

Rakowski, Witold / Witkowska, Katarzyna

Warunki mieszkaniowe w Żyrardowie w świetle Powszechnego Spisu z 2002 roku

Rocznik Żyrardowski 3, 289-305

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.

Witold Rakowski, Katarzyna Witkowska

Warunki mieszkaniowe w Żyrardowie w świetle Powszechnego Spisu z 2002 roku

Wstęp

Na warunki bytu (synonimy: warunki życia, poziom dobrobytu, poziom życia, stopa życiowa, standard życia) społeczności lokalnych, zbiorowości wchodzących w ich skład, rodzin i pojedynczych osób wywiera wpływ wiele czynników, do których najczęściej zalicza się: odżywianie, mieszkanie, zdrowie, wykształcenie, czas wolny i rozrywki, zabezpieczenie bytu, nadwyżkę dochodów itp. Warunki te są przedmiotem prowadzonych w wielu krajach analiz i choć nie opierają się one na jednolitych podstawach metodologicznych oraz posługują się niejednolitym aparatem pojęciowym, to wśród znawców panuje zgoda, że jednym z najważniejszych czynników określających standard życia są warunki mieszkaniowe. Warunki te określają nie tylko stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, ale współdecydują także o poziomie zaspokojenia wielu innych potrzeb podstawowych i wyższego rzędu¹. „Mieszkanie decyduje zarówno o materialnych, jak i społecznych warunkach, w których żyje i rozwija się człowiek. Cechy fizyczne mieszkania, jego powierzchnia i układ wewnętrzny, lokalizacja i charakter otoczenia oraz sposób użytkowania tworzą ramy egzystencji jednostki, rodziny, społeczeństwa”².

Badanie warunków mieszkaniowych jako współwyznacznika standardu życia polega na stosowaniu naturalnych, niewartościowych mierników

¹ Ostatnio spotkać się można z propozycjami, aby pojęciom: poziom życia, jakość życia i standard życia nadać odmienne znaczenia. Sugeruje się, aby pierwszym z tych pojęć oznaczać stopień zaspokajania potrzeb materialnych mierzonych za pomocą mierników obiektywnych o charakterze ilościowym lub wartościowym, a także odnosić je do aktualnych warunków życia, pojęcie jakość życia zarezerwować dla stopnia zaspokajania potrzeb niematerialnych mierzonych miernikami subiektywnymi, zaś pojęciem standard życia posługiwać się wtedy, gdy jest mowa o aspiracjach ludzi lub ich wyobrażeniach o pożądanym, właściwym warunkach życia.

² W. Nieciński, *Kwestia mieszkaniowa. Istota problemu*, w: A. Rajkiewicz, *Polityka społeczna*, BPS, Katowice 1998, s. 193.

dobrobytu o charakterze syntetycznym i wiąże często ze stosowaniem metody genewskiej nazywanej dystansową (indeks rozwoju społecznego – HDI). Badania te pozwalają stawiać diagnozę dotyczącą występujących m.in. w sferze mieszkalnictwa potrzeb: ich rodzaju, skali oraz aktualnego poziomu i sposobów zaspokajania tych potrzeb. Metoda genewska koncentruje się na obliczaniu różnych mierników poziomu życia, uwzględniających podział potrzeb ludności na grupy, ustalaniu zbiorów tych mierników (ilościowych i jakościowych) oraz wyznaczaniu wielkości progowych (minimalnych) i optymalnych, dotyczących stopnia zaspokojenia potrzeb³. W przypadku warunków mieszkaniowych za wyznaczniki służące ich ocenie przyjmuje się najczęściej takie miary jak: przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę, przeciętna liczba izb w mieszkaniu i osób przypadających na izbę, przeciętna liczba gospodarstw domowych i rodzin w mieszkaniu, wyposażenie mieszkań w takie udogodnienia jak: wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie itp.

Celem artykułu jest więc przedstawienie warunków mieszkaniowych społeczeństwa Żyrardowa, na co pozwalają dane ze spisu powszechnego ludności przeprowadzone według stanu na 20 maja 2002 r.⁴.

Zasoby mieszkaniowe Żyrardowa

W ramach zasobów mieszkaniowych możemy wyróżnić budynki mieszkalne, których było w maju 2002 r. 3346, z tego mieszkalnych zamieszkałych 3319. Będą one w dalszej części artykułu przedmiotem analizy. W budynkach zamieszkałych znajdowało się 16 175 mieszkań, a w nich 48 213 izb.

Charakterystyka budynków mieszkalnych zamieszkałych⁵

Jak nadmieniono powyżej, w Żyrardowie było 3319 budynków mieszkalnych zamieszkałych, z tego w zdecydowanej większości (70,3%) znajdo-

³ B. Kańtoch, B. Szatur-Jaworska, *Potrzeby ludzkie i poziom życia w polityce społecznej*, w: A. Rajkiewicz, J. Supińska, M. Księżopolski (red.), *Polityka społeczna. Materiały do studiowania*, Wyd. „Śląsk”, Katowice 1998, s. 47.

⁴ W opublikowanym opracowaniu zatytułowanym *Podstawowe informacje ze spisów powszechnych. Gmina miejska Żyrardów*, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2003.

