demograficzną tych osób, w tym przede wszystkim młody wiek należy podkreślić, że jest to prawdopodobnie związane zarówno z zadowoleniem z obecnego miejsca zamieszkania, jak i brakiem dobrych alternatyw dla obecnej lokalizacji. Studentom trudno jest znaleźć mieszkanie w korzystnej cenie, o wystarczającym standardzie w lokalizacjach, które ich najbardziej interesują (okolice Śródmieścia).

Wykres 14 Liczba przeprowadzek od czasu rozpoczęcia studiów



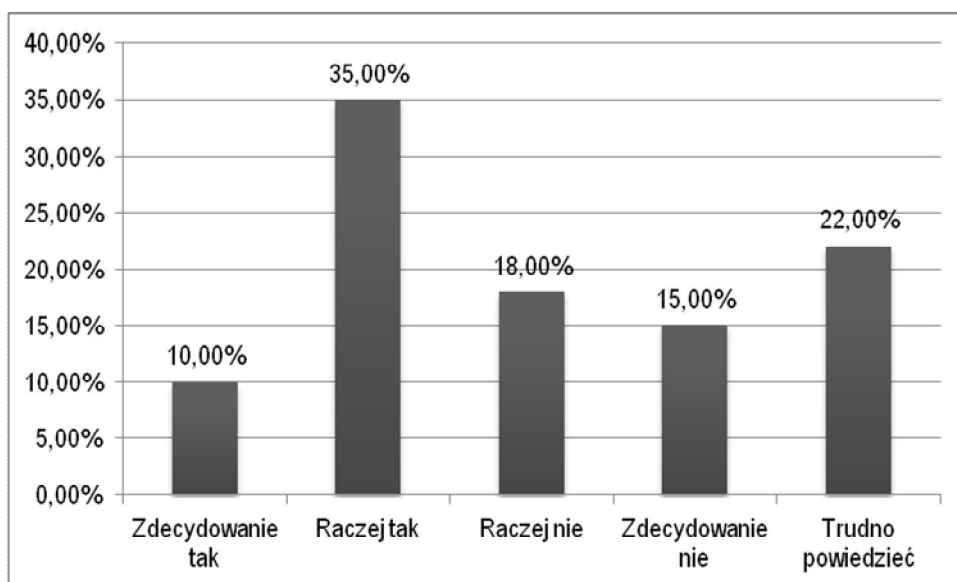
Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Respondenci, którzy zmieniali miejsce zamieszkania wskazywali na kilka rodzajów przeprowadzek:

- z akademika do akademika – z powodu remontu lub braku złożenia odpowiedniego wniosku, o przydzielenie tego samego lokalu na następny rok akademicki;
- z wynajmowanego mieszkania do akademika – jako powód wskazywano przede wszystkim aspekty ekonomiczne;
- z akademika do mieszkania – zmiana ta głównie warunkowana była chęcią zamieszkania ze znajomymi oraz chęcią zwiększenia powierzchni użytkowej;
- z mieszkania do mieszkania – przyczynami były lepsze oferty obejmujące wyższy standard mieszkania lub niższą cenę.

Postawy studentów wobec możliwości zamieszkania w nowych domach studenckich w centrum Łodzi są bardzo zróżnicowane. Trzech na stu (3,3%) badanych zdecydowanie chciałoby zamieszkać w tego typu placówce. Ponad jedna czwarta respondentów (35%) uważa, że raczej byliby zainteresowani wprowadzeniem się do miejskiego domu studenckiego. Blisko jedna piąta badanych (18%) raczej nie jest skłonna wybrać tego rodzaju lokum, a podobna liczba respondentów (15%) zdecydowanie nie zamieszkałaby w miejskim domu studenckim. Ponad jedna piąta studentów biorących udział w badaniu (22%), nie posiada sprecyzowanej opinii na ten temat.

Wykres 15 Potencjalna chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich w centrum Łodzi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Ze względu na rozważane inwestycje, których efektem miałyby być powstanie nowych miejskich domów studenckich respondenci zostali poproszeni także o wskazanie, na jakich ulicach w centrum Łodzi powinny powstać tego typu placówki. Wśród odpowiedzi pojawiły się następujące ulice:

- Narutowicza,
- Piotrkowska,
- Kopernika,
- Pomorska,
- Żwirki,
- Kilińskiego,

- Gdańska,
- Wólczańska,
- Mazowiecka,
- Kościuszki,
- Mickiewicza,
- Rewolucji,
- Wróblewskiego,
- Uniwersytecka,
- Radwańska,
- Szterlinga,
- Legionów,
- Sienkiewicza.

Badani zwracali uwagę przede wszystkim na fakt, iż domy studenckie powinny znajdować się jak najbliżej uczelni. Jednocześnie studenci w większości pozytywnie odnoszą się do strefy centrum, jako miejsca lokalizacji, ze względu na liczbę punktów gastronomicznych, usługowych oraz rozrywkowych. Ponadto strefa centrum jest miejscem licznych wydarzeń kulturalnych, co zachęca młodych ludzi do zamieszkania właśnie w tej części miasta.

Wysokość dochodu nie wpływa na chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich⁷.

Tabela 13 Chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich w zależności od dochodu

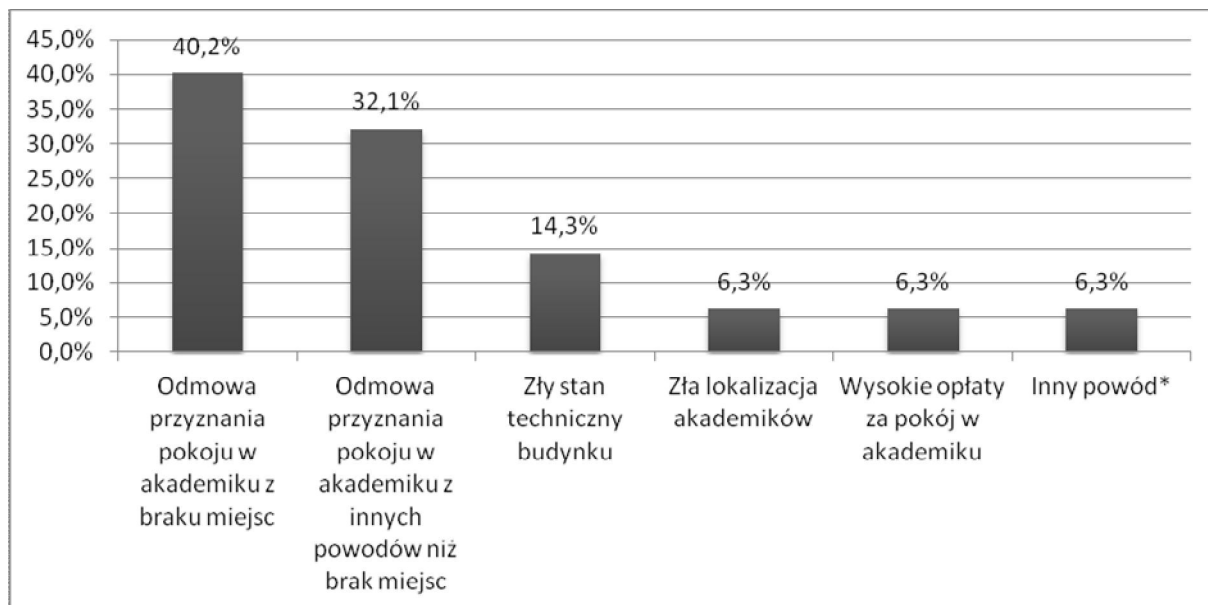
		Chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich	
		Tak	Nie
Dochód	Mniej niż 1000 zł	53,8%	46,2%
	1001-1500 zł	66,3%	33,7%
	Powyżej 1501 zł	60,0%	40,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Do najważniejszych przyczyn niezamieszkiwania w domach studenckich respondenci zaliczają: zły stan techniczny budynku, wysokie opłaty za pokój w akademiku oraz nieadekwatną cenę w stosunku do wielkości pokoju.

⁷ Statystyka Chi-kwadrat nie wykazuje zależności istotnej statystycznie

Wykres 16 Przyczyny nie zamieszkiwania w akademikach (n=118)



* niekorzystna cena w stosunku do wielkości pokoju / nie ma warunków do nauki

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Ponad połowa respondentów (57,1%), którzy wskazali, iż przyczyną niezamieszkiwania przez nich w akademiku są wysokie opłaty za pokój w tego typu placówce, nie chciałyby zamieszkać w miejskim domu studenckim. Połowa respondentów, którzy nie mieszkają w domach studenckich, ponieważ uważają, że są one w złym stanie technicznym, nie chciałyby zamieszkać także w miejskich domach studenckich. Większość respondentów, którzy są zdania, że akademiki znajdują się w złej lokalizacji (71,4%) lub odmówiono im przyznania pokoju w akademiku z powodu braku miejsc (75%), a także osoby, którym odmówiono przyznania pokoju z innych powodów (69,4%), chcieliby zamieszkać w miejskich domach studenckich.

Tabela 14 Chęć zamieszkania w miejskim domu studenckim, w zależności od przyczyny niezamieszkiwania w akademiku

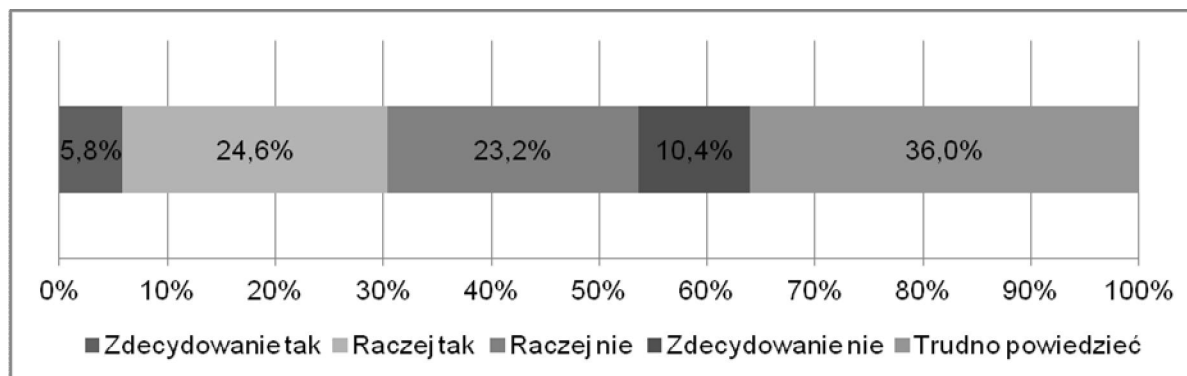
		Chęć zamieszkania w miejskim domu studenckim	
		Tak	Nie
Przyczyny nie mieszkania w akademiku	Zła lokalizacja akademików	71,4%	28,6%
	Wysokie opłaty za pokój w akademiku	42,9%	57,1%
	Zły stan techniczny budynku	50,0%	50,0%
	Odmowa przyznania pokoju w akademiku z braku miejsc	75,0%	25,0%
	Odmowa przyznania pokoju w akademiku z innych powodów niż brak miejsc	69,4%	30,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Przeprowadzone w latach 2002/ 2003 przez badaczy społecznych na grupie 200 studentów studiów dziennych Uniwersytetu Łódzkiego badania wykazały, iż ponad połowa (51%) respondentów oceniła, iż Łódź w tamtym okresie znajdowała się na etapie zastoju gospodarczego, a blisko jeden na pięciu badanych stwierdził, że miasto znajduje się wręcz w kryzysie (20%). Ponadto jak opisują sytuację badacze „aż 30% [studentów] nie widziała dla siebie żadnej przyszłości w Łodzi”⁸. Postrzeganie przez studentów miasta nie uległo większym zmianom. Tylko niespełna jedna trzecia respondentów (30,4%) jest zdania, że zamieszkanie w Łodzi na stałe to dobry pomysł. Blisko dwie piąte studentów (36%) nie ma sprecyzowanych planów, co do pozostania w Łodzi po ukończeniu studiów. Jeden na trzech badanych (33,6%) nie wiąże z obecnym miejscem zamieszkania planów na przyszłość.

⁸ Sokołowicz M., Dybkowska A., Wizerunek miasta Łodzi w oczach studentów łódzkich uczelni, [w:] Nowakowska A., Głuszcak Z., Rozwój miast i regionów w procesie integracji europejskiej, Zakład Ekonomiki Regionalnej i Ochrony Środowiska, Uniwersytet Łódzki, Łódź, 2004, s. 304.

Wykres 17 Chęć pozostania na stałe w Łodzi po ukończeniu studiów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Chętniej do pozostania w Łodzi po zakończeniu edukacji ustosunkowują się studenci studiów stacjonarnych aniżeli niestacjonarnych. Ponad połowa studentów studiów stacjonarnych biorących udział w badaniu chciałaby pozostać w tym mieście, podczas gdy blisko dwie trzecie respondentów (64,6%) studiujących niestacjonarnie nie planuje takiego kroku.

Tabela 15 Chęć pozostania w Łodzi w zależności od rodzaju studiów⁹

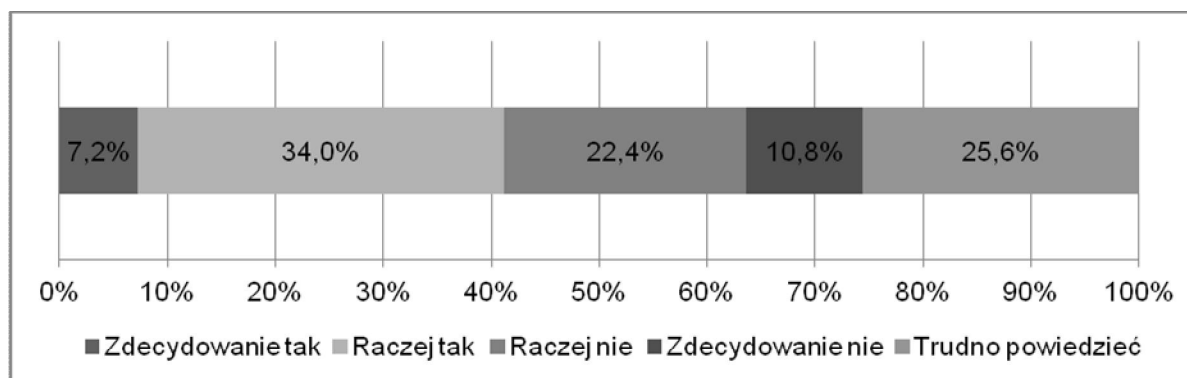
		Rodzaj studiów	
		Stacjonarne	Niestacjonarne
Chęć pozostania w Łodzi	Zdecydowanie tak	10,8%	3,8%
	Raczej tak	41,5%	29,1%
	Raczej nie	27,0%	64,6%
	Zdecydowanie nie	20,7%	2,5%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

⁹ Statystyka Chi-kwadrat istotna na poziomie 0,05, silny związek pomiędzy zmiennymi (V-Kramera=0,332)

Blisko jeden na dziesięciu badanych (7,2%) jest zdecydowany zamieszkać w centrum Łodzi, jeżeli pojawi się taka możliwość. Ponad jedna trzecia respondentów (34%) jest zdania, że jeżeli mieliby zamieszkać w Łodzi to raczej nie mieliby nic przeciwko, aby ich mieszkanie było zlokalizowane w centrum miasta. Jeden na czterech studentów (25,6%) nie ma opinii na ten temat. Mniejszość badanych (22,4%) raczej nie uważa, aby centrum Łodzi było dla nich atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, a jeden na dziesięciu respondentów (10,8%) zdecydowanie nie chciałby zamieszkać w centrum.

Wykres 18 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Najchętniej w centrum Łodzi zamieszkaliby studenci Politechniki Łódzkiej, gdzie zdecydowana większość deklaruje takie plany (69,3%), oraz Uniwersytetu Medycznego (63%). Mniejsze zainteresowanie zamieszkaniami po studiach w Śródmieściu występuje wśród studentów uczelni humanistycznych takich jak: Uniwersytet Łódzki (50,5%), Akademia Humanistyczno - Ekonomiczna (47,1%) oraz Społeczna Akademia Nauk (52,4%). Najmniej chętnymi do zamieszkania w centrum Łodzi są studenci Wyższej Szkoły Informatyki i Umiejętności. Z tej uczelni tylko jedna trzecia studentów wyraża taką chęć (33,3%).

Tabela 16 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi po zakończeniu studiów w zależności od szkoły wyższej

		Uczelnia						
		Uniwersytet Łódzki	Politechnika Łódzka	Wyższa Szkoła Informatyki i Umiejętności	Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi	Spółeczna Akademia Nauk	Uniwersytet Medyczny w Łodzi	Inne
Chęć zamieszkania w centrum Łodzi	Tak	50,5%	69,3%	33,3%	47,1%	52,4%	63,0%	40,0%
	Nie	49,5%	30,7%	66,7%	52,9%	47,6%	37,0%	60,0%

Ankietowani studenci podkreślali, że trudno im dokonywać oceny przyszłego miejsca zamieszkania, ponieważ wielu z nich nie wybiega w przyszłość, skupiając się na swojej obecnej sytuacji.

Osoby, które zadeklarowały, że myślą o zamieszkaniu w centrum Łodzi argumentowały to następującymi powodami:

- Wygoda i bliskość do miejsc pracy, szkół, uczelni, sklepów, urzędów, punktów gastronomicznych itd. – oszczędność czasu,
- Łatwość dojazdu, dobre skomunikowanie dzielnic.

Respondenci, którzy stwierdzili, że nie planują osiedlać się w centrum miasta jako przyczyny wskazywali:

- Zbyt dużą liczbę mieszkańców,
- Hałas,
- Małą powierzchnie terenów zielonych.

Preferencje mieszkaniowe studentów

Studenci, przy wyborze miejsca zamieszkania kierują się przede wszystkim: niskimi kosztami utrzymania mieszkania oraz podłączeniem mediów (prąd woda, gaz). Warto zwrócić uwagę, iż respondenci wysoko cenią sobie odpowiednią powierzchnie mieszkania, co w perspektywie braku dostępności tanich mieszkań o powierzchni powyżej 36 metrów kwadratowych sprawia, iż nie są w stanie

zaspokoić tej potrzeby. Jest to właśnie jeden z najniżej ocenianych aspektów obecnych miejsc zamieszkania studentów.

Respondenci uważają, iż istotna, przy wyborze mieszkania, jest bliskość miejsca zamieszkania przyjaciół oraz dobre sąsiedztwo. Badani cenią sobie ładnie rozplanowane i dobrze doświetlone wnętrza. Ponadto, studenci przy wyborze lokalizacji zwracają uwagę na dostępność tanich punktów gastronomicznych.

Studenci przy wyborze miejsca zamieszkania mniejszą uwagę zwracają na elementy takie jak dostępność zieleni miejskiej, balkonu, garażu i miejsc postojowych oraz infrastruktury usługowej oraz związanej z edukacją i wychowaniem dzieci. Aspekty, na które zwracają uwagę badani przy wyborze miejsca zamieszkania są, zatem bezpośrednio związane z ich trybem życia.

Tabela 17 Ocena istotności poszczególnych czynników, przy wyborze miejsca zamieszkania

Ranking	Cecha mieszkania	Różnica odpowiedzi pozytywnych oraz neutralnych lub negatywnych	Całkowicie nieważne	Raczej nieważne	Ani ważne, ani nieważne	Raczej ważne	Bardzo ważne
1	Niskie koszty utrzymania	87,80%	0,00%	0,60%	5,40%	31,20%	62,60%
2	Podłączone media (zimna, ciepła woda, prąd, gaz, kanalizacja)	87,80%	0,00%	0,80%	5,20%	47,00%	46,80%
3	Centralne ogrzewanie	87,40%	0,00%	1,00%	5,20%	45,80%	47,80%
4	Odpowiednia powierzchnia	85,00%	0,00%	0,80%	6,60%	50,60%	41,80%
5	Bliskość miejsca zamieszkania przyjaciół i rodziny	80,20%	0,00%	0,40%	8,60%	66,80%	22,40%
6	Przyjaźni sąsiedzi	78,80%	0,00%	0,80%	9,00%	64,40%	24,20%
7	Bliskość do ośrodka służby zdrowia	73,00%	0,40%	3,00%	10,00%	68,40%	18,00%
8	Dobrze doświetlone wnętrza	71,80%	0,40%	1,60%	12,00%	62,20%	23,60%

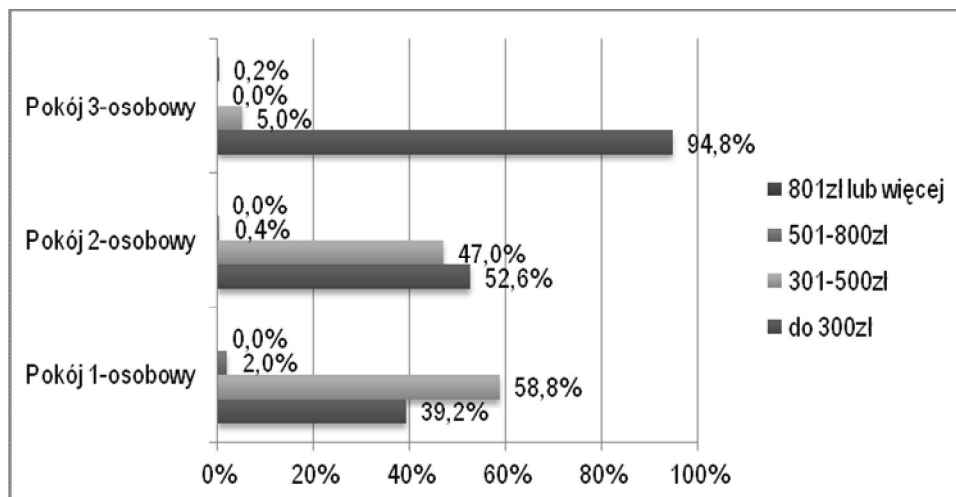
Ranking	Cecha mieszkania	Różnica odpowiedzi pozytywnych oraz neutralnych lub negatywnych	Całkowicie nieważne	Raczej nieważne	Ani ważne, ani nieważne	Raczej ważne	Bardzo ważne
9	Bliskość małych sklepów spożywczych	69,00%	0,00%	2,00%	13,40%	65,00%	19,40%
10	Mieszkanie rozkładowe (bez pokoi przechodnich)	66,80%	0,60%	2,00%	13,00%	62,00%	20,40%
11	Bliskość małych punktów gastronomicznych, w których można tanio zjeść obiad	62,00%	0,00%	4,00%	14,60%	63,60%	17,00%
12	Wysoki standard wykończenia mieszkania	61,80%	0,40%	3,40%	14,80%	65,60%	14,80%
13	Bliskość miejsca zamieszkania rodziny	62,40%	2,20%	3,00%	12,00%	60,60%	19,00%
14	Zielone tereny rekreacyjne, na których można uprawiać sport	56,20%	1,00%	4,20%	16,40%	66,60%	11,20%
15	Bliskość kiosków	52,00%	0,00%	5,00%	18,60%	63,40%	12,20%
16	Bliskość piekarni	50,40%	0,20%	3,80%	20,20%	63,60%	11,00%
17	Bliskość sklepów wielkopowierzchniowych	48,00%	0,20%	5,20%	20,40%	61,00%	12,80%
18	Bliskość warzywniaka	48,00%	0,20%	5,20%	20,20%	61,20%	12,40%
19	Możliwość korzystania z dodatkowej powierzchni (strych, piwnica itp.)	49,00%	2,40%	6,20%	15,60%	58,20%	15,00%
20	Balkon lub loggia	43,00%	0,80%	6,40%	20,40%	62,40%	8,20%
21	Pasy zieleni pomiędzy chodnikiem a ulicą	37,00%	3,20%	7,60%	20,40%	61,20%	7,00%
22	Dostępne boisko	37,40%	0,20%	3,80%	26,60%	56,40%	11,60%
23	Bliskość instytucji kultury (kina, teatru, biblioteki, muzeum itp.)	36,40%	1,00%	4,00%	26,20%	57,60%	10,00%
24	Garaż, miejsce postojowe, bliskość parkingu	36,60%	2,20%	7,40%	21,20%	56,40%	11,00%
25	Bliskość skwerów, na których można usiąść i odpocząć	35,20%	3,20%	7,80%	21,00%	56,00%	11,20%

Ranking	Cecha mieszkania	Różnica odpowiedzi pozytywnych oraz neutralnych lub negatywnych	Całkowicie nieważne	Raczej nieważne	Ani ważne, ani nieważne	Raczej ważne	Bardzo ważne
26	Bliskość dużych parków	34,80%	3,20%	9,60%	19,40%	56,00%	11,00%
27	Małe, ozdobne drzewa przy ulicach	30,80%	3,60%	9,00%	21,60%	58,40%	6,60%
28	Duże, rozłożyste drzewa przy ulicach	28,20%	3,40%	8,60%	23,40%	55,80%	7,80%
29	Bliskość kawiarni, pubów, restauracji, klubów	27,40%	0,20%	5,00%	30,60%	55,80%	7,40%
30	Wspólne podwórko, plac zabaw, bezpieczne miejsce, gdzie mogą się bawić dzieci	16,80%	2,80%	9,60%	27,00%	48,00%	8,20%
31	Bliskość miejsc, na których można wyprowadzić psa	9,40%	7,40%	11,00%	24,40%	44,00%	8,20%
32	Bliskość żłobów, przedszkoli, szkół	6,80%	7,60%	9,60%	25,80%	46,00%	3,80%
33	Bliskość punktów usługowych (szewc, krawiec itp.)	-3,40%	0,60%	7,60%	42,60%	40,40%	7,00%
34	Bliskość świetlic, domów dziennego pobytu	-24,80%	8,80%	12,40%	36,80%	29,40%	3,80%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Najważniejszym czynnikiem, którym kierują się studenci, przy wyborze miejsca zamieszkania jest wysokość kosztów utrzymania danego lokalu. Respondenci w zdecydowanej większości (94,8%) nie są gotowi zapłacić za pokój 3 - osobowy więcej aniżeli 300 zł. W przypadku pokoju 2 - osobowego blisko połowa badanych (47%) deklaruje gotowość ponoszenia opłat w wysokości od 301 do 500 zł. W przypadku pokoju 1 - osobowego zdecydowana większość (58,8%) studentów również byłaby skłonna ponosić opłaty na tym poziomie. Studenci nie widzą możliwości ponoszenia opłat związanych z mieszkaniem wynoszących więcej niż 501 zł. Tylko pojedynczy badani (2%) zadeklarowali taką możliwość w przypadku pokoju jednoosobowego.

