Antoni SOBCZAK

ZMIANY STANDARDU MIESZKANIOWEGO WIELKICH MIAST POLSKI

1. W p r o w a d z e n i e

Termin „standard mieszkaniowy" używa się zwykle przy precyzowaniu ilościowych i jakościowych kryteriów przydatnych do oceny aktualnych i przyszłych warunków mieszkaniowych. Pojęcie to przybiera najczęściej trojakie znaczenie. W postulatywno-normatywnym znaczeniu standard mieszkaniowy określa poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zakresie powierzchni, wyposażenia i wykończenia mieszkań na danym etapie społecznego, ekonomicznego i technicznego rozwoju[1]. Formułuje się go zazwyczaj za pomocą nielicznych wskaźników, z których najistotniejsze znaczenie mają: przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba osób na izbę, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę oraz przeciętna liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań. Tak pojęty standard mieszkaniowy może mieć charakter normy kierunkowej (określać poziom pożądany) lub normy obowiązującej. Wyrażony za pomocą wielkości średnich, może mieć zastosowanie w pracach planistycznych. Wyróżnia się przy tym standard mieszkaniowy minimalny i maksymalny. Standard minimalny ma na celu oznaczenie minimum biologicznych i użytkowych warunków dla mieszkańców. W tym znaczeniu standard mieszkaniowy może stanowić kryteria wycofywania z użytkowania zasobów o charakterze substandardowym. Maksymalny standard mieszkaniowy wyznacza górną granicę, której nie powinno się w zasadzie przekraczać, aby nie dopuścić do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jednostek na poziomie popytu wirtualnego. Poziom minimalnego, a zwłaszcza maksymalnego standardu mieszkaniowego zależy w dużej mierze od ekonomicznej sytuacji kraju. Standard mieszkaniowy może być zróżnicowany pod względem czasowym i przestrzennym. Zależy on również od istniejących różnic regionalnych, osobliwości grup społeczno-zawodowych, podziału środowiskowego itp.

---

[1] Podajemy za A. A n d r z e j e w s k i m: Zarys polityki mieszkaniowej. Warszawa: Arkady 1969 s.185.

Powyższe sformułowanie standardu mieszkaniowego, obok licznych zalet, ma również pewne mankamenty. Zasadniczą jego wadą jest konieczność jednoczesnego operowania wieloma wskaźnikami. Czasowa, jak i przestrzenna analiza sytuacji mieszkaniowej wymaga w takim ujęciu porównywania całego zbioru cech, których znaczenie w ocenie ogólnych warunków mieszkaniowych podlega, wraz z upływem czasu, stałym przemianom. W tak pojmowanym standardzie mieszkaniowym występuje dominacja cech ilościowych. Stan taki jest efektem utrzymującego się deficytu mieszkań. Kwestia jakości zamieszkiwania jest jak gdyby odkładana na okres późniejszy. Wydaje się, że na obecnym etapie społeczno-ekonomicznego i kulturalnego rozwoju kraju, uwzględnianie cech jakościowych staje się wyraźną koniecznością. One to bowiem, obok cech ilościowych, w znacznym stopniu decydują o przystosowaniu mieszkań do dzisiejszych i przyszłych wymagań ich użytkowników.

Mieszkanie stanowi jeden z zasadniczych elementów szeroko pojętych warunków bytu ludności. Ze statystycznego punktu widzenia, w całym kompleksie cech społeczno-ekonomicznych i kulturowych, czynnik mieszkania odgrywa niepoślednią rolę. W modelach matematyczno-statystycznych, zależnie od celu i przedmiotu badania, mieszkanie stanowić może zarówno zmienną objaśnianą, jak i objaśniającą[2].

Poważnym utrudnieniem w prowadzeniu szerokich badań uwzględniających czynnik mieszkania jest mała znajomość i stosowalność syntetycznych miar oceny sytuacji mieszkaniowej. Jedną z takich miar może być np. wartość zasobu mieszkaniowego przypadająca na osobę[3]. Miernik taki, jakkolwiek prawidłowy pod względem metodologicznym i odzwierciedlający wszystkie czynniki wpływające na standard mieszkaniowy, jest niestety bardzo kłopotliwy do wyznaczenia, zwłaszcza w układzie regionalnym lub dla poszczególnych miast[4].