⁵ Prócz budynków mieszkalnych zamieszkałych znajdowało się w Żyrardowie 11 budynków mieszkalno-inwentarskich i mieszkalno-gospodarskich z 12 mieszkaniami zamieszkałymi przez 34 osoby. Ponadto było 16 budynków tzw. niesklasyfikowanych (pozostałych) z 86 mieszkaniami zamieszkałymi przez 203 osoby.

wało się jedno mieszkanie (tab. 1), czyli są to domy jednorodzinne, w zdecydowanej większości prywatne. Budynków z trzema i czterema mieszkaniami jest niewiele, nieco więcej jest budynków, w których znajdują się dwie izby lub pięć i więcej.

Najwięcej jest takich budynków, które zostały oddane do użytku w latach 1945–1970 (24,6%) i 1979–1988 (19,9%). Przeciętna liczba mieszkań mieszcząca się w jednym budynku wynosi 4,9, przy czym są takie bloki mieszkalne, gdzie liczba mieszkań wynosi powyżej 50.

Z ogółu budynków wybudowanych w poszczególnych latach najgorzej wyposażone są w urządzenia sieciowe budynki najstarsze (tab. 2). Niemniej jednak nawet budynki najstarsze w większości są wyposażone w sieć wodociagową i kanalizacyjną, natomiast w sposób znikomy w sieć gazową i ciepłowniczą. Nawet budynki oddane do użytku w ostatnim okresie rzadko korzystają z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej, a w większości korzystają z własnej sieci, gdzie koszt wytworzenia jest znacznie wyższy.

Tabela 1. Budynki mieszkalne zamieszkałe w Żyrardowie według liczby mieszkań i okresu budowy wg stanu na 20.05.2002 r.

Wybudowane w latach	Ogółem budynek	O liczbie mieszkań				
		1	2	3	4	5 i więcej
Ogółem: budynki	3319	2354	293	69	47	556
mieszkania	16175	2354	586	207	188	12840
Przed 1918	307	26	11	22	21	227
1918–1944	382	220	48	17	16	81
1945–1970	817	608	106	18	5	80
1971–1978	533	431	54	4	1	43
1979–1988	661	561	47	2	2	49
1989–2000	367	321	15	–	–	31
2001–2002	54	44	5	–	–	5
Będące w budowie	93	92	1	–	–	–
Nie ustalono roku budowy	105	51	6	6	2	40
Z ogółu budynków stanowiące własność osób fizycznych	2467	2115	226	38	19	69

Źródło: Podstawowe informacje ze spisów powszechnych. Gmina miejska Żyrardów, Urząd Statystyczny w Warszawie, 2003, s. 40. Źródło w pozostałych tabelach (jeżeli nie podano innego) jak wyżej.

Tabela 2. Procent budynków zamieszkałych wyposażonych w urządzenia sieciowe wg lat wybudowania

Lata wybudowania	% budynków posiadających				
	wodociąg	kanalizację	gaz z sieci	centralne ogrzewanie	
				razem	z sieci
Przed 1918	91,5	90,6	3,6	13,7	0,6
1918–1944	92,4	90,3	27,5	47,6	0,0
1945–1970	96,2	96,1	67,1	82,6	6,5
1971–1978	99,1	99,1	80,7	93,6	7,9
1979–1988	100	100	76,9	91,1	8,3
1989–2002	100	100	57,8	92,6	13,5
Razem	97,1	96,7	58,4	76,5	6,8

Charakterystyka mieszkań

Jak już nadmieniano, mieszkań w Żyrardowie według spisu było 16 624 w tym mieszkań zamieszkałych stale było 15 313, niezamieszkałych przeznaczonych do rozbiórki było 173. Przedmiotem dalszych rozważań będzie 15 546 mieszkań, z tego 75 było przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.

Większość mieszkań (11023) znajdujących się w Żyrardowie (66,3%) to mieszkania stanowiące własność osób prawnych, tj. mieszkania komunalne, lokale należące do spółdzielni mieszkaniowej, Żyrardowskiego TBS (Towarzystwa Budownictwa Społecznego), skarbu państwa zakładów pracy itp. Właścicielami pozostałych mieszkań są osoby fizyczne i stanowią one własność lub współwłasność prywatną. Mieszkania będące własnością prywatną mają większą przeciętną liczbę izb (+0,9), większą przeciętną powierzchnię użytkową (18,5 m²) oraz większą powierzchnię użytkową na osobę

Tabela 3. Mieszkania zamieszkałe w Żyrardowie w 2002 r. wg własności

Wyszczególnienie	Ogółem	Osób prawnych	Osób fizycznych
Liczba mieszkań zamieszkałych ogółem	15546	10573	4973
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,1	2,8	3,7
Liczba mieszkań zamieszkałych stale	15313	10412	4901
Przeciętna liczba izb	3,1	2,8	3,7
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ²	54,6	45,7	73,1
Przeciętna powierzchnia na osobę w m ²	20,1	17,5	24,9
Przeciętna liczba osób	2,71	2,6	2,92
Liczba osób na izbę	0,87	0,93	0,79

(+7,4 m²), mimo że są zamieszkiwane przeciętnie rzecz biorąc przez większą liczbę (+0,32) osób niż mieszkania stanowiące własność podmiotów będących osobami prawnymi (tab. 3). Czyli prawowici właściciele mieszkań i ich członkowie rodzin żyją w lepszych warunkach niż najemcy.