Wykres 19 Gotowość do poniesienia kosztów w ramach wynajmu pokoju 1,2 i 3 - osobowego w miejskim domu studenckim, znajdującym się w centrum



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wszyscy studenci, którzy obecnie płacą za mieszkanie nie więcej niż 100 zł nie są skłonni zapłacić więcej, nawet w przypadku, gdyby wiązało się to z poprawą warunków mieszkaniowych. Spośród respondentów uiszczających obecnie opłatę w przedziale 101 - 300 zł ponad połowa badanych byłaby skłonna zapłacić wyższą kwotę za pokój jednoosobowy (54%), a blisko dwie piąte osób zgodziłoby się na wyższą opłatę za pokój dwuosobowy (39,33%). Osoby, które obecnie uiszczają opłatę większą niż 301zł chciałyby w zdecydowanej większości obniżyć koszty tak, aby mieściły się one w przedziale 101 - 301 zł.

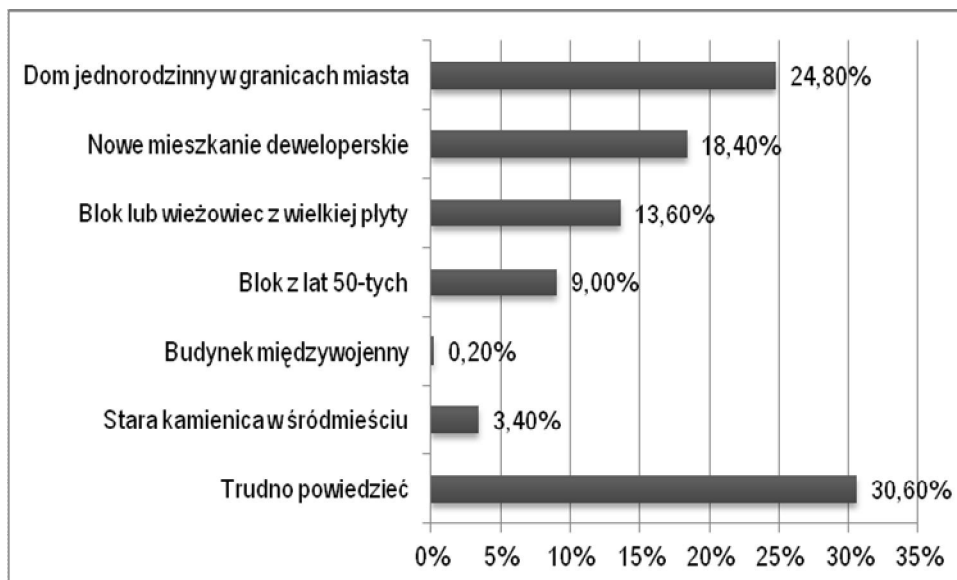
Tabela 18 Wysokość obecnie ponoszonych opłat w zależności od deklarowanej możliwej kwoty do zapłacenia za poszczególny rodzaj pokoju

			Wysokość obecnych opłat		
			do 100zł	101-300zł	Powyżej 301zł
Możliwość ponoszenia opłat	Pokój 1-osobowy	do 300zł	100,00%	45,67%	20,71%
		301-500zł	0,00%	54,00%	73,96%
		Powyżej 501zł	0,00%	0,33%	5,33%
	Pokój 2-osobowy	do 300zł	100,00%	60,67%	33,14%
		301-500zł	0,00%	39,33%	66,27%
		Powyżej 501zł	0,00%	0,00%	0,59%
	Pokój 3-osobowy	do 300zł	100,00%	98,67%	88,76%
		301-500zł	0,00%	1,33%	11,24%
		Powyżej 501zł	0,00%	0,00%	0,00%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Studenci najchętniej zamieszkaliby w domu jednorodzinnym (24,8%). Jeden na pięciu badanych wybrałby nowe mieszkanie deweloperskie (18,4%). Uzasadnieniem dokonania takiego wyboru jest najczęściej duża powierzchnia użytkowa tego rodzaju lokali oraz wysoki standard. Ponad jedna dziesiąta respondentów byłaby skłonna zamieszkać w bloku lub wieżowcu z wielkiej płyty (13,6%), uzasadniając to niskimi kosztami mieszkania. Mniejszość osób zdecydowałaby się na zamieszkanie w bloku z lat 50 - tych (9%) oraz w budynku międzywojennym (0,2%). Tylko trzech na stu respondentów (3,4%) chciałoby zamieszkać w starej kamienicy w Śródmieściu.

Wykres 20 Preferowany rodzaj budynku zamieszkania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Postawa wobec rewitalizacji miasta

Studenci są pozytywnie nastawieni do rewitalizacji miasta. Zdecydowana większość (ponad 90%) opowiada się za działaniami rewitalizacyjnymi, związanymi z remontem budynków, poprawą warunków mieszkaniowych, modernizacją przestrzeni publicznych oraz „ożywieniem” kulturalno - społecznym centrum miasta.

Tabela 19 Postawa studentów łódzkich uczelni wobec poszczególnych aspektów rewitalizacji miasta

	Zdecydowanie za	Raczej za	Raczej przeciw	Zdecydowanie przeciw	Trudno powiedzieć
Postawa wobec remontów budynków w ramach rewitalizacji miasta	39,6%	53,8%	2,8%	0,2%	3,6%
Postawa wobec poprawy warunków mieszkaniowych w ramach rewitalizacji miasta	43,8%	47,4%	4,4%	0,4%	4,0%
Postawa wobec poprawy jakości przestrzeni publicznej w ramach rewitalizacji miasta	45,6%	45,6%	5,0%	1,2%	2,6%
Postawa wobec "ożywienia" Śródmieścia w ramach rewitalizacji	46,8%	45,4%	2,8%	1,2%	3,8%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

3. Wnioski i rekomendacje

Zdaniem studentów cechy miasta, w którym mieszkańcom żyje się dobrze to przede wszystkim: bezpieczeństwo, dostępność miejsc pracy, dobra komunikacja oraz przyjaźni mieszkańcy. Ogólnie respondenci bardzo dobrze oceniają warunki mieszkaniowe w Łodzi, dostrzegając również mankamenty, do których zaliczyć należy przede wszystkim: niski standard mieszkań oraz hałas. Badani pozytywnie odnoszą się do działań, które miałyby być podejmowane w ramach rewitalizacji miasta. Zainteresowanie nowymi domami studenckimi jest umiarkowane. Należy przy tym podkreślić, że studenci w większości są zadowoleni z obecnego miejsca zamieszkania i nie widzą potrzeby zmiany. Kwotą, którą zdecydowana większość badanych byłaby skłonna wydawać miesięcznie na opłaty związane z mieszkaniem to 500 zł. Największym zainteresowaniem cieszą się jednak obiekty, w których opłaty nie przekraczają 300 zł/ miesiąc. Studenci nie znają dobrze topografii miasta i trudno im było określić, gdzie powinny znajdować się nowe akademiki, ale opisywali, iż najważniejsza jest bliska odległość od uczelni. Młodzi ludzie w zdecydowanej większości pozytywnie odnoszą się do możliwości zamieszkania w Śródmieściu, które jest dla nich atrakcyjne ze względu na dużą liczbę punktów usługowych i gastronomicznych oraz liczne wydarzenia kulturalno - rozrywkowe.

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

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
W jakim stopniu są zaspokajane potrzeby mieszkaniowe studentów uczelni wyższych w Łodzi?	- W Łodzi znajduje się dwadzieścia dziewięć domów studenckich. Największą liczbą tych placówek dysponują następujące uczelnie: Uniwersytet Łódzki, Politechnika Łódzka, - Wykorzystanie domów studenckich w Łodzi oscyluje na wysokim poziomie 88%-93%. Jednakże liczba studentów systematycznie maleje, co należy wziąć pod uwagę

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
	w przypadku planowania budowy nowych miejskich domów studenckich. • Studenci deklarują gotowość do ponoszenia opłat w wysokości do 500 zł w przypadku pokoi jedno- i dwuosobowych. W przypadku pokoi trzy osobowych studenci nie byłoby skłonni uiszczać miesięcznych opłat przekraczających 300zł. Najbardziej preferowanym przedziałem cenowym jest miesięczna opłata w wysokości 101-300 zł. • Lokalizacja obecnych domów studenckich satysfakcjonuje studentów, jednakże największym mankamentem, na który zwracają uwagę jest mała powierzchnia lokali. Dodatkowo czynniki takie, jak dobre doświetlenie oraz wygodny rozkład mieszkania są dla respondentów istotne, a często w blokach z wielkiej płyty nie ma lokali spełniających te warunki. Jest wysoce prawdopodobne, iż w przypadku powstania miejskich domów studenckich, które charakteryzowałyby się nowoczesną zabudową i lokalizacją dorównującą obecnym akademikom studenci chętnie zamieszkaliby w tego typu obiektach. • Studenci, którzy nie mieszkają w domach studenckich deklarują, iż wynika to ze złego stanu technicznego tych budynków i nieadekwatnej ceny w stosunku do standardu pokoi. Badani zwracają także uwagę na złą lokalizację. Częste są także odmowy przydzielenia miejsca. • Studenci, którzy wskazali, iż obecne domy studenckie mieszczą się w złej lokalizacji oraz ci, którym odmówiono przydzielenia pokoju deklarują w większości chęć zamieszkania w miejskim domu studenckim, gdyby takowy powstał.

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
Czy studenci uczelni wyższych zamieszkujący kwatery prywatne i akademiki, wykazują chęć zamieszkania w Łodzi w przyszłości oraz jakie są ich preferencje w tym względzie?	• Studenci biorący udział w badaniu wskazują, iż nie posiadają jeszcze sprecyzowanych planów dotyczących ich przyszłego miejsca zamieszkania. Do pozostania w Łodzi po zakończeniu studiów przekonać ich może rozwój gospodarczy miasta oraz atrakcyjne warunki mieszkaniowe. Młodzi ludzie w perspektywie zakładania rodziny zwracają uwagę na bezpieczeństwo oraz dostępność punktów usługowych. Obecnie przy ocenie miejsca zamieszkania kierują się przede wszystkim dobrą lokalizacją, niską ceną oraz dostępem rozrywek i wydarzeń kulturalnych. • Bardziej zainteresowani pozostaniem w Łodzi po ukończeniu studiów są respondenci studiujący stacjonarnie. Badani, którzy uczęszczają na zajęcia w trybie zaocznym lub wieczorowym w większości nie wiążą swoich planów z tym miastem. • Respondenci najchętniej zamieszkaliby w nowych obiektach takich jak: mieszkania deweloperskie oraz domy jednorodzinne. Zdecydowanie rzadziej studenci, jako preferowane miejsce zamieszkania (po studiach) wskazują starsze budynki. • Badani ze względu na brak znajomości topografii Łodzi w większości nie wskazują konkretnych dzielnic i ulic, na których chcieliby zamieszkać. Badani, którzy w tej kwestii się wypowiedzieli najczęściej uzależniają swój wybór od tego, czy i gdzie uda im się znaleźć pracę. Studenci, którzy wskazują konkretne miejsca wybierają najczęściej okolice Śródmieścia, co wynika prawdopodobnie przede wszystkim ze znajomości akurat tej części miasta.

4. Spis wykresów oraz tabel

Wykres 1 Liczba uczelni wyższych w Łodzi na przestrzeni lat 2010-2013.....	3
Wykres 2 Struktura szkół wyższych w Łodzi w 2013 roku	4
Wykres 3 Liczba studentów uczelni publicznych i nie publicznych w Łodzi na przeźreni lat 2010-2013	4
Wykres 4 Struktura próby ze względu na płeć.....	11
Wykres 5 Struktura próby ze względu na tryb studiów	11
Wykres 6 Struktura próby ze względu na stan cywilny	12
Wykres 7 Ocena warunków mieszkaniowych w Łodzi	14
Wykres 8 Najważniejsze zalety zamieszkiwania w Łodzi	15
Wykres 9 Najważniejsze wady zamieszkiwania w Łodzi	16
Wykres 10 Rodzaj miejsca zamieszkania.....	17
Wykres 11 Rodzaj budynku zamieszkania	18
Wykres 12 Powierzchnia mieszkania.....	18
Wykres 13 Wysokość czynszu lub cena wynajmu	20
Wykres 14 Liczba przeprowadzek od czasu rozpoczęcia studiów.....	24
Wykres 15 Potencjalna chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich w centrum Łodzi	25
Wykres 16 Przyczyny nie zamieszkiwania w akademikach (n=118).....	27
Wykres 17 Chęć pozostania na stałe w Łodzi po ukończeniu studiów	29
Wykres 18 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi.....	30
Wykres 19 Gotowość do poniesienia kosztów w ramach wynajmu pokoju 1,2 i 3 - osobowego w miejskim domu studenckim, znajdującym się w centrum.....	35
Wykres 20 Preferowany rodzaj budynku zamieszkania.....	37
 Tabela 1 Liczba studentów uczelni publicznych i niepublicznych w Łodzi oraz wybranych miastach Polski w latach 2010-2013	 5

Tabela 2 Wykorzystanie domów studenckich w Łodzi w latach 2005-2014.....	5
Tabela 3 Ceny miejsc w domach studenckich największych (pod względem liczby studentów) uczelni wyższych w Łodzi.....	6
Tabela 4 Struktura próby ze względu na nazwę uczelni wyższej	10
Tabela 5 Struktura respondentów ze względu na miesięczny dochód netto.....	13
Tabela 6 Wielkość pokoju w zależności od miejsca zamieszkania.....	19
Tabela 7 Wielkość powierzchni mieszkalnej w zależności od miejsca zamieszkania	19
Tabela 8 Wysokość czynszu/cena najmu w zależności od miejsca zamieszkania .	20
Tabela 9 Wysokość czynszu/koszt wynajmu w zależności od dochodów.....	21
Tabela 10 Miejsce zamieszkania w zależności od dochodu	21
Tabela 11 Ocena poszczególnych aspektów obecnego miejsca zamieszkania	22
Tabela 12 Odległość miejsca zamieszkania od poszczególnych lokalizacji	23
Tabela 14 Chęć zamieszkania w miejskich domach studenckich w zależności od dochodu.....	26
Tabela 15 Chęć zamieszkania w miejskim domu studenckim, w zależności od przyczyny niezamieszkiwania w akademiku	28
Tabela 16 Chęć pozostania w Łodzi w zależności od rodzaju studiów.....	29
Tabela 17 Chęć zamieszkania w centrum Łodzi po zakończeniu studiów w zależności od szkoły wyższej	31
Tabela 18 Ocena istotności poszczególnych czynników, przy wyborze miejsca zamieszkania.....	32
Tabela 19 Wysokość obecnie ponoszonych opłat w zależności od deklarowanej możliwej kwoty do zapłacenia za poszczególny rodzaj pokoju	36
Tabela 20 Postawa studentów łódzkich uczelni wobec poszczególnych aspektów rewitalizacji miasta.....	37
Tabela 21 Wnioski i rekomendacje opracowane na podstawie przeprowadzonych badań i analizy danych zastanych	38

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.



Diagnoza warunków zamieszkania dla obszaru pilotażowego



Zawartość

1. Analiza danych zastanych oraz wyników wizji lokalnej	4
Podstawowe informacje o obszarze pilotażowym	4
Analiza urbanistyczna potencjału obszarów pilotażowych	12
Stan techniczny budynków i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	22
Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych w obszarze pilotażowym	36
Komunikacja miejska i infrastruktura drogowa w obszarze pilotażowym	37
Elementy ekosystemu, tereny zielone i rekreacyjne	42
2. Atrakcyjność obszaru pilotażowego dla mieszkańców - wyniki badania IDI	45
Historia mieszkaniowa badanych i ich rodzin	45
Poziom zadowolenia badanych z miejsca, w którym mieszkają	47
Stan techniczny budynków i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną	49
Najbliższe otoczenie budynków	53
Udogodnienia znajdujące się w najbliższym otoczeniu, które pozwalają badanym zaspokajać ich podstawowe życiowe potrzeby	55
Poziom dostępności usług komercyjnych, handlu oraz usług publicznych	55
Funkcjonowanie komunikacji miejskiej	56
Dostępność placówek edukacyjnych	57
Dostępność placówek kulturalnych	58

Dostępność miejsc zielonych i terenów rekreacyjnych.....	59
Infrastruktura rowerowa i samochodowa.....	60
Zalety i wady mieszkania w wybranym miejscu w opinii mieszkańców.....	62
Stopień, w jakim obszar zamieszkania odpowiada preferencjom mieszkaniowym łódzian i łódzianek.....	64
Opinie mieszkańców na temat centrum Łodzi oraz propozycje działań nakierowanych na podniesienie atrakcyjności centrum miasta	66
3. Wnioski i rekomendacje.....	69
Podsumowanie wyników badania IDI w obszarze pilotażowym	69
Podsumowanie wyników analizy danych zastanych oraz obserwacji standaryzowanej z uwzględnieniem opinii mieszkańców	79
4. Spis tabel wykresów, rysunków i map	82

1. Analiza danych zastanych oraz wyników wizji lokalnej

Podstawowe informacje o obszarze pilotażowym

Obszar pilotażowy jest fragmentem Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej. Składa się z trzech rejonów określonych w ramach projektu rewitalizacji centrum Łodzi, jako tereny działań priorytetowych.

Mapa 1 Obszar pilotażowy



Pierwszy rejon obszaru pilotażowego obejmuje część ulic: Rewolucji 1905r., Kilińskiego, Jaracza, Wschodniej oraz całą ulicę Włókienniczą. W rejonie tym na

podstawie obserwacji standaryzowanej zidentyfikowano 85 obiektów mieszkalnych. Obszar zamieszkiwany jest przez 1957 osób. W skład drugiego rejonu wchodzi fragmenty ulicy: Piotrkowskiej, Narutowicza, Kilińskiego, Traugutta, Sienkiewicza, Tuwima oraz cała ulica Moniuszki. Mieści się tam 68 obiektów mieszkalnych. Liczba ludności tego obszaru wynosi 3038. W rejonie trzecim znajdują się fragmenty ulic: Kilińskiego, Jaracza, POW, Narutowicza, Tuwima, Targowej, a także cała ulica Knichalskiego oraz Składowa. Znajduje się tam 135 obiektów mieszkalnych, w których mieszka 1500 osób.

W ramach obserwacji standaryzowanej przeprowadzono analizę stanu technicznego, z uwzględnieniem podłączonej infrastruktury technicznej, wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w trzech rejonach obszaru pilotażowego. Łącznie sprawdzono 288 obiektów położonych przy czternastu ulicach.

