

Pytlak, Mariola

Sytuacja mieszkaniowa Grodziska Mazowieckiego i Pruszkowa w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.

Rocznik Żyrardowski 3, 181-228

2005

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Mariola Pytlak

Sytuacja mieszkaniowa Grodziska Mazowieckiego i Pruszkowa w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.

Wstęp

Każdy człowiek, aby mógł prawidłowo funkcjonować w społeczeństwie, musi mieć możliwość zaspokojenia swoich potrzeb. Podstawę niezbędną do życia w określonym środowisku przyrodniczym stanowi konieczność realizacji potrzeb biologicznych (fizjologicznych), a wśród nich zdobycie pożywienia, odzieży i dachu nad głową¹. Mieszkanie to jednak nie tylko miejsce schronienia przed warunkami atmosferycznymi, ale także miejsce względnie stałego pobytu zaspokajające potrzeby wyższego rzędu: bezpieczeństwa (chroniąc przed krzywdą fizyczną lub psychiczną) oraz społeczne, dając poczucie przynależności do miasta, osiedla, społeczności lokalnej. Wraz z rozwojem społecznym i technicznym, wszechobecna konkurencja spowodowała, że mieszkanie w odpowiednim miejscu i środowisku zaspokajać zaczęło również potrzebę uznania – zarówno wewnętrzną, stanowiąc wyraz osiągnięć jego właściciela, jak też zewnętrzną, stając się sposobem na zwrócenie uwagi innych i ugruntowania pozycji w środowisku². Lokalizacja miejsca nie wiąże się bowiem tylko i wyłącznie z walorami środowiska, ale również ze stopniem jego dostępności, zależnej od wielu czynników, głównie możliwości finansowych oraz „prestżu społecznego”. Każdy człowiek dokonując określonych wyborów przestrzennych, bierze pod uwagę nie tylko konieczności zaspokojenia określonych potrzeb (założenia rodziny, powiększenia jej), ale również użyteczność położenia, np. zmianę miejsca pracy, potrzebę ucieczki przed uciążliwościami środowiska. W tych samych miejscach różni ludzie, w zależ-

¹ Potrzeby te stanowią podstawę piramidy potrzeb, skonstruowaną przez amerykańskiego psychologa Abrahama Maslova.

² Na temat teorii hierarchii potrzeb pisze S.P. Robbins, *Zachowania w organizacji*, PWE, Warszawa 1998, s. 89 i dalsze.

ności od własnych cech osobowości, dostrzegają różne wartości, a możliwość wyboru miejsca zgodnego z ich wartościami i wzorami społecznymi stanowi dla znacznej części społeczeństwa satysfakcję życiową³.

Biorąc pod uwagę fakt, że społeczeństwo zróżnicowane jest pod względem cech biologicznych, możliwości ekonomicznych i pozycji społecznej, każda jednostka terytorialna musi tworzyć na swoim terenie możliwości wyboru. Szeroka oferta mieszkaniowa, zgodna z indywidualnymi preferencjami poszczególnych osób, staje się jednym z podstawowych warunków rozwoju społeczno-gospodarczego, a zapewnienie odpowiednich warunków bytu i perspektyw z tym związanych – celem, do którego dążą władze samorządowe⁴.

Opracowanie niniejsze jest próbą analizy sytuacji mieszkaniowej dwóch jednostek osadniczych – Grodziska Mazowieckiego i Pruszkowa, leżących w zachodnim paśmie aglomeracji warszawskiej. Ocena oparta została na bazie ogólnodostępnych danych statystycznych pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań, przeprowadzonego w maju 2002 roku.

Budynki

Stan ilościowy budynków

Budynek zgodnie z obowiązującym w Polsce prawem budowlanym to „obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach”⁵. A zatem budynek odgradza od wpływów zewnętrznych (zwłaszcza atmosferycznych) przestrzeń użytkowaną przez człowieka, przeznaczoną zarówno na cele mieszkalne (budynki mieszkalne), jak i gospodarcze (budynki fabryczne, inwentarskie). Podczas spisu wyodrębniono trzy kategorie budynków:

- mieszkalne – budynek był uznawany za mieszkalny wtedy, gdy był zajęty przez lokale mieszkalne w całości lub też gdy, co prawda, znajdowały

³ Więcej informacji na temat dokonywania wyborów lokalizacyjnych w pracy: *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, red. Z. Pióro, Książka i Wiedza, Warszawa 1982, s. 120 i dalsze.

⁴ Obok dążenia do zapewnienia ludziom miejsc pracy, rozwoju duchowego (wypoczynek, kształcenie, zdrowie) i poczucia bezpieczeństwa. Pisze na ten temat L. Wojtasiewicz, *Monitoring gmin – przeobrażenia społeczno-gospodarcze*, w: *Gospodarka. Przestrzeń. Środowisko*, red. U. Wich, Wydawnictwo UMCS, Lublin 1996, s. 345.

⁵ Art. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414.

- się w nim inne pomieszczenia, ale mieszkania zajmowały co najmniej połowę budynku,
- mieszkalno-inwentarskie (gospodarcze), które składały się z dwóch odrębnych części: mieszkalnej (jedno lub więcej mieszkań) oraz inwentarskiej (stajnia, obora, chlewnia itp.) lub gospodarskiej, ale z przeznaczeniem na cele związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
 - budynki zbiorowego zakwaterowania, budynki rekreacyjne oraz niemieszkalne⁶.

Tabela 1. Podstawowe dane dotyczące budynków zamieszkałych w Grodzisku i Pruszkowie w 2002 roku

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.				Pruszków			
	Budynki ogółem	w tym			Budynki ogółem	w tym		
		mieszkalne	mieszkalno-inwentarskie i gospodarczo-mieszkalne	pozostałe		mieszkalne	mieszkalno-inwentarskie i gospodarczo-mieszkalne	pozostałe
Budynki ogółem	3194	3185	4	5	4544	4508	14	22
Przeciętna:								
powierzchnia mieszkań w budynku w m ²	181,0	181,3	85,5	78	258,6	259,4	147,9	174,8
liczba mieszkań w budynku	3,1	3,1	1,0	2	4,6	4,6	1,6	4,1
zaludnienie budynku (osoby)	8,1	8,1	3,5	4,6	11,9	11,9	4,4	8,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS⁷.

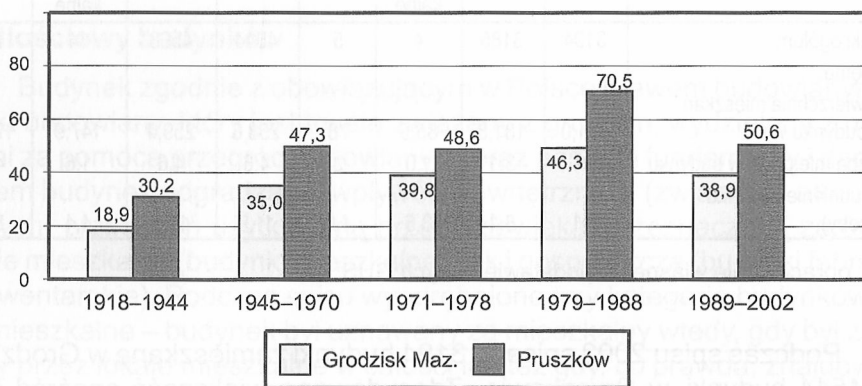
Podczas spisu 2002 spisano 3194 budynki zamieszkałe w Grodzisku oraz 4544 budynki w Pruszkowie. Zdecydowaną większość spośród nich (99,7% w Grodzisku oraz o 0,5 punktu procentowego mniej w Pruszkowie)

⁶ Za budynek niemieszkalny uznawany był budynek więcej niż w połowie zajęty na cele niemieszkalne (szkoła, biuro, sklep, magazyn, przychodnia lekarska), ale w którym znajdowało się co najmniej jedno mieszkanie.

⁷ Zamieszczone tabele i wykresy opracowane zostały przez autorkę na podstawie danych GUS opublikowanych w pracach: *Podstawowe dane ze spisów powszechnych 2002. Gmina miejsko-wiejska Grodzisk Mazowiecki oraz Gmina miejska Pruszków*, GUS, Warszawa 2003.

stanowiły budynki mieszkalne w postaci budynków wielo- (zawierających 2 lub więcej mieszkań) lub jednorodzinnych⁸. W Grodzisku w jednym budynku mieściły się średnio 3 mieszkania o powierzchni 181 m², zaś w Pruszkowie o 1,5 mieszkania oraz 77,6 m² więcej.

Podczas spisu zbierano również informacje na temat wieku budynku (czasu jego powstania)⁹. Stosując pewne uproszczenie i wykorzystując liczbę budynków wybudowanych w poszczególnych okresach, można określić przeciętne roczne tempo budownictwa mieszkaniowego. W okresie międzywojennym budowano w Grodzisku prawie 19 budynków rocznie, w Pruszkowie zaś aż o 11 więcej (patrz wykres 1). Do końca roku 1988 powstało w Grodzisku 1701 budynków, co oznacza, że średnio w każdym roku budowano blisko 39 nowych. W tym samym czasie w Pruszkowie zasoby mieszkaniowe powiększyły się o 2347 budynków – rocznie przybywało ich zatem aż 53. Po przemianie ustrojowej 1989 roku zmieniły się nieco warunki, ale w Grodzisku nie osłabło średnie roczne tempo budowania – do roku 2002 powstały 544 budynki, a to oznacza, że co roku nadal powstawało ich 39, przy czym najintensywniejszym okresem oddawania budynków do użytku (przeciętna roczna to 58) były lata 2001–02. Transformacja ustrojowa nega-



Wykres 1. Przekrojowe roczne rozmiary budownictwa mieszkaniowego w Grodzisku i Pruszkowie

⁸ § 3, pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. Nr 75, poz. 690).

⁹ Za rok wzniesienia budynku przyjęto okres oddania go do użytku. Jeżeli budynek oddawany był do użytku częściami (klatkami, skrzydłami), przyjęto rok oddania do użytku ostatniej części budynku. Dla budynków zrekonstruowanych po całkowitym zniszczeniu przyjęto rok zakończenia rekonstrukcji.

tywnie natomiast odbiła się na intensywności budownictwa w Pruszkowie – co prawda średnie roczne tempo nadal było wyższe niż w Grodzisku, ale niższa dynamika w latach 1989–2002 spowodowała, że w Pruszkowie rocznie oddawano do użytku o 20 budynków mniej niż do tej pory.

Odmienny charakter zabudowy obydwu miast miał wpływ na wielkość wskaźnika zagęszczenia budynków (liczba budynków przypadająca na 1 km²) oraz nasycenia (liczba budynków przypadająca na 1000 mieszkańców). Relatywnie małe budynki (mniej mieszkańców i osób w budynku) w powiązaniu z niższą gęstością zaludnienia¹⁰ spowodowały, że w Grodzisku wskaźnik nasycenia był znacznie wyższy niż w Pruszkowie – różnica sięgała 41 budynków na każde 1000 mieszkańców miasta (zobacz tabela 2). Było to możliwe ze względu na to, że w Grodzisku ponad dwukrotnie mniej osób w porównaniu z Pruszkowem, miało do swojej dyspozycji zasoby mniejsze jedynie o 30%. Jednocześnie jednak Grodzisk zajmował relatywnie dużą powierzchnię (72% powierzchni Pruszkowa), co w powiązaniu z mniejszymi budynkami spowodowało, że wskaźnik zagęszczenia na terenie obydwu miast był do siebie zbliżony – na 1 km² w Pruszkowie było o 5 budynków więcej niż w Grodzisku.

Formy własności budynków

Przemiany, jakie zaszły po 1988 roku w sferze mieszkalnictwa, spowodowały istotną zmianę własności zasobów mieszkaniowych. Dlatego też, w 2002 roku temat własności został zbadany dość dokładnie, a spis dostarczył informacji nie tylko na temat, kto jest właścicielem mieszkania, ale również jakie są relacje własnościowe w budynku (rodzaj podmiotu, który posiadał prawo własności do budynku). Wyróżniono kilka podstawowych rodzajów własności:

- własność osób fizycznych. Cały budynek jest własnością osoby fizycznej, kiedy zostało ustanowione odrębne prawo własności na rzecz osoby fizycznej lub osób fizycznych, np. małżeństwa, ujawnione w księdze wieczystej. Pojęcie osoby fizycznej zgodnie z art. 8–32 Kodeksu cywilnego odpowiada używanemu w języku potocznym pojęciu człowieka, obywatela RP, posiadającego zdolność prawną i uprawnionego do zawierania umów¹¹,

¹⁰ 54 505 mieszkańców Pruszkowa zamieszkiwało w 2002 roku obszar 19 km², zaś 25 802 osoby mieszkały na 13,7 km² zajmowanych przez Grodzisk. Oznacza to, że na 1 km² przypadało odpowiednio 2 868,7 oraz 1 883,4 osoby – a zatem w Pruszkowie na każdym 1 km² mieszkało o 985 osób więcej niż w Grodzisku.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93.

- własność spółdzielcza;
- własność gminy (lokalnej wspólnoty samorządowej), ale także przekazane gminie, choć pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej¹²,
- własność wspólna, stworzona została przez ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu, pod warunkiem że jego właścicielem jest inna osoba niż dotychczasowy właściciel nieruchomości¹³,
- pozostałe formy własności, do których zaliczono: własność Skarbu Państwa¹⁴, zakładów pracy oraz pozostałych podmiotów (towarzystw budownictwa społecznego, instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż, ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym lub na wynajem, mieszkania stanowiące własność instytucji wyznaniowych, stowarzyszeń, partii, związków zawodowych itp.).

Tabela 2. Budynki mieszkalne według form ich własności w 2002 roku

Wyszczególnienie	Budynki		Udział w % ogółu		Zagęszczenie budynków (na 1 km ²)		Nasycenie budynkami (na 1000 mieszkańców)	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Budynki ogółem	3185	4508	100,0	100,0	232,5	237,3	123,4	82,7
W tym stanowiące własność:								
osób fizycznych	2811	3730	88,3	82,7	205,2	196,3	109,7	68,4
gminy	84	73	2,6	1,6	6,9	3,8	3,3	1,3
pozostałych podmiotów	143	372	4,5	8,3	10,4	19,6	5,5	6,8
wspólną	147	333	4,6	7,4	10,7	17,5	5,7	6,1

¹² Takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, instytucji kultury.

¹³ Zgodnie z definicją zawartą w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2000 r., numer 80, pozycja 903).

¹⁴ Zaliczono tu mieszkania pozostające: w zasobie Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych Ministerstwu: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, szefowi Urzędu Ochrony Państwa oraz organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej itp., a także wynajęte placówkom dyplomatycznym.

W obu miastach dominowała własność osób fizycznych, przy czym ich odsetek był nieco wyższy w Grodzisku. Wśród pozostałych form na uwagę zasługuje nowy rodzaj podmiotu władający zasobami, jakim jest własność wspólna – nie przekraczała ona w Grodzisku 5%, w Pruszkowie stanowiła niemal trzy punkty procentowe więcej. Podobne relacje utrzymane były w przypadku własności spółdzielni mieszkaniowych (w Grodzisku 3,2%). Nie wielki był udział zarówno własności Skarbu Państwa oraz własności zakładów pracy (w Grodzisku były to odpowiednio 23 i 12 budynków, co stanowi zaledwie 0,7% i 0,4% ogółu budynków w mieście).

Na uwagę zasługuje jeszcze wielkość udziału własności gminnej – w Grodzisku wyższy niż w Pruszkowie o 1 punkt procentowy. Oznacza to, że władze samorządowe Grodziska miały w 2002 roku na swoim utrzymaniu 84 budynki, a znacznie większy Pruszków o 10 budynków mniej.

Wielkość budynków

Wielkość budynków określona może być w dwojaki sposób. Jednym z nich jest określenie kubatury budynku – sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie budynku. Podczas spisu 2002 wybrano drugą metodę i wielkość budynku określano poprzez liczbę (i powierzchnię użytkową) mieszkań w nich istniejących.