Dane dotyczące wartości mierników przeciętnych wyliczonych dla Żyrardowa można porównać z analogicznymi danymi dotyczącymi mieszkań w miastach w całym kraju, województwie mazowieckim i powiecie żyrardowskim.

Tabela 4. Przeciętna wielkość mieszkań i przeciętna liczba osób w mieszkaniach w Polsce, województwie mazowieckim i powiecie żyrardowskim w 2002 r.

Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa		Osoby w mieszkaniu		Liczba izb w mieszkaniu
	ogółem	na osobę	liczba	na 1 izbę	
W kraju	56,5	19,6	2,89	0,86	3,38
Woj. mazowieckie	59,3	21,0	2,80	0,83	3,38
Powiat żyrardowski	60,4	20,4	2,96	0,83	3,38
Miasto Żyrardów	54,4	20,1	2,71	0,87	3,10
Powiat Grodzisk Maz.	76,4	24,3	3,08	0,98	3,13

Źródło: Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2002, GUS, Warszawa 2002; Rocznik Statystyczny Województwa Mazowieckiego 2002, GUS w Warszawie, Warszawa 2002; obliczenia własne.

Na podstawie danych zawartych w tab. 4 można wyciągnąć następujące wnioski:

- mieszkania w Żyrardowie posiadają mniejszą całkowitą przeciętną powierzchnię użytkową niż mieszkania w kraju, województwie i powiecie,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w Żyrardowie jest nieco wyższa niż przeciętnie w kraju, ale niższa aniżeli w woj. mazowieckim i znacznie mniejsza niż w powiecie grodzkim,
- „statystyczne” mieszkanie w Żyrardowie składało się z najmniejszej liczby izb w porównaniu z sytuacją w kraju, województwie i powiecie.

W tab. 4 uwzględniono też dane dotyczące sąsiedniego powiatu grodzkiego, aby pokazać pozytywną zależność pomiędzy rozwojem ekonomicznym a poprawą warunków mieszkaniowych na terenie danej jednostki samorządu.

W 15 313 mieszkaniach zamieszkałych stale żyło 11 926 żyrardowskich rodzin i funkcjonowało 16 606 gospodarstw domowych. Wynika stąd, że na 1 mieszkanie przypadało przeciętnie 1,08 takiego gospodarstwa i 0,8 rodziny. Wartość tego ostatniego wskaźnika wiąże się z tym, że GUS poję-

ciem rodzina posługuje się wyłącznie w odniesieniu do gospodarstw domowych co najmniej dwuosobowych (małżeństwa i związki partnerskie z dziećmi lub bez, rodzice samotnie wychowujący dzieci itp.). Jednoosobowe gospodarstwa domowe, których w Żyrardowie funkcjonuje 4746 nie są wykazywane jako rodziny. W nomenklaturze GUS rodzina to co najmniej dwie osoby: małżeństwo bezdzietne lub dwoje partnerów, małżeństwo z dziećmi, jedno z rodziców samotnie wychowujących dzieci itp.

Okres budowy mieszkań

Mieszkańcy Żyrardowa zajmują mieszkania znajdujące się zarówno w starych, jak i nowych budynkach. Z punktu widzenia warunków mieszkaniowych ma to duże znaczenie, ponieważ rzutuje na warunki mieszkaniowe. Na ogół bywa tak, że w tzw. starym budownictwie warunki te są gorsze, ponieważ znaczna część tych budynków nie posiada wielu takich udogodnień jak kanalizacja i splukiwane ustępy, c.o. zasilane z sieci miejskiej i gaz.

Tabela 5. Mieszkania w Żyrardowie w 2002 r. według okresu ich budowy

Mieszkania wybudowane w okresie	Ogółem		Stanowiące własność osób fizycznych	
	Liczba	Struktura %	Liczba	Udział w %
Ogółem	15546	100,0	49,73	32,0
Mieszkania zamieszkałe	15313	98,5	4901	32,0
Przed 1918	2512	16,4	668	26,6
1918–1944	1225	8,0	757	61,8
1945–1970	3572	23,3	1336	37,4
1971–1978	2642	17,2	692	26,2
1979–1988	3152	20,6	740	23,5
1989–2002	1498	9,8	424	28,3
w tym 2001–2002	178	1,2	55	30,9
Będące w budowie	101	0,6	100	99,9
Nie ustalono okresu budowy	844	5,5	256	5,2