Tabela 1 Obiekty mieszkalne w obszarze pilotażowym

Rejon	Ulice	Liczba obiektów mieszkalnych	% obiektów mieszkalnych w obszarze pilotażowym
I	Jaracza	22	7,64%
	Kilińskiego	11	3,82%
	Rewolucji	20	6,94%
	Włókiennicza	21	7,29%
	Wschodnia	11	3,82%
	Ogółem	85	29,51%
II	Kilińskiego	14	4,86%
	Narutowicza	17	5,90%
	Piotrkowska	46	15,97%
	Sienkiewicza	26	9,03%
	Traugutta	12	4,17%
	Tuwima	20	6,94%
	Ogółem	135	46,88%
III	Kilińskiego	13	4,51%
	Knichalskiego	2	0,69%
	Narutowicza	23	7,99%
	POW	3	1,04%
	Składowa	8	2,78%
	Targowa	4	1,39%
	Tuwima	15	5,21%

	Ogółem	68	23,61%
--	--------	----	--------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Mapa 2 Zagospodarowanie terenu w pierwszym obszarze pilotażowym



Źródło: Opracowanie własne

Mapa 3 Zagospodarowanie terenu w drugim rejonie obszaru pilotazowego



źródło: opracowanie własne



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ Z PROGRAMU OPERACYJNEGO POMOC TECHNICZNA 2007-2013



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓRNOŚCI



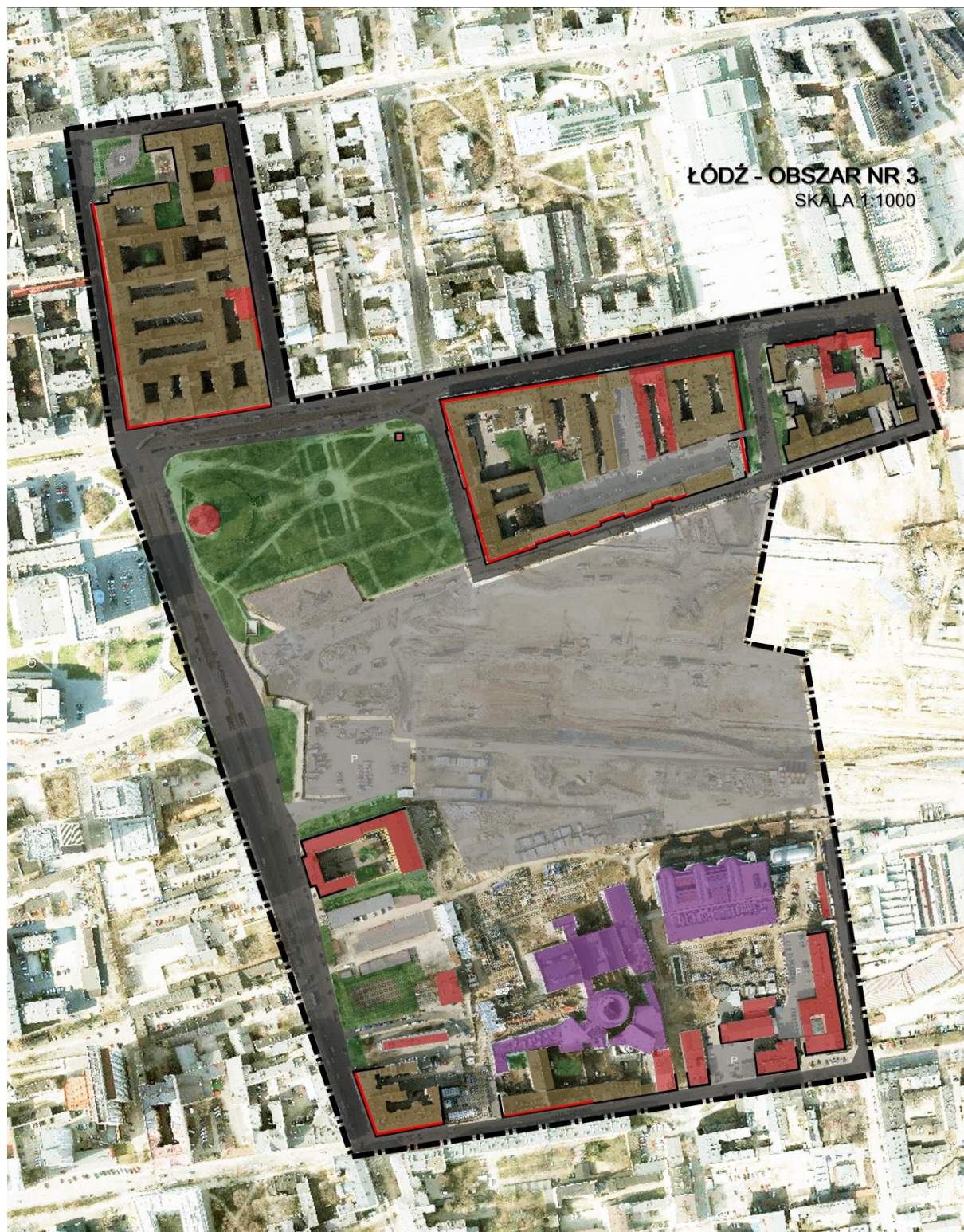
MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



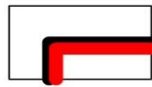
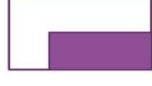
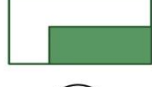
Mapa 4 Zagospodarowanie terenu w trzecim rejonie obszaru pilotażowego



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 1 Legenda do map zagospodarowania terenu

LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	PIERZEJA ZABUDOWY
	USŁUGI W PARTERZE
	ZABUDOWA USŁUGOWA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA
	ZABUDOWA GOSPODARCZA
	ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA
	DROGA
	UKŁAD KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ (PARKINGI)
	ZIELEŃ
	WYSOKOŚĆ KONDYGNACJI
	OBSZARY POTENCJALNYCH TERENÓW PUBLICZNYCH / PARKINGÓW

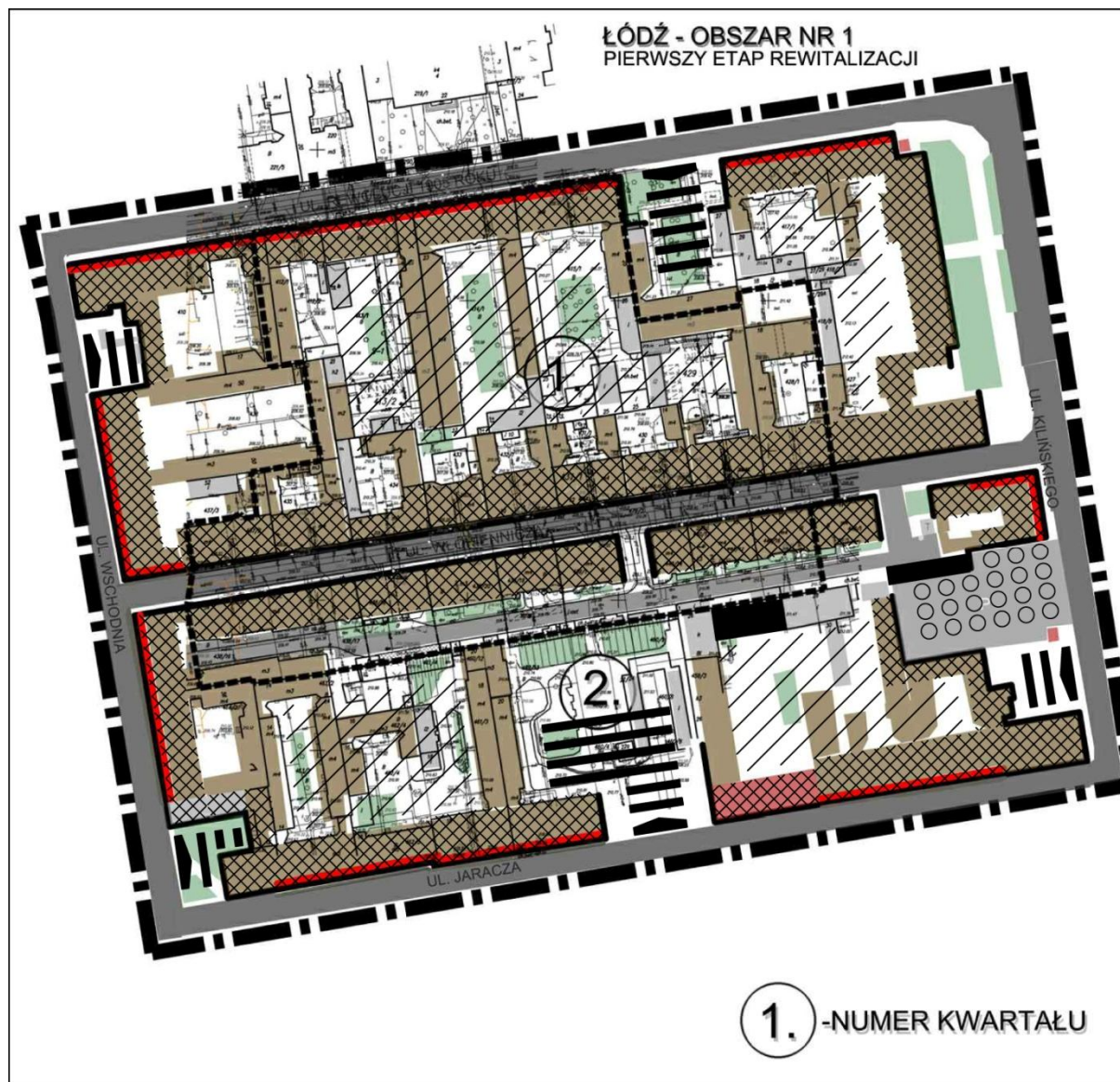
Źródło: Opracowanie własne

Analiza urbanistyczna potencjału obszarów pilotażowych

Działania w zakresie planowanej rewitalizacji powinny obejmować przede wszystkim:

- Dopelnienie istniejącej zabudowy, remonty, naprawy istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- Przebudowy/adaptacji (w tym np. nadbudowy) istniejących oficyn;
- Rewaloryzacji zaplecza zabudowy w tym: likwidację substandardów i prowizorek, tworzenie przestrzeni dostępnych;
- Tworzenia przestrzeni publicznych poprzez: wytwarzanie wnętrz urbanistycznych dostępnych, tworzenie przejść pieszych, tworzenie urządzonych terenów zielonych, tworzenie obszarów przeznaczonych dla dzieci i osób starszych, uporządkowanie sprawy miejsc parkingowych.

Mapa 5 Analiza przestrzeni rejonu pierwszego wraz z sugerowanymi zmianami



powierzchnia obszaru – 77 667m²

powierzchnia komunikacji – 19 564m²

kwartał nr 1:

- powierzchnia kwartału – 29 448m²
- powierzchnia zabudowy – 17 268m²
- powierzchnia całkowita usług – 1 410m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 52 500m²

- pow. terenów do przekształceń – 2 598m²

kwartał nr 2:

- powierzchnia kwartału – 28 655m²
- powierzchnia zabudowy – 14 326m²
- powierzchnia całkowita usług – 5 600m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 37 550m²
- pow. terenów do przekształceń – 5 921m²

część kwartału nr 1 do rewitalizacji w pierwszym etapie :

- powierzchnia całkowita usług – 1 850m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 30 340m²

część kwartału nr 2 do rewitalizacji w pierwszym etapie:

- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 10 950m²

kwartał nr 1 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 7 400m²

kwartał nr 2 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 4 950m²

Mapa 6 Analiza przestrzenna rejonu drugiego wraz z sugerowanymi zmianami



powierzchnia obszaru – 415 829m²

powierzchnia komunikacji – 137 922m²

kwartał nr 1:

- powierzchnia kwartału – 55 510m²
- powierzchnia zabudowy – 24 368m²
- powierzchnia całkowita usług – 52 550m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 57 870m²
- pow. terenów do przekształceń – 7 100m²

kwartał nr 2:

- powierzchnia kwartału – 22 670m²
- powierzchnia zabudowy – 14 487m²
- powierzchnia całkowita usług – 13 090m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 36 630m²
- pow. terenów do przekształceń – 1 167m²

kwartał nr 3:

- powierzchnia kwartału – 91 041m²
- powierzchnia zabudowy – 39 216m²
- powierzchnia całkowita usług – 16 700m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 118 000m²
- pow. terenów do przekształceń – 9 684m²

kwartał nr 4:

- powierzchnia kwartału – 90 579m²
- powierzchnia zabudowy – 33 698m²
- powierzchnia całkowita usług – 38 700m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 104 370m²
- pow. terenów do przekształceń – 13 764m²

kwartał nr 5:

- powierzchnia kwartału – 40 812m²
- powierzchnia zabudowy – 9 909m²
- powierzchnia całkowita usług – 57 400m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki - 19 110m²
- pow. terenów do przekształceń – 9 094m²
- powierzchnia obszaru – 415 829m²
- powierzchnia komunikacji – 137 922m²

kwartał nr 1 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 22 450m²

kwartał nr 3 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 36 700m²

kwartał nr 4 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 30 700m²
- powierzchnia obszaru – 396 193m²
- powierzchnia komunikacji – 78 702m²
- powierzchnia innej komunikacji – 106 160m²

Mapa 7 Analiza przestrzenna rejonu trzeciego wraz z proponowanymi zmianami



powierzchnia obszaru – 396 193m²

powierzchnia komunikacji – 78 702m²

powierzchnia innej komunikacji – 106 160m²

kwartał nr 1 :

- powierzchnia kwartału – 31 412m²
- powierzchnia zabudowy – 21 253m²
- powierzchnia całkowita usług – 8 500m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 89 780m²
- pow. terenów do przekształceń – 2 194m²

kwartał nr 2:

- powierzchnia kwartału – 32 317m²
- powierzchnia zabudowy – 17 880m²
- powierzchnia całkowita usług – 17 530m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 61 840m²

kwartał nr 3:

- powierzchnia kwartału – 9 154m²
- powierzchnia zabudowy – 5 031m²
- powierzchnia całkowita usług – 3940m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 14 020m²

kwartał nr 4:

- powierzchnia kwartału – 101 537m²
- powierzchnia zabudowy – 31 376m²
- powierzchnia całkowita usług – 37 140m²
- powierzchnia całkowita mieszkaniówki – 18 310m²
- pow. terenów do przekształceń – 17 764m²

powierzchnia obszaru – 77 667m²

powierzchnia obszaru do rewitalizacji – 25 300m²

powierzchnia komunikacji – 19 564m²

kwartał nr 1 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 15 750m²

kwartał nr 2 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 10 700m²

kwartał nr 4 :

- powierzchnia terenów wymagających działań naprawczych – 25 650m²

Rysunek 2 Legenda do map dotyczących analizy urbanistycznej rejonów obszaru pilotażowego

LEGENDA:



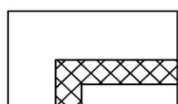
GRANICA OPRACOWANIA



PIERZEJA ZABUDOWY



USŁUGI W PARTERZE



ZABUDOWA WYMAGAJĄCA REMONTÓW



UZUPEŁNIENIE ZABUDOWY



TERENY WYMAGAJĄCE DZIAŁAŃ
NAPRAWCZYCH (LIKWIDACJA
SUBSTANDARTÓW I PROWIZOREK,
WPROWADZENIE ZIELENI I OBSZARÓW
Z URZĄDZENIAMI DLA OSÓB
STARSZYCH I DZIECI)



TWORZENIE WNĘTRZ
"URBANISTYCZNYCH"



OBSZARY TWORZONYCH MIEJSC
PARKINGOWYCH



KIERUNKI PRZEJŚĆ, CIĄGÓW PIESZYCH

Stan techniczny budynków i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Podczas wizji lokalnej obserwatorzy dokonali oceny szeregu elementów składających się na ogólny poziom warunków mieszkaniowych w danym obiekcie. Pierwszym aspektem, który został poddany ocenie był stan wizualny budynku. W ramach tej kategorii zwracano uwagę na elewację zewnętrzną oraz wewnętrzną, drzwi wejściowe do budynku, stolarkę okienną w częściach wspólnych i mieszkaniach. Na podstawie wyników obserwacji stworzono indeks składający się z sumy ocen (1 - 5) poszczególnych elementów wymienionych wcześniej. Najwyższą wartość indeksu uzyskały ulice: Piotrkowska, Tuwima, Narutowicza oraz Polskiej Organizacji Wojskowej. Najgorzej pod względem wizualnym ocenionymi ulicami są: Składowa, Targowa, Wschodnia oraz Włókiennicza.

Tabela 2 Średnia wartość indeksu oceny wizualnej budynku według ulic¹

	ulica													
	Piotrkowska	Tuwima	Narutowicza	POW	Traugutta	Knychałskiego	Revolucji	Sienkiewicza	Kilińskiego	Jaracza	Składowa	Targowa	Wschodnia	Włókiennicza
wartość indeksu oceny wizualnej budynku	17,61	16,09	15,35	15,33	15,00	15,00	14,10	14,00	12,82	12,68	11,75	11,50	9,55	9,43

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Obserwatorzy oceniali również oznaczenia adresowe budynków, umieszczenie skrzynek pocztowych oraz stan domofonów do bram wejściowych, do klatek schodowych i na piętrach. Oceny w ramach tych kategorii podsumowano w indeksie mierzącym jakość infrastruktury administracyjnej. Najlepiej oznaczone budynki ze sprawnymi i dobrze podpisanymi domofonami oraz skrzynkami pocztowymi spotkać

¹ Wartość indeksu może mieścić się w przedziale 4-20. Zgodnie z testem F oraz testem Bonferroniego wartość indeksu jest zróżnicowana zarówno pod względem rejonów, jak i ulic. Istotność statystyczna na poziomie 0,05

można na ulicach: Wschodniej, Piotrkowskiej, Knychalskiego, Narutowicza, Rewolucji 1905r. oraz Tuwima. Ulicami, na których większość budynków w zakresie infrastruktury administracyjnej wykazuje liczne braki są: Składowa, Targowa i Włókiennicza.

Tabela 3 Średnia wartość indeksu infrastruktury administracyjnej budynku według ulic²

	ulica													
	Wschodnia	Piotrkowska	Knychalskiego	Narutowicza	Rewolucji	Tuwima	POW	Jaracza	Kilińskiego	Traugutta	Sienkiewicza	Składowa	Targowa	Włókiennicza
Wartość indeksu infrastruktury administracyjnej	18,18	17,54	17,00	17,00	16,75	16,57	15,67	15,23	15,11	14,58	13,96	13,25	11,75	9,90

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W ramach badań sprawdzono również stan ocieplenia elewacji budynków. Jest to element technologiczny wpływający na komfort użytkowania lokali przez mieszkańców, a ponadto wiąże się z oszczędnościami, ze względu na niższe koszty ogrzewania mieszkania. Dla mieszkańców Łodzi niskie koszty utrzymania mieszkania są drugim pod względem istotności czynnikiem wpływającym na wybór miejsca zamieszkania³. Studenci uważają ten aspekt za najważniejszy⁴. Najlepiej oceniono stan ocieplenia elewacji na ulicach: Piotrkowskiej, Tuwima, Traugutta, Narutowicza oraz Polskiej Organizacji Wojskowej. Najniższą wartość przypisano obiektom przy ulicy Wschodniej. Obserwacje wykazują, iż obiekty znajdujące się w tej lokalizacji posiadają znacznie gorszy stan ocieplenia elewacji niż pozostałe rejony, a zatem powinny być uwzględnione w pierwszej kolejności w przypadku realizacji projektów zmierzających do poprawy tego aspektu budownictwa mieszkalnego.

² Wartość indeksu może mieścić się w przedziale 4-20. Zgodnie z testem F oraz testem Bonferroniego wartość indeksu jest zróżnicowana zarówno pod względem rejonów, jak i ulic. Istotność statystyczna na poziomie 0,05

³ Na podstawie badań CAPI na reprezentatywnej próbie mieszkańców Łodzi (N=1500)

⁴ Na podstawie badań CATI na reprezentatywnej próbie łódzkich studentów (N=500)

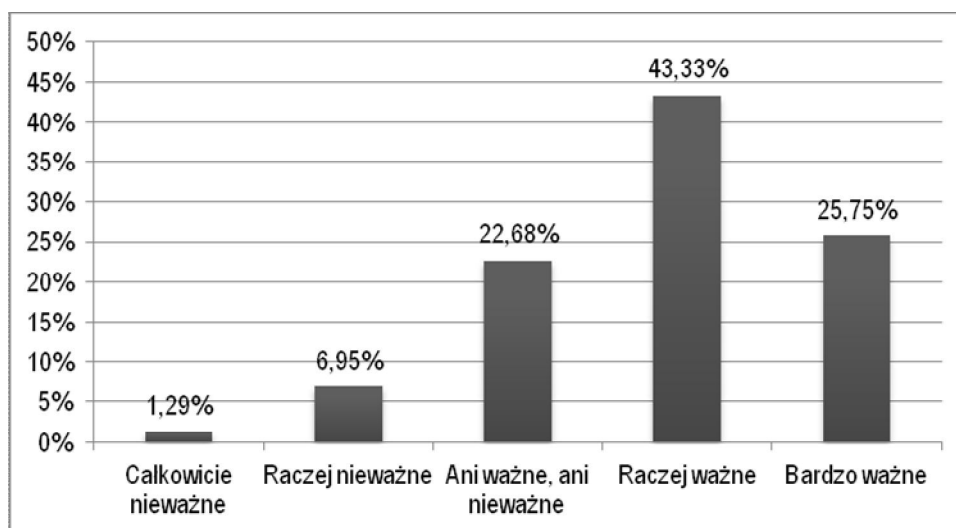
Tabela 4 Stan ocieplenia elewacji budynków mieszkalnych w obszarze pilotażowym według ulic⁵

	ulica													
	Piotrkowska	Tuwima	Traugutta	Narutowicza	POW	Sienkiewicza	Kilińskiego	Knychałskiego	Składowa	Targowa	Jaracza	Rewolucji	Włókniennicza	Wschodnia
Ocieplenie elewacji	3,41	3,11	3,08	3,03	3,00	2,65	2,58	2,50	2,50	2,50	2,36	2,15	2,05	1,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Następnym elementem poddanym analizie są balkony, które zdaniem jednego na czterech mieszkańców Łodzi (25,75%) są bardzo ważne przy podejmowaniu decyzji o wyborze miejsca zamieszkania. Ponad dwie piąte łódzianek i łódzian jest zdania, że występowanie balkonu i jego jakość są raczej ważne podczas podejmowania decyzji o zakupie nowego lokalu. Mniejszość mieszkańców (22,68%) odniosła się do tego aspektu wyposażenia lokalu obojętnie, a tylko ośmiu na stu badanych (8,24%) uznało, że jest to element nieważny.

Wykres 1 Ocena istotności występowania balkonu, przy wyborze miejsca zamieszkania⁶



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

⁵ Wartość oceny mieści się w przedziale 1-5

⁶ Na podstawie badań CAPI na reprezentatywnej próbie mieszkańców Łodzi (N=1500)

W obszarze pilotażowym średnia ocena występowania i stanu technicznego balkonów wyniosła 2,7. Wynik ten świadczy o raczej niskiej atrakcyjności analizowanego rejonu, pod względem tej cechy. Obserwatorzy najwyżej ocenili balkony znajdujące się na ulicach: Piotrkowskiej (29% powyżej średniej dla całego obszaru pilotażowego), Tuwima (20% powyżej średniej dla całego obszaru pilotażowego) oraz Traugutta (17% powyżej średniej dla całego obszaru pilotażowego). Negatywnie na tle całego obszaru pilotażowego pod względem występowania i jakości balkonów wyróżniają się następujące ulice: Wschodnia (36% poniżej średniej dla całego obszaru pilotażowego), Włókiennicza (26% poniżej średniej dla całego obszaru pilotażowego) oraz Jaracza (16% poniżej średniej dla całego obszaru pilotażowego). Najbardziej negatywne oceny dotyczą ulic z rejonu pierwszego i należy nadmienić, że jest to rejon, który uzyskał najniższą średnią, odbiegającą w znacznym stopniu od średniej dla pozostałych rejonów.

Wykres 2 Średnia ocena występowania i jakości balkonów w obiektach mieszkalnych według ulic⁷

	ulica													
	Wschodnia	Włókiennicza	Jaracza	Targowa	Kilińskiego	Składowa	Sienkiewicza	Rewolucji	Narutowicza	Knychałskiego	POW	Traugutta	Tuwima	Piotrkowska
Ocena występowania i stanu Balkonów	1,73	2,00	2,27	2,50	2,53	2,63	2,65	2,80	2,85	3,00	3,00	3,17	3,26	3,48

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Obiekty mieszkalne w obszarze pilotażowym poddane zostały także obserwacji pod kątem infrastruktury związanej z poruszaniem się, w tym uwzględniającej potrzeby osób niepełnosprawnych. Na podstawie oceny aspektów takich jak: dojście do budynku, udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, windy, stan schodów, podjazdy dla wózków dziecięcych oraz progi, stworzono indeks infrastruktury związanej z przemieszczaniem się. Wartość wskaźnika okazała się bardzo niska dla wszystkich ulic. Uzyskane wyniki pozwalają na wnioskowanie, iż zdewastowana

⁷ Ocena mieści się w przedziale 1-5.

i niedostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, starszych oraz matek z dziećmi infrastruktura jest dużym problemem w obszarze pilotażowym. Najwyżej pod względem dostępności i wygody poruszania się oceniono budynki znajdujące się przy ulicy Piotrkowskiej oraz Rewolucji 1905r. Najniższe oceny pod względem tego aspektu przestrzeni przyznano obiektom przy ulicach: Włókienniczej oraz Składowej.

Tabela 5 Średnia wartość indeksu oceny infrastruktury związanej z przemieszczaniem się⁸

	ulica													
	Piotrkowska	Rewolucji	Tuwima	Narutowicza	Traugutta	POW	Knychałskiego	Sienkiewicza	Targowa	Jaracza	Wschodnia	Kilińskiego	Składowa	Włókiennicza
średnia wartość indeksu oceny infrastruktury związanej z przemieszczaniem się	12,78	12,65	12,03	12,00	11,83	11,67	11,50	11,42	11,25	11,14	11,09	11,03	10,88	8,76

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Wyraźnie kontrastującą częścią Łodzi są ulice: Włókiennicza, Składowa, Targowa, dla których średnia ocena stopnia wyposażenia w infrastrukturę jest na znacznie niższym poziomie niż w rejonach większych ulic takich jak: Piotrkowska, Tuwima, Narutowicza.