Z informacji uzyskanych podczas spisu wynika, że w obu miastach dominowały budynki małe (jednomieszkaniowe), przy czym większy o 5,5 punktu procentowego udział zanotowany został w Grodzisku. Związane jest to zapewne z faktem, iż w roku 2002 w Grodzisku większa była niż w Pruszkowie (również o 5,5 punktu) własność osób fizycznych, będących w znacznej mierze właścicielami domów jednorodzinnych (jednomieszkaniowych). Budynków dwumieszkaniowych było już w obu miastach znacznie mniej, ale i tak czterokrotnie więcej niż budynków większych. Różnica między miastami widoczna była dopiero w przypadku budynków dużych – pięcio- i więcej mieszkaniowych. W Grodzisku było ich w roku 2002 niemal o połowę mniej niż w Pruszkowie – wynika to z różnic w zabudowie obu miast – „stary Pruszków” to głównie dwupiętrowe kamienice miejskie, w „nowym Pruszkowie” nad zabudową jednorodzinną dominują wysokie domy spółdzielcze¹⁵. Tymczasem

¹⁵ Według polskiego prawa budowlanego zależnie od wysokości rozróżnia się domy niskie do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie, średniowysokie ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie, wysokie ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie, wysokościowe powyżej 55 m nad poziomem terenu. Mówi o tym § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych..., op. cit.

w Grodzisku kamienice znajdują się jedynie w centrum miasta, zaś w budownictwie spółdzielczym dominują domy niskie i średniowysokie.

Tabela 3. Wielkość budynków w Grodzisku i Pruszkowie według liczby mieszkań oraz okresu ich wybudowania

Wyszczególnienie	Grodzisk						Pruszków					
	Ra- zem	o liczbie mieszkań					Ra- zem	o liczbie mieszkań				
		1	2	3	4	5 i wię- cej		1	2	3	4	5 i wię- cej
Ogółem	3185	w odsetkach					4508	w odsetkach				
		79,6	8,0	2,0	2,0	8,5		73,0	8,1	2,4	1,4	15,0
W tym wybudowane w latach												
przed 1918	222	50,0	14,4	8,1	5,9	22,1	317	38,8	13,3	5,4	5,4	36,6
1918–1944	490	69,2	13,7	4,1	5,7	7,4	786	52,2	13,0	6,9	4,3	23,7
1945–1970	874	85,1	6,9	1,4	0,7	6,0	1183	76,4	10,8	1,9	0,6	10,2
1971–1978	318	82,1	9,4	0,6	–	7,9	389	74,0	6,7	1,0	–	18,3
1978–1988	509	85,5	6,1	1,2	0,6	6,7	775	87,5	2,8	0,3	–	9,4
1989–2002	544	85,7	3,5	1,1	2,9	9,7	709	84,2	3,5	0,1	0,1	12,0
w tym 2001–2002	116	85,3	6,0	–	–	8,6	114	93,0	1,8	–	–	5,3
w budowie	100	97,0	3,0	–	–	–	178	95,5	3,9	0,6	–	–

Wielkość budynku w bardzo silny sposób związana była w obu miastach z okresem ich wybudowania. W obu miastach udział budynków jednomieszkaniowych malał wraz z wiekiem budynku. W latach 1989–2002 odsetek najmniejszych budynków sięgał 85,7% w Grodzisku i był nieznacznie tylko mniejszy w Pruszkowie. Tymczasem w okresie międzywojennym nie przekroczył on w Grodzisku 70%, w Pruszkowie zaś – co drugi budynek pochodzący z tamtego okresu i spisany w 2002 roku był budynkiem jednomieszkaniowym. Wśród budynków najstarszych w Grodzisku połowę stanowiły domy małe, ale co piąty budynek pochodzący sprzed 1918 roku to dom duży, z 5 i więcej mieszkańami. W Pruszkowie natomiast budynki małe stanowiły zaledwie 38,8% – co ciekawe, niewiele mniejszy udział miały w tym mieście budynki największe, co oznacza, że tylko co trzeci budynek w tym mieście znalazł się w grupie budynków 2–4-mieszkaniowych.

Wypozażenie budynków w instalacje techniczne

Spis przeprowadzony w 2002 roku dostarczył informacji na temat jakości zasobów mieszkaniowych. Określona ona została poprzez wyposażenie budynków w cztery podstawowe rodzaje instalacji: wodociąg, kanalizację, gaz oraz centralne ogrzewanie¹⁶.

Za budynek wyposażony w wodociąg uznawano taki, w którym:

- instalacja wodociągowa doprowadzona była do wszystkich bądź niektórych mieszkań w budynku,
- w żadnym mieszkaniu nie było kranu z wodą, lecz występował on wewnątrz budynku, np. w korytarzu.

W obu miastach w wodociąg wyposażona była w 2002 roku większość budynków, przy czym nieco większy ich odsetek (o blisko 3 punkty procentowe) zanotowany został w Pruszkowie. Znacznie mniejszy był jednak w tym mieście udział budynków przyłączonych do sieci wodociągowej – różnica, tym razem na korzyść Grodziska, sięgała aż 12 punktów procentowych¹⁷. Oznacza to, że w Grodzisku wyposażonych było w wodociąg sieciowy ponad 3/4 wszystkich budynków (77,3%), w Pruszkowie zaś jedynie 2/3 (67,9%).

Podczas spisu budynek uznawano za wyposażony w kanalizację wtedy, gdy w obrębie mieszkań bądź w korytarzu znajdowała się instalacja umożliwiająca odprowadzenie nieczystości i zużytej wody (tzw. ścieków) do sieci lub też kanalizacji lokalnej (szamba, kanału, górnej warstwy ziemi)¹⁸. Podobnie jak w przypadku wodociągu różnica w skanalizowaniu budynków w obu miastach nie była w 2002 roku duża, sięgając 2,5 punktu procentowego. Jed-

¹⁶ Czynne i chwilowo nieczynne oraz takie, które faktycznie już zostały zamontowane w budynku, ale nie zdążono jeszcze podłączyć budynku do sieci. Nie spisywano instalacji nieczynnej dłużej niż rok.

¹⁷ Przez sieć wodociągową rozumiano system przewodów ulicznych doprowadzających wodę od źródła (ujęcia wody) do budynków o długości co najmniej 250 m, nie wliczając w to długości podłączeń od przewodu ulicznego do budynków. Przez sieć wodociągową rozumiano zatem instalację, która doprowadzała wodę do jednego lub kilku budynków sąsiednich, a łączna długość przewodów od źródła wody do budynku nie osiągała 250 m.

¹⁸ Do instalacji tej musiały być podłączone takie urządzenia jak: zlew, ustęp, umywalka, wanna. Przez sieć kanalizacyjną rozumiano system ukrytych kanałów podziemnych (kanałów ulicznych i kolektorów) odprowadzających ścieki z budynków do odborników (do oczyszczalni ścieków, rzek, jezior, morza), jeżeli łączna długość tych kanałów (nie wliczając w to długości przykanalików prowadzących do budynków) wynosiła co najmniej 250 m. Mogła to być sieć ogólnospławna, odprowadzająca i ścieki gospodarcze, i wody opadowe, bądź tylko sieć na ścieki gospodarcze. Natomiast przez kanalizację lokalną rozumiano instalację odprowadzającą ścieki do szamba lub bezpośrednio do rzeki, jeziora, rowu, górnej warstwy ziemi, gdy łączna długość kanału między budynkiem (budynkami) a miejscem odprowadzenia nie osiągała 250 m.

nakże w Grodzisku do sieci kanalizacji miejskiej podłączona była zaledwie połowa budynków, co oznacza, że znaczna część ścieków nie trafiała bezpośrednio do grodziskiej oczyszczalni. W Pruszkowie zaś w kanalizację lokalną wyposażona była jedynie ¼ budynków w mieście.

Informacje o wyposażeniu budynku w centralne ogrzewanie uzyskane zostały w sposób pośredni, tzn. na podstawie informacji ustalonych w spisie mieszkań, na pytanie o sposób ogrzewania mieszkania. Na tej podstawie wyodrębniono dwie kategorie centralnego ogrzewania:

- zbiorowe z sieci¹⁹,
- lokalne, w skład którego wchodziło centralne ogrzewanie zbiorowe ze źródła ciepła zasilającego jeden budynek wielomieszkaniowy oraz centralne ogrzewanie indywidualne.

W obu miastach odsetek budynków wyposażonych w centralne ogrzewanie był znacznie niższy od wyposażenia w kanalizację oraz wodociąg. Podobnie jednak jak w przypadku dwóch poprzednich instalacji nieco mniejszy odsetek budynków zanotowany został w Grodzisku – ogrzewanych w ten sposób było ¾ budynków, w Pruszkowie zaś o 4 punkty procentowe więcej. Niewielki był jednak udział budynków ogrzewanych z sieci. Nie ma w tym nic dziwnego, skoro zdecydowana większość budynków w obu miastach to budynki jednomieszkaniowe, należące do osób fizycznych, a zatem ogrzewane z instalacji budowanych indywidualnie przez każdego z właścicieli. Ogrzewanie sieciowe dotyczyło głównie budynków wielomieszkaniowych należących do spółdzielni mieszkaniowych.

Najmniej jednak budynków w każdym z miast wyposażonych było w instalację gazową²⁰.

Zasoby powstające w nowym budownictwie mają wyższy standard niż mieszkania stare. Dlatego też, dla oceny jakości zasobów mieszkaniowych istotne znaczenie ma wiek zasobów, (patrz tabela 4). Modernizacje w najstarszych budynkach – sprzed roku 1918 – w obu miastach dotyczyły zwłaszcza sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (3/4 budynków w Grodzisku i 4/5 w Pruszkowie), w niewielkim zaś stopniu obejmowały doprowadzanie do tych budynków gazu oraz centralnego ogrzewania. W każdą z tych instalacji wyposażonych było jedynie niewiele ponad 1/3 tych budynków. W nowszych budynkach udział ten wzrósł nawet do 90%. W ostatnim przedspisowym okresie (2001–2002) znacznie zmniejszył się w obydwu miastach udział budynków

¹⁹ Za wyposażony w centralne ogrzewanie zbiorowe uznano budynek, w którym we wszystkich lub w większości mieszkań w budynku występowało centralne ogrzewanie zbiorowe z sieci.

²⁰ Informacje o wyposażeniu budynków w gaz uzyskano w sposób pośredni wykorzystując informacje na pytanie o wyposażeniu mieszkania w gaz.

Tabela 4. Wyposażenie budynków w instalację wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz centralne ogrzewanie

Wyszczególnienie		Ogółem	Z liczby ogółem – wyposażenie w						
			wodociąg		kanalizację		gaz z sieci	centralne ogrzewanie	
			razem	z sieci*	razem	z odprowadzeniem do sieci*		razem	z sieci ¹
Ogółem		3185	w odsetkach						
Wybudowane w latach			93,3	82,8	92,4	49,8	70,5	74,7	5,6
przed 1918	Grodzisk Maz.	222	79,1	82,6	75,2	41,9	38,3	42,8	3,2
1918–1944		490	81,6	82,0	79,8	41,9	50,6	57,8	1,8
1945–1970		874	95,2	80,5	94,1	45,5	72,5	77,4	3,9
1971–1978		318	96,9	84,7	96,9	59,1	87,1	85,2	8,9
1978–1988		509	98,4	84,8	97,8	59,2	90,2	84,9	8,1
1989–2002		544	99,5	87,8	99,5	52,9	79,6	87,0	7,8
w tym 2001–2002		116	99,1	87,8	99,1	42,6	75,0	87,1	4,0
w budowie		100	97,0	81,4	97,0	33,0	53,0	79,0	–
Ogółem		4508	w odsetkach						
Wybudowane w latach			96,1	70,7	95,9	72,0	73,0	78,7	10,6
przed 1918	Pruszków	317	88,3	66,7	86,4	61,0	32,5	36,9	3,4
1918–1944		786	92,0	65,8	91,6	61,8	47,2	52,4	6,3
1945–1970		1183	95,3	63,4	95,1	68,0	73,6	83,0	11,3
1971–1978		389	98,5	74,9	98,2	80,1	90,8	89,0	18,9
1978–1988		775	99,9	84,1	99,9	86,8	94,1	96,4	9,6
1989–2002		709	99,6	77,9	99,6	78,0	86,6	93,0	11,8
w tym 2001–2002		114	100,0	76,3	100,0	79,0	83,3	91,2	3,5
w budowie		178	98,3	59,4	97,8	67,2	83,1	91,6	–

* Jest to procentowy udział w liczbie budynków wyposażonych w dany rodzaj instalacji.

podłączonych do sieci gazowej – wynikało to zarówno z ograniczenia rozbudowy sieci przez samorządy, jak też ograniczania kosztów budowy (projektowanie, budowa i utrzymanie instalacji gazowej).

Drugim czynnikiem decydującym o jakości zasobów mieszkaniowych była forma własności budynku. W obu miastach dominowały w 2002 roku budynki stanowiące własność osób fizycznych – stosunkowo dobrze wyposażone w wodociąg, chociaż instalacja sieciowa doprowadzona była w Pruszkowie jedynie do 2/3 spośród nich (patrz tabela 5). Znacznie lepiej zwodociągowane były budynki w Grodzisku, bowiem mieszkańcy tylko 1/5 budynków

prywatnych korzystali z wodociągu lokalnego. Nieco gorzej wyglądało podłączenie do pozostałych instalacji, zwłaszcza sieciowych. Różnice między miastami nie były znaczne (nie przekraczały 3 punktów procentowych), wyjątkiem było jedynie podłączenie do sieci kanalizacyjnej, które wyższe było w Pruszkowie o niemal 1/3.

Tabela 5. Wyposażenie budynków w podstawowe rodzaje instalacji według formy własności

Wyszczególnienie		Ogółem	Z liczby ogółem – wyposażenie w						
			wodociąg		kanalizację		gaz z sieci	centralne ogrzewanie	
			razem	z sieci*	razem	z odprowadzeniem do sieci*		razem	z sieci ¹
Stanowiące własność osób fizycznych	Pruszków	3730	95,7	68,6	95,4	69,6	73,3	79,8	1,7
Stanowiące własność osób fizycznych	Grodzisk Maz.	2811	93,9	82,1	92,9	46,8	71,6	77,1	0,9
spółdzielni mieszkaniowych		102	99,0	99,0	99,0	98,0	99,0	99,0	97,0
gminy		84	66,7	80,4	66,7	67,9	22,6	13,1	36,4
wspólną pozostałe		147	96,6	83,1	96,6	59,9	69,4	59,2	11,5
		41	82,9	91,2	82,9	61,8	29,3	29,3	15,4

* Jest to procentowy udział w liczbie budynków wyposażonych w dany rodzaj instalacji.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas spisu stwierdzić można, że w 2002 roku w lepszych warunkach żyli mieszkańcy Pruszkowa – o kilka punktów procentowych wyższy był niż w Grodzisku odsetek budynków wyposażonych we wszystkie rodzaje instalacji. Wodociąg i kanalizacja to urządzenia komplementarne, jednak rozbudowa kanalizacji (zwłaszcza z odprowadzeniem do sieci) nie nadążała w Grodzisku za rozbudową wodociągu. Dłuższy wodociąg oznaczał większe zużycie wody i wytwarzanych ścieków, nie znajdujących odpowiedniego ujścia, co z kolei wpływać może na pogorszenie się ogólnego stanu sanitarnego miasta²¹. Wynika to z kilku przy-

²¹ A. Ginsbert, *Infrastrukturalne zagospodarowanie aglomeracji warszawskiej – stan i tendencje zmian*, w: „Kronika Warszawy” nr 3/4 1985, s. 17–19.

czyn. Po pierwsze, w Grodzisku nieco większy był udział budynków należących do osób fizycznych, a zatem takich, które w niewielkim stopniu podłączone były do sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Po drugie, wyższy był w tym mieście udział budynków gminnych stosunkowo źle wyposażonych w porównaniu z budynkami stanowiącymi własność innych podmiotów. W Grodzisku 1/3 spośród zasobów gminnych pozbawiona była wodociągu oraz kanalizacji, tylko co piąty budynek miał podłączony gaz, a co ósmy – centralne ogrzewanie. Po trzecie wreszcie, w Pruszkowie znacznie wyższy był niż w Grodzisku udział budynków spółdzielczych, wyposażonych prawie w całości we wszystkie instalacje podłączone do sieci. Można sądzić, że wraz z rozwojem nowego budownictwa mieszkaniowego (zarówno jedno-, jak i wielorodzinnego) oraz stopniową modernizacją starej zabudowy upowszechni się nie tylko wodociąg, ale również kanalizacja i gaz sieciowy.

Mieszkania

Stan liczbowy mieszkań

Mieszkanie zgodnie z definicją spisową to lokal składający się z jednej lub kilku izb, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi²², wybudowany (lub przebudowany) do celów mieszkalnych oraz konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku. Warunkiem koniecznym do uznania lokalu za oddzielne mieszkanie było też niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź z ulicy, podwórza lub ogrodu²³.