Najwięcej użytkowanych przez ludność Żyrardowa mieszkań zlokalizowanych jest w budynkach wybudowanych w latach 1945–1970 (tab. 5) oraz w latach 1979–1988, nieco mniej w latach 1971–1978 oraz w okresie poprzedzającym odzyskanie przez Polskę niepodległości, tj. przed 1918 r. Mieszkań zamieszkałych w budynkach wzniesionych przed 1945 r. było w Żyrardowie

w okresie przeprowadzania spisu ogółem 3737, tj. 24%. To właśnie te mieszkania nie posiadają zazwyczaj niektórych udogodnień, tj. sieci wodociągowej, gazowniczej, centralnego ogrzewania i kanalizacji. W budynkach wybudowanych w latach 1971–2000 znajduje się łącznie 7114 lokali, a więc blisko połowa (45,8%) mieszkań ogółem znajdujących się w Żyrardowie, tj. zamieszkałych na stałe, czasowo lub sezonowo. Najwięcej mieszkań, bo 3152 wybudowano w dziesięcioleciu 1979–1988. W okresie tym wybudowano niewiele mniej mieszkań niż mieszkań, które są nadal użytkowane i pochodzą sprzed 1945 r. (3737 mieszkań) i dwudziestopięcioleciu 1945–1970 (3572 mieszkania). Warto pamiętać, że w ostatniej dekadzie ze względu na stopień zużycia starej substancji mieszkaniowej i związane z tym zagrożenia wyburzono wiele budynków wzniesionych przed 1918 r. Dodać należy, że przeciętna powierzchnia mieszkania była tym większa, im mieszkanie jest przeciętnie młodsze oraz wraz z rosnącym wiekiem mieszkań maleje przeciętna liczba izb przypadająca na mieszkanie, o czym świadczą następujące dane:

	Przeciętna	
	powierzchnia mieszkania w m ²	liczba izb w mieszkaniu
Przed 1918	32,5	1,86
1918–1944	47,3	2,59
1945–1970	49,6	2,95
1971–1978	56,9	3,62
1979–1988	63,8	3,75
1989–2002	75,5	3,85

Warunki mieszkaniowe

Warunki mieszkaniowe zależą m.in. od tego, z ilu izb składa się mieszkanie. W badaniach GUS za izbę uznaje się tylko pomieszczenie o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z dziennym oświetleniem oraz oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu.

Mieszkanie zamieszkałe w Żyrardowie składa się obecnie przeciętnie z 3,12 izb, przy czym mieszkanie stanowiące własność prywatną składa się z 3,68 izb. Najwięcej mieszkań zamieszkałych o jednej izbie to mieszkania wybudowane przed 1945 rokiem (tab. 6). Jest ich 1204, tj. 78,1% wszystkich lokali jednoizbowych. Z kolei mieszkania o liczbie izb nie większej niż dwie, wybudowane przed 1945 rokiem, stanowią 55,9% ogółu wzniesionych wtedy mieszkań. Wypada dodać, że w związku z przyjętymi przez GUS kryteriami za jedno- i dwuizbowe uznane zostały także mieszkania typu M2 i M3

wybudowane w latach 60. i posiadające tzw. ślepe kuchnie („gomułkowskie” normy budowlane). Nie bez znaczenia pozostaje także to, że w polityce mieszkaniowej okresu realnego socjalizmu obowiązywały rygorystycznie przestrzegane zasady określające zależność między liczebnością rodziny a wielkością przydzielanego jej mieszkania w budynkach wielolokalowych i liczbę izb, z których mogło się ono składać (M1 – kawalerka, M2 – małżeństwo bezdzietne, M3 – małżeństwo z jednym dzieckiem, M4 – małżeństwo z dwójką dzieci itd.)⁶.

Tabela 6. Mieszkania zamieszkane z uwzględnieniem liczby izb, okresu budowy i rodzaju własności

Wyszczególnienie	Mieszkania o liczbie izb						Liczba izb ogółem
	1	2	3	4	5 i więcej	Nie ustalono	
Ogółem	1610	3298	5460	3531	1607	40	48 213
Zamieszkane na stałe	1542	3239	5395	3510	1595	32	47 678
Zamieszkane w budynkach wybudowanych w latach							
Przed 1918	977	1017	401	75	25	17	4653
1918–1944	227	452	311	146	87	2	3162
1945–1970	166	1046	1626	463	264	7	10524
1971–1978	4	266	1106	935	327	4	9557
1979–1988	3	185	1287	1207	469	1	11805
1989–2002	64	132	445	518	337	2	5766
w tym 2001–2002	39	24	61	15	39	–	568
W budowie	1	2	17	18	62	1	498
Nie ustalono	168	198	267	169	36	6	2248
Stanowiące własność osób fizycznych	398	972	1291	845	1455	12	18278
Razem	1441	3098	5176	3344	1509	33	45467

Stosunkowo największa liczba izb występuje w mieszkaniach będących w budowie, ponieważ mieszkania te znajdują się we wznoszonych prywatnym sumptem domach (willach). Mieszkania jednoizbowe stanowią 10,1% wszystkich mieszkań, dwuizbowe – 21,1%, trzyizbowe – 35,2%, czteroizbowe – 23,0% oraz pięcio- i więcej izbowe – 10,4%.

⁶ Prawo posiadania dodatkowej izby mieli: nauczyciele, bibliofile i osoby zajmujące kierownicze stanowiska w aparacie partyjnym i administracyjnym.