⁸ Wartość indeksu mieści się w przedziale 7-35. Zgodnie z testem F oraz testem Bonferroniego wartość indeksu jest zróżnicowana zarówno pod względem rejonów, jak i ulic. Istotność statystyczna na poziomie 0,05

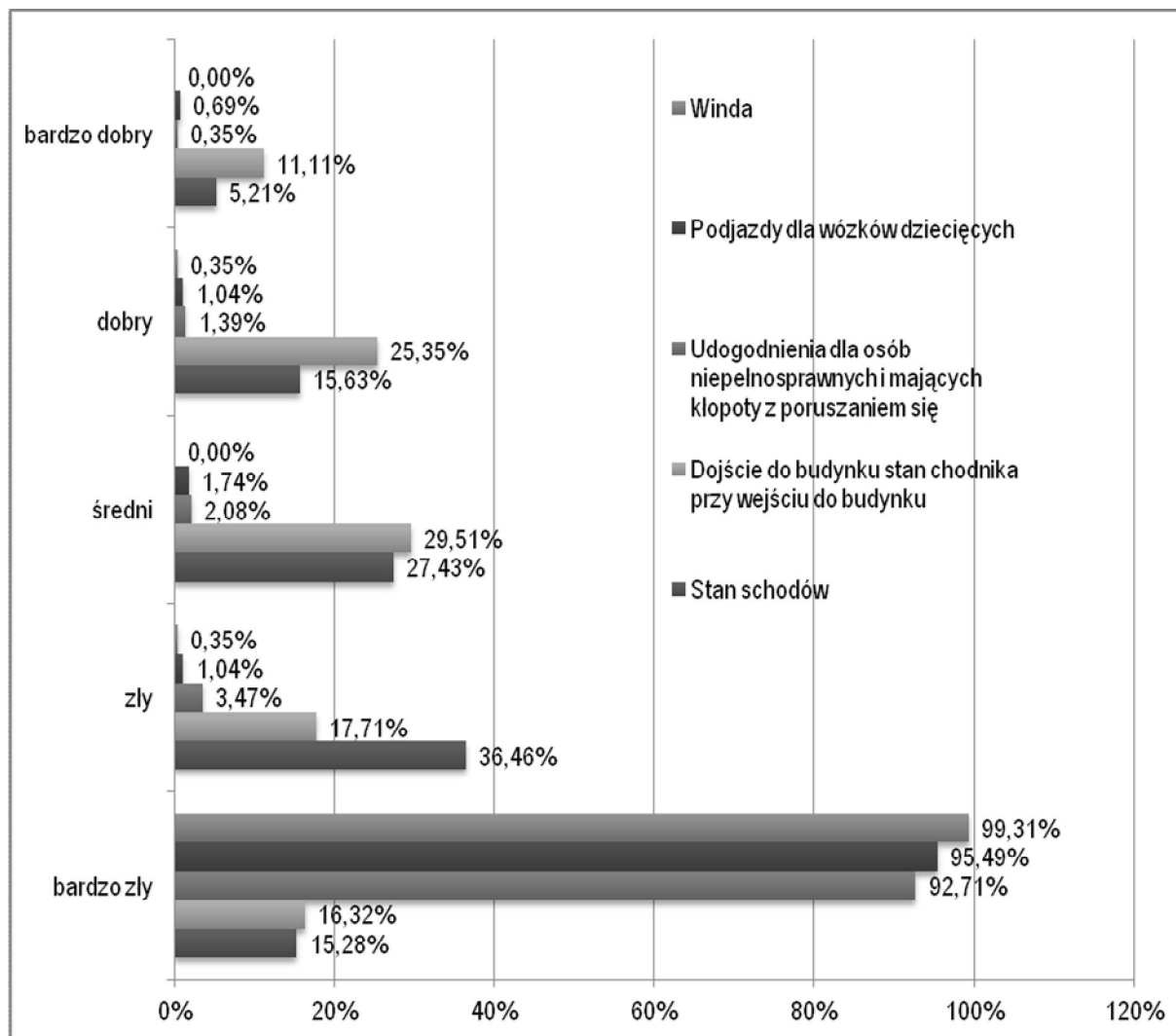
Mapa 8 Zróżnicowanie średniej oceny infrastruktury związanej z przemieszczaniem się i dostępnością obiektów mieszkalnych, według ulic



Rozkład ocen, które tworzą tak negatywny obraz analizowanych obiektów pod względem infrastruktury związanej z przemieszczaniem, wskazuje na największe deficyty obszaru pilotażowego, do których w zdecydowanej większości budynków (ponad 90%) zaliczyć można: stan wind, podjazdów dla wózków oraz udogodnień dla osób niepełnosprawnych (mających kłopoty z poruszaniem się). Elementy te oceniono bardzo źle. Oznacza to, że wymienione elementy infrastruktury w tych obiektach nie występują lub są w stanie technicznym nie pozwalającym na bezpieczne jej wykorzystanie. Prawdopodobnie jest to jedną z głównych przyczyn, dla której ludzie w wieku starszym, mieszkający w innych rejonach Łodzi, obawiają

się przeprowadzenia do centrum miasta. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami⁹, czterech na pięciu respondentów w wieku powyżej 55 lat (77%) nawet hipotetycznie nie jest zainteresowana zamieszkaniem w Śródmieściu.

Wykres 3 Oceny poszczególnych kategorii związanych z przemieszczaniem się i dostępnością budynków

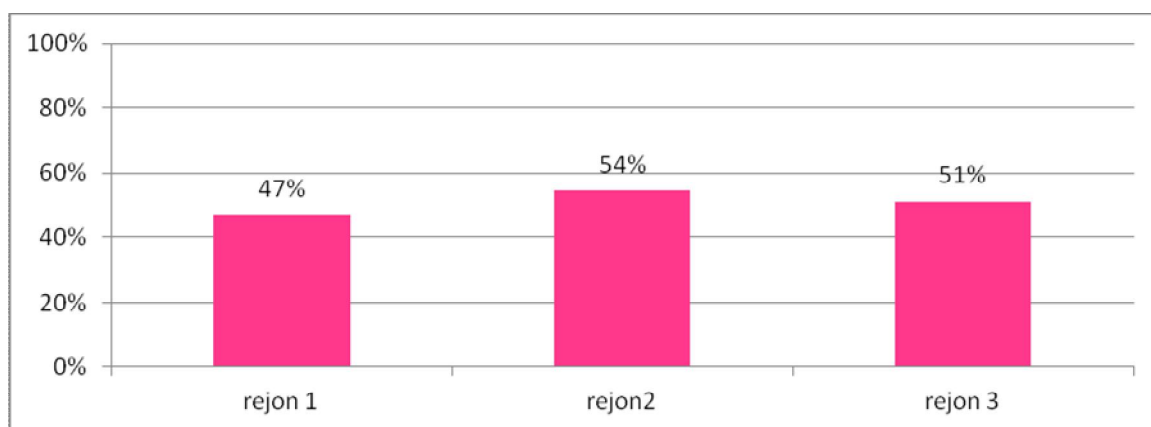


Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

⁹ Badania CAPI na reprezentatywnej próbie mieszkańców Łodzi (N=1500)

W celu porównania ogólnej poszczególnych obszarów posłużono się indeksem łączącym wszystkie opisywane powyżej czynniki¹⁰. Najniższą wartość indeksu uzyskał rejon pierwszy (44,53). Najwyżej obserwatorzy ocenili rejon drugi (51,69). Trzeci obszar uzyskał średnią ocenę ogólną (48,54). Należy zauważyć, iż ogólnie rejony uzyskały ogólną ocenę oscylującą wokół 50% maksymalnej oceny.

Wykres 4 Indeks jakości zamieszkania w obszarze pilotażowym



Źródło: opracowanie własne

¹⁰ Wartość indeksu mieści się w przedziale 19-95. Zgodnie z testem F oraz testem Bonferroniego wartość indeksu jest zróżnicowana zarówno pod względem rejonów, jak i ulic. Istotność statystyczna na poziomie 0,05

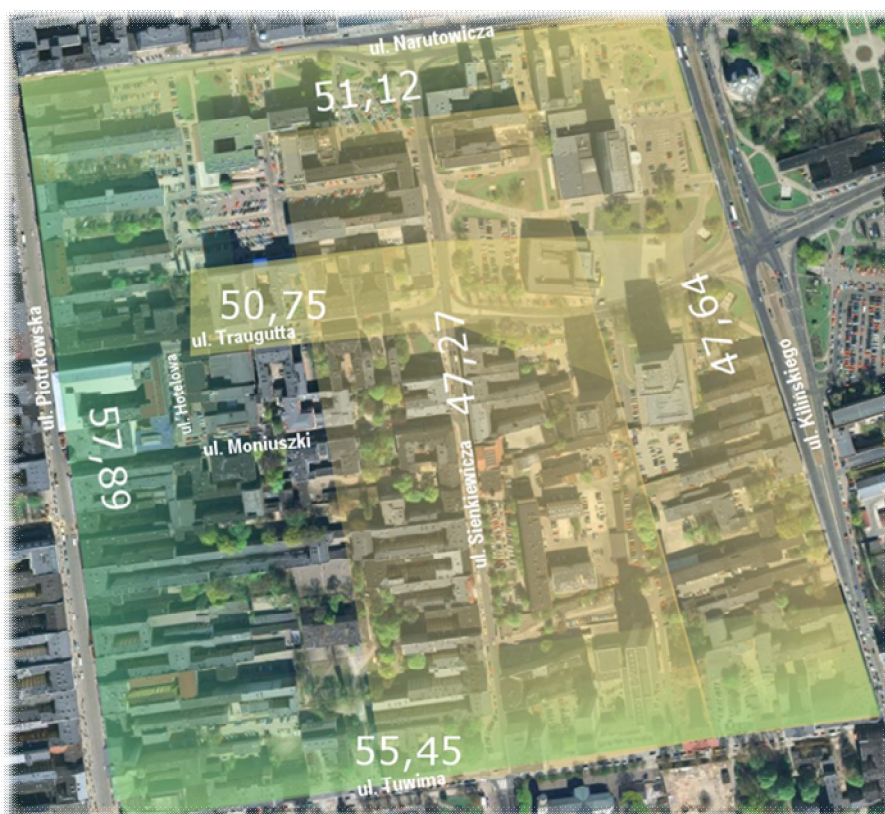
W rejonie pierwszym najbardziej zaniedbaną ulicą według oceny badaczy jest ulica Włokiennicza. Ulica ta uzyskała najniższą średnią ocen ze wszystkich w całym obszarze pilotażowym. Najwyższą ocenę ogólną odnotowano w przypadku ulicy Rewolucji 1905 r.

Mapa 9 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie pierwszym



W obszarze drugim najbardziej wyróżniającymi się pozytywnie ulicami jest Piotrkowska oraz Tuwima. Najniższe oceny w tym rejonie otrzymały ulice: Sienkiewicza i Kilińskiego.

Mapa 10 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie drugim



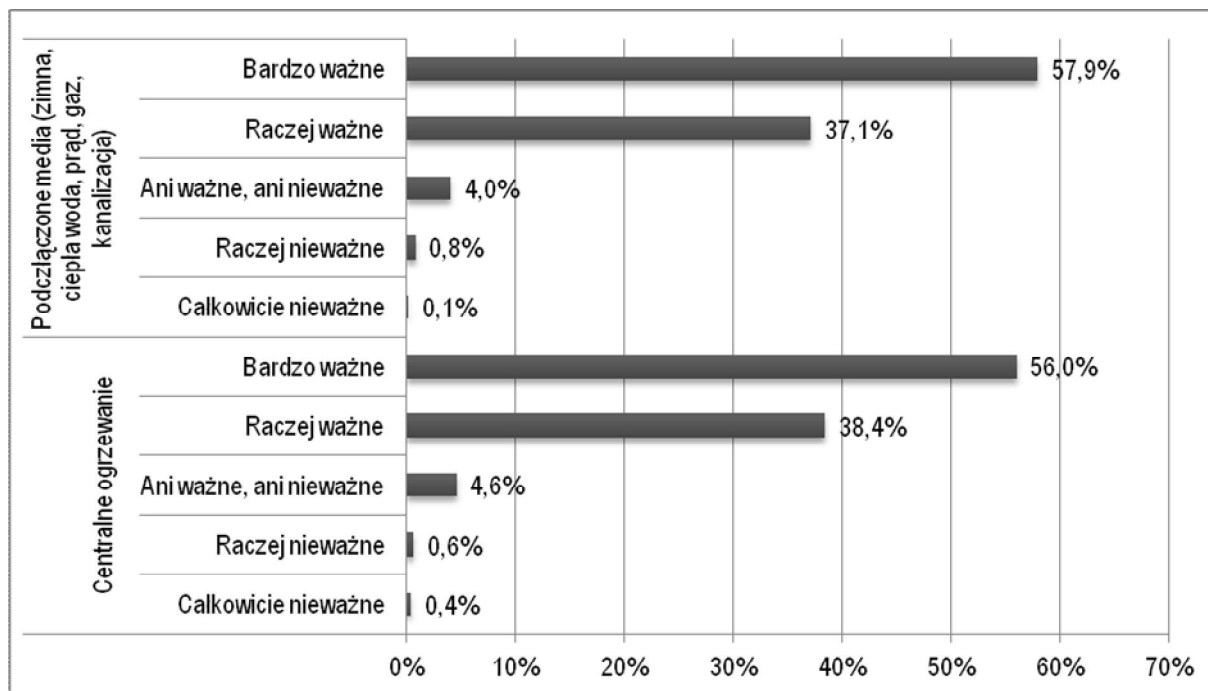
W rejonie trzecim najlepiej prezentują się budynki na ulicach Narutowicza, Tuwima oraz Knychalskiego. Zdecydowanie gorzej ocenione zostały obiekty znajdujące się na ulicy Kilińskiego oraz Składowej. Najniższą średnią ocen odnotowano w przypadku ulicy Targowej.

Mapa 11 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie trzecim



W wyniku wizji lokalnej zidentyfikowano również poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną budynków mieszkalnych z obszaru pilotażowego. Zgodnie z badaniami, które zostały przeprowadzone wśród mieszkańców Łodzi¹¹, jest to bardzo istotny aspekt oceny warunków mieszkaniowych. Zdaniem ponad połowy respondentów (57,9%) podłączenie mediów (zimna i ciepła woda, prąd, gaz oraz kanalizacja) jest warunkiem bardzo ważnym dla komfortu mieszkańców i wpływa w znacznym stopniu na decyzje o wyborze mieszkania. Ponad jedna trzecia badanych (37,1%) uważa ten aspekt za raczej ważny. Tylko jeden na stu mieszkańców (0,9%) jest zdania, że nie jest to element istotny dla oceny warunków mieszkaniowych. Podobny rozkład odpowiedzi uzyskano na pytanie o dostępność w obiekcie centralnego ogrzewania. Ponownie zdecydowana większość (94,4%) badanych potwierdza, że jest to determinanta, którą braliby pod uwagę przy ewentualnym wyborze nowego mieszkania.

Wykres 5 Poziom Istotności infrastruktury technicznej budynku dla mieszkańców Łodzi, przy ocenie warunków mieszkaniowych w danym budynku



¹¹ Badania CAPI na reprezentatywnej grupie mieszkańców Łodzi N=1500

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Oдноśnie do infrastruktury technicznej budynków na analizowanym obszarze, największe braki odnotowano w przypadku centralnego ogrzewania oraz podłączenia ciepłej wody z wodociągu. W rejonie drugim żaden obiekt nie posiada tych udogodnień. W przypadku rejonu pierwszego pojedyncze obiekty zlokalizowane na ulicy Rewolucji 1905r. oraz Jaracza są wyposażone w te elementy infrastruktury technicznej, zaś w rejonie trzecim można wskazać jeden taki budynek, położony na ulicy Targowej. Mieszkańcy niemalże wszystkich budynków w obszarze pilotażowym mają dostęp do zimnej wody z wodociągu. W rejonie pierwszym zlokalizowano dwa obiekty nie posiadające dostępu do zimnej wody z wodociągu. Mieszczą się one przy ulicy Jaracza. W rejonie drugim jeden taki budynek znajduje się na ulicy Kilińskiego. Braki w podłączeniu do instalacji gazowej występują we wszystkich rejonach, jednakże są to pojedyncze przypadki dotyczące budynków znajdujących się przy ulicach: Jaracza, Włókienniczej, Kilińskiego, Narutowicza, Piotrkowskiej, oraz Targowej. Sieć kanalizacyjna na analizowanym obszarze jest dobrze rozwinięta, ale w rejonie pierwszym na ulicach: Rewolucji 1905r. (2) oraz Włókienniczej (3) mieszczą się obiekty, które nie posiadają podłączenia do kanalizacji miejskiej. W rejonie drugim i trzecim zlokalizowano pojedyncze obiekty, w których brakuje podłączenia do sieci kanalizacji mieszczą się one na ulicach: Kilińskiego (1) oraz Targowej (2). Dostępność telewizji kablowej i sieci Internetowej w obszarze pilotażowym jest wysoka. Braki w tym zakresie dotyczą poszczególnych budynków zlokalizowanych na ulicach: Jaracza, Włókienniczej, Kilińskiego, Narutowicza, Piotrkowskiej oraz Targowej.

Tabela 6 Podłączenie budynków do poszczególnych elementów infrastruktury

				Centralne ogrzewanie		Zimna woda z wodociągu		Ciepła woda z wodociągu		Sieć gazowa		Kanalizacja		Telewizja kablowa		Sieć internetowa	
				Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie	Tak	Nie
rejon	I	ulica	Jaracza	1	21	20	2	1	21	20	2	22	0	20	2	20	2
			Kilińskiego	0	11	11	0	0	11	11	0	11	0	11	0	11	0
			Rewolucji	1	19	20	0	2	18	20	0	18	2	18	2	18	2
			Włókiennicza	0	21	21	0	0	21	19	2	18	3	21	0	21	0
			Wschodnia	0	11	11	0	0	11	11	0	11	0	11	0	11	0
			Rejon I	2	83	83	2	3	82	81	4	80	5	81	4	81	4
	II		Kilińskiego	0	14	13	1	0	14	13	1	13	1	13	1	13	1
			Narutowicza	0	17	17	0	0	17	16	1	17	0	16	1	16	1
			Piotrkowska	0	46	46	0	0	46	45	1	46	0	45	1	45	1
			Sienkiewicza	0	26	26	0	0	26	26	0	26	0	26	0	26	0
			Traugutta	0	12	12	0	0	12	12	0	12	0	12	0	12	0
			Tuwima	0	20	20	0	0	20	20	0	20	0	20	0	20	0
	III		Rejon II	0	135	134	1	0	135	132	3	134	1	132	3	132	3
			Kilińskiego	0	13	13	0	0	13	13	0	13	0	13	0	13	0
			Knyszalskiego	0	2	2	0	0	2	2	0	2	0	2	0	2	0
			Narutowicza	0	23	23	0	0	23	23	0	23	0	23	0	23	0
			POW	0	3	3	0	0	3	3	0	3	0	3	0	3	0
			Składowa	0	8	8	0	0	8	8	0	8	0	8	0	8	0
		Targowa	1	3	4	0	1	3	2	2	2	2	2	2	2	2	
		Tuwima	0	15	15	0	0	15	15	0	15	0	15	0	15	0	
	Rejon III	1	67	68	0	1	67	66	2	66	2	66	2	66	2		
Ogółem				3	285	285	3	4	284	279	9	280	8	279	9	279	9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych w obszarze pilotażowym

Dostęp do usług komercyjnych oraz publicznych jest ważną zaletą mieszkania w mieście. Blisko dwie piąte mieszkańców (37,73%) Łodzi wskazuje, iż ten element jest najważniejszym pozytywnym aspektem lokalizacji ich mieszkania¹². W obszarze pilotażowym zlokalizowano 276 różnych obiektów usługowych. Najwięcej jest ich w rejonie pierwszym (98), a najmniej w rejonie drugim (87). Średnio w rejonie pierwszym na jeden punkt usługowy przypada 757 mieszkańców, w obszarze drugim 1268 mieszkańców, a w rejonie trzecim 619 mieszkańców. Największa dostępność do usług występuje zatem w rejonie trzecim, podobna sytuacja w tym aspekcie warunków mieszkaniowych jest w rejonie pierwszym. Zdecydowanie gorsza dostępność punktów usługowych występuje w rejonie drugim, gdzie na jeden punkt usługowy przypada blisko dwa razy więcej mieszkańców niż w pozostałych rejonach.

Tabela 7 Liczba punktów usług komercyjnych i publicznych w poszczególnych rejonach

Punkt usług komercyjnych / usług publicznych	Rejon		
	I	II	III
Żłobki	2	2	1
Przedszkola	2	1	2
Szkoły	4	4	4
Świetlice środowiskowe	1	1	1
Domy dziennego pobytu	1	2	1
Domy kultury	4	4	4
Sklepy odzieżowe i obuwnicze	5	4	4
Małe sklepy spożywcze	5	5	5
Warzywniaki	5	5	5
Piekarnie	5	5	4
Drobne rzemiosło	3	2	3
Kioski	5	4	4
Teatry	4	4	4
Muzea	3	4	4
Kina	5	3	3
Kluby	5	4	5
Puby, bary	5	4	4
Restauracje	5	4	5
Boiska	3	3	4

¹² Badania CAPI na reprezentatywnej próbie mieszkańców Łodzi N=1500

Lodowiska	1	1	1
Baseny	4	2	2
Siłownie	2	3	3
Przychodnia zdrowia	2	2	3
Urzędy	4	2	3
Restauracje	5	4	4
Punkty gastronomiczne (np. obiady domowe)	3	4	4
Biblioteki	4	3	3
Sklepy wielko-powierzchniowe	1	1	1
Ogółem	98	87	91

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Komunikacja miejska i infrastruktura drogowa w obszarze pilotażowym

Mieszkańcy Łodzi nisko oceniają funkcjonowanie komunikacji miejskiej. Jeden na czterech respondentów (26,47%) wskazał tę cechę, jako podstawową wadę miasta. W obszarze pilotażowym znajduje się jeden przystanek kolei, siedem przystanków tramwajowych oraz sześć przystanków autobusowych.

Tabela 8 Liczba przystanków komunikacji miejskiej w poszczególnych rejonach

Rejon	Przystanki		
	kolei	tramwajowe	autobusowe
I	0	2	2
II	0	3	4
III	1	2	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Dostępność połączenia rejonów obszarów pilotażowych z pozostałymi częściami miasta jest dobra. Do większości rejonów Łodzi można dojechać komunikacją miejską nie przesiadając się więcej niż trzy razy. Podobnie komunikacja funkcjonuje w drugą stronę, tj. z obszarów peryferyjnych do obszaru pilotażowego.

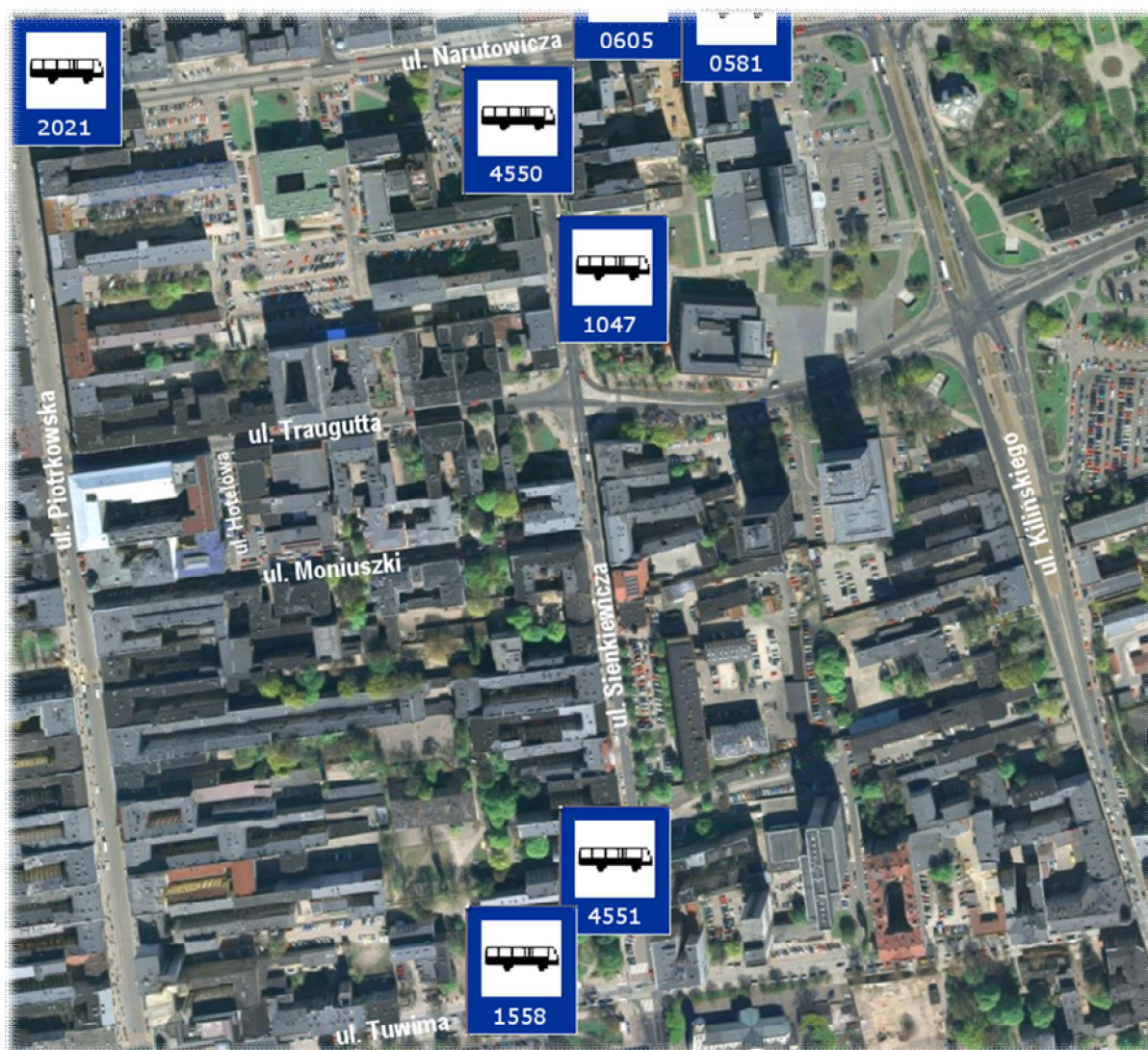
Budynki mieszkalne w rejonie pierwszym mają dogodny dostęp do przystanków autobusowych i tramwajowych. Zgodnie z obserwacjami odległość oscyluje pomiędzy 100-400 metrów. Oznacza to, iż wszyscy mieszkańcy tego rejonu są w stanie dotrzeć do przystanku komunikacji miejskiej w czasie krótszym niż 15 minut.