W spisie do zasobów mieszkaniowych zaliczono zarówno mieszkania zamieszkane (stanowiące w czasie spisu miejsce faktycznego zamieszkania co najmniej jednej osoby), jak i mieszkania niezamieszkane (w których nie spisano żadnej osoby), czyli takie, które dopiero w przyszłości mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi:

²² § 3, pkt 12 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych mówi, iż przez pomieszczenie pomocnicze „rozumie się przez to pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności”. Jest to zatem przedpokój, hol, łazienka, ustęp, garderoba, schowek, spiżarnia, pralnia itp. Pomieszczenia służące zarówno mieszkalnym, jak i gospodarczym potrzebom mieszkańców.

²³ Raport z wyników spisów powszechnych. Województwo mazowieckie, GUS, Warszawa 2003, s. 73.

- przeznaczone do stałego zamieszkania (z wyłączeniem jednak mieszkań wykorzystywanych wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej oraz mieszkań opuszczonych lub przeznaczonych do rozbiórki)²⁴,
- tzw. „drugie domy”, czyli mieszkania przeznaczone do czasowego lub sezonowego zamieszkania²⁵.

Tabela 6. Mieszkania według zamieszkania i przeznaczenia oraz formy własności

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	Mieszkania zamieszkane			Mieszkania niezamieszkane		Mieszkania przeznaczone wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej
		stale	tzw. drugie mieszkania, zamieszkane		przeznaczone do stałego zamieszkania	przeznaczone do rozbiórki (opuszczone)	
			czasowo	sezonowo			
Grodzisk Maz., w tym % udział własności	10 248	8981	19	159	888	196	5
osób fizycznych	48,0	46,6	31,6	56,0	57,4	65,3	60,0
spółdzielni mieszkaniowych	38,4	39,5	62,6	36,5	32,8	12,2	40,0
gminy	10,2	10,4	15,8	4,4	7,1	19,9	–
pozostałych podmiotów	3,4	3,5	–	3,1	2,7	2,6	–
Pruszków, w tym własność osób	21 508	19 811	262	51	1220	138	26
fizycznych	38,0	36,1	46,2	74,5	61,4	84,1	80,7

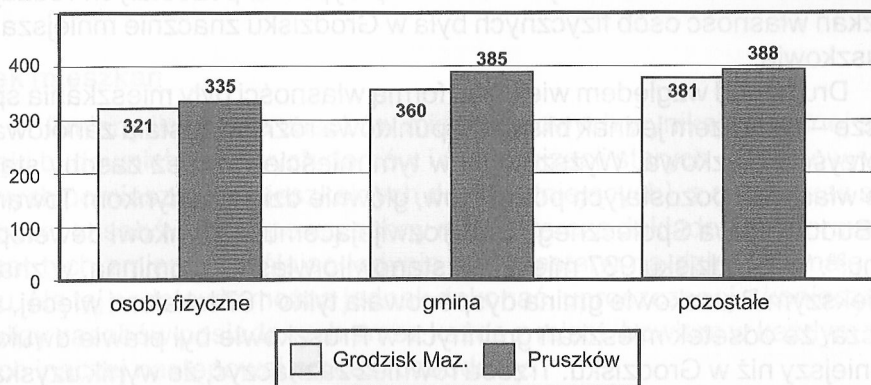
Podstawowym miernikiem sytuacji mieszkaniowej jest stopień nasycenia mieszkaniami każdego z miast²⁶. W Grodzisku wskaźnik ten równy był 348,7 lokalu, w Pruszkowie był nieco wyższy, sięgając wartości 368,3 miesz-

²⁴ Jeszcze nie zasiedlone w budynkach nowo zbudowanych lub rozbudowanych, niezamieszkane z powodu zmiany lokatora (do wtórnego zasiedlenia) – przeznaczone do wynajęcia, na sprzedaż, mieszkania będące w trakcie postępowania spadkowego, stanowiące rezerwę mieszkaniową gminy oraz mieszkania funkcyjne i służbowe, niezamieszkane z powodu przeprowadzania remontu lub oczekiwania na remont, wynajęte placówce dyplomatycznej lub konsularnej innego państwa; ta grupa mieszkań z reguły była zamieszkana, ale przez osoby nie objęte spisem – korzystające z dyplomatycznego immunitetu i z tego względu uznane za niezamieszkane.

²⁵ § 4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych dokonuje podziału pomieszczeń przeznaczone na pobyt ludzi na: pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny oraz pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa od 2 do 4 godzin włącznie.

²⁶ Jest to liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców.

kania. Oznacza to, że na każde 1000 mieszkańców Pruszkowa przypadało o 20 mieszkań więcej niż w Grodzisku. Na rozkład wielkości współczynnika ma wpływ forma własności mieszkania. Jeżeli za podstawę przeliczenia przyjmujemy tysiąc mieszkańców każdego z miast, wówczas otrzymane wyniki zbieżne będą ze strukturą własności – im więcej posiadaczy, tym większy wskaźnik nasycenia²⁷. Przy uwzględnieniu w analizie form własności mieszkań okaże się, że najmniejszym stopniem nasycenia charakteryzują się w obu miastach mieszkania należące do osób fizycznych. W Grodzisku na każde 1000 mieszkańców mieszkających w tego typu lokalach przypadało 321 mieszkań, w Pruszkowie zaś 335. W Grodzisku w mieszkaniach należących do osób fizycznych mieszkała ponad połowa mieszkańców miasta, mając do swojej dyspozycji niespełna 47% zasobów, w tym samym czasie w Pruszkowie 39% ludności zamieszkiwało ponad 1/3 zasobów – a to oznacza, że w Grodzisku mieszkania te były bardziej zaludnione i dlatego niższy był wskaźnik nasycenia. Korzystna dla Pruszkowa różnica utrzymywała się również w pozostałych grupach (zobacz wykres 2), przy czym najmniejsza z nich zanotowana została w kategorii „pozostałe formy własności”, co wynika zapewne z podobnej dynamiki budownictwa spółdzielczego w obu miastach.



Wykres 2. Liczba mieszkań według formy ich własności przypadająca na 1000 mieszkańców

Zróznicowany charakter zabudowy obu miast powoduje znaczne różnice w zagęszczeniu mieszkań. W Pruszkowie na 1 km² wybudowano 1024,7 mieszkania, w Grodzisku aż o 369 mniej. Możliwe to było głównie dzięki budownictwu wielorodzinnemu i znacznie wyższym niż w Grodzisku budynkom

²⁷ Wynosi on dla osób fizycznych w Grodzisku 162,4; w Pruszkowie 132,4; dla własności gminnej – odpowiednio 36,4 oraz 20,5; dla pozostałych mieszkań – 149,9 oraz 214,1.

– wskaźnik zagęszczenia lokali stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych oraz innych podmiotów stanowiła w Grodzisku jedynie 46,3% wyniku uzyskanego w Pruszkowie (608,4 mieszkania na 1 km²).

Formy własności mieszkań zamieszkałych

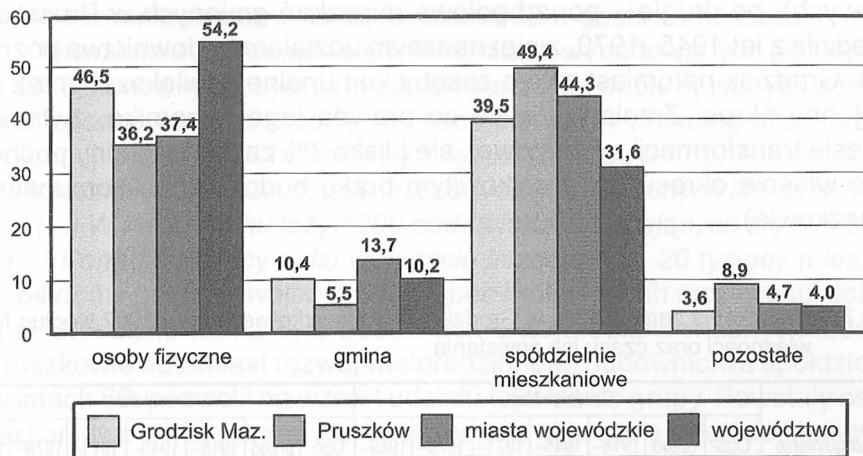
W trakcie przeprowadzania spisu określano prawo własności do lokali mieszkalnych. Według stanu na dzień 20 maja 2002 roku prawie połowa mieszkań zamieszkałych w Grodzisku stanowiła własność osób fizycznych (zobacz tabela 6). Do tej grupy zaliczono zarówno mieszkania stanowiące cały budynek będący własnością osoby fizycznej, jak też mieszkania stanowiące wyodrębnione lokale na rzecz osób fizycznych znajdujące się w budynku wielomieszkaniowym, będącym nieruchomością wspólną. Zatem własnością osób fizycznych są również mieszkania w budynkach spółdzielczych, dla których zostało ustanowione odrębne prawo własności na rzecz osoby fizycznej (osób fizycznych, np. małżeństwa), ujawnione w księdze wieczystej²⁸. W tym samym czasie w Pruszkowie wielkość ta sięgnęła jedynie 38%, co wydaje się potwierdzać wcześniejsze spostrzeżenia, dotyczące różnic w zabudowie obydwu miast. Dziesięciopunktowa różnica utrzymana została również w przypadku mieszkań zamieszkałych stale. W przypadku pozostałych rodzajów mieszkań własność osób fizycznych była w Grodzisku znacznie mniejsza niż w Pruszkowie.

Drugą pod względem wielkości formą własności były mieszkania spółdzielcze – tym razem jednak blisko 10-punktowa różnica została zanotowana na korzyść Pruszkowa. Wyższe były w tym mieście również zasoby stanowiące własność pozostałych podmiotów, głównie dzięki budynkom Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz rozwijającemu się rynkowi deweloperskiemu²⁹. W Grodzisku 937 mieszkań stanowiło własność gminną, w znacznie większym Pruszkowie gmina dysponowała tylko 167 lokalami więcej, a to oznacza, że odsetek mieszkań gminnych w Pruszkowie był prawie dwukrotnie mniejszy niż w Grodzisku. Trzeba również zaznaczyć, że wynik uzyskany

²⁸ Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 tekst ujednolicony). Mieszkania w budynkach stanowiących własność wspólną (z osobami fizycznymi, gminą oraz pozostałymi podmiotami) w Grodzisku stanowiły 11,4%, w Pruszkowie 11,8% ogółu mieszkań zamieszkałych.

²⁹ Ustawa z 26 października 1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Dz. U. z 1995, Nr 133, poz. 654, umożliwiła powołanie TBS-ów, zajmujących się budową, remontem oraz zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, przeznaczonymi na wynajem. Firmy deweloperskie natomiast podejmują budowę z własnych środków finansowych i dopóki mieszkania nie znajdują nabywcy, stanowią własność inwestora.

w Pruszkowie był znacznie niższy od przeciętnej wielkości zanotowanej w miastach województwa mazowieckiego³⁰.



Wykres 3. Struktura mieszkań zamieszkałych w Grodzisku i Pruszkowie według formy ich własności

Wiek mieszkań

Zmiany ilościowe zasobów mieszkaniowych wynikają z jednej strony dzięki budownictwu nowych domów i modernizacji starych (dobudowywaniu nowych pomieszczeń mieszkalnych do już istniejących), z drugiej zaś strony z ubytku zasobów. Spis powszechny nie dostarcza dokładnych informacji na temat tych zmian, określając jedynie stan zastany na dzień 20 maja 2002 roku. Na tej podstawie można jednak dokonać, uproszczonej z konieczności, analizy zasobów posiadanych przez każde z miast, bowiem w każdym z nich nieco inaczej następował proces rozbudowy.

Osoby fizyczne w Grodzisku były właścicielami nowszych mieszkań, niż miało to miejsce w Pruszkowie. Najstarsze, przedwojenne mieszkania to tylko 1/4 zasobów należących do tej grupy w Grodzisku, w Pruszkowie ich udział sięgał natomiast blisko 40%. Co trzecie mieszkanie należące do osób fizycznych powstało w Grodzisku w okresie 1971–2000, w analogicznym czasie w Pruszkowie powstało tylko co czwarte mieszkanie. Interesująco wyglądała sytuacja mieszkań gminnych, bowiem w Grodzisku ich liczba powiększała

³⁰ Wszystkie dane statystyczne dotyczące województwa mazowieckiego oraz podregionu warszawskiego za: www.stat.gov.pl.

się w miarę równomiernie. Znowu jednak można stwierdzić, że pruszkowskie mieszkania komunalne były w roku 2002 starsze od grodziskich. Po pierwsze, wyższy był udział mieszkań przedwojennych (o blisko 8 punktów procentowych), po drugie – ponad połowa mieszkań gminnych w Pruszkowie pochodziła z lat 1945–1970, z nieznacznym udziałem budownictwa późnych lat 70. Grodzisk natomiast swoje zasoby komunalne powiększał przez cały powojenny okres. Zmniejszyła się co prawda jego dynamika, zwłaszcza w okresie transformacji systemowej, ale blisko 7% zasobów gminy pochodzi z tego właśnie okresu (przy całkowitym braku budownictwa komunalnego w Pruszkowie).

Tabela 7. Mieszkania zamieszkałe w Grodzisku i w Pruszkowie w roku 2002 według formy własności oraz czasu ich powstania

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.							Pruszków						
	Ogółem*	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–2002	Ogółem	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–2002
Mieszkania razem, w tym należące do:	9000	570	851	2376	1375	1617	1801	20073	1313	2336	5282	3367	3982	3089
osób fizycznych gminy	4189	370	646	1097	421	510	851	7268	957	1943	1937	369	783	1040
pozostałe	940	137	150	301	117	107	38	1111	153	274	578	80	1	1
	3871	63	55	978	837	1000	912	11694	203	119	2767	2318	3198	2048
w % ogółu														
Mieszkania razem, w tym należące do:	100,0	6,3	9,5	26,4	15,3	18,0	20,0	100,0	6,5	11,6	26,3	16,8	19,8	15,4
osób fizycznych gminy	100,0	8,8	15,4	26,2	10,1	12,2	20,3	100,0	13,2	26,7	26,7	5,1	19,7	13,7
pozostałe	100,0	14,6	16,0	32,0	12,5	11,4	4,0	100,0	13,8	24,7	52,0	7,2	0	0
	100,0	4,4	1,4	25,3	21,6	25,8	23,6	100,0	1,7	1,0	23,6	19,8	27,4	17,5
w odsetkach														
Mieszkania razem, w tym należące do:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
osób fizycznych gminy	46,5	64,9	75,9	46,2	30,6	31,5	47,3	36,2	72,9	83,2	36,7	11,0	19,7	33,7
pozostałe	10,4	24,0	17,6	12,7	8,5	6,6	2,1	5,5	11,7	11,7	10,9	2,4	0	0
	43,0	11,1	6,5	35,2	60,9	61,8	50,6	58,3	15,5	5,1	52,4	86,7	80,3	66,3

* Pozycje „Ogółem” oraz „Mieszkania razem” obejmują również mieszkania o nieustalonym okresie powstania, które stanowią 4,6% ogółu mieszkań w Grodzisku i 3,5% w Pruszkowie.

W 2002 roku mieszkania w budynkach wzniesionych przed 1944 rokiem stanowiły nadal dość duży odsetek zasobów mieszkaniowych w każdym z miast – w Grodzisku co szóste, w Pruszkowie zaś niemal co piąte mieszkanie pochodziło z tego okresu. Dominowała wśród nich własność osób

fizycznych, bowiem tylko niespełna 20% w Pruszkowie i 30% w Grodzisku mieszkań nie należało do tej grupy. Trzeba przy tym zwrócić uwagę na stosunkowo duży udział mieszkań gminnych – w Grodzisku co piąte przedwojenne mieszkanie znajdowało się w gestii samorządu.

Mieszkania znajdujące się w budynkach wybudowanych po wojnie do roku 1970 stanowią w obydwu miastach ponad 1/4 ogółu spisanych zamieszkałych zasobów mieszkaniowych. Nieco odmienny przebieg miały procesy powojennej odbudowy i rozbudowy miasta. U progu lat 60. A. Sroga pisał; „*Głód mieszkaniowy w Grodzisku jest potworny, bez żadnych literackich przenośni. (...) W kwaterunku leży 1200 podań ludzi ubiegających się o mieszkania. (...) Ponad 5 tysięcy ludzi w mieście liczącym ok. 20 tysięcy mieszkańców. 64 domy grożą zawaleniem*³¹. Wobec braku innych możliwości dominującą w Grodzisku formą było budownictwo ze środków własnych ludności. W Pruszkowie natomiast rozwój wielorodzinnego budownictwa spółdzielczego w latach 60. pozwolił na wzrost udziału tej właśnie grupy. Powstały osiedla mieszkaniowe z budynkami wolno stojącymi, głównie o układzie klatkowym.