Innym ważnym wyznacznikiem warunków mieszkaniowych jest powierzchnia użytkowa mieszkań, w tym zwłaszcza powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę. Powierzchnia użytkowa to – wg ustaleń przyjętych przez GUS – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, włącznie z alkowami, spiżarnią, holami, przedpokojami, łazienkami, WC itp., które służą zaspokajaniu mieszkalnych i gospodarczych potrzeb mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Tabela 7. Mieszkania zamieszkane w Żyrardowie w 2002 r. według powierzchni użytkowej i rodzaju własności

Powierzchnia użytkowa w m ²	Mieszkania zamieszkane i rodzaj własności lokali				
	Ogółem		Zamieszkane stałe	Własność osób prawnych	Własność osób fizycznych
	liczba	udział w %			
Poniżej 30	1866	12,0	1796	1384	482
30–39	3228	20,8	3168	2525	703
40–49	3913	25,2	3870	3142	771
50–59	1504	9,7	1492	1064	440
60–79	3013	19,4	2989	2334	679
80–99	534	3,4	527	58	476
100–119	731	4,6	729	13	718
120–199	587	3,8	584	13	574
200 i więcej	109	0,7	108	–	109
Nie ustalono	61	0,4	50	40	21

Najwięcej mieszkań w Żyrardowie (co czwarte) to mieszkania o powierzchni od 40 do 49 m² (tab. 7). Mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 39 m² stanowią łącznie aż 32,8%. Są to zatem mieszkania małe, na co wpływ wywarła wspomniana już polityka mieszkaniowa prowadzona przed 1990 r., a zwłaszcza w okresie „gomułkowskim” (osiedle im. St. Żeromskiego, gdzie mieszkania typu M4 mają powierzchnię całkowitą nie przekraczającą 45–48 m², wybudowane zostało właśnie wtedy, a stosunkowo większe mieszkania zaczęto budować w latach 80.). Ponadto o małej powierzchni są mieszkania wybudowane przed 1944 r., o czym wspomniano wcześniej. Należy zauważyć, iż wśród mieszkań należących do osób fizycznych jest znacznie więcej lokali o większej powierzchni niż zamieszkałych w lokalach będących własnością osób prawnych (tab. 7).

Mieszkania różnią się liczbą osób, które w nich mieszkają, co różnicuje je także ze względu na powierzchnię użytkową przypadającą na 1 lokatora

(tab. 8). Mieszkania zamieszkałe na stałe zajmowało w Żyrardowie 41 428 osób i na każdą z nich przypadało przeciętnie 20,1 m² powierzchni użytkowej, przy czym 13,2% mieszkańców Żyrardowa mieszkało w mieszkaniach, gdzie na 1 osobę przypadało mniej niż 10 m² powierzchni użytkowej i jednocześnie 16,2% ludności użytkowało mieszkania, w których na 1 osobę przypadało 30 m² i więcej powierzchni. Należy sądzić, iż w tych dwóch skrajnych przypadkach ci pierwsi charakteryzują się niskimi dochodami, ci drudzy wysokimi, które pozwoliły im na poprawę warunków mieszkaniowych. Przeciętne warunki mieszkaniowe – jeżeli będzie się je oceniać na podstawie powierzchni przypadającej na 1 osobę (15–29,9 m²) – miała prawie połowa mieszkańców (47,2%) Żyrardowa.

Tabela 8. Mieszkania w Żyrardowie według powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę i rodzaju własności oraz liczby osób zamieszkałych

Powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m ²	Mieszkania zamieszkałe na stałe wg własności					
	Własność			Zamieszkała liczba osób w zasobach mieszkaniowych		
	ogółem	osób prawnych	osób fizycznych	ogółem	osób prawnych	osób fizycznych
Poniżej 5,0	71	50	21	421	279	142
5,0–6,9	245	187	58	1113	860	253
7,0–9,9	905	697	208	3939	2992	947
10,0–14,9	2628	1983	645	9572	7044	2528
15,0–19,9	3542	2803	739	10 486	7963	2523
20,0–29,9	3734	2516	1218	9080	5349	3731
30 i więcej	4138	2142	1996	6708	2551	4157
Nie ustalono	50	34	16	109	67	42

Wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę zależy od okresu budowy mieszkań i typu ich własności (tab. 9), mianowicie najmniejsza powierzchnia na 1 osobę przypada w zasobach mieszkaniowych najstarszych, gdzie też mieszkają osoby o najniższych dochodach w tym także rodziny wielodzietne. Rodziny, które są właścicielami mieszkań i zajmują lokale budowane i oddawane do użytku w niezbyt odległej przeszłości mieszkają w mieszkaniach większych.

O warunkach życia ludności decyduje m.in. dostęp i możliwość korzystania z różnych udogodnień związanych z tzw. infrastrukturą sieciową, tj. dostęp do bieżącej wody, kanalizacji, gazu z sieci miejskiej i centralnego ogrzewania.

Z danych zamieszczonych w tab. 10 wynika, iż do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej podłączonych jest 98,2% mieszkań, a korzysta z niej prawie 99% mieszkańców. Niższy stopień mieszkań wyposażony jest w sieć ciepłowniczą, zwłaszcza miejską oraz gazowniczą. Niemniej jednak korzysta z niej więcej niż połowa mieszkańców Żyrardowa, zwłaszcza ta część, która zamieszkuje budynki spółdzielcze i oddane do użytku w ostatnich kilku latach.