Podstawowym celem niniejszego opracowania jest sformułowanie, wyznaczenie, a następnie prześledzenie zmian standardu mieszkaniowego w wielkich miastach Polski. Standard mieszkaniowy rezumiany jest jako punktowy, syntetyczny wskaźnik warunków zamieszkiwania, uwzględniający zarówno wymierne jak i niewymierne cechy mieszkaniowe. Sprowadzenie standardu mieszkaniowego do porównywalnej w czasie i przestrzeni postaci pozwoli między innymi na hierarchiczne uporządkowanie wielkich miast Polski według stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

---

[2] Por. A. S o b c z a k: Statystyczna estymacja potrzeb mieszkaniowych. Warszawa-Poznań: PWN 1974 s.37 - 51 oraz A. S o b c z a k: Standard mieszkaniowy jako czynnik dzietności rodzin. Zeszyty Naukowe AE w Poznaniu Seria I nr 121. Poznań 1986 s. 27 - 41.

[3] Zob. R. R y c h l e w s k i: Popyt budowlany. Warszawa: PWE 1973 s.77 - 84.

[4] Zob. E. B i t t n e r o w a: Zasady metodyczne ustalania wartości majątku trwałego w wewnętrznym podziale terytorialnym województw. Planowanie Regionalne. Materiały. Zeszyt 7. Warszawa 1974. KPRN.

Tak zdefiniowany standard mieszkaniowy stanowi zmodyfikowaną wersję metody, którą opracowała wcześniej W.Litterer-Marwege[5].

Rekonstrukcja metody W. Litterer-Marwege była konieczna. Chodziło przede wszystkim o jej dostosowanie do zmieniających się w czasie warunków zamieszkiwania. Niektóre cechy, uwzględniane poprzednio, utraciły obecnie swe dawne znaczenie. Niektóre zaś wystąpiły na tyle powszechnie, że nie różnicowały badanego zjawiska pod względem czasowo-przestrzennym i mogły być bez szkody wyeliminowane z badania.

Przy wprowadzaniu zmian kierowano się także koniecznością dostosowania metody do zmieniających się zakresów spisów powszechnych. Niejednolitość pojęć i danych spisowych z lat 1950 - 1978 spowodowała konieczność uwzględnienia takich tylko cech mieszkaniowych, które występowały jednocześnie we wszystkich spisach powszechnych przeprowadzonych w latach 1960 - 1978 - i których porównywalność nie nastręczała większych merytorycznych wątpliwości.

Syntetyczny wskaźnik standardu mieszkaniowego ma tę zaletę, że do jego wyznaczenia wystarczy posłużyć się publikowanymi materiałami spisów powszechnych w zakresie mieszkań i budynków, statystyki ludności oraz stanu i struktury gospodarstw domowych. W przeciwieństwie do metod wartościowych nie zachodzi tu konieczność przeprowadzania szczegółowej inwentaryzacji i wyceny substancji mieszkaniowej. Wadą zastosowanej metody jest natomiast to, że nie uwzględnia ona niektórych, może nawet istotnych, ale nie ujmowanych w spisach powszechnych, jakościowych cech mieszkaniowych. Innym mankamentem tej metody jest również ogromna pracochłonność uzyskiwania wyników, które często, na skutek niejednolitości zakresów poszczególnych spisów powszechnych, należało otrzymywać w drodze różnych oszacowań. Z uwagi na to, że wyznaczanie syntetycznego wskaźnika standardu mieszkaniowego możliwe jest jedynie na podstawie wyników spisów powszechnych, badanie warunków mieszkaniowych może być przeprowadzane średnio co 10 lat. Z tej racji metoda ta nie umożliwia bieżącego śledzenia rozwoju sytuacji mieszkaniowej. Pomimo wymienionych mankamentów metoda ta stanowić może wygodne narzędzie diagnostyczne umożliwiające wszechstronną przestrzenną i czasową analizę warunków zamieszkiwania, a w konsekwencji formułowanie właściwych planów i programów budownictwa mieszkaniowego.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje wielkie miasta Polski, do których zaliczyliśmy umownie wszystkie miasta liczące w 1978 r. 100 tys. i więcej mieszkańców. W zbiorowości tej znajduje się 18 miast liczących 100 - 199 tys. mieszkańców, 10 miast w przedziale 200 - 499 tys. mieszkańców i 5 miast liczących powyżej 500 tys. mieszkańców.

Zakres czasowy pokrywa się z datami trzech ostatnich spisów powszechnych i obejmuje lata 1960 - 1978.

---

[5] Zob. W. L i t t e r e r - M a r w e g e: Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium Metodologiczne. Prace IBM 1959 nr 26.

2. Konstrukcja syntetycznego wskaźnika standardu mieszkaniowego

Ogólny wskaźnik standardu mieszakniowego jest sumą dwóch wskaźników zbiorczych - wskaźnika wartości użytkowej mieszkań oraz wskaźnika ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pierwszy z nich jest sumą trzech czynników nazwanych umownie: skład mieszkania, wyposażenie mieszkań oraz rodzaj zabudowy.