Mapa 12 Przystanki MPK na terenie rejonu pierwszego



W rejonie drugim obszaru pilotażowego dostępność przystanków komunikacji miejskiej również jest bardzo dobra. Najkrótsza odległość pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a przystankiem komunikacji miejskiej wynosi 40 metrów, a najdłuższa 400 metrów.

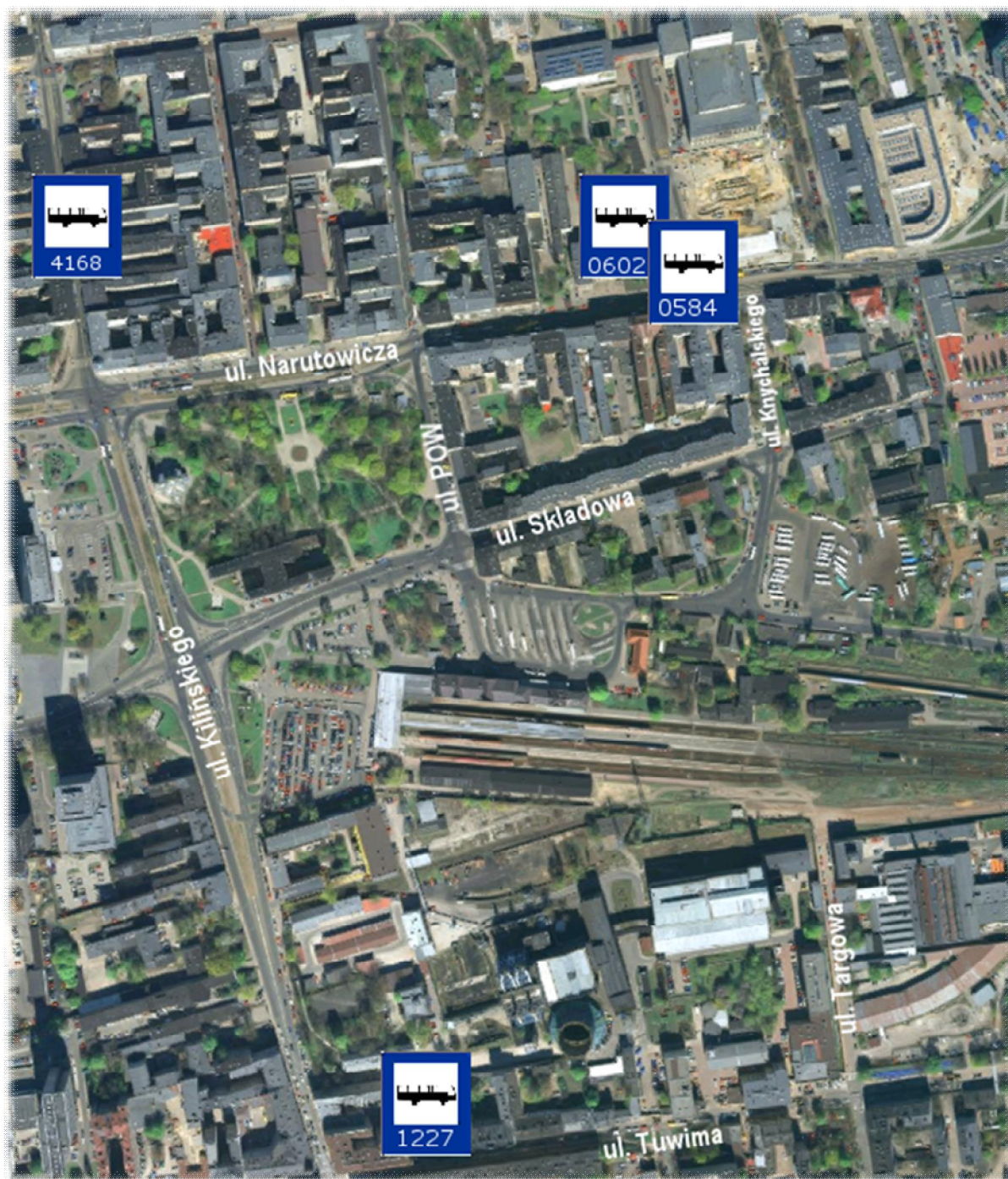
Mapa 13 Przystanki MPK na terenie rejonu drugiego



Mieszkańcy rejonu trzeciego także mają dobry dostęp do przystanków komunikacji miejskiej. Najkrótsza odległość pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a przystankiem komunikacji miejskiej wynosi na tym obszarze 50 metrów. Mieszkańcy obiektów

położonych najdalej od sieci komunikacji miejskiej mają do pokonania dystans 400 metrów.

Mapa 14 Przystanki MPK na terenie rejonu trzeciego



W obszarze pilotażowym znajdują się trzy postoje taksówek. Obserwatorzy podczas wizji lokalnej zidentyfikowali łącznie siedem miejsc, gdzie kierowcy pozostawiają swoje samochody pomimo braku wytyczonego parkingu. Na całym obszarze pilotażowym znajduje się tylko jeden parking strzeżony przy ulicy Piotrkowskiej 64. Na analizowanym terenie występują stojaki dla rowerów, których łącznie jest jedenaście. Stacja benzynowa dostępna jest przy ulicy Tuwima. W obrębie całego obszaru pilotażowego nie spotkano się z ani jedną miejską wypożyczalnią rowerów.

Tabela 9 Liczba poszczególnych obiektów infrastruktury drogowej na obszarze pilotażowym

	Rejon		
	I	II	III
Postoje taksówek	1	1	1
Parkingi „na dziko”	3	2	2
Parkingi strzeżone	0	1	0
Stojaki dla rowerów	4	3	4
Wypożyczalnie rowerów	0	0	0
Stacje benzynowe	0	1	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

W ocenie obserwatorów dostępność bezpłatnych miejsc parkingowych jest bardzo zła szczególnie w rejonach pierwszym i trzecim. Tylko trochę lepiej sytuacja wygląda w przypadku miejsc parkingowych płatnych, badacze ocenili ich dostępność we wszystkich rejonach na poziomie raczej niewystarczającym. Nadal niewiele jest kontrapasów rowerowych, które pojawiły się na razie tylko w rejonie drugim.

Tabela 10 Ocena dostępności poszczególnych elementów infrastruktury drogowej

Dostępność miejsc parkingowych płatnych	2	2	2
Dostępność miejsc parkingowych bezpłatnych	1	2	1
Dostępność kontrapasów rowerowych	1	2	1

Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Elementy ekosystemu, tereny zielone i rekreacyjne

Przeciętna odległość od terenu zielonego na obszarze, którego można usiąść i odpocząć wynosi 400 - 500 metrów. Miejsce, na które można wyprowadzić psy zlokalizowane jest w odległości nie większej niż 300m od miejsca zamieszkania. Obszary rekreacyjne znajdują się natomiast w odległości około 700 - 800 metrów od miejsca zamieszkania. Odległość miejsca zamieszkania od najbliższego dużego parku wynosi 200-500 metrów. Place zabaw zlokalizowane są nie dalej niż 400 - 500 metrów od budynków mieszkalnych. Przyuliczna zieleń znajduje się w pobliżu większości obiektów, w odległości nie większej niż 100 metrów.

Wymienione powyżej elementy przestrzeni miejskiej zostały przez obserwatorów ocenione najslabiej w rejonie pierwszym. Niemalże wszystkie obiekty znajdujące się w tym rejonie są w bardzo złym stanie. W przypadku rejonu drugiego wskazano na średnią jakość obszarów rekreacyjnych oraz dużych parków. Trzeci obszar wyróżnia się dużym zadbanym parkiem, który zdecydowanie wpływa pozytywnie na atrakcyjność tej części Łodzi. Należy podkreślić, iż ogólna ocena terenów zielonych i rekreacyjnych jest raczej niska. Wpływ na to ma przede wszystkim niewielka ich powierzchnia oraz wysoki stopień zaśmiecenia i zdewastowania tej przestrzeni.

Mieszkańcy Łodzi najwyżej ocenili zapotrzebowanie na miejsca zielone takie jak: duże parki i skwery, w których znajdują się ławki, gdzie można usiąść i odpocząć na

świeżym powietrzu. Blisko 70% osób uznało, że są to elementy, które wpłynęłyby na decyzję o wyborze przez nich lokalizacji nowego mieszkania. Preferencje mieszkaniowe łódzianek i łódzian w tym zakresie tylko w niewielkim stopniu mogą być zaspokojone w ramach obszaru pilotażowego. Najbardziej oczekiwania mieszkańców spełnia rejon III, w którym znajdujące się obiekty zostały stosunkowo wysoko ocenione pod względem ich jakości.

Tabela 11 Średnia odległość i ogólna ocena terenów zielonych i rekreacyjnych w rejonie

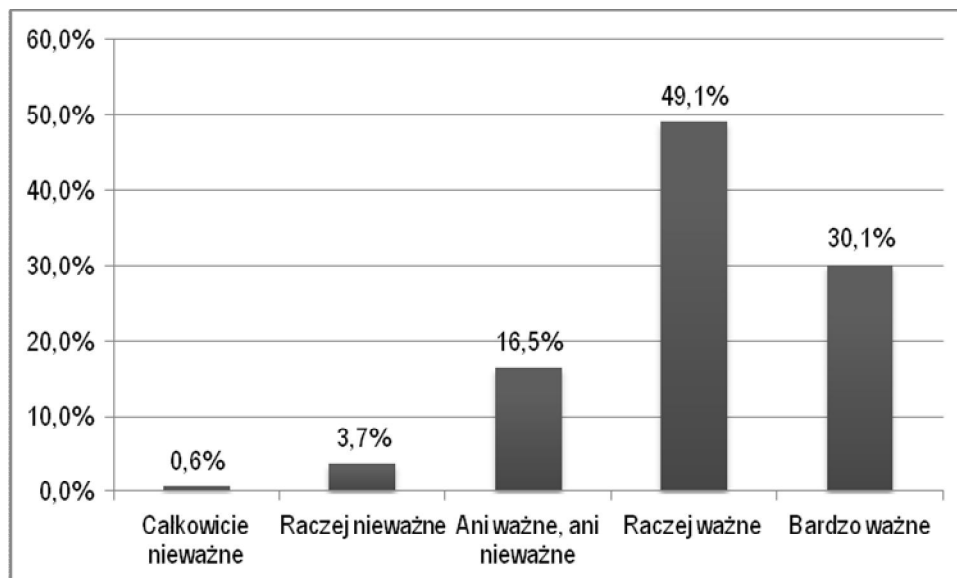
Rejon	Miejsca zielone, gdzie znajdują się ławki, można na chwilę usiąść i odpocząć	Miejsca, na które można wyprowadzić psy	Obszary rekreacyjne	Duże parki	Place zabaw dla dzieci	Zieleń przyuliczna (duże drzewa, trawniki itp.)
Średnia odległość (m)						
I	500	300	800	400	500	100
II	400	300	700	500	400	100
III	400	200	800	200	400	100
Ogólna ocena dla rejonów (1-5)						
I	1	1	1	1	1	3
II	1	1	3	3	2	3
III	2	1	1	4	1	3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Zdaniem niemalże jednej trzeciej respondentów biorących udział w badaniu CAPI¹³ (30,1%) dobre doświetlenie mieszkania jest czynnikiem niezwykle istotnym przy ocenie warunków mieszkaniowych. Blisko połowa badanych (49,1%) raczej zwraca uwagę na ten aspekt przestrzeni. Tylko co piąty respondent nie uważa, aby ten element był istotny dla ogólnej oceny warunków mieszkaniowych.

¹³ Badanie CAPI na reprezentatywnej próbie mieszkańców Łodzi N=1500

Wykres 6 Stopień istotności dobrego oświetlenia (światłem słonecznym) mieszkania przy ocenie warunków mieszkaniowych, przez mieszkańców Łodzi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

Obserwatorzy ocenili, iż mieszkania w obszarze pilotażowym mają wystarczający dostęp światła słonecznego. Problemy ze zacienionymi wnętrzami pojawiają się jedynie w przypadku lokali na parterze. Największym mankamentem wskazanym przez mieszkańców obszaru pilotażowego jest jednak hałas. Zdaniem obserwatora jego poziom jest bardzo wysoki i obniża w znacznej mierze poczucie komfortu podczas przebywania w tym rejonie miasta. Jakość powietrza oraz czystość otoczenia została oceniona przez obserwatorów na przeciętnym poziomie.

Tabela 12 Ogólna ocena elementów ekosystemu w rejonach obszaru pilotażowego

Rejon	Ogólna ocena elementów ekosystemu			
	Doświetlenie mieszkań	Cisza	Czystość	Jakość powietrza
I	4	1	3	3
II	4	1	2	3
III	4	1	3	3

Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych badań

2. Atrakcyjność obszaru pilotażowego dla mieszkańców - wyniki badania IDI

Historia mieszkaniowa badanych i ich rodzin

Niemal wszyscy mieszkańcy Łodzi, którzy wzięli udział w badaniu w obszarze pilotażowym, mieszkali na terenie miasta od urodzenia. Pozostała część z nich deklarowała, iż przeprowadziła się do Łodzi w między czasie i mieszka w niej od co najmniej 10 lat. Zdecydowana większość badanych przyznała również, że Łódź jest ich miastem rodzinnym. Osoby, które przeprowadziły się do miasta czyniły to zazwyczaj w dzieciństwie. Z kolei respondenci, którzy zamieszkali w Łodzi w późniejszym wieku, jako przyczyny wskazali poszukiwanie pracy lub przeprowadzkę do partnera, który pochodził z miasta.

„Bo w okolicach Łodzi można pracę szybciej znaleźć i większe miasto od Włocławka i większość można sport są bo we Włocławku jest mało sportowych klubów, można do kina iść większe jest rozpoznanie.”

„No po pierwsze duże miasto wiadomo, łatwiej było o pracę i w ogóle lepszy klimat był.”

Dominująca część osób uczestniczących w wywiadach stwierdziła, że ich rodzice nie pochodzili z Łodzi. Respondenci, których rodzice byli rdzennymi mieszkańcami Łodzi uważali, że ich rodzice dobrze wspominali swoje czasy dzieciństwa i młodości. Część z nich wspominała o trudnościach, jakie dotyczyły ludzi po zakończeniu wojny, o biedzie.

„Trudno mi powiedzieć, ale raczej bardzo trudno bo to był okres wojny i mama i tata przeżyli wojnę, tata młodym chłopcem był i poszedł do lasu a mama była w obozie dla przejściowych takich.”

Jako przyczynę przeprowadzki rodziców wskazywali na ogół ich migrację ze wsi do miasta oraz fakt, iż Łódź była miastem oferującym wysoką jakość życia – dawała możliwość zdobycia pracy oraz mieszkania. Było to miasto, które pręźnie się rozwijało i stwarzało perspektywy.

„(...) wydaje mi się, że rynek pracy był bardziej chyba sprzyjający wtedy w tamtym czasie...”

Podobne przyczyny migracji do Łodzi wskazywano w przypadku dziadków, którzy zdecydowali się zamieszkać w mieście.

„To było miasto przemysłowe kiedyś i było łatwiej o pracę i mieszkania chyba państwo dawało wtedy.”

„Babcia chciała się usamodzielnąć, pamiętam jak opowiadała mi historię, że przyszła na piechotę z tej wioski do Łodzi, miała tu jakiegoś krewnego zdaje, że to był wujek i zaczęła u niego pracować w sklepie i była bardzo dumna z tego faktu, że mogła wynająć mieszkanie czy pokój, że sama zarabiała tu pieniądze, a po prostu w tej wiosce no nie miała takich możliwości. Pewnie czekało ją jakieś takie życie mniej może dla kobiety takie ciekawe gospodyni wiejskiej domowej. Tutaj wydaje mi się że ona miała takie poczucie, że może się usamodzielnąć i być taką panią swojego losu utrzymywać się wieść takie miejskie życie więc to było chyba atrakcyjne dla niej.”

„Wtedy było dużo pracy i za pracą przyjechali przede wszystkim. Wtedy Łódź się rozwijała także pewnie też dlatego.”

Niektórzy podczas wywiadu wspominali, że dawniej Łódź tętniła życiem w ciągu dnia oraz wieczorami. We wspomnieniach respondentów, ich rodziców i dziadków miasto było pełne zieleni, zadbane – kamienice były odnowione. Jednocześnie badani zwracali uwagę, że po wojnie miasto ulegało stopniowemu niszczeniu. Część respondentów stwierdzała, że należy dostrzec, iż obecnie miasto zmienia się na korzyść, m.in. dzięki wykorzystaniu środków unijnych, ulice są odnawiane, powstają deptaki. Mimo to podkreślano kilkakrotnie kwestię powolnego zaniku więzi społecznych i wzajemnej uprzejmości ludzi. Zdaniem części mieszkańców dawniej ludzie mieszkający w Łodzi byli bardziej przyjaźni. W mieście czuli się również bardziej bezpiecznie niż dzisiaj.

„Ale kiedyś pamiętam jak przyjeżdżałam jeszcze jako dziecko do Łodzi to Piotrkowska, tłumy ludzi było na Piotrkowskiej nawet wieczorami sklepy pootwierane, lodziarnie w ogóle cukiernie... Kamienice jakie piękne są odnowione przecież te jak nie raz tak idę to tak lubię stanąć i popatrzeć na górę jak wygląda.”

„Ja i moi rodzice wspominamy jak wyglądała Piotrkowska, stare miasto gdzie było pełno zieleni, gdzie było gdzie usiąść miasto żyło, bo była praca, były szkoły, przedszkola i żłobki i to było bardzo ważne.”

„Było bardziej zielono, było więcej drzew to na pewno.”

„Trochę, prawdopodobnie podobna do dzisiejszej. Piotrkowska była bardziej miejscem ruchliwym w tej chwili ludzie nie chodzą tylko na Piotrkowską, ale również do manufaktury albo do galerii. Wszystko było miejsce bardziej ruchliwym centrum Łodzi po prostu.”

„(...) Łódź była bardziej przyjazna, śmielsza, bezpieczniejsza, weselsza ludzie się witali uśmiechali teraz natomiast jest takie egoistyczne podejście (...), ale jeżeli chodzi o wystrój miasta to nie ma co porównywać – teraz po tych wszystkich unijnych pieniądzach itd. to Łódź pięknie naprawdę. Są niedobory jeszcze np. w tych budynkach starych te meliny pijackie, te wszystkie psy, które powinny być w jakiś sposób konsekwencje wyciągane wobec ludzi. Ale jeżeli chodzi o atmosferę wołałam tamtą, bo np. byłam młodą dziewczyną gdzieś z zabawy wracałam o 2 w nocy i ja spokojnie mogłam sobie przejść, a teraz w tej chwili o 10 już się boję no to jest ta różnica, mimo, że dużo policji itd., ale ta policja jest w ogóle nieskuteczna, a już straż miejska to już powinno być zlikwidowane.”

Poziom zadowolenia badanych z miejsca, w którym mieszkają

Zdecydowana większość respondentów z obszaru pilotażowego jest zadowolona ze swojego miejsca zamieszkania przynajmniej w stopniu umiarkowanym. Badani uzasadniali podaną ocenę między innymi atrakcyjną lokalizacją, dobrym skomunikowaniem obszaru z innymi dzielnicami miasta, dużą liczbą imprez kulturalnych.

„Jest to centrum Łodzi, mam wszędzie bliżej niż Ci co mieszkają na peryferiach miasta. Łatwiejszy dostęp do sklepów do placówek oświatowych.”

„Mam wszędzie blisko, łatwo stąd dojechać w różne miejsca.”

„Wszystko jest blisko, PKM jeździ często nie tak jak na obrzeżach gdzie jeden autobus jest co 20 minut.”

„Z jednej strony zadowolona z tego, że to jest centrum Łodzi mam wszystko w zasięgu, ale nie ma ogrzewania są piece albo gazowe w związku z tym raczej w centrum tak nie powinno być.”

„Jestem zadowolona, że mieszkam w centrum i to jest ciekawa lokalizacja, mogę uczestniczyć w życiu kulturalnym jest blisko, dużo ciekawych rzeczy się dzieje tutaj w centrum Łodzi, łatwo się spotkać tak łatwo jest złapać kontakt, dalej można się poruszać rowerem to jest też fajne.”

„Ogólnie rzez biorąc tak, mimo że jest tak jak jest, ale szara Łódź myślę, że ma potencjał jednak. Gdyby była dobrze zarządzana.”

„Podoba mi się to, że jest dużo budynków rekreacji, można łatwo wszędzie dojechać, dużo sklepów, ulice w miarę.”

Osoby, które były niezadowolone z obecnego miejsca zamieszkania, jako powód podawały stary i zaniedbany budynek. Wskazano również na problem bezrobocia, niskie poczucie bezpieczeństwa, zaniedbane otoczenie.

„To co mnie odstrasza to jest to są chuligani wałęsający się po ulicach albo dużo osób pod wpływem alkoholu, ulice pełne odchodów psich, zaniedbane trawniki trochę mało zieleni w centrum, chociaż doceniam to, że są parki, że w Łodzi jest dużo tych parków, ale myślę, że jeśli chodzi o trawniki i drzewa myślę, że mogło by być trochę lepiej. Jest trochę niebezpiecznie i też klimat niedobrego rynku pracy nie jest łatwo z pracą to jest jedno z największych wskaźników bezrobocia w Polsce z takich dużych miast no i to się czuje, odczuwam to też na sobie czasami, więc mamy rynek pracodawców, pracodawca może wszystko...”

Na problemy otoczenia wskazywały również osoby, które deklarowały, iż są zadowolone ze swojego miejsca zamieszkania.

„Głównym problemem tego miasta to jest patologia, która występuje cały czas te sklepy z alkoholem, takie jest prawo, które są tam do 24, blisko szkoły tak jak u nas, ja mówię akurat o naszym przypadku. To jest przykre, otoczenie byłoby o wiele fajniejsze, sympatyczniejsze ludzie i w ogóle kamienice by lepiej też wyglądały gdyby otoczenie było bardziej kulturalne no, bo to też butelki są potłuczone na chodnikach, sama Pani wie co się dzieje w tym mieście.”

W opinii badanych najważniejsze czynniki, które wpływają na wybór miejsca zamieszkania przez ludzi to:

- *Dobre połączenia komunikacyjne;*
- *Lokalizacja, tj. przede wszystkim bliskość: miejsca zatrudnienia, szkoły, kościoła, urzędów, sklepów, restauracji, placówek służby zdrowia, ośrodków kulturalnych;*
- *Obecność terenów zielonych – parków, lasów, skwerów;*
- *Rozwijający się rynek pracy, oferujący zatrudnienie;*
- *Spokojną i cichą okolicę;*
- *Cena mieszkań;*
- *Warunki mieszkaniowe – komfort mieszkań;*
- *Infrastruktura drogowa (stan dróg, ilość miejsc parkingowych, ilość i jakość dróg rowerowych);*
- *Czystość okolicy;*
- *Możliwości rozwoju;*

- *Atmosfera miasta;*
- *Oferta kulturalna (kina, muzea, galerie, teatry, etc.);*
- *Niski poziom zanieczyszczeń;*
- *Otoczenie oraz tradycja miejsca zamieszkania.*

„Otoczenie i tradycja związana z tym miejscem, jest takie określenie duch miejsca. Ważny jest ten kontekst historyczny czyli pielęgnowanie właśnie tej tkanki starej, która nas otacza tak uważam. My nie jesteśmy Krakowem, więc nie możemy się równać, ale Łódź ma swoją specyficzną atmosferę i o to trzeba zadbać. Wiadomo otoczenie też jest ważne no ludzie są ważni też, którzy mnie otaczają. Przyjemnie jest mieszkać z ludźmi, którzy są mili i uprzejmi niż z ludźmi dziwnymi.”