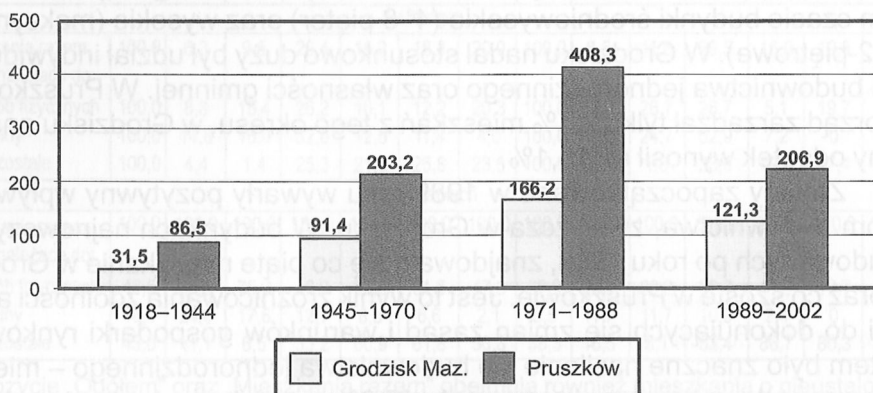
W nowszych budynkach, wybudowanych w okresie od 1971 do 1988 roku znajdowała się 1/3 zasobów obu miast, przy czym nieznacznie niższy odsetek zanotowany został w Grodzisku. Dla budownictwa mieszkaniowego bardziej sprzyjające były lata osiemdziesiąte, bowiem wtedy powstało więcej mieszkań niż w poprzednim dziesięcioleciu. W obu miastach zaznaczył się wyraźnie wpływ wielorodzinnego budownictwa spółdzielczego – powstawały w tym czasie budynki średniowysokie (4–8 pięter) oraz wysokie (maksymalnie 12-piętrowe). W Grodzisku nadal stosunkowo duży był udział indywidualnego budownictwa jednorodzinnego oraz własności gminnej. W Pruszkowie samorząd zarządzał tylko 2,4% mieszkań z tego okresu, w Grodzisku analogiczny odsetek wynosił aż 15,1%.

Zmiany zapoczątkowane w 1989 roku wywarły pozytywny wpływ na poziom budownictwa, zwłaszcza w Grodzisku. W budynkach najnowszych, wybudowanych po roku 1988, znajdowało się co piąte mieszkanie w Grodzisku oraz co szóste w Pruszkowie. Jest to wynik zróżnicowania zdolności adaptacji do dokonujących się zmian zasad i warunków gospodarki rynkowej. Efektem było znaczne nasilenie się budownictwa jednorodzinnego – mieszkania powstałe w tym czasie stanowiły 47,3% zasobów wybudowanych po roku 1988 i było to tylko o 3 punkty procentowe mniej niż udział budownictwa wielorodzinnego. Domy budowane przez GSM były to głównie domy niskie,

³¹ A. Sroga, *30 km od Warszawy. To co najbardziej boli*, „Trybuna Mazowiecka” nr 8/10 stycznia 1958 roku.

co związane było z typem podłoża na terenach pozostających w dyspozycji spółdzielni oraz relatywnie niewielkim kosztem ich budowy (domy o wysokości powyżej 4 kondygnacji muszą być wyposażone w dźwig osobowy oraz zsypy na śmieci)³². W tym samym czasie w Pruszkowie do osób fizycznych należała tylko niespełna 1/3 mieszkań. Niewątpliwym wpływ miało na to położenie obu miast – Pruszków położony bliżej Warszawy miał znacznie wyższe ceny gruntów przeznaczonych na budownictwo jednorodzinne, przy nieznacznie tylko wyższej niż w Grodzisku cenie mieszkań spółdzielczych. Znacznie szybciej rozwijał się również w Pruszkowie rynek developerski, oferujący domy bliźniacze, i coraz częściej pojawiające się domy szeregowe.

Po utworzeniu gmin i posiadane przez nich mienie komunalnego, znaczna liczba prywatnych budynków została zwrócona ich dawnym właścicielom (bądź też ich spadkobiercom). Z drugiej zaś strony, gminy przejęły część zasobów mieszkaniowych likwidowanych na ich terenie zakładów pracy. Niemożliwe jest również na podstawie posiadanych informacji stwierdzenie, jaki wpływ na stan zasobów gminnych miał proces prywatyzacji, polegający na wyodrębnieniu lokali na rzecz dotychczasowych ich najemców³³. W Grodzisku ponad 2% zasobów pochodzących z lat 1989–2002 stanowiło własność gminy. Niewątpliwym wpływ miał na to proces zachodzący w centrum miasta – zagęszczona została zabudowa poprzez budynki plombowe, wypeł-



Wykres 4. Przeciętne roczne rozmiary powiększania się zasobów mieszkaniowych

³² Mówi o tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, op. cit., § 54.

³³ Na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

nające przestrzeń między istniejącymi budynkami. Konieczność wyburzenia kilku budynków w złym stanie technicznym spowodowała konieczność zapewnienia ich mieszkańcom nowych mieszkań – powstały nowe lokale komunalne przy ul. Przemysłowej.

Po roku 2000 Grodzisk nadal charakteryzował się wyższą dynamiką budownictwa mieszkaniowego niż Pruszków – do maja 2002 roku powstało tu aż 3,9% ogółu zasobów, podczas gdy w Pruszkowie jedynie 0,7%³⁴. Samorząd grodziski nadal rozbudowywał zasoby mieszkań komunalnych – w tym czasie stanowiły one 7,5% ogółu powstałych mieszkań. Oprócz budownictwa komunalnego dla najuboższych, władze samorządowe partycypowały w kosztach budowy tanich mieszkań w budynkach wielorodzinnych budowanych przez TBS. Jednocześnie przeprowadzane były kapitalne remonty starych kamienic oraz dalsze wyburzenia zniszczonych domów komunalnych oraz budowa na ich miejscu nowych budynków uzupełniających.

Stosując uproszczenie i wykorzystując wiek budynków, określić można przeciętne roczne rozmiary powiększania się zasobów mieszkaniowych. W Grodzisku w roku 2002 znajdowało się 7066 mieszkań wybudowanych po roku 1945, co oznacza, że średnio w każdym roku wybudowano prawie 122 budynki. W Pruszkowie natomiast w powojennym okresie powstało 15 528 mieszkań – a zatem tempo wzrostu było ponad dwukrotnie wyższe, bowiem co roku przybywało około 268 mieszkań. Największe tempo wzrostu liczby mieszkań zanotowane zostało przy tym w obu miastach w latach siedemdziesiątych XX wieku – w Grodzisku w latach 1971–1978 powstawały 162 budynki, w Pruszkowie zaś aż 420.

Jakość zasobów mieszkaniowych

Wielkość mieszkań

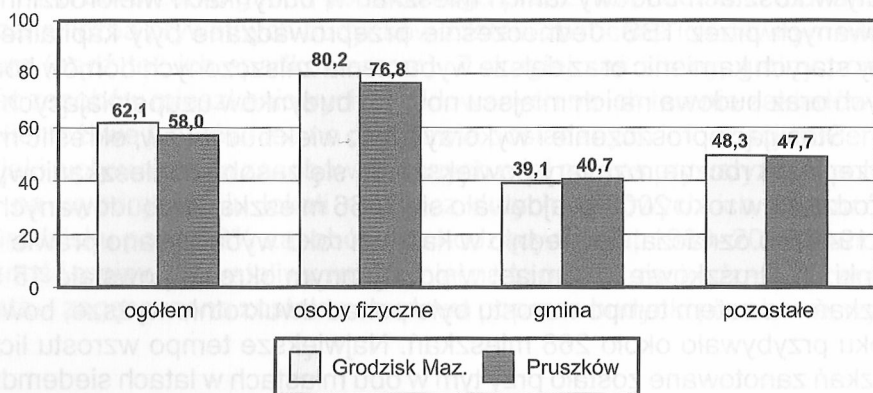
Wielkość mieszkania określić można poprzez liczbę izb lub też powierzchnię użytkową, wyrażoną w m².

Powierzchnia użytkowa mieszkań

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, służących mieszkalnemu lub gospodarczemu potrzebom mieszkańców lokalu, bez względu na

³⁴ Pod uwagę brane były również mieszkania nieukończone, będące jeszcze w budowie.

ich przeznaczenie i sposób użytkowania³⁵. Na podstawie informacji uzyskanych podczas spisu stwierdzić można, że w 2002 roku przeciętna powierzchnia mieszkania w Grodzisku wynosiła 62,1 m² i była większa zarówno od zanotowanej w Pruszkowie (o ponad 4 m²), jak i od przeciętnej miast województwa, wynoszącej 59,3 m². Związane zapewne było to ze stosunkowo dużym udziałem mieszkań stanowiących własność osób fizycznych, do których należały największe mieszkania pod względem przeciętnej powierzchni. Najmniejsze mieszkania znajdowały się w zasobach gminnych, przy czym były one nieznacznie większe w Pruszkowie (wykres 5).



Wykres 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w Grodzisku i w Pruszkowie

Stosunkowo duży w obu miastach był udział mieszkań małych, nie przekraczających 40 m² – stanowiły one 27% ogółu zasobów Grodziska i 30% Pruszkowa. Oznacza to, że w Grodzisku na każde 1000 mieszkańców przypadały 94 takie mieszkania, natomiast w Pruszkowie aż o 16 więcej (tabela 8). Podobne relacje zachowane zostały w następnej kategorii mieszkań (do 50 m²). Większy był natomiast w Grodzisku udział mieszkań dużych (ponad 80 m²) – co najmniej taką powierzchnię miało co piąte mieszkanie w tym mieście, podczas gdy w Pruszkowie było ich tylko 13%. Inaczej mówiąc, na każdy tysiąc mieszkańców Grodziska przypadało 69 mieszkań o powierzchni

³⁵ Wliczano zatem powierzchnię pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy lub ganku. Nie zaliczano do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału oraz powierzchni garaży.

80–199 m², natomiast w Pruszkowie jedynie 48. Była to wartość znacznie niższa niż przeciętna dla miast województwa, wynosząca 15,9%.

Tabela 8. Podstawowe informacje o mieszkaniach zamieszkałych według powierzchni użytkowej

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań		Struktura w % ogółu		W przeliczeniu na 1000 mieszkańców	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Mieszkania ogółem, w tym o powierzchni:	9000	20 073	100,0	100,0	348,8	368,3
poniżej 30	611	1427	6,8	7,1	23,7	26,2
30–39	1819	4560	20,2	22,7	70,5	83,7
40–49	2090	5483	23,2	27,3	81,0	100,6
50–59	957	2085	10,6	10,4	37,1	38,3
60–79	1549	3419	17,2	17,0	60,0	62,7
80–99	634	740	7,0	3,7	24,6	13,6
100–119	566	896	6,3	4,5	21,9	16,4
120–199	570	959	6,3	4,8	22,1	17,6
200 i więcej	146	305	1,6	1,5	5,7	5,6

Najmniejsze były w obu miastach najstarsze mieszkania (sprzed 1918 roku), przy czym nieco większy metraż miały lokale grodziskie. Warto zwrócić uwagę na stosunkowo niewielką różnicę między mieszkaniami należącymi do osób fizycznych i pozostałymi, zwłaszcza gminnymi – w Grodzisku wynosiła ona nieco ponad 20 m², w Pruszkowie jedynie niespełna 14 m² (tabela 9). Dystans ten rósł osiągając latach 2001–2002 wielkość 96 m² w Grodzisku. Przyczyną tak dużej różnicy było dynamiczne powiększanie się powierzchni mieszkań należących do osób fizycznych przy jednoczesnym zmniejszaniu się metrażu mieszkań gminnych³⁶. Mieszkania będące własnością pozostałych podmiotów zmieniały swoją wielkość zgodnie z zasadą – im nowsze, tym większe, osiągając w roku 2002 wielkość ponad 56 m². Dynamika wzrostu nie była jednak tak duża, jak w przypadku mieszkań należących do osób

³⁶ Niestety, w Pruszkowie nie powstawały wówczas mieszkania komunalne – ostatnie porównanie możliwe do przeprowadzenia dotyczy lat 1971–1978. Różnica między mieszkaniami należącymi do osób fizycznych i komunalnymi wynosiła wówczas w Pruszkowie 33,7 m², w Grodzisku zaś – 31,6 i była stosunkowo niewielka, ze względu na relatywnie duże w tym czasie mieszkania gminne. Ponieważ jednak dystans ten w Grodzisku zwiększał się w późniejszym okresie, należy domniemywać, że podobny proces miały miejsce również w Pruszkowie.

fizycznych, efektem czego różnica między nimi wzrosła z 14 m² dla najstarszych mieszkań w Grodzisku i 6,7 m² w Pruszkowie do 67,2 m² w Grodzisku i 85,4 m² Pruszkowie w mieszkaniach najnowszych. Oznacza to, że w każdym z miast przeciętne mieszkanie będące własnością osób fizycznych było ponad dwukrotnie większe od mieszkania należącego do pozostałych podmiotów. Trzeba przy tym zwrócić uwagę, że najnowsze budynki wielorodzinne miały w swoich zasobach tzw. mieszkania dwupoziomowe, znacznie przekraczające wielkość 100 m², a zatem wzrost wielkości metrażu nie dotyczy tylko i wyłącznie budownictwa jednorodzinnego.

Tabela 9. Przeciętna wielkość mieszkań według czasu ich powstania oraz formy własności

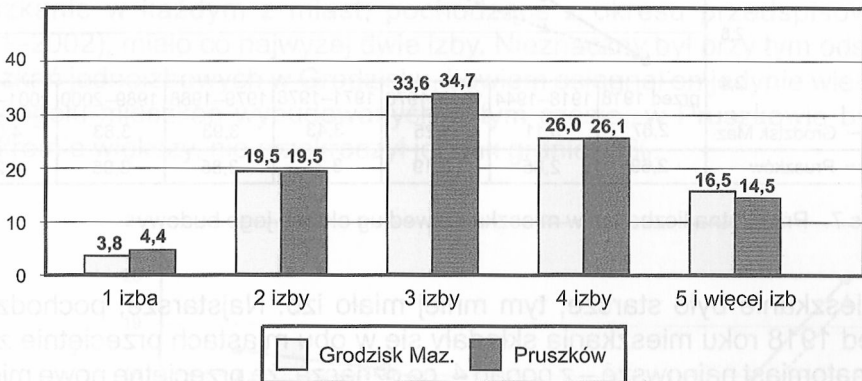
Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.							Pruszków						
	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–2002	2001–2002	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1978	1979–1988	1989–2002	2001–2002
Mieszkania razem, w tym należące do:	49,5	56,3	56,2	53,7	69,4	78,6	99,3	47,2	50,9	50,6	48,5	64,1	80,8	120,2
osób fizycznych	56,0	63,1	71,8	76,3	105,8	107,5	123,5	50,1	53,3	66,0	67,9	113,4	127,8	137,0
gminy	35,7	35,2	41,6	44,7	40,4	31,0	27,6	36,2	40,6	42,3	34,2	–*	–	–
pozostałe	41,9	34,1	43,0	43,5	53,9	53,7	56,3	43,4	35,9	41,5	43,0	52,0	56,9	51,6

* W tym okresie w Pruszkowie gmina stała się właścicielem jednego mieszkania o powierzchni 24 m², w okresie następnym – kolejnego lokalu, tym razem jednak 140 m², nie można jednak traktować tych wartości jako przeciętnej powierzchni mieszkań, stanowiących własność gminy.

Przeciętna wielkość mieszkania w każdym z miast zależała od rodzaju zabudowy dominującej w danym okresie. Kiedy w mieście większy był udział mieszkań należących do osób fizycznych (większych o 30–40%) rosła przeciętna wielkość mieszkania – widoczne było to zarówno w Grodzisku, jak i w Pruszkowie lat 70. W późniejszym czasie czynnik ten miał mniejsze znaczenie ze względu na znaczną przewagę metrażu mieszkań będących własnością osób fizycznych. Warto zwrócić uwagę na to, że przez wiele lat większe mieszkania (zarówno pod względem powierzchni użytkowej, jak i liczby izb) budowane były w Grodzisku – sytuacja uległa zmianie dopiero pod koniec lat 70.

Liczba izb w mieszkaniach

Izba to pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, z bezpośrednim oświetleniem dziennym i o powierzchni nie mniejszej niż 4 m²³⁷.