Tabela 9. Przeciętna powierzchnia użytkowa w m² na 1 osobę w mieszkaniach zamieszkałych stale wg okresu budowy i rodzaju własności

Wyszczególnienie	Liczba		Przeciętna powierzchnia na 1 osobę w m ²
	mieszkań	ludności	
Ogółem	15313	41 428	20,1
– własność osób prywatnych	10412	27 105	17,6
– własność osób fizycznych	4901	14 323	24,9
Przed 1918	2430	5740	14,5
1918–1944	1201	3024	19,5
1945–1970	3520	8574	20,6
1971–1978	2620	7438	20,3
1979–1988	3133	9638	20,9
1989–2002	1481	4562	24,6
w tym 2001– 2002	173	425	28,9
Będące w budowie	95	340	33,9
Nie ustalono	833	2112	18,2

Tabela 10. Stopień wyposażenia mieszkań zamieszkałych w podstawowe instalacje i % ludności korzystającej z tych udogodnień

Wyszczególnienie	Mieszkania		Ludność	
	liczba	%	liczba	%
Ogółem	16 175	100,0	41 191	100,0
Wyposażone w instalację:				
Wodociągową	15891	98,2	40 745	98,9
– z sieci	15114	93,4	38 627	93,8
– z urzędnia lokalnego	777	4,8	2118	5,1
Kanalizację z odprowadzeniem:	15862	98,1	40 707	98,8
– do sieci	14325	88,6	36 518	88,7
– do urzędnia lokalnego	1537	9,5	4189	10,2
Gaz z sieci	10473	64,7	28 222	68,5
Centralne ogrzewanie:	11040	68,2	30 177	73,3
– z sieci	8331	51,5	21 084	51,2
– lokalne	2709	16,7	9093	22,1

Należy odnotować, że wskaźniki wyposażenia mieszkań w podstawowe udogodnienia przyjmują w Żyrardowie podobne wartości jak w całym kraju w przypadku wodociągu (97,8%) i kanalizacji (90,6%), natomiast mniejsze w przypadku gazu z sieci (77,0%) i centralnego ogrzewania (81,4%)⁷.

Czynnikiem, który może, choć nie musi wywierać negatywnego wpływu na poziom warunków mieszkaniowych jest liczba gospodarstw domowych funkcjonujących w danym mieszkaniu, o czym informują dane zawarte w tabeli 11. Jeśli w danym mieszkaniu znajduje się więcej niż jedno gospodarstwo domowe, to w grę wchodzić może współzamieszkiwanie gospodarstw jednoosobowych, więcej niż jednoosobowych lub jednoosobowego z wieloosobowymi.

Tabela 11. Liczba izb i liczba gospodarstw domowych w mieszkaniach zamieszkałych stale w Żyrardowie w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Liczba gospodarstw domowych		
		1	2	3 i więcej
Lokale zamieszkałe:	15 313	14 159	1025	129
1 izba	1542	1504	38	–
2 izby	2350	3110	134	6
3 izby	5396	5078	297	21
4 izby	3508	3218	260	30
5 i więcej izb	1585	1217	296	72

Z danych wynika, że 92,5% mieszkań stale zamieszkałych jest zajmowanych w Żyrardowie przez jedno gospodarstwo domowe, 6,7% mieszkań przez dwa gospodarstwa domowe i 0,8% mieszkań przez trzy i więcej takich gospodarstw. Czyli aby zapewnić pełną samodzielność mieszkaniową dla wszystkich gospodarstw domowych powinno być więcej około 1000 mieszkań. Co dziwne, że nawet w mieszkaniach jedno- i dwuizbowych znajdują się dwa gospodarstwa domowe. Najczęściej jednak gospodarstwa dwurodzinne lub większe zamieszkują w mieszkaniach największych składających się z pięciu i więcej izb (tab. 11).

Sytuacja mieszkaniowa ludności zależy m.in. od tytułu zajmowania mieszkania. Rodziny posiadające własne mieszkania mają sytuację bardziej korzystną od tych rodzin, które są najemcami.

⁷ Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej, tab. 16 (218), GUS, Warszawa 2002, s. 227.

Tabela 12. Gospodarstwa domowe według typu i tytułu zajmowania mieszkania

Tytuł zajmowania mieszkania	Ogółem	Gospodarstwa rodzinne			Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym
		Jednoosobowe	Wielooosobowe		
			rodzinne	nierodzinne	
Własność	3931	908	2962	61	2,69
– budynku	2595	441	2135	19	2,89
– mieszkania	1336	467	869	42	2,28
Spółdzielcze prawo do lokalu	6628	1475	5048	105	2,59
Najem	4466	1639	2642	185	2,32
Podnajem	127	62	65	–	2,08
Pokrewieństwo	1416	640	763	13	2,10
Inne	38	22	15	1	1,89
Nie ustalono	–	–	–	–	–
Razem	16 606	4746	11 860	365	2,49

Najwięcej gospodarstw domowych w Żyrardowie (tab. 12) zajmują mieszkania na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu. Stanowią one 39,9% ogółu tych gospodarstw. Z kolei gospodarstwa użytkujące swoje mieszkania na zasadzie najmu stanowią 26,9%, a gospodarstwa posiadające tytuł własności 23,7%. Wśród tych ostatnich 66,0% dysponuje tytułem własności do budynku, a pozostałe 34,0% tytułem własności mieszkania. Stosunkowo liczną kategorią są gospodarstwa domowe zajmujące mieszkania na zasadzie pokrewieństwa (8,5%).