Te same czynniki, jako najważniejsze dla siebie, wymieniali respondenci. Jeśli chodzi o czynniki, które sprawiają, że ludzie są zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania, to podkreślano, iż wpływają na to zarówno wymienione wcześniej aspekty, jak i ogólna atmosfera miejsca zamieszkania, tj. pewnego rodzaju klimat społeczny, uprzejmość oraz przyjazność mieszkańców, a także obecność zieleni czy ilość słońca.

„Prawdopodobnie dużo zieleni, blisko park, dla starszych ludzi kościoł, ale szczególnie tam gdzie jest dużo zieleni.”

„Myślę, że ilość słońca, chociaż tego się nie da zmienić, to jak wygląda, ten dojazd, czy można zaparkować auto czy nie można, czy ludzie są mili (...).”

Według respondentów dzięki wskazanym elementom ludzie są zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania, ponieważ składają się one na dobre warunki życia.

Stan techniczny budynków i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną

Mieszkańcy Łodzi, którzy uczestniczyli w badaniu jakościowym obszaru pilotażowego nie oceniali wysoko ogólnego stanu zamieszkałych przez siebie budynków. Najczęściej powtarzały się oceny średnie oraz niskie. Powodami negatywnych ocen był na ogół zaniedbany wygląd budynku, jego wiek, brak remontu (w tym elewacji).

Część mieszkańców wspominała o prowadzonych aktualnie remontach, dzięki którym stan budynków znacząco się polepsza.

„Tutaj tylko balkony nam zrobili, ale elewacja nigdy ani od podwórka, ani od ulicy nigdy nie było robione.”

„Była remontowana, nie jest w najgorszym stanie, ale już przydałoby się. Są jasne kolory, wiadomo, pastelowa jest ta część Łodzi, także przydałoby się częstsze odświeżanie.”

Budynki najczęściej nie były ocieplane lub były ocieplane w sposób częściowy (np. szczytowa część budynku). Mieszkania ogrzewane są przez mieszkańców indywidualnie, często za pomocą pieców kaflowych, ale również poprzez ogrzewanie elektryczne i gazowe.

„Różnie indywidualnie, kiedyś tu były piece kaflowe, każdy miał piec kaflowy na węgiel itd., pozostałości jeszcze są, ale każdy sobie teraz indywidualnie robi albo gazowe, albo jakiś kominek sobie robi, albo się dogrzewa tymi piecykami.”

Zarówno klatki schodowe, jak i piwnice oraz strychy oceniane są w sposób bardzo zły. Od dawna nie były remontowane, na klatkach odpasają tynki ze ścian, schody są w bardzo złym stanie – kruszą się, pękają, poręcze często są niestabilne, brakuje w nich elementów.

„(...) administracja musiałaby się tym zainteresować też klatkami schodowymi, bo schody są niebezpieczne dla niektórych starszych ludzi.”

„Drażni mnie to, że po prostu, że kamienica coraz bardziej się sypie i że poręcze na klatkach schodowych np. mają ubytki np. poręcze się trzęsą, bo kiedyś ktoś nie wiem zabrał czy ukradł pewien detal z poręczy ten metalowy i ona się teraz nie trzyma do lastryku do podłogi i się chwieje i u mnie jest to samo, ubytki w tkance generalnie poręczy i tej zabytkowej tkanki tych wszystkich detali to mnie drażni też, i że to coraz bardziej znika, bo jak byłem tam od Pomorskiej jak się wchodzi to tam jest bardzo piękna balustradka, bo tam budynek, który przylega do Solnej i Pomorskie to w XIX w. budowany i tam są jeszcze bardziej wymyślne te detale tych poręczy i widzę coraz większe braki tam, że prawdopodobnie złomiarze przychodzą jak ktoś nie zamknie klatki schodowej to przychodzą w nocy piłują i wycinają (...).”

Strychy są zaniedbane, często osiedlają się w nich ptaki, są słabo zabezpieczone, zdarzają się w nich kradzieże.

„Strychy trochę lepiej niż w piwnicy, nie ma wilgoci na strychach, ale już od wielu lat mamy te okienka pcv wymienione no to gołębie się już tam nie gromadzą chyba, że ktoś tam sobie

otworzy, pójdzie na strych i otworzy no to gołębie wlatują i znów się tam robi, że tak powiem bałagan. (...) Kiedyś już trzeba było oczyścić te strychy i z powrotem. Jakaś powinna być kara, że nie wolno takich rzeczy nosić tam na ten strych. Strych to strych powinien być, żeby pościel zanieść, bieliznę zanieść żeby wyschła bo zimą gdzie, latem to mogę sobie tu na balkonie ale zimą to się nosiło na strych, a teraz Pani pójdzie to brudno na strychu tam w ogóle są niektórzy ludzie to tacy bałaganiarze i brudasy, jak co tego to się nie chce zanieść na dół bo ma bliżej na górę i zanieś sobie na górę. Po malowaniu po wszystkich te wszystkie takie odpady.”

„Fatalnie, bo nie były remontowane tam woda leci dachy są i ściany boczne z tego co widzę u sąsiadów woda leci i w budynku jest wilgoć.”

Piwnice najczęściej oceniane były najniżej, jako nadające się do generalnego remontu – są pełne wilgoci, nierzadko występują w nich szkodniki, m.in. szczury. Większość budynków nie ma wind.

„Piwnice są jeszcze gorsze no po prostu tam wie Pani przez całe lata ludzie tylko węgiel trzymali albo chowali jakieś przedmioty więc tam się wilgoć ciągle gromadziła, gromadzi i tam jest zimno, mokro, pająki, pajęczyny i nie przyjemnie w ogóle tam się przebywa. (...) tam kiedyś było otwarte znaczy się takie kraty, a teraz zrobili klapy takie, że powietrze nie dochodzi i to właściwie pogorszyło ich stan tak naprawdę. Miało być lepiej.”

W budynkach występują zawsze następujące media: woda zimna, prąd i kanalizacja. Nieco rzadziej wymieniano wodę ciepłą i gaz. Najczęściej istnieje w nich również możliwość podłączenia się do Internetu oraz telewizji kablowej.

„Indywidualnie, nie wiem jak inni tam jakie mają opcje ale tutaj indywidualnie każdy, ja mam swój Internet mobilny indywidualny więc nie jestem podłączony do sieci takiej. Jest Toja.”

Na ogół w opisywanych budynkach nie występują szczególne udogodnienia związane z samymi mieszkaniami. Jako udogodnienia wskazywano jedynie balkony w części z nich. Według respondentów budynki są w nienajlepszym stanie i nie nadają się na ogół do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne ruchowo, starsze, przez osoby mające kłopoty z poruszaniem się. Najłatwiej, zdaniem badanych, byłoby zamieszkać osobom mającym małe dzieci, korzystające z wózków. Wynika to przede wszystkim z braku wind czy specjalnych podjazdów dla wózków, ale również z wysokości mieszkań, które przekładają się na dużą liczbę schodów oraz wysokości samych stopni. Zdaniem badanych w przypadku części budynków istniałaby możliwość zamieszkania przez wskazane grupy mieszkańców lokali położonych na

parterach tych budynków. Dotyczy to jednak wyłącznie wybranych budynków, gdyż część z nich posiada schody również na tych poziomach. Inny czynnik, który zniechęciłby rodziców z małymi dziećmi do mieszkania w opisywanych budynkach, jest brak miejsca do zabaw dla dzieci.

„No raczej nie. W dzisiejszych czasach jak myśli się o udogodnieniach takich dla niepełnosprawnych no to tutaj nie ma takich udogodnień. Schody normalne, trzeba się wspinać, jak to kamienica (...).”

„Nie, nie ma (...) zabrali całe podwórko, bardzo duże podwórko zabrali po to, żeby samochody sobie parkowały nawet dzieci nie mają się gdzie bawić. Był taki malutki skwerek taki ogródeczek, gdzie można było sobie usiąść dzieci mogły się pobawić, poczytać no, ale niestety.”

Jako czynniki najbardziej utrudniające mieszkanie w budynku respondenci wymieniali:

- Zły stan budynków, który wpływa również na estetykę, ale przede wszystkim poziom bezpieczeństwa mieszkańców (sypiące się mury, zaniedbana elewacja, spadające gzymsy);
- Małe podwórka;
- Dymiące kominy;
- Brak miejsc parkingowych;
- Brak dbałości administracji o zachowanie zabytkowej tkanki budynków (np. usuwanie oryginalnych drewnianych bram i wymienianie ich na nowe, metalowe, niszcząca oryginalna ewaluacja, niszczenie zabytkowych kraników na wodę itp.);
- Mało terenów zielonych, brak trawników i niszczące skrawki zieleni otaczającej budynki – umierające drzewa, które są bez opieki;
- Zniszczone chodniki;
- Brak ogrzewania systemowego bądź centralnego;
- Hałas, związany z dużym natężeniem ruchu pieszego i drogowego;
- Problemy w poruszaniu się, z uwagi na duże zagęszczenie ruchu w centrum miasta;

- Brak zamykanych bram/klatek;
- Brudne podwórka i ulice.

Z kolei czynnikami, które najbardziej odpowiadają mieszkańcom są:

- Lokalizacja budynku;
- Wielkość, przestronność oraz wygodny rozkład mieszkań;
- Względnie niskie koszty utrzymania mieszkania;
- Dobre skomunikowanie lokalizacji.

Najbliższe otoczenie budynków

Przeważająca część badanych mieszkańców obszaru pilotażowego stosunkowo nisko ocenia najbliższe otoczenie zamieszkiwanych przez siebie budynków. Problemem są przede wszystkim podwórka wewnętrzne – szare, na ogół pozbawione zieleni, często brudne. Ponadto są niewielkie, brakuje miejsca zabaw dla dzieci. Mieszkańcy przeważnie sami zajmują się podwórkami i dbają o ich czystość. Chodniki wokół budynku często są zniszczone i nierówne. W najlepszym stanie są zwykle chodniki przed frontem budynku. W wielu przypadkach przestrzeń zajmowana jest przez samochody, z uwagi na brak innych miejsc postojowych w okolicy budynków. Dużym problemem dla mieszkańców jest również hałas, związany zarówno z ruchem samochodowym, jak i dużą liczbą osób poruszających się pieszo. Związane jest to z usytuowaniem w centrum miasta, bliskością miejsc rozrywki i, tym samym, ludźmi pod wpływem alkoholu, którzy zakłócają spokój mieszkańców.

„No tak wewnętrzne podwórko samochód na samochodzie, psy się załatwiają, trzeba patrzeć pod nogi jak się idzie.”

„Podwórka są najmniej efektowne, każde podwórko należałoby gruntownie odnowić. (...) chodnik przed budynkiem jest super.”

„Gdyby to było wyremontowane, odrestaurowane gdyby o to zadbano to fajnie naprawdę fajnie.”

„[Wewnętrzne podwórko, przyp.] No to jest ulana betonowa i stoją tam samochody i na tym się kończy.”

„[Wewnętrzne podwórko, przyp.] Jest rozkopane, ale nie wiem tam były jakieś roboty wykonywane. W dosyć dobrym stanie, to znaczy nie ma tam niczego niebezpiecznego, ani niczego strasznego brzydkiego, ale nie jest zbyt zadbane i kilka osób posadziło jakieś kwiatki wydaje mi się, że też się włączę w to, to już zależy od mieszkańców można tam coś po prostu zorganizować jeżeli ktoś będzie miał ochotę.”

„[Chodnik, przyp.] Został teoretycznie wyremontowany, ale ten remont mi się nie podoba, ponieważ podjazdy zostały zdewastowane w ramach tego remontu. Tak to wygląda wjazd się popsuł chodnik mamy nowy.”

Biorąc pod uwagę ogólne wrażenie, jakie sprawiają budynki, mieszkańcy na ogół oceniają je, jako zabytkowe, atrakcyjne, z ładnymi frontami, ale bardzo zaniedbane, brudne, niejednokrotnie kruszące się. Powtarzały się opinie, że budynki wymagają remontu, malowania.

„Bardzo ładny front, w środku jest trochę szaro, ale jest zadbana czysta.”

„Zniszczona elewacja od frontu kiepsko to wygląda ogólnie.”

„Wydaje mi się, że jest dość ciekawy w porównaniu z innymi budynkami, nie jest złe miejsce, z zewnątrz wygląda dość efektownie wiadomo jest zakurzony, ale są ładne balkony, i dość ładne wykończenia wydaje mi się, że jest dość ciekawy.”

„Kamienica potrzebuje remontu, jest do odnowienia.”

„Trochę szara i trochę obskurna no znaczy generalnie rokuje na przyszłość ta kamienica, że może być piękną kamienicą po prostu jeśli zostanie odnowiona, na razie to jest w coraz bardziej opłakanym stanie.”

„Tynk spadający, okna niepowymieniane, drzwi też, brama brzydka.”

„Jest zaniedbany, obdrapany, ogólnie jest w złym stanie.”

Pozytywne opinie na temat stanu budynków pojawiały się rzadko i dotyczyły jednostkowych kamienic, które zostały odremontowane.

Udogodnienia znajdujące się w najbliższym otoczeniu, które pozwalają badanym zaspokajać ich podstawowe życiowe potrzeby

W najbliższej okolicy miejsca zamieszkania osób uczestniczących w badaniu obszaru pilotażowego znajdują się zarówno małe sklepy spożywcze, jak również piekarnie, warzywniaki, kioski i punkty usługowe (np. fryzjer, szewc). Rzadziej występują duże sklepy (super i hipermarkety), jednak żaden z badanych nie twierdził, że odczuwa brak tego typu sklepów w swojej bezpośredniej okolicy. Większość wskazanych punktów znajduje się w odległości 50-100 metrów od budynku zamieszkania badanych.

Znaczna część respondentów deklarowała również, że w otoczeniu ich miejsca zamieszkania znajdują się miejsca, w których mogliby tanio zjeść obiad. Na ogół są to bary szybkiej obsługi.

„No są jest ten bar chiński jeden i drugi, i obiady domowe takie polskie są już trochę dalej, ale chiński bar jest blisko.”

Poziom dostępności usług komercyjnych, handlu oraz usług publicznych

W najbliższym otoczeniu badanych mieszkańców obszaru pilotażowego znajdują się również puby, restauracje, kluby, kawiarnie oraz inne miejsca, w których możliwe jest spędzanie czasu wolnego. Miejsca te są dostępne zarówno dla badanych, jak i osób z ich sąsiedztwa.

„Na placu Wolności jest taka kawiarenka niby tam gdzie hot-dogi, kawa od razu i na tej zasadzie, ale, takie kawiarenki z prawdziwego zdarzenia to nie tutaj w pobliżu.”

Wśród wymienianych punktów usługowych znalazły się zakłady: fryzjerski, szewski, ślusarski, zegarmistrzowski, krawiecki, a także punkt ksero, pralnia chemiczna, punkt naprawy rowerów.

„(...) tutaj w pobliżu na Kilińskiego za nami jest (...) sklep i usługa, że rowery naprawiają. To jest akurat dobre, bo ja jestem rowerzystą więc dla mnie to jest idealna sytuacja, to tylko to więcej nie wiem co to za usługi tutaj mogą być.”

„Fryzjer jest pod 51, to jest mój szef, i tam dalej będzie też fryzjer, tutaj w tej bramie też jest fryzjer, ale szewca nie widziałem nigdy.”

Respondenci nie wskazywali na żadne usługi, których brakuje w ich okolicy. Zwracali niejednokrotnie uwagę na to, że coraz więcej zakładów usługowych jest zamykanych, ponieważ popyt na tego rodzaju usługi spada. Mieszkańcy najczęściej korzystają z usług oferowanych przez punkty usytuowane w galeriach handlowo - usługowych. Brak punktów usługowych w najbliższym otoczeniu nie stanowi dla mieszkańców problemu.

„Właśnie takich punktów usługowych to już nie ma takich jak były, że był szklarz, że było jakieś obuwanie tu i ówdzie a teraz to już coraz mniej właściwie już tego nie ma. Z tradycyjnych takich usług.”

„Z pewnością nie ma takich rzemieślniczych punktów, wydaje mi się, że nie ma fryzjera jakoś blisko, ale w zasadzie w takiej najbliższej okolicy tak nie ma tych punktów jednak są niedaleko, nie muszę jakiegoś wielkiego wysiłku wykonywać żeby dotrzeć, po prostu pójść sobie troszkę dalej.”

„Nie brakuje, wszystko jest.”

„Fryzjerów jeden przy drugim, a szewców to już nie ma bo się nie opłaca, buty po 19 zł to po co reperować.”

Funkcjonowanie komunikacji miejskiej

Większość badanych mieszkańców obszaru pilotażowego korzysta z komunikacji miejskiej regularnie (codziennie).

„Codziennie jeżdżę do szkoły.”

„Prawie codziennie.”

Najczęściej osoby te korzystają z tramwajów i autobusów. Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się blisko budynków zamieszkałych przez respondentów – na ogół jest to poniżej 100 metrów. Maksymalna wskazana odległość wynosiła ok. 500 metrów.

„Kilkadziesiąt metrów dosłownie, blisko, bardzo blisko.”

„Niezbyt daleko. Do 5 minut.”

Wśród wskazywanych kierunków, w jakie najłatwiej i najszybciej dojechać mieszkańcom z ich miejsca zamieszkania, wymieniano:

- Centrum;
- Śródmieście;
- Bałuty;
- Radogosz;
- Doły;
- Teofilów;
- Górna.

Niektórzy respondenci deklarowali, iż z centrum wszędzie można łatwo dojechać.

„Mieszkam w Śródmieściu, więc wszędzie mam łatwy dostęp.”

„W zasadzie w każdą.”

„Wszędzie tak samo, to jest centrum Łodzi.”

„Dojechać tak, do centrum, no my jesteśmy w centrum, ale do tego najściślejszego śródmieścia, w ogóle pieszo się idzie na Piotrkowską, ale najłatwiej teraz dojechać no to np. na Doły (...) nie ma problemu z komunikacją.”

Dostępność placówek edukacyjnych

W przeważającej części badani mieszkańcy obszaru pilotażowego deklarowali, iż w ich okolicy znajdują się zarówno żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne, średnie, niedaleko znajduje się również uniwersytet. Zdecydowanie najmniej występuje oddziałów dla najmłodszych dzieci, tj. żłobków.

„[Żłobek, przyp.] Tutaj jest nie daleko. I przedszkole jest na Narutowicza.”

„Szkoly to będą koło mnie i jest jeszcze uniwersytet, szkoła podstawowa, szkoła średnia i szkoła podstawowa na Rewolucji. Jest trochę tego, ale mogłoby być więcej.”

Wskazywano zarówno na szkoły publiczne, jak i prywatne. Respondentom trudno było dokonywać oceny poziomu nauczania w tych placówkach, ponieważ nie mieli z nimi kontaktu.

„Nie wiem, nie mam małych dzieci.”

„Ciężko mi powiedzieć myślę, że średnio.”

„[Poziom, przyp.] Jest porównywalny z innymi placówkami.”

„Ciężko mi powiedzieć, nie uczęszczałam.”

Dostępność placówek kulturalnych

Zgodnie z wypowiedziami respondentów w najbliższej im okolicy występują różnego rodzaju placówki kulturalne. Wskazywano zarówno biblioteki, jak i kina, teatry, operę, muzea oraz filharmonię.

„No jest „Buła” całkiem niedaleko, więc 20 min na piechotę, dawno nie byłam w bibliotece, ale jest teatr wielki bardzo blisko widzę go przez okno, teatr Jaracza. Mam naprawdę stosunkowo blisko do różnych takich punktów jak muzeum, muzeum sztuki.”

„Jest Polonia to na Piotrkowskiej, ale to też blisko, tutaj na Narutowicza jest, kina są blisko.”

„Teatr to tak na Północnej, my bywamy najczęściej na Północnej w operetce, Teatr Wielki na placu Dąbrowskiego też blisko.”

„Filharmonia na Narutowicza przy kinie.”

„No tutaj jest dom seniora tak jak dla mnie, jest tutaj Łódzki dom kultury, raczej z tym nie ma problemu.”

„Biblioteka jest na Andrzeja Smuga, są księgarnie, biblioteka jest kolejna koło mnie przy 6 Sierpnia, przy Pruchnika i muzeum sztuki jest i muzeum w Manufakturze.”

„Kino jest, filharmonia, teatr muzyczny, wielki, powszechny. Jest tutaj co nieco.”

Wymieniane punkty znajdowały się w odległości do kilku przecznic (1,5 km). Dotarcie pieszo do najdalej oddalonych ośrodków kulturalnych zajmuje mieszkańcom, zgodnie z ich deklaracjami, ok. 20 minut.

„Też blisko w zasięgu 5, 10 minut się idzie.”

„Tak, powiedzmy 10 minut na pieszo.”

„Całkiem jest niedaleko.”

„Do kina nie mam daleko, bo mogę tutaj przychodzić do MDKu.”

Dostępność miejsc zielonych i terenów rekreacyjnych

Zgodnie z wypowiedziami respondentów w najbliższej okolicy ich miejsca zamieszkania znajdują się tereny zielone, w których można usiąść i odpocząć, wyjść na spacer, czy wyprowadzić psa.

„Park Sienkiewicza, przepiękny, łącznie z palmiarnią. Z pieniędzy unijnych przepięknie przerobiony, rewitalizowany, będą wykończone chodniki.”

„Park Helenów i Park Staromiejski, można tam sobie usiąść z psem.”

„Tak, park przy Dworcu Fabrycznym i tutaj nawet zrobili, że można usiąść koło ZIP, to też fajna sprawa. Przydałoby się więcej, przy Teatrze Wielkim. (...) Parki są tutaj koło nas, na Narutowicza, na Matejki, trochę można wybrać.”

„Tutaj 200 metrów za 6 Sierpnia, tak 200 do 300 metrów taki skwerek, plac Rubinsztajna, dwa przystanki tramwajowe przy Fabrycznym Dworcu jest park.”

Są to przede wszystkim parki i skwery oddalone o ok. 100 - 300 metrów. W opinii respondentów do wielu z nich można w krótkim czasie dojść na piechotę (2 - 5 minut), dostępne są również wygodne połączenia komunikacji miejskiej z dalszymi terenami rekreacyjnymi.

„Kilkadziesiąt metrów, góra 200.”

„Blisko jest do jednego parku, do drugiego także.”

„Tak, łatwo można dojechać.”

Wśród wymienianych udogodnień, umożliwiających uprawianie sportów znalazły się:

- Baseny;
- Siłownie;
- Boiska, orliki;
- Ścieżka zdrowia w parku;
- Siłownia plenerowa.

„Zaraz blisko jest basen, dawno tam nie byłem.”

„Tak, dokładnie, biegi, rower, spacer do Łagiewnik.”

„Jest, jak jest róg Sienkiewicza i tam jest szkoła podstawowa i jest otwarte boisko, orlik.”

Wskazane miejsca są ogólnodostępne dla mieszkańców i znajdują się blisko budynków mieszkalnych.

„Tak, młodzież może tam wejść bez problemu.”

„Dla młodzieży tak.”

Infrastruktura rowerowa i samochodowa

Mieszkańcy wyrażali różne opinie na temat możliwości poruszania się samochodem po obszarze pilotażowym. Większość z nich była jednak zdania, że w chwili obecnej jest to dość trudne, przede wszystkim ze względu na stopień natężenia ruchu drogowego oraz prowadzone prace remontowe w centrum miasta. Zdaniem części badanych, biorąc pod uwagę istniejące warunki drogowe, korzystniejsze jest używanie innych środków transportu, np. rowerów lub komunikacji miejskiej.