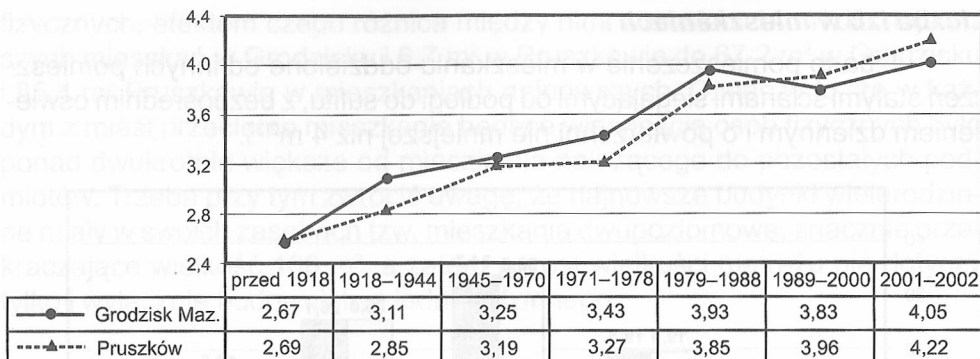


Wykres 6. Mieszkania zamieszkałe według liczby izb (w % ogółu)

W 2002 roku w 9000 mieszkań w Grodzisku znajdowało się 30 961 izb, co oznacza, że przeciętne mieszkanie w składało się z 3,5 izby. W tym samym czasie w Pruszkowie zaś w 20 073 mieszkaniach zamieszkałych spisano 67 632 izby – a zatem w jednym mieszkaniu było przeciętnie 3,4 izby. Wynikało to z większego niż w Grodzisku udziału mieszkań jednoizbowych oraz mniejszego odsetka mieszkań dużych – 5 i więcej izbowych (wykres 6). W obu miastach największy udział w ogóle zasobów mieszkaniowych miały mieszkania trzyizbowe. Stosunkowo duży udział miały również mieszkania 4-izbowe oraz nieco tylko od nich mniejszy – mieszkania 1-, 2-izbowe – 23,3% ogółu mieszkań zamieszkałych w Grodzisku (odsetek równy zanotowanemu w województwie) i nieznacznie większy w Pruszkowie.

Relatywnie mało było w obu miastach lokali co najmniej 5-izbowych, ale i tak w Grodzisku ich odsetek w ogóle zasobów mieszkaniowych był wyższy od 14,6% udziału zanotowanego w miastach województwa. Wielkość mieszkania pod względem liczby izb zależna była od okresu jego budowy –

³⁷ Izbami są zatem pokoje oraz kuchnie spełniające powyższe kryteria. Inne pomieszczenia w mieszkaniu, takie jak: przedpokój, hol, łazienka, ubikacja, spiżarnia, schowek, garderoba, alkowa, obudowana weranda, ganek są pomieszczeniami pomocniczymi i nie uznaje się ich za izby.



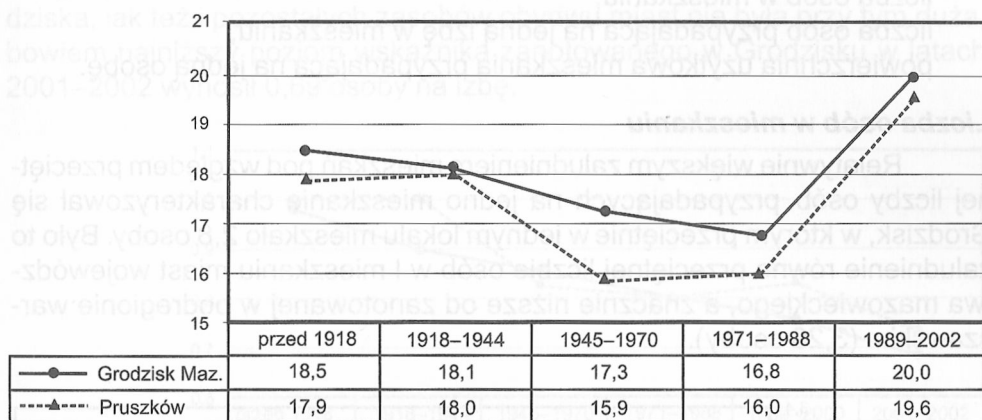
Wykres 7. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu według okresu jego budowy

im mieszkanie było starsze, tym mniej miało izb. Najstarsze, pochodzące sprzed 1918 roku mieszkania składały się w obu miastach przeciętnie z 2,7 izby, natomiast najnowsze – z ponad 4, co oznacza, że przeciętne nowe mieszkanie miało o jedną izbę więcej. Różnice między miastami były przy tym bardzo niewielkie i nie przekraczały 5%. Do lat osiemdziesiątych więcej izb miały mieszkania grodziskie (wykres 7), potem zaś relacje odwróciły się w wyniku znacznie większej dynamiki budownictwa indywidualnego w Pruszkowie, bowiem powstawały tam mieszkania o większej niż w Grodzisku powierzchni, a zatem i o potencjalnie większej liczbie izb.

Tabela 10. Mieszkania zamieszkałe według liczby izb i okresu budowy budynku (w % ogółu)

Wyszczególnienie		Mieszkania razem	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1988	1989–2002	W tym 2001–2002
Mieszkania ogółem		9000	570	851	2376	2992	1698	244
o liczbie izb:		w % ogółem						
1	Grodzisk Maz.	3,8	12,8	8,3	4,2	1,9	0,6	0,8
2		19,5	43,9	30,8	24,8	9,7	13,0	22,1
3		33,6	25,1	28,8	33,3	35,2	38,5	23,4
4		26,0	9,7	18,3	26,6	35,5	21,3	16,4
5 i więcej		16,5	8,6	13,8	11,0	17,6	26,6	37,3
Mieszkania ogółem		20 073	1313	2336	5282	7349	2897	244
o liczbie izb:		w % ogółem						
1	Pruszków	4,4	10,5	9,1	5,2	2,8	1,0	4,9
2		19,5	39,7	38,3	23,9	10,2	9,3	18,4
3		34,6	31,8	30,5	33,8	39,7	32,6	15,6
4		26,1	9,1	11,7	27,8	31,8	29,1	19,3
5 i więcej		14,5	7,2	9,9	9,2	15,0	26,9	41,8

Mieszkania małe – jedno- oraz dwuizbowe w obu miastach stanowiły w 2002 roku ponad połowę najstarszych zasobów (sprzed roku 1918). Im mieszkania były nowsze, tym udział tzw. kawalerek (z wnęką kuchenną lub pokoju z kuchnią) malał, aż do roku 1988 – patrz tabela 10. W gospodarce rynkowej ponownie wzrosła popularność mieszkań najmniejszych, a co piąte mieszkanie w każdym z miast, pochodzące z okresu przedspisowego (2001–2002), miało co najwyżej dwie izby. Nieznaczny był przy tym odsetek mieszkań jednoizbowych w Grodzisku, bowiem osiągnął on jedynie wielkość 0,8% ogółu mieszkań wybudowanych w tym czasie, w Pruszkowie był on kilkakrotnie większy, nie przekroczył jednak granicy 5%.



Wykres 8. Przeciętna wielkość izb w mieszkaniu w zależności od okresu budowy budynku

Odwrotne relacje zachodziły w przypadku mieszkań dużych, które największy udział miały w mieszkaniach najnowszych – w Grodzisku wśród mieszkań powstałych w latach 2001–2002 co drugie mieszkanie miało co najmniej 4 izby, w Pruszkowie zaś ich udział sięgnął 61%. W obu miastach większy był przy tym udział mieszkań co najmniej 5-izbowych.

Zarówno powierzchnia użytkowa, jak i liczba izb w mieszkaniach kształtowała się w różny sposób, w zależności od okresu budowy budynku. Inne tempo dynamiki wzrostu każdej z tych wartości spowodowało, że zmieniała się również powierzchnia izb. Ogólnie stwierdzić można, że nieznacznie większe były w 2002 roku izby w mieszkaniach grodziskich – przeciętna izba w tym mieście miała 17,9 m², w Pruszkowie zaś prawie o cały metr kwadratowy mniej. Najmniejsze izby w obu miastach znajdowały się w budynkach pochodzących z lat 1945–1978, w czasie, kiedy budowano dużo stosunkowo małych mieszkań o dużej liczbie izb. Największe natomiast izby spisano

w mieszkaniach wybudowanych po 1989 roku – zapewne było to wynikiem znacznie szybszej dynamiki przyrostu powierzchni użytkowej mieszkań niż liczby izb.

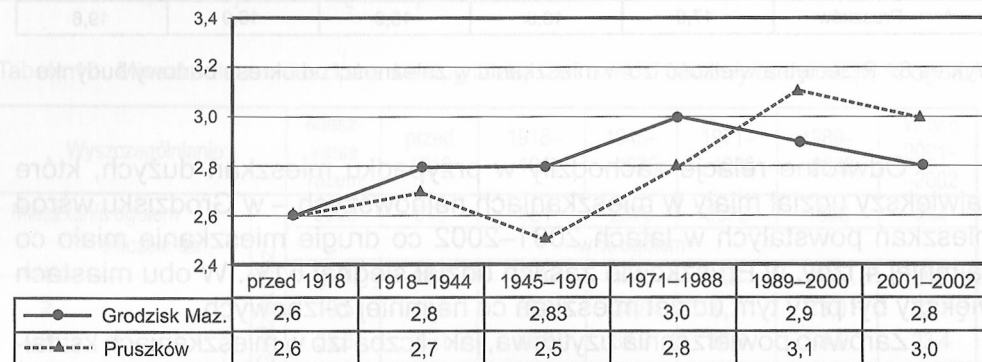
Zaludnienie mieszkań

Przeprowadzenie spisu mieszkań wraz ze spisem ludności pozwoliło na określenie warunków mieszkaniowych ludności. Jednym z czynników decydujących o warunkach mieszkaniowych jest zaludnienie mieszkań, czyli liczba osób zamieszkująca dany lokal. Przedstawić je można za pomocą co najmniej trzech mierników:

- liczba osób w mieszkaniu,
- liczba osób przypadająca na jedną izbę w mieszkaniu,
- powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę.

Liczba osób w mieszkaniu

Relatywnie większym zaludnieniem mieszkań pod względem przeciętnej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie charakteryzował się Grodzisk, w którym przeciętnie w jednym lokalu mieszkało 2,8 osoby. Było to zaludnienie równe przeciętnej liczbie osób w I mieszkaniu miast województwa mazowieckiego, a znacznie niższe od zanotowanej w podregionie warszawskim (3,26 osoby).



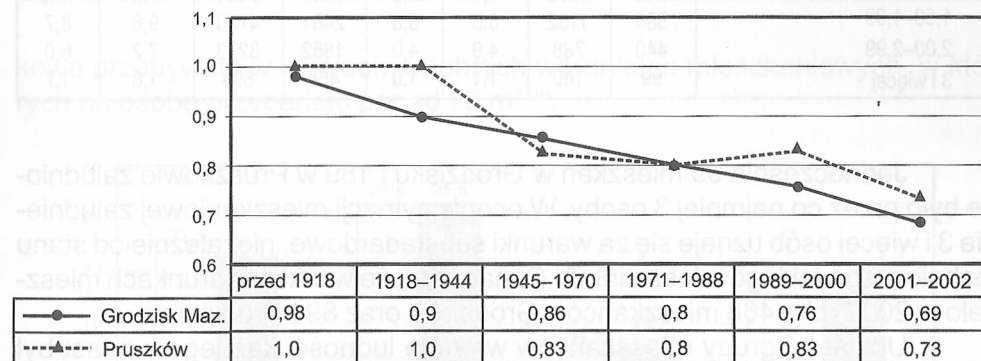
Wykres 9. Przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie według okresu jego powstania

Wysokość wskaźnika związana była z okresem budowy budynku. Najniższym zaludnieniem charakteryzowały się w 2002 roku mieszkania powstałe w Pruszkowie po zakończeniu II wojny światowej – w każdym mieszkaniu z tego okresu mieszkało przeciętnie 2,5 osoby. W tym samym mieście

w mieszkaniach wybudowanych w latach 1989–2002 mieszkały już ponad 3 osoby i był to największy poziom wskaźnika zanotowanego w obu miastach.

Liczba osób przypadająca na 1 izbę

W obydwu miastach na jedną izbę przypadało w roku 2002 przeciętnie 0,8 osoby i była to wielkość równa z przeciętnym wskaźnikiem miast województwa. Wysokość zaludnienia podobnie jak poprzednie czynniki określające jakość zasobów mieszkaniowych związana była ściśle z okresem powstania budynku. Największym zaludnieniem charakteryzowały się w obydwu miastach mieszkania przedwojenne, przy czym w Pruszkowie wskaźnik osiągnął wielkość jednej osoby na izbę. Różnica zarówno w stosunku do Grodziska, jak też i pozostałych zasobów obydwu miast nie była przy tym duża, bowiem najniższy poziom wskaźnika zanotowanego w Grodzisku w latach 2001–2002 wynosił 0,69 osoby na izbę.



Wykres 10. Przeciętna liczba osób na izbę z uwzględnieniem okresu budowy budynku

W obydwu miastach liczba osób na izbę zmniejszała się, pomimo iż rosła zarówno liczba izb w mieszkaniu, jak też liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. Oznacza to, że dynamika przyrostu ludności była niższa od tempa przyrostu izb w mieszkaniach.

Mieszkania, w których na jedną izbę przypadała co najwyżej jedna osoba, stanowiły ponad $\frac{3}{4}$ zasobów mieszkaniowych obu miast – mieszkało w nich ponad $\frac{2}{3}$ mieszkańców (tabela 11). W tym samym czasie w Pruszkowie 5%, w Grodzisku zaś 6% mieszkań zamieszkiwanych było przez co najmniej 2 osoby. W polskich warunkach, jeżeli na jedną izbę przypada 2 i więcej osób mieszkanie uznaje się za przeludnione³⁸. Oznacza to, że 4117

³⁸ *Raport z wyników...*, op. cit., s. 82.

osób w Pruszkowie (7,7% ogółu mieszkańców) oraz 2330 osób w Grodzisku (9%) mieszkało w 2002 roku w przeludnionych mieszkaniach.

Tabela 11. Mieszkania zamieszkane oraz ludność w mieszkaniach według liczby osób na izbę

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań		W % ogółu		Ludność w mieszkaniach		W % ogółu	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Mieszkania ogółem o liczbie osób na 1 izbę	8981	19 811	100,0	100,0	25 758	53 990	100,0	100,0
poniżej 0,50	1241	2963	13,8	15,0	1529	3669	5,9	6,8
0,50–0,99	3626	7936	40,4	40,1	9072	19 184	35,2	35,5
1,00	2105	4992	23,4	25,2	6397	14 573	24,8	27,0
1,01–1,49	840	1653	9,4	8,3	3837	7444	14,9	13,8
1,50–1,99	584	1152	6,5	5,8	2461	4700	9,6	8,7
2,00–2,99	440	788	4,9	4,0	1862	3223	7,2	6,0
3 i więcej	99	189	1,1	1,0	468	894	1,8	1,7

Jednocześnie 99 mieszkań w Grodzisku i 189 w Pruszkowie zaludnione było przez co najmniej 3 osoby. W ocenie sytuacji mieszkaniowej zaludnienie 3 i więcej osób uznaje się za warunki substadardowe, niezależnie od stanu technicznego takiego mieszkania³⁹. Oznacza to, że w takich warunkach mieszkało w 2002 roku 468 mieszkańców Grodziska oraz 894 Pruszkowa.

Udział tej grupy mieszkańców w ogóle ludności każdego z miast był jednak zdecydowanie niższy niż przeciętny wskaźnik wyznaczony dla miast województwa, wynoszący 2,5%.

Powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę

Wskaźnik wielkości użytkowej mieszkania przypadającej na 1 osobę wynosił w 2002 roku w Grodzisku 21,6 m² i był wyższy zarówno od wskaźnika zanotowanego w Pruszkowie (21,2 m²), jak i przeciętnego wskaźnika dla miast województwa mazowieckiego (21 m²).

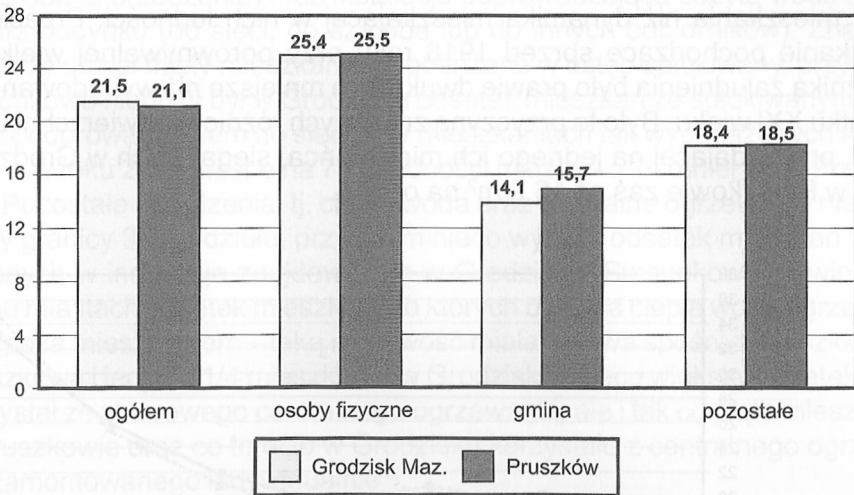
Mieszkania, w których na jedną osobę przypadało mniej niż 10 m, stanowiły w Grodzisku 7,8%, w Pruszkowie zaś 7,1% ogółu mieszkań (tabela 12). Oznacza to, że 11,7% ludności Pruszkowa oraz 12,3% ludności Grodziska mieszkało w złych warunkach mieszkaniowych. Jednocześnie 42,2% mieszkańców Grodziska i o 3,5 punktu procentowego mniej Prusz-

³⁹ Tamże, s. 83.