Tabela 13. Gospodarstwa domowe według liczby izb i liczby osób w mieszkaniach

Gospodarstwa domowe według liczby osób	Mieszkania o liczbie izb						Razem
	1	2	3	4	5 i więcej	Nie ustalono	
Ogółem	1580	3398	5736	3829	2031	32	16 606
Liczba osób w gospodarstwie							
1	969	1393	1505	554	306	19	4746
2	323	951	1765	838	436	8	4321
3	165	584	1286	1072	528	–	3635
4	86	328	898	994	546	1	2853
5 i więcej osobowe	37	142	282	371	215	4	1051
Mieszkające samodzielnie	1504	3110	5078	3218	1217	32	14 159
Mieszkające niesamodzielnie	76	288	658	611	814	–	2447

Warto zauważyć, iż wśród ogółu gospodarstw domowych znaczącą grupę stanowią gospodarstwa jednoosobowe (28,6%) i one najczęściej są najemcami mieszkań (z ogółu najmujących stanowią 36,7%), podnajemcami (48,8%) i z tytułu pokrewieństwa (45,2%), zaś rzadziej są właścicielami budynku (17%) lub mieszkania spółdzielczego (22,2%). Gospodarstwa nierodzinne głównie użytkują mieszkania w charakterze najmu. Mieszkania jednoizbowe są głównie zajmowane przez gospodarstwa jednoosobowe (61,3%) i w mniejszym stopniu przez dwuosobowe (20,4%) i większe (18,3%). Mieszkania dwuizbowe również w dużej mierze (41%) zamieszkałe są przez gospodarstwa domowe jednoosobowe i w mniejszym stopniu przez dwuosobowe (28%) i trzyosobowe (17,2%). Mieszkania trzyizbowe użytkują w największym stopniu gospodarstwa dwuosobowe (30,8%) i jednoosobowe (26,2%) oraz trzyosobowe (22,4%). Z kolei mieszkania o czterech izbach najczęściej użytkują rodziny trzyosobowe (28%), czteroosobowe (26%) i dwuosobowe (21,9%). Mieszkania pięcioizbowe i większe zamieszkałe są prawie w takim samym stopniu przez rodziny czteroosobowe (26,9%) i pięcioosobowe (26,0%) i w nieco mniejszym stopniu przez dwuosobowe (21,5%). W każdym razie w mieszkaniach o jednej izbie mieszkają rodziny wieloosobowe, a mieszkania o pięciu izbach i więcej zajmują również gospodarstwa domowe jednoosobowe (tab. 13). Widać więc, jak duże istnieją zróżnicowania warunków mieszkaniowych. Przeciętnie na jedno mieszkanie według liczby izb przypadała następująca liczba osób:

Mieszkania	1 izbowe	–	1,68 osób
- " -	2 " -	–	2,11 " -
- " -	3 " -	–	2,44 " -
- " -	4 " -	–	2,99 " -
- " -	5 " - i większe	–	3,00 " -

W Żyrardowie w okresie przeprowadzania spisu powszechnego funkcjonowało blisko 2,5 tys. gospodarstw domowych, które zamieszkiwały nie-samodzielnie i stanowiły one 14,7% wszystkich gospodarstw. Ze społecznego punktu widzenia ważnym problemem jest ocena warunków mieszkaniowych rodzin z dziećmi.

W Żyrardowie wśród ogółu rodzin z dziećmi, których było 9160 małżeństwa stanowiły 65,2%, a rodziny niepełne (z dziećmi zamieszkuje jedno z rodziców) 34,8%. Widać więc, że rodzin niepełnych z jednym dzieckiem lub więcej jest stosunkowo dużo. Zachodzi więc pytanie, czy wyposażenie mieszkań w urządzenia sieciowe zajmowane przez rodziny niepełne jest gorsze niż mieszkań użytkowanych przez rodziny pełne.

Tabela 14. Rodziny i związki partnerskie z dziećmi według stopnia wyposażenia zajmowanych przez nie mieszkań w instalacje i według liczby dzieci

Wyszczególnienie	Wyposażenie mieszkania						Bez wodociągu	Nie ustalono	Ogółem
	Wodociąg, ustęp i łazienka			Wodociąg z ustępem ale bez łazienki					
	Razem	z c.o.	bez c.o.	Razem	z c.o.	bez c.o.			
Ogółem rodziny	7892	7074	818	1000	145	855	225	43	9160
Małżeństwa z dziećmi	5372	4876	496	470	74	396	98	31	5971
1	2625	2412	213	193	32	161	37	14	2896
2	2287	2075	212	191	31	160	39	11	2528
3	367	317	50	59	8	51	16	4	446
4 i więcej	93	72	21	27	3	24	6	2	128
Jedno z rodziców z dziećmi	2520	2198	322	530	71	459	127	12	3189
1	1715	1517	198	343	42	301	80	6	2144
2	672	577	95	133	19	114	30	4	839
3	107	87	20	36	6	30	15	2	160
4 i więcej	26	17	9	18	4	14	2	–	46

Ze wszystkich udogodnień komunalnych korzysta w Żyrardowie 77,2% rodzin, co oznacza, że dostępu do co najmniej jednego z nich nie posiada pozostałe 22,8% tych rodzin. W mieszkaniach wyposażonych w wodociąg, ustęp i łazienkę ale bez centralnego ogrzewania mieszka 86,1% rodzin, a w mieszkaniach, które nie posiadają łazienki lub ustępu albo obu tych udogodnień – 10,9% rodzin. W nieco gorszym położeniu znajdują się rodziny pełne. Ze wszystkich wygód korzysta 68,9% takich rodzin. W mieszkaniach, które nie posiadają nawet wodociągu, mieszka 2,4% rodzin pełnych z dziećmi i 4,0% rodzin niepełnych (tab. 14).