„Przejazd przez Łódź jest teraz trochę skomplikowany ze względu na remonty, ale Łódź była najprostszym miastem w poruszaniu się, jeśli chodzi o samochody (...) w Warszawie czy innych miastach to jest fatalnie.”

„Bardzo ciężko jest, lepiej wybrać komunikację miejską.”

„Ciężko się jeździ, duże korki, dużo zmian organizacji ruchu, często remonty...”

„[Rowerem, przyp.] Już dużo lepiej, choć też nie ma udogodnień, ale na pewno szybciej niż samochodem.”

„Ciężko się jeździ po śródmieściu (...) w godzinach szczytu jest bardzo ciężko. (...) Dobrze się jeździ rowerem.”

„Ciężko, a wieczorem jest niebezpiecznie dla ludzi starszych. W ogóle za dużo tego trochę, tych samochodów...”

W przypadku ruchu samochodowego problem stanowi również niewystarczająca liczba miejsc parkingowych, zarówno płatnych, jak i bezpłatnych.

„No za mało tutaj na pewno.”

„Nie jest wystarczająca, w śródmieściu chyba nigdy nie będzie wystarczająca, bo co z tego, że jest za nami za plecami duży parking, no jest płatny parking i jeszcze tam od Browaru tam koło Browaru jest parking no, ale są przepełnione te parkingi no, bo samochodów jest tyle, że po prostu każdy będzie zawsze narzekał, że zawsze za mało albo płatny, samochodów jest tak dużo, no, ale nie jest źle...”

„Niedobrze. Nie można nigdzie zaparkować, nie można zaparkować w innym miejscu niż tam, gdzie ma się wykupiony abonament.”

W pobliżu miejsca zamieszkania części badanych znajdują się drogi rowerowe, nie byli oni jednak w stanie zidentyfikować żadnych kontrapasów dla rowerzystów. Liczba oraz jakość istniejącej infrastruktury drogowej dla rowerów jest ich zdaniem niewystarczająca. Zwrócono również uwagę na to, że korzystając z tego środka transportu należy zachować szczególną ostrożność.

„Też średnio, trzeba uważać na auta. Lepiej jeździć ścieżkami rowerowymi, ale w centrum ich nie ma.”

„Mogłoby być troszkę więcej ścieżek rowerowych albo pasów dla rowery, przyjemnie się jeździ po centrum, ale jak np. się jeździ po Piotrkowskiej, albo dla trasy rowerów to wtedy bardzo fajnie, szybko korzystam z tego, ale nie jeżdżę po jezdni raczej chyba, że w niedzielę, kiedy jest bardzo mały ruch, boję się kierowców i wolałabym żeby był wydzielony pas albo ścieżka rowerowa.”

„[Drogi rowerowych, przyp.] No właśnie nie ma tu w pobliżu i to jest problem.”

„Tu w pobliżu kontrapasów nie ma, kiedyś był zrobiony przez ten krótki odcinek Wschodniej w stronę parku na ulicy został wytyczony pas, ale to był po prostu zły pomysł, bo samochodom utrudniało ruch za szeroki pas zrobili na ulicy dla rowerów więc on został właściwie zlikwidowany.”

„Jest kontra pas jeden na ul. POW chyba i jeżdżę tam pasem czasem, ale on jest bardzo krótki i stoją na nim samochody znaczy parkują sobie, to nie jest dobry pomysł żeby tam parkować, ale do ścieżki muszę dojechać właśnie bliżej Piotrkowskiej czy tam pod Manufakturę, więc przydałyby się jakieś ścieżki w tych mniejszych ulicach znaczy mniejszych Narutowicza jest szeroka a nie ma tam o dziwo nic dla rowerów no w tych takich pobocznych uliczkach tak nie tylko Piotrkowska.”

Zdaniem mieszkańców w wielu punktach znajdują się również stojaki na rowery, m.in. przy budynkach użyteczności publicznej.

„Stoją na Piotrkowskiej, bardzo dużo przy każdym urzędzie.”

„No są te stojaczki. To miasto Łódź postawiła te stojaczki z inicjatywy Pani Prezydent, przy szkole te stojaczki. (...) i przy liceum, ale to są takie małe stojaczki na jeden rowerek, to tam nikt nie korzysta z tego, a raczej rzadko kiedy.”

Zalety i wady mieszkania w wybranym miejscu w opinii mieszkańców

Badanych mieszkańców obszaru pilotażowego poproszono o wskazanie mocnych i słabych stron ich miejsca zamieszkania, tj. elementów, które utrudniają mieszkanie oraz tych, które podnoszą atrakcyjność miejsca zamieszkania. Po raz kolejny podkreślono zaletę lokalizacji budynków, dzięki której bardzo łatwo można dotrzeć do każdego miejsca w Łodzi - punktów użyteczności publicznej, sklepów czy ośrodków kulturalnych. Osoby uczestniczące w wywiadach wymieniały jednak więcej wad obszaru, niż jego zalet (Tabela 13).

Tabela 13. Zalety i wady obszaru zamieszkania

Zalety obszaru	Wady obszaru
Lokalizacja (bliskość instytucji, sklepów, szkół, miejsc zatrudnienia, ośrodków kulturalnych i rekreacyjnych)	Zanieczyszczenie powietrza
Dobre skomunikowanie dzielnicy (obecność środków komunikacji, bliskość przystanków, dobra jakość połączeń)	Zbyt mała liczba miejsc postojowych dla samochodów
Możliwość korzystania z terenów zielonych, miejsc rekreacji i sportu	Brak zamykanych bram do budynków
Bliskość parku i innych terenów zielonych	Wysokie ceny czynszu
-	Wygląd otoczenia budynków
-	Problemy z ogrzewaniem budynków
-	Mała liczba dróg rowerowych
-	Hałas, duże natężenie ruchu samochodowego
-	Zbyt duża liczba sklepów z alkoholem
-	Duża liczba osób nadużywających alkoholu
-	Niskie poczucie bezpieczeństwa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badania jakościowego IDI mieszkańców obszaru pilotażowego

Pozytywne cechy obszaru pilotażowego w wypowiedziach badanych mieszkańców:

„Dla mnie to są pozytywy okropne dlatego, że ja tu nie mieszkam rok czy dwa tylko tyle lat – więc wszędzie blisko dlatego mówię na pieszo wszędzie można dojść, na ulicy Kilińskiego cała komunikacja jeździła począwszy od 1 skończywszy na jakiejś tak 16 czy 17, więc dostęp bardzo dobry. Na Tuwima były kiedyś tramwaje, autobusy do tej pory są także na Piłsudskiego tak samo jeździły tramwaje, czy łączność komunikacyjna idealna no i sklepy też i parki blisko, i do teatru blisko, i do kina blisko także jeżeli chodzi o to – ja uwielbiam śródmieście.”

„Dostępność wszystkiego i możliwość uprawiania sportów.”

„Blisko do restauracji, kawiarni do punktów usługowych itd.”

„Wszędzie jest blisko, dużo kawiarni, pubów, dużo miejsc rozrywki. Generalnie wszędzie jest łatwy dostęp.”

Negatywne cechy obszaru pilotażowego w wypowiedziach badanych mieszkańców:

„(...) najbardziej mi przeszkadzają lumpy (...) i bym marzyła, żeby było w Łodzi każda brama zamknięta.”

„Budynki są zaniedbane, za mało zieleni na podwórkach.”

„Myślę, że hałas, zbyt duża liczba samochodów.”

„(...) jest dużo takich co proszą na piwo, zaczepiają, nie ma gdzie zaparkować samochodem.”

„Hałas intensywny. (...) Czynniki społeczne są takie negatywne.”

„Te sklepy z alkoholem i chuliganów, jak lato przyjdzie proszę Panią to całą noc sklep czynny, rano się idzie to pełno butelek potłuczonych w ogóle od chipsów od tego bałagan taki jak chodzą całe noce i wulgarnie się wyrażają i krzyczą jak nie wiem.”

„(...) za mało jest bezpieczeństwa według mnie, mało jest patroli czy policji, czy straży miejskiej. W sumie takie minusy mieszkania w Śródmieściu.”

Mieszkańcy na ogół twierdzili, że poleciliby swoje miejsce zamieszkania jako budynek odpowiedni dla studentów oraz osób w średnim wieku, które są aktywne zawodowe, z uwagi na atrakcyjną lokalizację (m.in. bliskość uczelni) i obszar bardzo dobrze skomunikowany. W budynkach mogłyby również odnaleźć się młode pary z małymi dziećmi, mimo braku odpowiednich miejsc do zabawy dla najmłodszych na terenie podwórek czy udogodnień pozwalających na łatwe przenoszenie wózka dziecięcego.

„[Dla młodych par z dziećmi, przyp.] Zależy z jakimi dziećmi, niektóre dzieci potrzebują spokoju a tu Piotrkowska jest taką ulicą, że powinna być rozrywkowa i uważam, że nawet za wcześnie się czasami robi cicho. Dla dzieci może średnio, ale dla studentów jak najbardziej.

Zdaniem większości z nich budynki nie są wskazane do zamieszkania dla osób starszych, emerytów, rencistów czy osób niepełnosprawnych, ze względu na ich stan, brak wind czy jakichkolwiek udogodnień dla tych grup. Mieszkania są wysokie, podobnie jak stopnie na klatkach schodowych, w związku z czym utrudniają takim osobom poruszanie się. Ponadto niektórzy respondenci zwracali uwagę na wysokie ceny czynszu w budynkach znajdujących się w obszarze pilotażowym.

„Myślę, że najmniej dla emerytów.”

„Nie, trudne ze względu na to, że jest za drogi czynsz, jeżeli tam ma 520, a są takie mieszkania, że mają po 700 to przepraszam, a jak się ma 1000, 1100 to urwanie głowy.”

„Nie, no nie koniecznie. Zwłaszcza tak jak mówiłam schody i te rzeczy są to jakieś zapory dla starszych osób.”

Stopień, w jakim obszar zamieszkania odpowiada preferencjom mieszkaniowym łódzian i łódzianek

Obszar zamieszkania, w mniejszym lub większym stopniu, odpowiada wszystkim uczestnikom badania, jednak budynki nie spełniają wszystkich preferencji mieszkaniowych respondentów. Jako wymieniane preferencje mieszkaniowe można wskazać następujące elementy:

- Lokalizacja budynku;
- Skomunikowanie;
- Poziom bezpieczeństwa dzielnicy;
- Przestronność, wielkość i układ mieszkania;
- Dostępność mediów w mieszkaniu (woda ciepła i zimna, gaz, prąd, telewizja, Internet);
- Bliskość zieleni;
- Spokój i czystość okolicy;

- Sposób ogrzewania mieszkania (preferowane centralne lub systemowe);
- Stan i wygląd budynku;
- Ceny i koszty utrzymania mieszkań;
- Nasłonecznienie mieszkania;
- Dostęp do rozrywek, które oferuje miejsce zamieszkania;
- Standard mieszkania.

Najistotniejszą kwestią dla respondentów jest to, że ich mieszkania znajdują się w bardzo dobrej lokalizacji, są na ogół duże i przestronne. Badani podkreślali jednak potrzebę podjęcia działań, dzięki którym budynki oraz cały obszar stałyby się bardziej bezpieczne i atrakcyjne.

„Tak, jakby zrobili remont kamienicy – zostaję i nigdzie nie chcę iść.”

„Na pewno wyremontować, poprawić stan budynku.”

„Chciałbym żeby był całkowity remont, wyremontowane podwórko, klatka schodowa.”

„Więcej zieleni, większa czystość, więcej wydarzeń jakichś.”

„Dla mnie jest za mało zieleni, to jest podstawowa rzecz. Taka forma jak w tej chwili, za mało Piotrkowska żyje za mało jak w dniu dzisiejszym rynku dzielnicy. Bardzo dobra forma ludzie tego potrzebują, widać zainteresowanie, więc powinna bardziej żyć. Oprócz ogródków powinno się coś jeszcze dziać w takiej formie.”

„Tak jak wcześniej mówiłem, żeby podwórko było sympatyczniejsze, więcej zieleni i ładnie to wszystko zaprojektowane. Dla mnie niewiele trzeba, żeby ten kontekst piękna architektury był zachowany tej tkanki jeszcze urozmaiconej zielenią.”

„Unowocześnić budynek, docieplić przede wszystkim, no i zadbać – ogrodzenie drzewa i miejsce dla dzieci.”

Przed wszystkim wskazywali na konieczność podniesienia estetyki budynków, odnowienia elewacji, ale również wykonania niezbędnych remontów wewnątrz budynków, o których wspomniano we wcześniejszej części raportu, tj. m.in. dokonanie niezbędnych napraw i konserwacji klatek schodowych, strychów i piwnic (podrozdział 0). Jak wynika z zebranego materiału, według mieszkańców należałoby także zadbać o odgrodzenie podwórek za pomocą bram, wprowadzenie zieleni na podwórka wewnętrzne, jak również zorganizowanie miejsca do zabaw dla

najmłodszych (takich jak place zabaw). Ważnym elementem jest także uregulowanie kwestii związanych z ociepleniem budynków oraz sposobem ich ogrzewania.

Wielu mieszkańców podnosiło również temat bezpieczeństwa publicznego oraz obecności chuliganów i osób pod wpływem alkoholu, które przebywają w przestrzeni publicznej - narzucają się innym mieszkańcom i stanowią dla nich potencjalne zagrożenie.

„Generalnie właśnie ruch samochodów na pewno wpływa, myślę, że mógłby być trochę bardziej ograniczony, fajne rozwiązanie wprowadzono na 6 sierpnia, ale to, co mi najbardziej przeszkadza to są właśnie ludzie niebezpieczni, oprócz rewitalizacji budynków czy dróg, nawierzchni warto byłoby się zająć osobami wykluczonymi biednymi dziećmi, które chodzą brudne po ulicy zaczepiają ludzi, chuliganami, no i jakoś może tą młodzież trochę zaopiekować się stworzyć jakieś zajęcia dla tych dzieciaków i młodzieży, żeby nie było niebezpieczne. (...) Znajoma mi osoba została zaatakowana na ulicy Jaracza (...). Wydaje mi się, że to jest najgorsze... gdyby trochę o to zadbać, to już odnowienie ulic czy budynków to już szczegół, czyli smród moczu na skrzyżowaniu Jaracza i Wschodniej jest trochę przeszkadzający, no i co wcześniej mówiłam, troszkę zieleni, żeby te trawniczki były takie bardziej zadbane, to ma wpływ na sposób życia na jakość życia, docenia się to.”

Opinie mieszkańców na temat centrum Łodzi oraz propozycje działań nakierowanych na podniesienie atrakcyjności centrum miasta

Zdaniem badanych mieszkańców, w celu podniesienia atrakcyjności centrum Łodzi, należałoby podjąć następujące działania:

- Zwiększyć poziom bezpieczeństwa mieszkańców poprzez zwiększenie liczby patroli policji i straży miejskiej;
- Zniwelować hałas, np. poprzez wprowadzenie wyciszenia szyn tramwajowych oraz ograniczenie ruchu samochodów w ścisłym centrum;
- Zwiększyć liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, np. wybudować parkingi podziemne;
- Podnieść poziom dbałości o czystość okolicy – m.in. poprzez karanie osób zanieczyszczających ulice, rozmieszczenie pojemników na psie odchody;

- Zwiększyć przestrzeń zajmowaną przez tereny zielone – wysadzanie drzew, trawników;
- Centrum miasta powinno oferować miejsca pracy dla ludzi;
- Poprawić atrakcyjność dzielnicy, odnowić estetykę budynków;
- Zwiększyć liczbę miejsc przeznaczonych dla najmłodszych, np. placów zabaw;
- Obniżyć wysokość czynszu w mieszkaniach;
- Wprowadzić udogodnienia dla rowerzystów, przede wszystkim zwiększyć liczbę dróg rowerowych.

„No wie Pani teraz jak są, robią linie tramwajowe, wyciszone te główne ulice, nie powinno być takiego ruchu czyli niech by te tramwaje jeździły jak np. w Gdańsku to są wyciszone szyny specjalną gumą to niemiecką gumą oni to wzięli na praktykę a to wyszło bardzo zdało egzamin i to by było w Łodzi, to jest wie Pani wyciszony nikomu nie przeszkadza. Parkingi jakby były no bardziej bezpiecznie. Bezpiecznie przede wszystkim jakby było. W miarę jest, ale mogłoby być to bezpiecznie, straż powinna być wtedy, kiedy powinna być, a nie jak kogoś dorwie i mu wrębie mandat, ale powinno być właśnie więcej straży po obiedzie czy tak wieczorem, a ich nie ma no w parkach powinna być straż powinna polikwidować te różne pijaństwa, tego piwa itd. no i te psy, i te psy. Niech każdy ma psa, kto chce nawet, 10 ale musi sprzątać. Pies to tak jak dziecko trzeba się opiekować tak psem jaki i dzieckiem.”

„Więcej zieleni, musiałyby być parkingi poziome, żeby samochody gdzieś stały.”

„Gdyby elewacje ładnej wyglądały, to automatycznie Łódź byłaby ładniejsza.”

„Gdyby ludzie mieli pracę, to myślę, że nie będą się wyprowadzać z Łodzi.”

„Więcej zieleni, bezpieczeństwa (...), miejsca parkingowe, place zabaw dla dzieci.”

„Trzeba zmienić otoczenie – zakazać wjeżdżać autom do centrum, żeby ludzie mogli tam chodzić. Bezpieczniej by było i może pozamykać część sklepów alkoholowych.”

„Więcej zieleni, więcej miejsc parkingowych, lepsza lokalizacja ruchu samochodowego, więcej udogodnień dla rowerzystów.”

„Jak przyjdzie lato to policja powinna trochę częściej przejeżdżać tutaj gdzie te sklepy alkoholowe są i tą młodzież no po prostu wygonić ich do domu, żeby nie hałasowali i nie brudzili. (...) Żeby ta ochrona i policja była no wiadomo ludzie mieszkają tacy, jacy mieszkają. Nie chodzi o to żeby gorszych ludzi wyprowadzić, a zostawić lepszych, ale żeby po prostu no zachować porządek jakąś kulturę to jest wtedy miło się mieszka w takim miejscu nie tylko standard, że jest pięknie i miło w mieszkaniu, ale żeby otoczenie różnych ludzi, sąsiadów było przyjemniejsze.”

„Żeby ładnie wyglądało, żeby rewitalizacja postępowała najskuteczniej i najszybciej, żeby po prostu ta tkanka śródmiejska była odnowiona naprawdę w sposób profesjonalny, zadowolający to ja bym był szczęśliwy.”

„To znaczy rzeczywiście można byłoby pomyśleć o tym żeby kosze i pojemniki dla piesków były tu poustawiane tak ładnie zakamuflowane, żeby to ładnie wyglądało nie i tyle nie wiele tam trzeba w sumie.”

„Przede wszystkim obniżyć czynsz, ten czynsz jest za drogi.”

„Myślę, że powinno być bezpieczniej, bo wydaje mi się, że to jest czynnik no też cena gra rolę, ale powiedzmy, że w podobnej cenie można znaleźć gdzieś mieszkanie gdzieś w osiedlu, które jest spokojniejsze, bezpieczniejsze i dlatego ludzie się wyprowadzają. Chodzi o tych takich lokatorów, tego nie ma tu w naszej kamienicy, ale słyszałam o tym, bo to widać po prostu, jak się idzie ulicą, są ludzie, którzy na pewno w ogóle nie płacą za mieszkanie, no są właściwie już w takim stanie, że tylko niszczą budynki i nie umilają życia innym, a nadal korzystają z tego i mieszkają z lokatorami pozostałymi, którzy dbają o czystość, nie chodzą i nie siedzą cały czas pijani w podwórzu, płacą ten czynsz. Wydaje mi się, że ktoś, kto ma do wyboru blok gdzie będzie czysto i zadbane no to przeprowadzę się z tego powodu...”

„Więcej miejsc pracy, żeby się nie wyprowadzali z miasta ogólnie mam nadzieję, że to centrum gdzieś tam przy dworcu się zacznie także gdzieś tu będzie się więcej działo, że jakieś nowe miejsca pracy się pojawią.”

3. Wnioski i rekomendacje

Podsumowanie wyników badania IDI w obszarze pilotażowym

Na podstawie zebranego materiału jakościowego z badania obszaru pilotażowego można wyciągnąć następujące wnioski:

Historia mieszkaniowa badanych i ich rodzin

- *Niemal wszyscy mieszkańcy, którzy wzięli udział w badaniu obszaru pilotażowego to rdzenni Łódzianie. Pozostała część z nich deklarowała, iż mieszka w nim od minimum 10 lat, co w przypadku respondentów oznaczało na ogół większą część ich życia.*
- *Zdecydowana większość badanych przyznała, że Łódź jest ich miastem rodzinnym.*
- *Główną przyczyną migracji do Łodzi (badanych, ich rodziców oraz dziadków) były: poszukiwanie pracy, przeprowadzka do partnera będącego mieszkańcem Łodzi, migracja ze wsi do miasta w poszukiwaniu lepszego życia, rozwój miasta Łodzi gwarantującego wysoką jakość życia.*
- *We wspomnieniach respondentów, ich rodziców i dziadków Łódź była miastem tętniącym życiem, zadbanym, pełnym zieleni, bezpiecznym, w którym istniały silne więzi społeczne pomiędzy mieszkańcami.*

Poziom zadowolenia badanych z miejsca, w którym mieszkają

- *Zdecydowana większość respondentów z obszaru pilotażowego jest zadowolona ze swojego miejsca zamieszkania co najmniej w stopniu umiarkowanym. Wysokie oceny uzasadniano przede wszystkim poprzez atrakcyjną lokalizację, bardzo dobre skomunikowanie obszaru z innymi dzielnicami miasta, dużą liczbę imprez kulturalnych.*
- *Osoby, które były niezadowolone z obecnego miejsca zamieszkania, jako powód podawały zły stan budynku zamieszkania oraz jego okolicy. Wskazano również na problem bezrobocia, niskie poczucie bezpieczeństwa.*

- W opinii badanych najważniejsze czynniki, które wpływają na wybór miejsca zamieszkania przez ludzi to: dobre połączenia komunikacyjne, lokalizacja (przede wszystkim bliskość miejsca zatrudnienia, szkoły, kościoła, urzędów, sklepów, restauracji, placówek służby zdrowia, ośrodków kulturalnych), obecność terenów zielonych (parków, lasów, skwerów), rozwijający się rynek pracy, oferujący zatrudnienie, spokojną i cichą okolicę, niską cenę mieszkań oraz kosztów ich utrzymania, dobre warunki mieszkaniowe (standard, komfort mieszkań), infrastruktura drogowa (stan dróg, ilość miejsc parkingowych, ilość i jakość dróg rowerowych), czystość okolicy; możliwości rozwoju; przyjazna atmosfera miasta, bogata oferta kulturalna (kina, muzea, galerie, teatry, etc.), niski poziom zanieczyszczeń, otoczenie oraz tradycja miejsca zamieszkania.
- Jeśli chodzi o czynniki, które sprawiają, że ludzie są zadowoleni ze swojego miejsca zamieszkania, to podkreślano, iż wpływają na to zarówno wymienione wcześniej aspekty, jak i ogólną atmosferę miejsca zamieszkania, tj. pewnego rodzaju klimat społeczny, uprzejmość oraz przyjazność mieszkańców, a także obecność zieleni czy ilość słońca.

Stan techniczny budynków i ich stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną

- Mieszkańcy Łodzi, którzy uczestniczyli w badaniu jakościowym obszaru pilotażowego nie oceniali wysoko ogólnego stanu zamieszkałych przez siebie budynków. Najczęściej powtarzały się oceny średnie oraz niskie. Powodami negatywnych ocen był na ogół zaniedbany wygląd budynku, jego wiek, brak remontu (w tym elewacji).
- Budynki najczęściej nie były ocieplane lub były ocieplane w sposób częściowy (np. szczytowa część budynku).
- Mieszkania ogrzewane są przez mieszkańców indywidualnie, często za pomocą pieców kaflowych, ale również poprzez ogrzewanie elektryczne i gazowe.
- Zarówno klatki schodowe, jak i piwnice oraz strychy oceniane są bardzo źle. Od dawna nie były remontowane, na klatkach odpasają tynki ze ścian, schody są w bardzo złym stanie – kruszą się, pękają, poręcze często są niestabilne, brakuje w nich elementów.