Tabela 12. Mieszkania zamieszkane według powierzchni użytkowej w m² na jedną osobę w mieszkaniu

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań		W % ogółu		Ludność w mieszkaniach		W % ogółu	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Ogółem	8981	19 811	100,0	100,0	25 758	53 990	100,0	100,0
o powierzchni użytkowej na osobę								
poniżej 5,0	32	53	0,4	0,3	167	325	0,7	0,6
5,0–6,9	106	209	1,2	1,1	534	1026	2,1	1,9
7,0–9,9	559	1136	6,2	5,7	2454	4966	9,5	9,2
10,0–14,9	1520	3350	16,9	16,9	5929	12 614	23,0	23,4
15,0–19,9	1832	4630	20,4	23,4	5656	13 815	22,0	25,6
20,0–29,9	2047	4463	22,8	22,5	5602	11 175	21,8	20,7
30 i więcej	2827	5796	31,5	29,3	5240	9691	20,4	18,0

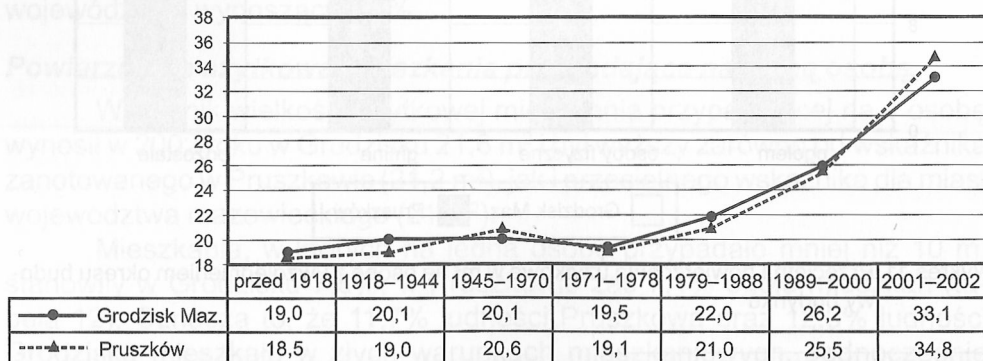
kowa przebywało w lokalach o dobrych warunkach mieszkaniowych, w których na osobę przypadało ponad 20 m² ⁴⁰.

Wykres 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa w m² na osobę z uwzględnieniem okresu budowy budynku

⁴⁰ Warunki mieszkaniowe uznaje się za dobre, kiedy na osobę przypada powierzchnia ponad 17,3 m², za złe zaś – poniżej 13,9 m². Zobacz: P. Swianiewicz, *Spółeczno-ekonomiczna typologia miast i gmin w Polsce*, UW, Warszawa 1989. A zatem udział każdej z grup w obu miastach był nieco większy, ze względu jednak na zastosowany przez GUS przedział – niemożliwy do określenia.

Wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę kształtowała się różnie w zależności od formy własności lokalu oraz okresu powstania budynku. Najwyższy wskaźnik charakteryzował mieszkania stanowiące własność osób fizycznych, najmniejszy zaś – mieszkania gminne. Różnica między nimi wynosiła prawie 10 m² w Pruszkowie i o jeden metr więcej w Grodzisku (wykres 11). O ile bowiem porównywalna w obu miastach była powierzchnia mieszkań należących do osób fizycznych, to w mieszkaniach gminnych w Pruszkowie przypadało na jedną osobę o 1,6 m² więcej niż w Grodzisku. Przy porównywalnym w obydwu miastach poziomie zaludnienia, główną przyczyną tej różnicy był większy metraż mieszkań należących do gminy Pruszków.

Najmniejszą powierzchnią przypadającą na jedną osobę charakteryzowały się mieszkania przedwojenne, co wynikało z faktu, że mieszkania te były stosunkowo nieduże. Po wojnie powstawały nieco tylko większe mieszkania, w których wzrosło jednak zaludnienie, co w efekcie zaowocowało zbliżonym do przedwojennego wskaźnikiem. Pierwszy wyraźny wzrost zanotowany został dopiero po roku 1979, kiedy wyraźnie wzrosła wielkość budowanych mieszkań. Dopiero jednak lata osiemdziesiąte przyniosły znaczne zmiany, dzięki temu, że większe było w tym czasie tempo przyrostu powierzchni użytkowej mieszkania niż dynamika mieszkającej w nich ludności. Przeciętne mieszkanie pochodzące sprzed 1918 roku przy porównywalnej wielkości wskaźnika zaludnienia było prawie dwukrotnie mniejsze niż wybudowane na początku XXI wieku. Było to przyczyną znacznych różnic w powierzchni użytkowej, przypadającej na jednego ich mieszkańca, sięgających w Grodzisku 14 m, w Pruszkowie zaś aż 16,3 m² na osobę.



Wykres 12. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przypadająca na 1 osobę według okresu powstania budynku

Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczno-sanitarne

Jakość życia w mieszkaniach zdeterminowana jest nie tylko odpowiednio wysoką liczbą izb oraz dostatecznie dużą powierzchnią mieszkania. Znaczącym czynnikiem podnoszącym jego poziom jest wyposażenie mieszkania w instalacje techniczno-sanitarne, do których zaliczyć należy: wodociąg, łazienkę (wraz z ustępem), gaz, bieżącą ciepłą wodę oraz centralne ogrzewanie.

Jak wykazują wyniki spisu, wodociąg staje się instalacją coraz bardziej powszechną, bowiem w 2002 roku wyposażone było w niego 96,3% mieszkań zamieszkałych w Pruszkowie i o 3,5 punktu procentowego mniej w Grodzisku⁴¹. Oznacza to, że odsetek mieszkań zwodociągowanych w tym mieście był co prawda nieznacznie wyższy od przeciętnego wskaźnika zanotowanego w podregionie warszawskim, ale zdecydowanie niższy od odsetka mieszkań wyposażonych w wodociąg w miastach województwa mazowieckiego, wahającego się w granicach 99,4–94,6%. W przypadku mieszkań podłączonych do wodociągu sieciowego obydwie miasta znalazły się poniżej przeciętnej dla miast województwa (tabela 13). Podobne relacje zanotowane zostały podczas spisowania mieszkań wyposażonych w łazienkę – zgodnie z definicją spisową pomieszczenie w mieszkaniu, w którym zamontowana była wanna lub prysznic (bądź oba te urządzenia) oraz instalacja odprowadzająca zużyta wodę na zewnątrz budynku (do sieci, do szamba lub do innych odbiorników). Znacznie mniejszy udział miały mieszkania wyposażone w ustęp splukiwany, przy czym stosunkowo nieduży był w Grodzisku odsetek mieszkań ze splukiwanym ustępem z odprowadzeniem do sieci⁴². W mieszkaniach tak wyposażonych mieszkało tu w roku 2002 niespełna 70% ludności miasta – o 14 mniej niż w Pruszkowie. Pozostałe urządzenia, tj. ciepła woda oraz centralne ogrzewanie nie osiągnęły granicy 90% udziału, przy czym nieco wyższy odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje znajdował się w Grodzisku. Stosunkowo niewielki był w obu miastach odsetek mieszkań, do których bieżąca ciepła woda ogrzewana była poza mieszkaniem – taką możliwość miała połowa spośród mieszkańców Pruszkowa i jedynie 1/4 mieszkańców Grodziska. Nieco większy odsetek osób korzystał ze zbiorowego centralnego ogrzewania, ale i tak co piąte mieszkanie w Pruszkowie oraz co trzecie w Grodzisku korzystało z centralnego ogrzewania zamontowanego indywidualnie⁴³.

⁴¹ Jako wyposażone w wodociąg uznano mieszkanie, w obrębie którego znajdował się kran z wodą bieżącą.

⁴² Ustęp splukiwany w spisie oznaczał tylko urządzenia znajdujące się w obrębie mieszkań, splukiwane wodą ze słączki podłączonej do instalacji wodociągowej.

⁴³ Za centralne ogrzewanie uznano podczas spisu każdą instalację doprowadzającą ciepło (gorącą wodę, parę wodną lub powietrze) z centralnego źródła jego wytwarzania do poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu.

Tabela 13. Mieszkania według wyposażenia w instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie	Ogółem	Wodociąg		Ustęp splukiwany		Łazienka	Ciepła woda bieżąca		Gaz sieciowy	Centralne ogrzewanie	
		razem	w tym z sieci	razem	w tym odprowadzony do sieci		razem	w tym ogrzewana poza mieszkaniem		razem	w tym zbiorowy
Liczba mieszkań zamieszkałych											
Grodzisk Maz.	9000	8351	7670	8104	6364	7939	7820	2401	6918	7348	4161
Pruszków	20073	19321	17129	18784	16977	18053	17882	10627	16132	17156	12782
W % ogółu											
Grodzisk Maz.	100,0	92,8	85,2	90,0	70,7	88,2	86,9	26,7	76,9	81,6	46,2
Pruszków	100,0	96,3	85,3	93,6	84,6	89,4	89,1	52,9	80,4	85,5	63,7
miasta województwa	100,0	98,0	90,8	95,8	84,7	93,7	92,0	–	78,7	89,9	69,6
podregion warszawski	100,0	90,3	63,8	84,1	41,1	83,0	80,8	–	51,3	78,2	26,6
Ludność w mieszkaniach zamieszkałych stale (w % ogółu)											
Grodzisk Maz.	100,0	93,8	85,3	91,6	69,7	90,0	88,4	25,6	77,5	82,7	42,3
Pruszków	100,0	97,0	84,7	94,6	84,3	91,7	90,6	50,6	80,6	86,5	60,1

Komplet wszystkich instalacji miały w Grodzisku niewiele ponad ¾ spośród 9000 mieszkań zamieszkałych. W Pruszkowie ich udział był nieco wyższy i przekroczył 83%. W 2002 roku 6% mieszkańców Grodziska i 3% mieszkańców Pruszkowa mieszkało w lokalach pozbawionych wodociągu. Były to głównie osoby zamieszkujące najstarsze zasoby każdego z miast – szczególnie duży ich odsetek zanotowany został w Grodzisku w mieszkaniach przedwojennych, a zwłaszcza pochodzących sprzed 1918 roku (tabela 15). Udział mieszkań pozbawionych wodociągu znacznie zmniejszył się w mieszkaniach wybudowanych w późniejszym okresie, jednakże warunki substandardowe zanotowane zostały również w mieszkaniach wybudowanych w okresie powojennym (do roku 1971).

Ponadto 4,5% mieszkań w Grodzisku oraz 6,1% w Pruszkowie wyposażonych było w wodociąg, ale pozbawionych co najmniej jednego urządzenia sanitarnego (ustęp, łazienka).

Oznacza to, że w Grodzisku prawie 4%, w Pruszkowie zaś ponad 5% mieszkańców przebywało w złych warunkach mieszkaniowych. Największy udział mieszkań wyposażonych jedynie w podstawowe instalacje w obu miastach zanotowany został wśród mieszkań przedwojennych, przy czym znacznie większy ich odsetek znajdował się w Pruszkowie.

Tabela 14. Stopień wyposażenia mieszkań zamieszkałych w instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań		W % ogółu		Ludność w mieszkaniach		W % ogółu	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Ogółem	9000	20 073	100,0	100,0	25 758	53 990	100,0	100,0
W tym wyposażone								
wodociąg, ustęp, łazienkę i c.o.	7090	16 703	78,8	83,2	20 639	45 605	80,3	84,5
wodociąg, ustęp i łazienkę	817	1282	9,1	6,4	2447	3705	9,5	6,9
wodociąg i c.o.*	150	263	1,7	1,3	348	655	1,4	1,2
wodociąg	253	953	2,8	4,8	597	2113	2,3	3,9
mieszkania bez wodociągu	626	750	7,0	3,7	1532	1605	6,0	3,0

* – z ustępem, ale bez łazienki, z łazienką, ale bez ustępu oraz bez obu tych instalacji.

Oddawane do użytku nowsze mieszkania wyposażone były w podstawowe instalacje. Również znaczna część zasobów starych dzięki przeprowadzonym remontom i modernizacjom została wyposażona w komplet urządzeń. W Grodzisku posiadało je co czwarte mieszkanie zbudowane przed 1918 rokiem oraz ponad 40% mieszkań późniejszych, ale powstałych do czasu zakończenia II wojny światowej, a to oznacza blisko 7% ogółu mieszkań wyposażonych w cztery instalacje. Takim samym udziałem charakteryzowały się najstarsze mieszkania w Pruszkowie.

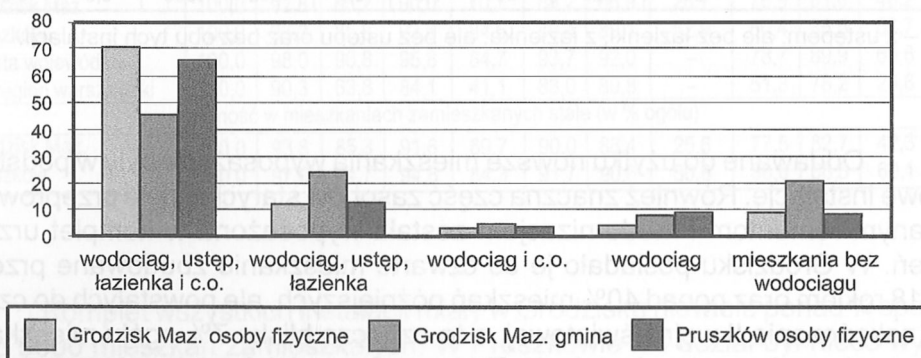
Tabela 15. Stopień wyposażenia mieszkań zamieszkałych w instalacje techniczno-sanitarne według okresu powstania budynku

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.					Pruszków				
	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1988	1989–2002	przed 1918	1918–1944	1945–1970	1971–1988	1989–2002
Ogółem	570	851	2376	2992	1698	1313	2336	5282	7349	2897
W tym wyposażone w:	w % ogółu									
wodociąg, ustęp, łazienkę i c.o.	24,9	40,9	79,4	93,7	95,8	29,0	33,6	91,7	97,2	97,3
wodociąg, ustęp i łazienkę	17,5	17,6	13,6	3,9	3,2	23,7	23,9	4,0	1,3	1,7
wodociąg i c.o.*	7,7	3,4	1,4	0,9	0,2	3,3	6,6	1,0	0,1	–
wodociąg**	13,9	9,9	1,6	0,3	–	22,5	21,5	1,3	0,5	0,1
mieszkania bez wodociągu	35,4	27,9	3,7	0,9	0,3	21,3	13,8	1,7	0,3	0,1

* – z ustępem, ale bez łazienki, z łazienką, ale bez ustępu oraz bez obu tych instalacji.

** – jw.

Rozpatrując stopień wyposażenia mieszkań w instalacje nie można pominąć wpływu, jaki wywiera na nie forma własności mieszkania. Stwierdzić należy, że najmniejszy odsetek mieszkań wyposażonych we wszystkie typy instalacji w Grodzisku występował w 2002 roku w zasobach gminy (wykres 13). Ponadto co piąte mieszkanie gminne w tym mieście pozbawione było wodociągu, dalsze zaś 11,5% pozbawionych było łazienki lub ustępu. Przedstawiona powyżej sytuacja wynika z faktu, iż w Grodzisku więcej było niż w Pruszkowie mieszkań starych, co najmniej przedwojennych. Ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy oraz fakt, że remonty i modernizacje przeprowadzane przez gminę są rzadkością, można przyjąć, że jakość tych zasobów raczej nie ulegnie znaczącej zmianie.