Charakterystyki „składu mieszkania" dokonano biorąc pod uwagę możliwość oddzielenia funkcji spania od funkcji przygotowywania i spożywania posiłków oraz możliwości wykonywania czynności sanitarnych w oddzielnych pomieszczeniach. Przy tych założeniach, pojęciem „skład mieszkania" objęto mieszkania wyposażone w kuchnię (75 pkt.), łazienkę (50 pkt.) i ustęp (50) pkt. Narodowy Spis Powszechny z 1960 r. nie dostarcza informacji o mieszkaniach posiadających pomieszczenia kuchenne, toteż dla porównywalności danych ze spisami powszechnymi z 1970 i 1978 r. przyjęto, że wszystkie mieszkania dwuizbowe i większe posiadają kuchnię. Równie niejednolicie potraktowana została w spisach z 1960 i 1970 r. kwestia łazienki. „Stałe urządzenia kąpielowe" mogły być również instalowane w kuchniach i innych pomieszczeniach, które nie spełniają warunków definicji o łazienkach. Stąd więc odsetek mieszkań wyposażonych w łazienki dla roku 1960 może być nieco zawyżony.

Wyposażenie mieszkań scharakteryzowano na podstawie odsetka mieszkań wyposażonych w wodociąg (75 pkt.), gaz sieciowy (50 pkt.) i centralne ogrzewanie (50 pkt.). W obliczeniach nie brano pod uwagę innych instalacji, które nie występują w zakresach spisów powszechnych, lub też są powszechne i w nieistotny sposób różnicują wyposażenie mieszkań (np. elektryczność). W czynniku tym pominięto również ustęp, ponieważ zaliczono go do „składu mieszkania".

Czynnik „rodzaj zabudowy" ma między innymi na celu konieczność eliminacji budynków zużytych pod względem społecznym i nie zapewniających podstawowych wymogów przeciwpożarowych. Uwzględniono tu dwie, występujące w spisach powszechnych, cechy: wiek budynku (75 pkt.) i ogniotrwałość ścian budynków (75 pkt.). Uwzględnienie tych, a pominięcie innych cech (np. wielkość budynku) jest pewnym uproszczeniem, bowiem korelacja pomiędzy wiekiem budynku a rodzajem ścian nie jest jednokierunkowa. Istnieją budynki stare o ścianach z materiałów ogniotrwałych i odwrotnie - budynki nowe, posiadające ściany z materiału palnego. Na ogół jednak, wraz z wiekiem budynku maleje jego wartość użytkowa, toteż wiek budynku jest obiektywnym elementem decydującym o komforcie zamieszkiwania.

Drugi wskaźnik zbiorczy - tzw. „wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych" - obliczono na podstawie dwóch wielkości: wskaźnika samodzielności zamieszkiwania (250 pkt.) i wskaźnika zaludnienia mieszkań (250 pkt.). Sytuację uważano przy tym za właściwą, w warunkach nie zaspokojonego popytu mieszkaniowego, gdy każde gospodarstwo domowe ma samodzielne mieszkanie.

Podstawę do określania wskaźnika zaludnienia mieszkań stanowił stosunek liczby ludności w mieszkaniach do liczby izb:

$$z = \frac{L}{i} \ ;$$

gdzie:

L - ludność,

i - izby

Relacja ta orientuje nas co do pojemności zasobów mieszkaniowych. Zależnie od wielkości tego ułamka wartość wskaźnika zaludnienia mieszkań ustalono według następującego kryterium:[6]

	$z \leqslant$	1,00	punktów	250
$1,00 <$	$z \leqslant$	1,05	"	230
$1,05 <$	$z \leqslant$	1,10	"	210
$1,10 <$	$z \leqslant$	1,15	"	190
$1,15 <$	$z \leqslant$	1,20	"	170
$1,20 <$	$z \leqslant$	1,25	"	150
$1,25 <$	$z \leqslant$	1,30	"	130
$1,30 <$	$z \leqslant$	1,35	"	110
$1,35 <$	$z \leqslant$	1,40	"	90
$1,40 <$	$z \leqslant$	1,45	"	70
$1,45 <$	$z \leqslant$	1,50	"	50
$1,50 <$	$z \leqslant$	1,55	"	30
$1,55 <$	$z \leqslant$	1,60	"	10
$1,60 <$	$z \leqslant$		"	0

Pożądaną wartość 250 pkt. uzyskanoby wówczas, gdyby na jedną izbę przypadała nie więcej niż jedna osoba.

Tak wyznaczony wskaźnik „zaludnienia mieszkań", chociaż poprawny metodologicznie, nie może niestety, stanowić jednorodnego narzędzia poznawczego. Wynika to głównie z niejednolitego ujmowania izb w spisach statystycznych. O wiele lepszy obraz możnaby otrzymać przy równoczesnym uwzględnianiu powierzchni przypadającej na jednego mieszkańca. Postulat ten nie jest jednakże możliwy do spełnienia z braku danych statystycznych. W polskich spisach powszechnych powierzchnia po raz pierwszy była badana dopiero w 1970 r.[7].