- *Strychy są zaniedbane, często osiedlają się w nich ptaki, są słabo zabezpieczone, zdarzają się w nich kradzieże.*
- *Piwnice najczęściej oceniane były najniżej, jako nadające się do generalnego remontu – są pełne wilgoci, nierzadko występują w nich szkodniki, m.in. szczury.*
- *Większość budynków nie ma wind.*
- *W budynkach występują zawsze następujące media: woda zimna, prąd i kanalizacja. Nieco rzadziej wymieniano wodę ciepłą i gaz. Najczęściej istnieje w nich również możliwość podłączenia się do Internetu oraz telewizji kablowej.*
- *Na ogół w opisywanych budynkach nie występują szczególne udogodnienia związane z samymi mieszkaniami.*
- *Według respondentów budynki są w nienajlepszym stanie i nie nadają się na ogół do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne ruchowo, starsze, przez osoby mające kłopoty z poruszaniem się. Najłatwiej, zdaniem badanych, byłoby zamieszkać osobom mającym małe dzieci, korzystające z wózków. Wynika to przede wszystkim z braku wind czy specjalnych podjazdów dla wózków, ale również z wysokości mieszkań, które przekładają się na dużą liczbę schodów oraz wysokości samych stopni.*
- *Jako czynniki najbardziej utrudniające mieszkanie w budynku respondenci wymieniali:*
 - *zły stan budynków, który wpływa również na estetykę, ale przede wszystkim poziom bezpieczeństwa mieszkańców (sypiące się mury, zaniedbana elewacja, spadające gzymsy),*
 - *małe podwórka, dymiące kominy,*
 - *brak miejsc parkingowych, brak dbałości administracji o zachowanie zabytkowej tkanki budynków (np. usuwanie oryginalnych drewnianych bram i wymienianie ich na nowe, metalowe, niszcząca oryginalna ewaluacja, niszczenie zabytkowych kraników na wodę, itp.),*
 - *mało terenów zielonych, brak trawników i niszczące skrawki zieleni otaczającej budynki – umierające drzewa, które są bez opieki,*
 - *zniszczone chodniki,*
 - *brak ogrzewania systemowego bądź centralnego,*
 - *hałas, związany z dużym natężeniem ruchu pieszego i drogowego,*

- *problemy w poruszaniu się, z uwagi na duże zagęszczenie ruchu w centrum miasta,*
- *brak zamykanych bram/klatek,*
- *brudne podwórka i ulice.*
- *Czynnikami, które najbardziej odpowiadają mieszkańcom są:*
 - *lokalizacja budynku,*
 - *wielkość, przestronność oraz wygodny rozkład mieszkań,*
 - *względnie niskie koszty utrzymania mieszkania,*
 - *dobre skomunikowanie lokalizacji.*

Najbliższe otoczenie budynków

- *Przeważająca część badanych mieszkańców obszaru pilotażowego stosunkowo nisko ocenia najbliższe otoczenie zamieszkiwanych przez siebie budynków.*
- *Problemem są przede wszystkim podwórka wewnętrzne – szare, na ogół pozbawione zieleni, często brudne. Są niewielkie, brakuje miejsca zabaw dla dzieci. Chodniki wokół budynku są często zniszczone i nierówne.*
- *W najlepszym stanie są zwykle chodniki przed frontem budynku.*
- *W wielu przypadkach przestrzeń zajmowana jest przez samochody, z uwagi na brak innych miejsc postojowych w okolicy budynków.*
- *Dużym problemem dla mieszkańców jest hałas, związany zarówno z ruchem samochodowym, jak i dużą liczbą osób poruszających się pieszo. Związane jest to z usytuowaniem w centrum miasta, bliskością miejsc rozrywki i, tym samym, ludźmi pod wpływem alkoholu, którzy zakłócają spokój mieszkańców.*
- *Biorąc pod uwagę ogólne wrażenie, jakie sprawiają budynki, mieszkańcy na ogół oceniają je, jako zabytkowe, atrakcyjne, z ładnymi frontami, ale bardzo zaniedbane, brudne, niejednokrotnie kruszące się. Powtarzały się opinie, że budynki wymagają remontu, malowania.*
- *Pozytywne opinie na temat stanu budynków pojawiały się rzadko i dotyczyły jednostkowych kamienic, które zostały odremontowane.*

Udogodnienia znajdujące się w najbliższym otoczeniu, które pozwalają badanym zaspokajać ich podstawowe życiowe potrzeby

- W najbliższej okolicy miejsca zamieszkania osób uczestniczących w badaniu obszaru pilotażowego znajdują się zarówno małe sklepy spożywcze, jak również piekarnie, warzywniaki, kioski i punkty usługowe (np. fryzjer, szewc). Rzadziej występują duże sklepy (super i hipermarkety), jednak żaden z badanych nie twierdził, że odczuwa brak tego typu sklepów w swojej bezpośredniej okolicy.
- Większość wskazanych punktów znajduje się w odległości 50-100 metrów od budynku zamieszkania badanych.
- Większość respondentów deklarowała, że w otoczeniu ich miejsca zamieszkania znajdują się miejsca, w których mogliby tanio zjeść obiad. Na ogół są to bary szybkiej obsługi.

Poziom dostępności usług komercyjnych, handlu i usług publicznych

- W najbliższym otoczeniu badanych mieszkańców obszaru pilotażowego znajdują się puby, restauracje, kluby, kawiarnie oraz inne miejsca, w których możliwe jest spędzanie czasu wolnego. Miejsca te są dostępne zarówno dla badanych, jak i osób z ich sąsiedztwa.
- Wśród wymienianych punktów usługowych znalazły się zakłady: fryzjerski, szewski, ślusarski, zegarmistrzowski, krawiecki, a także punkt ksero, pralnię chemiczną, punkt naprawy rowerów.
- Respondenci nie wskazywali na żadne usługi, których brakuje w ich okolicy. Zwracali niejednokrotnie uwagę na to, że coraz więcej zakładów usługowych jest zamykanych, ponieważ popyt na tego rodzaju usługi spada. Mieszkańcy najczęściej korzystają z usług oferowanych przez punkty usytuowane w galeriach handlowo-usługowych.
- Brak punktów usługowych w najbliższym otoczeniu nie stanowi dla mieszkańców problemu.

Funkcjonowanie komunikacji miejskiej

- Większość badanych mieszkańców obszaru pilotażowego korzysta z komunikacji miejskiej, dominująca część z nich czyni to regularnie (codziennie).
- Respondenci najczęściej korzystają z tramwajów i autobusów.
- Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się blisko budynków zamieszkałych przez respondentów – na ogół jest to poniżej 100 metrów. Maksymalna wskazana odległość wynosiła ok. 500 metrów.
- Według badanych centrum miasta jest bardzo dobrze skomunikowane ze wszystkimi dzielnicami Łodzi.

Dostępność placówek edukacyjnych

- W przeważającej części badani mieszkańcy obszaru pilotażowego deklarowali, iż w ich okolicy znajdują się żłobki, przedszkola szkoły podstawowe, gimnazjalne i średnie, niedaleko znajduje się również Uniwersytet.
- Zdecydowanie najmniej występuje oddziałów dla najmłodszych dzieci, tj. żłobków.
- Wskazywano zarówno na szkoły publiczne, jak i prywatne.
- Respondentom trudno było dokonywać oceny poziomu nauczania w tych placówkach, ponieważ nie mieli z nimi kontaktu.

Dostępność placówek kulturalnych

- Zgodnie z wypowiedziami respondentów w najbliższej im okolicy występują różnego rodzaju placówki kulturalne. Wskazywano zarówno biblioteki, jak i kina, teatry, operę, muzea oraz filharmonię.
- Wymieniane punkty znajdowały się w odległości do kilku przecznic (1,5 km). Dotarcie pieszo do najdalej oddalonych ośrodków kulturalnych zajmuje mieszkańcom, zgodnie z ich deklaracjami, ok. 20 minut.

Dostępność miejsc zielonych i terenów rekreacyjnych

- Zgodnie z wypowiedziami respondentów w najbliższej okolicy ich miejsca zamieszkania znajdują się tereny zielone, w których można usiąść i odpocząć, wyjść na spacer, czy wyprowadzić psa.
- Są to przede wszystkim parki i skwery oddalone o ok. 100-300 metrów. W opinii respondentów do wielu z nich można w krótkim czasie dojść na piechotę (2-5 minut), dostępne są również wygodne połączenia komunikacji miejskiej z dalszymi terenami rekreacyjnymi.
- Wśród wymienianych udogodnień, umożliwiających uprawianie sportów znalazły się: baseny, siłownie, boiska, orliki, ścieżka zdrowia w parku, siłownia plenerowa.
- Wskazane miejsca są ogólnodostępne dla mieszkańców i znajdują się blisko budynków mieszkalnych.

Infrastruktura rowerowa i samochodowa

- Mieszkańcy wyrażali różne opinie na temat możliwości poruszania się samochodem po obszarze pilotażowym. Większość z nich była jednak zdania, że w chwili obecnej jest to dość trudne, przede wszystkim ze względu na stopień natężenia ruchu drogowego oraz prowadzone prace remontowe w centrum miasta.
- Zdaniem części badanych, biorąc pod uwagę istniejące warunki drogowe, korzystniejsze jest wykorzystywanie innych środków transportu, np. rowerów lub komunikacji miejskiej.
- W przypadku ruchu samochodowego problem stanowi również niewystarczająca liczba miejsc parkingowych, zarówno płatnych, jak i bezpłatnych.
- W pobliżu miejsca zamieszkania części badanych znajdują się drogi rowerowe, nie byli oni jednak w stanie zidentyfikować żadnych kontrapasów dla rowerzystów.
- Liczba oraz jakość istniejącej infrastruktury drogowej dla rowerów jest ich zdaniem niewystarczająca. Zwrócono również uwagę na to, że korzystając z tego środka transportu należy zachować szczególną ostrożność.
- Zdaniem mieszkańców w wielu punktach znajdują się również stojaki na rowery, m.in. przy budynkach użyteczności publicznej.

Zalety i wady mieszkania w wybranym miejscu w opinii mieszkańców

- *Jako mocne strony (zalety) obszaru pilotażowego, jako miejsca zamieszkania wymieniano: lokalizację (bliskość instytucji, sklepów, szkół, miejsc zatrudnienia, ośrodków kulturalnych i rekreacyjnych), dobre skomunikowanie dzielnicy (obecność środków komunikacji, bliskość przystanków, dobra jakość połączeń), możliwość korzystania z terenów zielonych, miejsc rekreacji i sportu, bliskość parku i innych terenów zielonych.*
- *Jako słabe strony (wady) obszaru pilotażowego, jako miejsca zamieszkania wymieniano: zanieczyszczenie powietrza, zbyt małą liczbę miejsc postojowych dla samochodów, brak zamykanych bram do budynków, wysokie ceny czynszu, wygląd otoczenia budynków, problemy z ogrzewaniem budynków, małą liczbę dróg rowerowych, hałas, duże natężenie ruchu samochodowego, zbyt dużą liczbę sklepów z alkoholem, dużą liczbę osób nadużywających alkoholu, niskie poczucie bezpieczeństwa.*
- *Mieszkańcy na ogół twierdzili, że poleciliby swoje miejsce zamieszkania jako budynek odpowiedni dla studentów oraz osób w średnim wieku, które są aktywne zawodowo, z uwagi na atrakcyjną lokalizację (m.in. bliskość uczelni) i obszar bardzo dobrze skomunikowany. W budynkach mogłyby również odnaleźć się młode pary z małymi dziećmi, mimo braku odpowiednich miejsc do zabawy dla najmłodszych na terenie podwórek czy udogodnień pozwalających na łatwe przenoszenie wózka dziecięcego.*
- *Zdaniem większości z nich ich budynki nie są wskazane do zamieszkania dla osób starszych, emerytów, rencistów czy osób niepełnosprawnych ze względu na stan budynków, brak wind czy jakichkolwiek udogodnień dla tych grup. Mieszkania są wysokie, podobnie jak stopnie na klatkach schodowych, w związku z czym utrudniają takim osobom poruszanie się. Ponadto niektórzy respondenci zwracali uwagę na wysokie ceny czynszu w budynkach znajdujących się w obszarze pilotażowym.*

Stopień, w jakim obszar zamieszkania odpowiada preferencjom mieszkaniowym łódzian i łódzianek

- *Obszar zamieszkania, w mniejszym lub większym stopniu, odpowiada wszystkim uczestnikom badania, jednak budynki nie spełniają wszystkich preferencji mieszkaniowych respondentów.*
- *Jako wymieniane preferencje mieszkaniowe można wskazać następujące elementy:*
 - *lokalizacja budynku,*
 - *skomunikowanie,*
 - *poziom bezpieczeństwa dzielnicy,*
 - *przestronność, wielkość i układ mieszkania,*
 - *dostępność mediów w mieszkaniu (woda ciepła i zimna, gaz, prąd, telewizja, Internet),*
 - *bliskość zieleni,*
 - *spokój i czystość okolicy,*
 - *sposób ogrzewania mieszkania (preferowane centralne lub systemowe),*
 - *stan i wygląd budynku,*
 - *ceny i koszty utrzymania mieszkań,*
 - *nasłonecznienie mieszkania,*
 - *dostęp do rozrywek, które oferuje miejsce zamieszkania,*
 - *standard mieszkania.*
- *Najistotniejszą kwestią dla respondentów jest to, że ich mieszkania znajdują się w bardzo dobrej lokalizacji, są na ogół duże i przestronne.*
- *Badani podkreślali potrzebę podjęcia działań, dzięki którym budynki oraz cały obszar stałyby się bardziej bezpieczne i atrakcyjne.*
- *Mieszkańcy wskazywali na konieczność podniesienia estetyki budynków, odnowienia elewacji, ale również wykonania niezbędnych remontów wewnątrz budynków, tj. m.in. dokonanie niezbędnych napraw i konserwacji klatek schodowych, strychów i piwnic.*
- *Według mieszkańców należałoby także zadbać o odgrodzenie podwórek za pomocą bram, wprowadzenie zieleni na podwórka wewnętrzne, jak również zorganizowanie miejsca do zabaw dla najmłodszych (takich jak place zabaw).*

- *Ważnym elementem jest także uregulowanie kwestii związanych z ociepleniem budynków oraz sposobem ich ogrzewania.*
- *Wielu mieszkańców podnosiło temat bezpieczeństwa publicznego oraz obecności chuliganów i osób pod wpływem alkoholu, które przebywają w przestrzeni publicznej, narzucają się innym mieszkańcom i stanowią dla nich potencjalne niebezpieczeństwo.*

Opinie mieszkańców na temat centrum Łodzi oraz propozycje działań nakierowanych na podniesienie atrakcyjności centrum miasta

- *Zdaniem badanych mieszkańców w celu podniesienia atrakcyjności centrum Łodzi należałoby podjąć następujące działania:*
 - *zwiększyć poziom bezpieczeństwa mieszkańców poprzez zwiększenie liczby patroli policji i straży miejskiej;*
 - *zniwelować hałas, np. poprzez wprowadzenie wyciszenia szyn tramwajowych oraz ograniczenie ruchu samochodów w ścisłym centrum;*
 - *zwiększyć liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, np. wybudować parkingi podziemne;*
 - *zwiększyć poziom czystości okolicy – m.in. poprzez karanie osób zanieczyszczających ulice, rozmieszczenie pojemników na psie odchody;*
 - *zwiększyć przestrzeń zajmowaną przez tereny zielone – wysadzanie drzew, trawników;*
 - *centrum miasta powinno oferować miejsca pracy dla ludzi;*
 - *poprawić atrakcyjność dzielnicy, odnowić estetykę budynków;*
 - *zwiększyć liczbę miejsc przeznaczonych dla najmłodszych, np. placów zabaw;*
 - *obniżyć wysokość czynszu w mieszkaniach;*
 - *wprowadzić udogodnienia dla rowerzystów, przede wszystkim zwiększyć liczbę dróg rowerowych.*

Podsumowanie wyników analizy danych zastanych oraz obserwacji standaryzowanej z uwzględnieniem opinii mieszkańców

Obserwacja standaryzowana i analiza danych zastanych pozwoliła na zidentyfikowanie obiektywnych wskaźników jakości przestrzeni obszaru pilotażowego, w kontekście warunków mieszkaniowych. Wnioski i rekomendacje zostały przedstawione w poniższej tabeli w postaci odpowiedzi na pytania badawcze.

Tabela 14 Wnioski i rekomendacje opracowane na podstawie analizy danych zastanych oraz wyników obserwacji standaryzowanej

Pytanie badawcze	Wnioski i rekomendacje
Jaki jest stan techniczny budynków i ich stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w obszarze pilotażowym?	Poziom stan techniczny budynków w obszarze pilotażowym należy określić, jako raczej niski. Szczególne deficyty występują w zakresie udogodnień dla matek z dziećmi i osób niepełnosprawnych (posiadających problemy z poruszaniem się). W wielu miejscach brakuje podłączenia do ciepłej wody z wodociągu oraz centralnego ogrzewania. Wciąż zdarzają się obiekty, w których nie ma kanalizacji. W najgorszym stanie technicznym znajduje się rejon pierwszy, a w szczególności ulica Włókiennicza.
Jaki jest poziom dostępności usług komercyjnych, handlu i usług publicznych w obszarze pilotażowym?	Poziom dostępności usług komercyjnych i usług publicznych na terenie całego obszaru pilotażowego jest dobry. Większość mieszkańców wskazuje ten element, jako podstawową zaletę zamieszkania w Łodzi. W każdym rejonie obszaru pilotażowego znajduje się przynajmniej jeden działający punkt z każdego rodzaju, spośród tych, które zostały uwzględnione w analizie. Poza usługami handlowymi, mieszkańcy mają bezproblemowy dostęp do instytucji kultury oraz służby zdrowia.
Jak funkcjonuje komunikacja miejska w obszarze pilotażowym?	Mieszkańcy zwracają uwagę, iż komunikacja miejska działa słabo. Jednakże analiza ilościowa i obserwacje wykazują, że ilość przystanków i odległości od nich są na satysfakcjonującym poziomie.

W jakim stopniu obszar pilotażowy odpowiada preferencjom mieszkaniowym łódzian i łódzianek?	Obszar pilotażowy w niskim stopniu odpowiada preferencjom mieszkaniowym łódzianek i łódzian. Mieszkańcy miasta w dużym stopniu zwracają uwagę na standard mieszkania oraz podłączenie mediów. Należy podkreślić, iż na analizowanym obszarze znajdują się budynki o niskim poziomie estetyki elewacji i bez podłączenia bieżącej wody ciepłej z wodociągów oraz centralnego ogrzewania. Zgodnie z wynikami badania CAPI dla większości mieszkańców są to minima, które muszą zostać spełnione, aby dana lokalizacja mogła zostać wzięta pod uwagę przy planach przeprowadzki. Najmniejszym dopasowaniem stanu faktycznego do preferencji mieszkaniowych charakteryzuje się rejon pierwszy, a w szczególności ulica Włókiennicza. Ważnym aspektem wymagającym poprawy jest również poziom hałasu i czystości obszaru pilotażowego. Można to osiągnąć poprzez ograniczenie ruchu samochodowego w godzinach szczytu, w niektórych częściach miasta. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż w obecnym stanie technicznym obiekty mieszkalne w obszarze pilotażowym nie spełniają warunków umożliwiających komfortowe zamieszkanie w nich osób niepełnosprawnych, czy też starszych. Zły stan chodników, brak udogodnień dla niepełnosprawnych ogranicza możliwości wprowadzenia się tych osób w rejony Śródmieścia. Najbardziej odpowiadającym preferencjom łódzianek i łódzian fragmentem obszaru pilotażowego jest rejon drugi, a w szczególności ulica Piotrkowska. Wynika to głównie z wyróżniającego się na tle pozostałych ulic poziomu estetyki tego miejsca oraz lepszego stanu technicznego budynków.
Jakie są mocne i słabe strony obszaru pilotażowego, w kontekście warunków mieszkaniowych?	Do mocnych stron obszaru pilotażowego, w kontekście warunków mieszkaniowych należy przede wszystkim dostępność punktów usługowych komercyjnych i publicznych. Ponadto większość budynków posiada podłączenie do telewizji kablowej i szerokopasmowego Internetu. Słabe strony obszaru pilotażowego to: zły stan techniczny

budynków, duży poziom hałasu i niska jakość terenów zielonych. W niektórych obiektach brakuje również podstawowych elementów infrastruktury technicznej (kanalizacja, zimna woda z wodociągu). Niemalże wszystkie budynki w obszarze pilotażowym nie posiadają centralnego ogrzewania i nie są podłączone do ciepłej wody z wodociągu.

4. Spis tabel wykresów, rysunków i map

Tabela 1 Obiekty mieszkalne w obszarze pilotażowym	5
Tabela 2 Średnia wartość indeksu oceny wizualnej budynku według ulic	22
Tabela 3 Średnia wartość indeksu infrastruktury administracyjnej budynku według ulic	23
Tabela 4 Stan ocieplenia elewacji budynków mieszkalnych w obszarze pilotażowym według ulic	24
Tabela 5 Średnia wartość indeksu oceny infrastruktury związanej z przemieszczaniem się	26
Tabela 6 Podłączenie budynków do poszczególnych elementów infrastruktury	35
Tabela 7 Liczba punktów usług komercyjnych i publicznych w poszczególnych rejonach	36
Tabela 8 Liczba przystanków komunikacji miejskiej w poszczególnych rejonach	37
Tabela 9 Liczba poszczególnych obiektów infrastruktury drogowej na obszarze pilotażowym	41
Tabela 10 Ocena dostępności poszczególnych elementów infrastruktury drogowej	42
Tabela 11 Średnia odległość i ogólna ocena terenów zielonych i rekreacyjnych w rejonie	43
Tabela 12 Ogólna ocena elementów ekosystemu w rejonach obszaru pilotażowego	44
Tabela 13. Zalety i wady obszaru zamieszkania	62
Tabela 14 Wnioski i rekomendacje opracowane na podstawie analizy danych zastanych oraz wyników obserwacji standaryzowanej	79
Wykres 1 Ocena istotności występowania balkonu, przy wyborze miejsca zamieszkania	24

Wykres 2 Średnia ocena występowania i jakości balkonów w obiektach mieszkalnych według ulic.....	25
Wykres 3 Oceny poszczególnych kategorii związanych z przemieszczaniem się i dostępnością budynków	28
Wykres 4 Poziom Istotności infrastruktury technicznej budynku dla mieszkańców Łodzi, przy ocenie warunków mieszkaniowych w danym budynku	33
Wykres 5 Stopień istotności dobrego oświetlenia (światłem słonecznym) mieszkania przy ocenie warunków mieszkaniowych, przez mieszkańców Łodzi.....	44
Mapa 1 Obszar pilotażowy	4
Mapa 2 Zagospodarowanie terenu w pierwszym obszarze pilotażowym.....	7
Mapa 3 Zagospodarowanie terenu w drugim rejonie obszaru pilotażowego	8
Mapa 4 Zagospodarowanie terenu w trzecim rejonie obszaru pilotażowego.....	10
Mapa 5 Analiza przestrzeni rejonu pierwszego wraz z sugerowanymi zmianami.....	13
Mapa 6 Analiza przestrzenna rejonu drugiego wraz z sugerowanymi zmianami.....	15
Mapa 7 Analiza przestrzenna rejonu trzeciego wraz z proponowanymi zmianami ...	18
Mapa 9 Zróżnicowanie średniej oceny infrastruktury związanej z przemieszczaniem się i dostępnością obiektów mieszkalnych, według ulic.....	27
Mapa 10 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie pierwszym.....	30
Mapa 11 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie drugim	31
Mapa 12 Indeks ogólnej oceny budynków mieszkalnych według ulic w rejonie trzecim	32
Mapa 13 Przystanki MPK na terenie rejonu pierwszego.....	38
Mapa 14 Przystanki MPK na terenie rejonu drugiego.....	39
Mapa 15 Przystanki MPK na terenie rejonu trzeciego	40
Rysunek 1 Legenda do map zagospodarowania terenu.....	11

Rysunek 2 Legenda do map dotyczących analizy urbanistycznej rejonów obszaru pilotażowego..... 21