Wykres 13. Stopień wyposażenia mieszkań zamieszkałych w instalacje techniczno-sanitarne według wybranych form własności

Na podstawie spisu przeprowadzonego w 2002 roku stwierdzić można, że potencjalnie lepsze warunki mieszkaniowe oferował swym mieszkańcom Grodzisk. Mniejszy był w nim odsetek mieszkań starych, wymagających nakładów na modernizacje i remonty. Przeciętne grodzkie mieszkanie było większe od pruszkowskiego – głównie dzięki wyższemu udziałowi mieszkań wieloizbowych o wyższej niż w Pruszkowie powierzchni użytkowej. Ponadto grodzkie mieszkania były mniej zaludnione, dzięki czemu na osobę przypadało więcej niż w Pruszkowie metrów kwadratowych powierzchni użytkowej. Niestety w porównaniu z Pruszkowem gorsze było w Grodzisku wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne. Wydaje się przy tym, że Grodzisk znajduje się w nieco trudniejszej sytuacji, charakteryzuje się on bowiem bardziej ekstensywną niż Pruszków zabudową, co znacznie utrudni dotarcie z siecią do budynków mieszkalnych, zwłaszcza położonych w dzielnicach zewnętrznych.

Warunki mieszkaniowe

Samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych

W spisie 2002 roku gospodarstwo domowe zdefiniowane zostało jako „zespół osób spokrewnionych lub niespokrewnionych, mieszkających razem i wspólnie utrzymujących się”⁴⁴. Oznacza to, że jeśli któraś z osób utrzymywała się oddzielnie, tworzyła również odrębne jednoosobowe gospodarstwo domowe.

W 2002 roku w Grodzisku spisane zostało 9 847 gospodarstw domowych, w skład których wchodziło 25 758 osób. W tym samym czasie w Pruszkowie 53 990 osób tworzyło 21 640 gospodarstw. Oznacza to, że przeciętne gospodarstwo domowe – mierzone średnią liczbą osób w gospodarstwie – było nieco większe w Grodzisku, składało się na nie bowiem 2,62 osoby, podczas gdy w Pruszkowie tylko 2,49. W Grodzisku mniej było niż w Pruszkowie małych gospodarstw domowych, złożonych najwyżej z trzech osób (patrz tabela 16). Ponadto w Pruszkowie największy udział w ogóle gospodarstw domowych miały gospodarstwa jednoosobowe, w Grodzisku zaś – dwuosobowe.

Tabela 16. Podstawowe informacje o wielkości gospodarstw domowych

Wyszczególnienie	Gospodarstwa ogółem		Udział w % ogółu	
	Grodzisk Maz.	Pruszków	Grodzisk Maz.	Pruszków
Gospodarstwa domowe ogółem	9847	21 641	100,0	100,0
W tym o liczbie osób:				
1	2523	6002	25,6	27,7
2	2545	5776	25,9	26,7
3	2136	4879	21,7	22,6
4	1840	3663	18,7	16,9
5 i więcej	803	1321	8,2	6,1

W spisie 2002 badano samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych, bowiem zgodnie z definicją spisową w jednym mieszkaniu mogło mieszkać jedno, dwa, trzy lub więcej gospodarstw domowych. Liczba gospo-

⁴⁴ *Podstawowe informacje...*, op. cit., s. XXI. Gospodarstwo domowe tworzą również osoby mieszkające w zamieszkanym pomieszczeniu nie będącym mieszkaniem, np. strych, barakowóz, przyczepa kempingowa, barka itp.

darstw domowych spisanych w danym mieszkaniu była podstawą podziału gospodarstw na:

- mieszkające samodzielnie, jeżeli w mieszkaniu zostało spisane tylko jedno gospodarstwo domowe,
- mieszkające wspólnie, gdy w mieszkaniu spisano 2 lub więcej gospodarstw domowych⁴⁵.

W roku 2002 wśród gospodarstw domowych samodzielnym mieszkaniem dysponowało w Grodzisku 8211, zaś w Pruszkowie 18 177 gospodarstw, co stanowi odpowiednio 83,4% oraz 84% ogółu gospodarstw. Oznacza to, że co szóste gospodarstwo w każdym z miast mieszkało niesamodzielnie, a blisko 3% zajmowały lokale, w których zamieszkiwało po 3 i więcej gospodarstw. Jednocześnie co piąte mieszkanie zajmowane było przez jednoosobowe gospodarstwo domowe. Wyniki te były znacznie lepsze niż przeciętne wskaźniki dla miast województwa (patrz tabela 17). Warto w tym miejscu nadmienić również, że województwo mazowieckie było w 2002 jednym z województw z najniższym odsetkiem liczby gospodarstw zamieszkujących samodzielnie⁴⁶.

Tabela 17. Samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarstwa domowe zamieszkujące					
		samodzielnie			wspólnie		
		razem	w tym		razem	w tym	
			jednoosobowe	wielooosobowe		2 gospodarstwa domowe	3 i więcej gospodarstw
Grodzisk Maz.	9847	8211	1880	6331	1636	1366	270
Pruszków	21 640	18 177	4510	13 667	3463	2900	563
W % ogółu							
Grodzisk Maz.	100,0	83,4	19,1	64,3	16,6	13,9	2,7
Pruszków	100,0	84,0	20,8	63,2	16,0	13,4	2,6
miasta województwa	100,0	75,2	–	–	24,8	19,6	5,3
województwo	100,0	73,0	–	–	27,0	21,6	5,3

Wysokość udziału gospodarstw mieszkających samodzielnie w obu miastach związany był z wielkością mieszkania. Im było ono większe, tym mniejszy był odsetek samodzielnie mieszkających w nim gospodarstw. Największy wskaźnik zanotowany został w Grodzisku w przypadku gospodarstw

⁴⁵ Podstawą podziału była jedynie liczba gospodarstw domowych, niezależnie od ich składu rodzinnego.

⁴⁶ *Raport z wyników...*, op. cit., s. 84.

zajmujących mieszkania jednoizbowe – tylko 12 spośród 351 mieszkań zajmowane było przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe. Jednocześnie w każdym z miast samodzielnie zamieszkiwane było co trzecie mieszkanie składające się z co najmniej pięciu izb.

Najwięcej gospodarstw domowych zajmowało mieszkania 3-izbowe – w 2002 roku mieszkała w nich blisko $\frac{1}{3}$ wszystkich gospodarstw domowych w każdym z analizowanych miast (tabela 18). W Grodzisku większy był niż w Pruszkowie udział mieszkań dużych (zwłaszcza 5 i więcej izbowych), co związane było zapewne z wyższym udziałem w tym mieście gospodarstw mieszkających wspólnie z co najmniej jednym jeszcze gospodarstwem.

Tabela 18. Gospodarstwa domowe według samodzielności zamieszkania i liczby zajmowanych izb

Wyszczególnienie	Liczba gospodarstw				Udział % w liczbie ogółem			
	Grodzisk Maz.		Pruszków		Grodzisk Maz.		Pruszków	
	razem	w tym mieszkające samodzielnie	razem	w tym mieszkające samodzielnie	razem	w tym mieszkające samodzielnie	razem	w tym mieszkające samodzielnie
Gospodarstwa ogółem	9847	8211	21 640	18 177	100,0	100,0	100,0	100,0
W tym w mieszkaniach o liczbie izb:								
1	351	339	892	826	3,6	4,1	4,1	4,5
2	1844	1685	4045	3704	18,7	20,5	18,7	20,4
3	3218	2847	7379	6436	32,7	34,7	34,1	35,4
4	2602	2089	5745	4722	26,4	25,4	26,6	26,0
5 i więcej	1783	1207	3434	2357	18,1	14,7	15,9	13,0

Zgodnie z definicją spisową wyodrębniono również dwa typy gospodarstw:

- rodzinne (jedno, dwu, trzy lub więcej),
- nierodzinne – jedno- lub wieloosobowe⁴⁷.

W obu miastach dominowały mieszkające samodzielnie gospodarstwa rodzinne, stanowiące w Grodzisku 63,0%, w Pruszkowie zaś 61,6% ogółu gospodarstw domowych (tabela 19).

Blisko 72% z nich w Grodzisku oraz 79,5% w Pruszkowie zajmowały mieszkania o powierzchni 30–79 m². Gospodarstwa nierodzinne mieszkały w lokalach znacznie mniejszych, bowiem 57,3% z nich w Grodzisku oraz 61,2%

⁴⁷ Zgodnie bowiem z definicją, rodzinę tworzą co najmniej 2 osoby.

w Pruszkowie miało do swojej dyspozycji od 30 do 49 m². Największe mieszkania zajmowały gospodarstwa zamieszkujące wspólnie. W Grodzisku 39,3% dzielących mieszkanie z innym gospodarstwem oraz 58,9% zamieszkujących wspólnie z co najmniej jeszcze dwoma miały do swojej dyspozycji mieszkania powyżej 80 m². W Pruszkowie było to odpowiednio 27,4% oraz 41,5%.

Tabela 19. Gospodarstwa domowe według składu rodzinnego oraz powierzchni zajmowanego mieszkania

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.					Pruszków				
	razem	1 gospodarstwo		2 gospodarstwa	3 i więcej gospodarstw	razem	1 gospodarstwo		2 gospodarstwa	3 i więcej gospodarstw
		rodzinne	nirodzinne				rodzinne	nirodzinne		
Gospodarka ogółem	9847	6201	2010	1366	270	21 640	13 336	4841	2900	563
W mieszkaniach o powierzchni w m ²	Gospodarstwa domowe w % ogółu									
poniżej 30	6,3	4,3	16,5	1,5	1,1	6,7	4,0	17,0	1,5	1,1
30–39	19,4	16,5	35,2	12,1	6,7	21,9	18,9	36,2	15,2	6,0
40–49	22,7	24,5	22,1	17,7	12,2	27,1	28,7	25,0	24,3	18,7
50–59	10,4	11,3	9,5	8,5	5,6	10,5	11,1	8,3	11,0	10,5
60–79	17,4	19,5	8,7	20,9	14,4	17,3	20,8	6,6	18,5	21,3
80–99	7,7	7,4	3,8	12,5	19,3	4,7	4,0	2,3	7,2	9,8
100–119	6,9	6,9	1,9	12,9	13,3	4,7	4,9	1,7	8,2	10,0
120–199	7,0	7,1	1,3	12,0	20,4	5,2	5,5	1,2	8,2	14,9
200 i więcej	1,7	1,9	0,3	1,9	5,9	1,7	1,5	0,3	3,8	6,8

W 2002 roku po raz pierwszy zbierano informacje dotyczące tytułu prawnego zajmowanego przez gospodarstwo lokalu. Ustalono cztery podstawowe kategorie:

- własność (budynku lub mieszkania)⁴⁸,
- spółdzielcze prawo własności⁴⁹,

⁴⁸ Art. 140 Kodeksu Cywilnego definiuje własność następująco: w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

⁴⁹ Art. 244. § 1. Kodeksu Cywilnego określa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe regulowane przez odrębne przepisy. Art. 171. pkt 1 ustawy o spółdzielniach przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozumie zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu do użytkowania, przy jednoczesnym zobowiązaniu się członka do wniesienia wkładu budowlanego oraz uiszczenia opłat określonych w ustawie i w statucie spółdzielni. Art. 9. pkt 1 tej ustawy precyzuje ponadto ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

- najem mieszkania (z możliwością jego podnajmu)⁵⁰,
- mieszkanie u rodziny (z tytułu pokrewieństwa).

Uzyskane w spisie dane potwierdziły wcześniejsze wnioski dotyczące różnic w zabudowie obydwu miast, dlatego też w Grodzisku wyższy był udział gospodarstw domowych zamieszkujących mieszkanie z tytułu własności (zarówno budynku, jak i mieszkania), w Pruszkowie zaś – spółdzielcze prawo do lokalu (tabela 19). W Grodzisku tytuł własności do posiadanego lokalu miało co trzecie gospodarstwo domowe, w Pruszkowie natomiast co czwarte. Różnica dotyczyła głównie udziału prawa własności budynków posiadanych przez wieloosobowe gospodarstwa rodzinne. Nieco mniej (35,0%) gospodarstw mieszkało w Grodzisku w mieszkaniach spółdzielczych, a różnica w stosun-

Tabela 20. Gospodarstwa domowe według typu gospodarstwa oraz tytułu zajmowanego mieszkania

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.					Pruszków				
	razem	jedno- oso- bowe	wieloosobowe			razem	jedno- oso- bowe	wieloosobowe		
			razem	ro- dzinne	niero- dzinne			razem	ro- dzinne	niero- dzinne
Gospodarka ogółem	9847	2523	7324	7179	145	21 640	6001	15 639	15 264	375
W mieszkujące z tytułu:										
własności	3696	732	2964	2918	46	5160	1041	4119	4034	85
budynku	3096	557	2528	2493	35	3916	700	3216	3156	60
mieszkania	611	175	436	425	11	1244	341	903	878	25
spółdzielczego prawa do lokalu	3444	862	2582	2521	61	10 320	2726	7558	7414	144
najmu mieszkania	1739	518	1221	680	29	3798	1102	2696	2596	110
podnajmu	59	35	24	24	–	191	108	83	79	4
pokrewieństwa	881	359	522	513	9	2063	950	1113	1082	31
innego	28	17	11	11	–	108	38	70	69	1
Gospodarstwa domowe w % ogółu										
Zamieszkujące z tytułu:										
własności	37,5	29,0	40,5	40,7	31,7	23,8	17,4	26,3	26,4	22,7
budynku	31,3	22,1	34,5	34,7	24,1	18,1	11,7	20,6	20,7	16,0
mieszkania	6,2	6,9	6,0	5,9	7,6	5,8	5,7	5,8	5,8	6,7
spółdzielczego prawa do lokalu	35,0	34,2	35,3	35,1	42,1	47,7	46,0	48,3	48,6	38,4
najmu mieszkania	17,7	20,5	16,7	16,6	20,0	17,6	18,4	17,2	16,9	29,3
podnajmu	0,6	1,4	0,3	0,3	–	0,9	1,8	0,5	0,5	1,1
pokrewieństwa	9,0	14,2	7,1	7,2	6,2	9,5	15,8	7,1	7,1	8,3
innego	0,3	0,7	0,2	0,2	–	0,5	0,6	0,5	0,5	0,3

⁵⁰ Art. 659 § 1 Kodeksu Cywilnego mówi: przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 668. § 1 najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.

ku do Pruszkowa sięgała blisko 13 punktów procentowych. Oznacza to, że niemal połowa gospodarstw domowych w Pruszkowie posiadała spółdzielcze prawo do lokalu. Porównywalny w obu miastach był odsetek gospodarstw wynajmujących mieszkania bądź to z najmu bezpośredniego, bądź też jako podnajemcy. Stosunkowo duży był również w obu miastach udział gospodarstw mieszkających u rodziny, zwłaszcza wśród gospodarstw jednoosobowych – co siódme gospodarstwo tego typu w Grodzisku i co szóste w Pruszkowie zajmowało podczas spisu lokal z tytułu pokrewieństwa.

Wyniki uzyskane podczas spisu wykazały, że 27,3% gospodarstw domowych w Grodzisku oraz 28,0% w Pruszkowie nie miało w 2002 roku prawa do żadnego lokalu.

Powszechnym stosowanym miernikiem braku mieszkań jest tzw. statystyczny deficyt mieszkań. Rozumiany jest on jako różnica między ogólną liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych⁵¹. W Grodzisku spisano w 2002 roku 9000 mieszkań zamieszkałych i 9847 gospodarstw domowych, co oznacza, że deficyt mieszkań w tym mieście wynosił 847 mieszkań. W tym samym czasie w Pruszkowie w 20 073 mieszkaniach zamieszkałych mieszkało 21 640 gospodarstw – w tym przypadku deficyt wynosił 1567 lokali.

Drugim wskaźnikiem jest niedobór mieszkaniowy, czyli liczba brakujących w każdym mieście mieszkań. Określony jest on różnicą między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych. Niedobór mieszkań jest to zatem nic innego, jak statystyczny deficyt mieszkań skorygowany o mieszkania niezamieszkałe przeznaczone zarówno do stałego, jak i czasowego zamieszkania (z wyłączeniem mieszkań opuszczonych, przeznaczonych do rozbiórki)⁵². W roku 2002 spisano w Grodzisku 8981 mieszkań zamieszkałych stale, 19 – czasowo, 159 – sezonowo oraz 888 mieszkań niezamieszkałych, co oznacza, że zasoby mieszkaniowe w tym mieście tworzyło 10 047 mieszkań. A zatem brakowało w tym mieście 200 lokali mieszkalnych. W tym samym czasie w Pruszkowie było 19 811 mieszkań zamieszkałych stale, 262 – czasowo, 51 – sezonowo oraz 1220 mieszkań niezamieszkałych. Według danych spisowych w Pruszkowie było zatem 21 344 mieszkań, a to oznacza, że brakowało ich 296. Biorąc pod uwagę, że w okresie powojennym w Grodzisku przeciętnie w ciągu roku przybywały 122 mieszkania potrzeby mogłyby być zaspokojone w ciągu niespełna dwóch lat. W Pruszkowie okres ten byłby jeszcze krótszy, ze względu na szybsze przeciętne tempo wzrostu posiadanych przez miasto zasobów – w ciągu roku

⁵¹ *Raport z wyników...*, op. cit., s. 85 oraz www.mi.gov.pl/prezentacje.