Jeżeli będziemy analizować wyposażenie mieszkań w wodociąg, ustęp i łazienkę zajmowane przez rodziny pełne według liczby dzieci i rodziny niepełne to okazuje się, że wraz z rosnącą liczbą dzieci w rodzinach pogarsza się wyposażenie mieszkań w te urządzenia sieciowe i to bardziej w rodzinach niepełnych co ilustrują poniższe dane:

	Jest	Bez
	wodociąg, ustęp i łazienka	c.o.
rodziny pełne razem	90,0	8,3
1	90,6	7,4
2	90,5	8,4
3	82,3	11,2
4 i więcej dzieci	72,6	16,4

rodziny niepełne	79,0	10,1
z 1 dzieckiem	80,0	9,2
z 2 dzieci	80,1	11,3
z 3 dzieci	66,9	12,5
z 4 dzieci	56,5	19,6

Tymczasem przy większej liczbie dzieci urządzenia komunalne są bardziej potrzebne. Jednocześnie większa liczba dzieci obciąża bardziej budżet domowy i nie pozwala na przyłączenie mieszkań do tych urządzeń. Wskazana byłaby w tym zakresie pomoc państwa.

Zakończenie

Warunki mieszkaniowe w Żyrardowie ocenić można jako porównywalne z tymi, które występują w wielu polskich miastach o zbliżonej wielkości i charakterze. Nie oznacza to, że nie należy dążyć do ich poprawy, na co wskazuje wiele z przedstawionych w opracowaniu danych. W szczególności stosunkowo duży udział procentowy mieszkań w tzw. starym budownictwie nakłada na władze miasta obowiązek prowadzenia takiej gospodarki mieszkaniowej, która zorientowana jest na podnoszenie standardu substancji nadającej się do dalszego zamieszkiwania, wyburzania budynków, które się do tego już nie nadają i wznoszenia nowych. Wymaga to poważnych nakładów bieżących i inwestycyjnych związanych z zakupem usług remontowych i innych usług specjalistycznych oraz z gospodarką gruntami i nieruchomościami.

Prezentowane dane wskazują na bardzo duże różnice występujące w warunkach mieszkaniowych. Dane spisu nie pozwalają odpowiedzieć na pytanie, jakie grupy społeczne mają najgorsze warunki, a jakie najlepsze. Można domniemywać, o czym świadczą wyniki innych badań⁸, że wraz ze względnym wzrostem wykształcenia ludności poprawiają się nie tylko warunki mieszkaniowe, ale w ogóle standard życia i zwiększa się samozadowolenie z życia. Z badań dotyczących rodzin z dziećmi uczęszczającymi do szkoły podstawowej wynika, że jeżeli chociaż jedno z rodziców miało wykształcenie wyższe to 26% oceniało swoje warunki mieszkaniowe jako luksusowe lub bardzo dobre i 3% jako złe, podczas gdy wśród osób z wykształceniem podstawowym odpowiednio tylko 6% jako luksusowe i bardzo dobre i 23% jako złe i 15% jako bardzo złe⁹. Tak więc poziom wykształcenia, otrzymywane dochody, kształtowanie struktury wydatków mają istotny wpływ na warunki mieszkaniowe.

⁸ Por. W. Rakowski, B. Bujala, *Warunki życia rodzin z dziećmi uczęszczającymi do szkoły podstawowej w Żyrardowie*, „Rocznik Żyrardowski” tom II, Żyrardów 2003.

⁹ Tamże, s. 295.

Housing Conditions in Żyrardów in the light of the National Population and Housing Census of 2002

Summary

The article discusses the housing resources in the breakdown into buildings and flats constructed in particular years and equipped with infrastructure, and characterises them according to the status of ownership, numbers of habitable rooms per flat, and the living room, including the living room per person ratio.

The municipal water-pipe and sewerage system is used by 98.8% of the population of Żyrardów, 68.5% use the gas grid, and 73.3% are connected to the central heating distribution network.

Of all households in Żyrardów – there were 16,606 of them recorded in 2002 – 40%, which is the largest proportion, are households occupying a flat in a tenants' housing co-operative society. The second largest proportion, namely 27%, are the households living in rented accommodation. 23.7% live in accommodation owned by the occupant, and 66% of whom have their own house. A small proportion of households, 8.5%, have accommodation on the grounds of kinship and/or family relations. A considerable proportion of the total number of households, namely 28.6%, are one-person households, and it is them who are most often the tenants, the subtenants or the occupants on grounds of kinship / family relation, but far less often the owners of the building or the occupants with title of ownership of a flat in a housing co-operative. About 2.5 thousand households share accommodation with another household.

In Żyrardów, 65.2% of all families with children were complete families, 34.8% were disadvantaged / single-parent families whose housing conditions are worse than those of the complete families. Many-children families, too, live in worse housing conditions than the families with one or two children.