⁵² Tamże, s. 85.

przeciętnie przybywało w Pruszkowie 268 mieszkań, Aby jednak zapewnić każdemu gospodarstwu domowemu oddzielne mieszkanie, nie wystarczy wybudować brakującej ich liczby. Uwzględniać należy bowiem tendencje rozwoju demograficznego w każdym z miast oraz konieczne ubytki zasobów mieszkaniowych bądź to ze względu na ich zły stan techniczny, bądź też wyłączone z użytkowania nakazem rozbiórki.

Rodziny

Spośród osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego wyodrębniono rodzinę, którą zgodnie z nomenklaturą spisową tworzyły „dwie lub większa liczba osób, które są związane jako mąż i żona, wspólnie żyjący partnerzy (osoby płci przeciwnej) lub jako rodzic i dziecko”⁵³. W Pruszkowie w roku 2002 mieszkało 15 818 rodzin, z czego 12,1% stanowiły rodziny młode⁵⁴. W tym samym czasie w Grodzisku stanowiły one 12,7% spośród 7518 spisanych rodzin. Co czwartą rodzinę w każdym z miast stanowiły pary (małżeństwa i kohabitanci) bez dzieci, wśród których małżeństwa młode stanowiły jedynie 3,2% w Pruszkowie oraz 2,7% w Grodzisku. Ponad połowa bezdzietnych par mieszkała w Pruszkowie w mieszkaniach spółdzielczych,

Tabela 21. Rodziny w mieszkaniach według typu rodziny oraz tytułu zajmowania mieszkania przez gospodarstwo, w którego wchodzi skład

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.				Pruszków			
	Razem	Małżeństwa bez dzieci*	Małżeństwa z dziećmi*	Jedno z rodziców z dziećmi	Razem	Małżeństwa bez dzieci*	Małżeństwa z dziećmi*	Jedno z rodziców z dziećmi
Rodziny ogółem	7518	1822	3942	1754	15 818	4020	8149	3649
W tym zamieszkujących z tytułu:	w % ogółu gospodarstw							
własności	41,1	38,7	45,4	34,1	27,2	27,3	30,0	20,8
spółdzielczego prawa do lokalu najmu	34,9	40,9	32,7	33,6	48,1	52,7	47,2	44,9
podnajmu	16,6	14,3	14,8	22,9	16,9	13,1	15,5	24,1
podnajmu	0,3	0,1	0,2	0,9	0,5	0,7	0,5	0,4
pokrewieństwa	6,9	5,8	6,7	8,4	6,9	5,9	6,3	9,5
innego	0,2	0,1	0,2	0,1	0,5	0,4	0,6	0,3

* – łącznie ze związkami partnerskimi.

⁵³ *Podstawowe informacje...*, op. cit., s. XX.

⁵⁴ Rodzina była uznawana za młodą wówczas, kiedy w momencie spisu matka nie ukończyła jeszcze trzydziestego roku życia, a ojciec miał poniżej 35 lat. W przypadku małżeństw i związków partnerskich brano pod uwagę jednocześnie wiek obojga małżonków.

a 27,2% zajmowała lokal z tytułu własności. W Grodzisku udział rodzin posiadających spółdzielcze prawo do lokalu był również większy niż odsetek z tytułu własności, ale różnica między nimi wynosiła zaledwie 2 punkty procentowe (patrz tabela 21). Co piąta rodzina z tej grupy nie miała swojego mieszkania i zmuszona była je wynajmować lub też mieszkać w mieszkaniu należącym do rodziny.

Nieco mniejszy odsetek niż małżeństwa bezdzietne stanowiły rodziny niepełne, złożone tylko z jednego rodziców wychowującego samotnie dzieci. Ponad 2/3 z nich wychowywało tylko jedno dziecko, ale 6,0% w Grodzisku oraz 4,4% w Pruszkowie miało na swoim utrzymaniu co najmniej troje dzieci (patrz tabela 23)⁵⁵. Samotni rodzice preferowali w Pruszkowie lokale spółdzielcze – było ich ponad dwukrotnie więcej niż posiadających pełne prawo do zajmowanego lokalu. Relatywnie duża była również liczba rodzin niepełnych, wynajmujących mieszkanie – w Pruszkowie z tej formy skorzystał co czwarty samotny rodzic, w Grodzisku udział był nieco mniejszy, ale i tak przekroczył 23%. Biorąc pod uwagę również konieczność zajmowania mieszkania z tytułu pokrewieństwa, stwierdzić można, że własnego lokalu nie miał w 2002 roku co trzeci rodzic samotnie wychowujący dziecko.

Tabela 22. Rodziny z dziećmi według powierzchni użytkowej w m przypadającej na osobę

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.					Pruszków				
	ogółem	poniżej 10	10,0–19,9	20,0–29,9	30,0 i więcej	ogółem	poniżej 10	10,0–19,9	20,0–29,9	30,0 i więcej
		w % ogółem					w % ogółem			
Rodzina z dziećmi ogółem	5596	12,8	51,1	22,2	15,1	11 798	12,4	55,3	20,1	11,5
W tym małżeństwa z dziećmi:	3942	13,1	53,0	19,3	14,0	8149	13,1	59,5	16,2	10,7
1	1870	7,1	53,7	23,1	15,7	4179	7,2	59,5	20,8	12,1
2	1652	15,6	53,9	16,4	13,3	3303	16,9	61,7	10,8	9,9
3	335	28,7	48,4	14,0	8,7	556	45,7	50,0	16,0	5,9
4 i więcej	85	37,7	36,5	12,9	10,6	111	44,1	42,3	6,3	5,4
Jedno z rodziców z dziećmi	1754	11,2	44,0	27,5	16,7	3649	11,0	45,7	28,9	13,3
1	1211	7,4	40,2	32,1	19,8	2580	7,4	41,8	26,4	15,9
2	437	14,4	55,2	18,5	11,0	880	14,6	57,3	28,2	7,7
3	74	35,1	44,6	13,5	5,4	138	31,2	52,9	16,7	4,4
4 i więcej	32	59,4	31,1	6,3	3,1	51	72,6	23,5	2,0	2,0

⁵⁵ Za dziecko uznawana była osoba w każdym wieku, która pozostawała w gospodarstwie domowym wraz z rodzicami (lub jednym z nich). Uznawano za dziecko również pasierbów, dzieci przysposobione oraz przebywające w gospodarstwach zbiorowych. Osoba ta nie posiadała własnego utrzymania i pozostawała na wyłącznym utrzymaniu innej osoby wchodzącej w skład gospodarstwa domowego.

Najwięcej rodzin – ponad połowa ogółu w każdym z miast to rodziny pełne wychowujące dzieci, przy czym 89,3% w Grodzisku oraz 91,8% w Pruszkowie wychowywało co najwyżej dwoje dzieci. Oznacza to, że w Pruszkowie mniej było niż w Grodzisku rodzin wielodzietnych. Być może dlatego rodziny w Grodzisku częściej niż w Pruszkowie wybierały mieszkania nie należące do spółdzielni – a zatem potencjalnie o większej powierzchni. Potwierdza to analiza powierzchni użytkowej przypadającej na osobę – w Grodzisku wyższy był niż w Pruszkowie odsetek rodzin, w których na osobę przypadało co najmniej 20 m² (tabela 22). W takich warunkach mieszkała 1/3 rodzin wielodzietnych, posiadających co najmniej czworo dzieci w Grodzisku i jedynie 11,7% w Pruszkowie. Podobne relacje zachodziły w przypadku rodzin niepełnych – 9,4% rodziców samotnie wychowujących co najmniej czworo dzieci miało do dyspozycji ponad 20 m², podczas gdy w Pruszkowie w podobnych warunkach mieszkało tylko 4% takich rodzin.

Tabela 23. Rodziny z dziećmi według stopnia wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne

Wyszczególnienie	Grodzisk Maz.					Pruszków				
	Rodzi- ny razem	wodo- ciąg, ustęp, łazien- kę i c.o.	wodo- ciąg, ustęp i ła- zienkę	wodo- ciąg*	bez wodo- ciągu	Rodzi- ny razem	wodo- ciąg, ustęp, łazien- kę i c.o.	wodo- ciąg, ustęp i ła- zienkę	wodo- ciąg*	bez wodo- ciągu
		w odsetkach					w odsetkach			
Rodziny z dziećmi	5596	82,4	9,6	3,3	5,8	11 798	84,7	7,3	4,9	2,7
Małżeństwa z dziećmi:	3942	83,6	9,2	2,5	4,0	8149	87,1	6,9	3,5	2,0
1	1870	87,0	7,7	1,7	2,9	4179	88,6	6,0	3,0	1,8
2	1652	82,6	9,7	2,5	4,5	3303	86,7	7,1	3,7	1,8
3	335	76,1	13,1	5,7	4,2	556	80,9	10,8	4,9	2,9
4 i więcej	85	60,0	16,5	5,9	15,3	111	71,2	11,7	5,4	9,9
Jedno z rodziców z dziećmi	1754	74,9	10,0	4,9	9,6	3649	78,9	8,1	8,3	4,3
1	1211	76,3	9,8	4,8	8,4	2580	79,8	7,6	8,1	4,1
2	437	74,6	10,1	4,1	10,5	880	79,4	8,9	7,2	4,1
3	74	66,2	66,2	4,1	16,2	138	71,7	10,1	11,6	6,5
4 i więcej	32	43,8	43,8	18,8	28,1	51	45,1	17,7	25,5	11,8

* – z ustępem, ale bez łazienki, z łazienką, ale bez ustępu oraz bez obu tych urządzeń.

Niestety mieszkania, które miały do dyspozycji grodziskie rodziny były gorzej wyposażone w urządzenia techniczno-sanitarne. Znacznie wyższy był w Grodzisku odsetek rodzin z dziećmi pozbawionych tak podstawowej instalacji, jaką w roku 2002 był wodociąg. Mimo że dotyczyło to wszystkich rodzin, w szczególności widoczne stawało się w przypadku rodzin wielodzietnych –

w Grodzisku co piąta rodzina wychowująca troje dzieci oraz 43,4% z co najmniej czwórką dzieci mieszkała w mieszkaniu bez dopływu wody. W Pruszkowie odsetek ten był ponad dwukrotnie niższy i kształtował się na poziomie odpowiednio 9,4% oraz 21,7%. W obu miastach w znacznie gorszej sytuacji znajdowały się rodziny niepełne. Ponadto w złych warunkach mieszkaniowych (mieszkania wyposażone w wodociąg, ale pozbawione co najmniej jednego urządzenia sanitarnego) mieszkało 8,2% rodzin z dziećmi w Grodzisku oraz 13,2% w Pruszkowie.

Zakończenie

Rozwój lokalny opiera się na trzech podstawowych płaszczyznach: społecznej (osadniczej), ekologicznej i gospodarczej. Poprawa warunków życia, w tym mieszkalnictwa stanowi jeden z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego⁵⁶. Służy bowiem zaspokojeniu tych wszystkich potrzeb, które zwiększają skuteczność ludzkich działań gospodarczych. Trzeba przy tym pamiętać, że mieszkania są trwale związane z ziemią, na której powstały i uniezależniają egzystencję ludzi od warunków naturalnych, jednocześnie przywiązują ich do określonego miejsca.

Zarówno Pruszków, jak i Grodzisk są miastami posiadającymi duży potencjał demograficzny i ekonomiczny, wykorzystującymi korzyści wypływające z bliskiego usytuowania względem Warszawy. Oba miasta charakteryzują się stosunkowo wysokim poziomem zagospodarowania infrastruktury komunalnej. Dokonana w opracowaniu analiza wskaźników cząstkowych, pokazała, że w Grodzisku mieszkania są co prawda większe, ale to Pruszków przoduje pod względem nasycenia mieszkań poszczególnymi elementami infrastruktury techniczno-sanitarnej. Być może inwestycje podejmowane w tym kierunku przez grodziski samorząd zmieniają jakość posiadanych przez miasto zasobów, ale w 2002 roku warunki mieszkaniowe lepsze były w Pruszkowie.

Mimo rozwoju budownictwa w obu miastach ich głównym problemem był nadal niedobór mieszkań. Biorąc pod uwagę wysokość dochodów oraz kosztów nabycia i utrzymania mieszkania domniemywać można, że nie zostanie on w najbliższym czasie rozwiązany. Tym bardziej, że zarówno rozwijający się rynek developerski, spółdzielnie mieszkaniowe, TBS-y, czyli cały rynek mieszkaniowy nastawiony był raczej na budowę mieszkań o wysokim

⁵⁶ A. Sztando, *Lokalny interwencjonizm samorządowy, czyli kształtowanie gminnego rozwoju gospodarczego*, w: „Studia Regionalne i Lokalne” nr I z roku 2000, s. 79.

standardzie przeznaczonym dla osób co najmniej średniozamożnych. Czynniki ekonomiczne stały się również przyczyną segregacji przestrzennej ludności w obu miastach. Szczególnie widoczne było to w Grodzisku – żyjący w pobliżu centrum w starych zasobach mieszkańcy stanowili swoistą enklawę biedoty, pozbawionej (często z własnej winy) podstawowych udogodnień. Obok nich funkcjonowały zamknięte, dozorowane osiedla domków jednorodzinnych. Rozszerzające się ubóstwo niwelowane było w Grodzisku poprzez budownictwo komunalne dla najuboższych, ale potrzeby w tej dziedzinie są zbyt duże, aby mogły być zaspokojone w całości.

Nie można przy tym zapominać o społecznych czynnikach charakterystycznych dla przełomu XX i XXI wieku. Stosunkowo szybkie usamodzielnianie się ludzi młodych powoduje szybki wzrost liczby gospodarstw domowych połączony ze zmniejszającą się przeciętną liczbą osób wchodzących w ich skład. Rosnące potrzeby mieszkaniowe gospodarstw jednoosobowych wpływają na zwiększanie deficytu mieszkaniowego każdego z miast.

Literatura

1. Ginsbert A., Infrastrukturalne zagospodarowanie aglomeracji warszawskiej – stan i tendencje zmian, w: „Kronika Warszawy” nr 3/4 1985.
2. Podstawowe dane ze spisów powszechnych 2002. Gmina miejsko-wiejska Grodzisk Mazowiecki, GUS, Warszawa 2003.
3. Podstawowe dane ze spisów powszechnych 2002. Gmina miejska Pruszków, GUS, Warszawa 2003.
4. Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej, red. Z. Pióro, Książka i Wiedza, Warszawa 1982.
5. Raport z wyników spisów powszechnych. Województwo mazowieckie, GUS, Warszawa 2003.
6. Robbins S.P., Zachowania w organizacji, PWE, Warszawa 1998.
7. Sroga A., 30 km od Warszawy. To co najbardziej boli, „Trybuna Mazowiecka” nr 8 z 10 stycznia 1958 roku.
8. Swianiewicz P., Społeczno-ekonomiczna typologia miast i gmin w Polsce, UW, Warszawa 1989.
9. Sztando A., Lokalny interwencjonizm samorządowy, czyli kształtowanie gminnego rozwoju gospodarczego, w: „Studia Regionalne i Lokalne” nr 1 z roku 2000.
10. Wojtasiewicz L., Monitoring gmin – przeobrażenia społeczno-gospodarcze, w: Gospodarka. Przestrzeń. Środowisko, red. U. Wich, Wydawnictwo UMCS, Lublin 1996.

11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. Nr 75, poz. 690.
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93.
13. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903.
14. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414.
15. Ustawa z dnia 26 października 1995 roku O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw, Dz. U. 1995 Nr 133, poz. 654.
16. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27.
17. www.mi.gov.pl/prezentacje.
18. www.stat.gov.pl.

The situation of housing accommodation in the towns of Grodzisk Mazowiecki and Pruszków in the light of the findings of the National Population and Housing Census of 2002

Summary

The article compares the situation in the housing accommodation of the two towns, whose economic development, in the past, was determined by fairly different factors. The figures show that Grodzisk has more apartments built after the year 1988 than Pruszków. As for the infrastructure installations and facilities of the apartments, those in Pruszków are better equipped; what is more, Pruszków has more buildings which contain more individual apartments of smaller living room than Grodzisk does. On the whole, the housing accommodation conditions are slightly better than those in Pruszków.