---

[6] Przyjęte kryterium nie jest zgodne z sugestiami W.Litterer-Marwege. Wobec ujednolicenia się wskaźnika zaludnienia mieszkań w skali krajowej zdecydowano się na znaczne rozszerzenie obszaru zmienności tego wskaźnika.

[7] Zob. A. S o b c z a k: Analiza sytuacji mieszkaniowej Poznania w świetle spisów statystycznych. Poznańskie Roczniki Ekonomiczne. T.27.

Maksymalny ogólny wskaźnik standardu mieszkaniowego posiada 1000 pkt. Nie oznacza to, że jest to wielkość optymalna. Jest to wielkość wynikająca z polityki mieszkaniowej państwa, uwzględniającej społeczne preferencje mieszkaniowe ludności. W naszym odczuciu pułap ten możliwy jest do osiągnięcia już na obecnym etapie rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju. Wielkość ta nie może być stała w dłuższym okresie czasu, gdyż wraz z ewolucją funkcji mieszkania i jego układu funkcjonalnego zmieniać się będą kryteria oceny warunków zamieszkiwania. Tak długo jednak, póki poziom ten nie jest osiągany przez żadną jednostkę przestrzenną kraju, tak długo nie ma konieczności rachunkowej korekty samej metody.

Zawsze wtedy, gdy usiłujemy mierzyć to, co z natury rzeczy jest niemierzalne zachodzi problem właściwego wartościowania poszczególnych cech. Nie ma w tym zakresie obiektywnych metod, które zastąpione być muszą, z konieczności, subiektywną oceną poszczególnych badaczy. Zdajemy sobie sprawę z tego, że przyjęte przez nas wagi dla poszczególnych cech mieszkaniowych nie wszystkich usatysfakcjonują. Nie to jest jednak najważniejsze. Ważne jest to, że sposób obliczania syntetycznego wskaźnika standardu mieszkaniowego jest jednakowy dla każdej jednostki przestrzennej i w każdym czasie. Niemożliwy do uniknięcia, stały in minus lub in plus błąd systematyczny uniemożliwia wprawdzie ocenę faktycznego poziomu zjawiska lecz nie wpływa na ocenę zmian tego zjawiska. Przydatność zatem syntetycznego wskaźnika standardu mieszkaniowego do badania zróżnicowania warunków zamieszkiwania w wielkich miastach Polski nie powinna budzić większych zastrzeżeń.

3. Rezultaty obliczeń

Podstawowe informacje o syntetycznym wskaźniku standardu mieszkaniowego i głównych jego składowych zawarte są w tabelach 1 - 3. Zwięzły opis tych wielkości, za pomocą podstawowych parametrów statystycznych, zamieszcza tabela 4. Głównym parametrem opisowym jest średnia arytmetyczna. Wszystkie badane czynniki, z wyjątkiem zaludnienia mieszkań, posiadają rozkład zbliżony do symetrycznego, toteż wartość poznawcza tego parametru nie powinna budzić zastrzeżeń. Świadczą także o tym bardzo małe współczynniki zmienności (0,6 do 0,31). Wyjątek - jak już wspomnieliśmy - stanowi „zaludnienie mieszkań", dla którego współczynnik zmienności waha się od 0,15 - w 1978 r. do 0,95 - w 1960 r. Zjawisko to charakteryzuje się największą dyspersją przestrzenną i wyznaczona dla tego czynnika średnia arytmetyczna nie ma większej wartości poznawczej. Analizę ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego poprzedzimy zaznajomieniem się z poszczególnymi jego podstawowymi czynnikami.

Czynnik zwany umownie „składem mieszkania" charakteryzuje wyposażenie mieszkań w kuchnię, łazienkę i ustęp. Pożądana wartość tego czynnika wynosi 175 punktów i byłaby możliwa wtedy, gdyby wszystkie te elementy znalazły się w składzie mieszkania. Przyrost „składu mieszkania" w la-

tach 1960 - 1978 wynosił średnio 43 punkty i był w miarę równomierny w całym badanym okresie. Największy przyrost obserwujemy w tych miastach, które w roku 1960 były pod tym względem szczególnie zaniedbane. O ile przyrost wartości minimalnej wynosił 58 punktów, o tyle dla wartości maksymalnych przyrost ten wynosił już tylko 26 punktów. Mała rozpiętość wartości badanej cechy w 1978 roku (44 pkt.) świadczy o niewielkiej dyspersji przestrzennej tego czynnika. Rozpiętość ta dla roku 1960 wynosiła 65 punktów, a dla roku 1970 - 53 punkty.

Wśród miast najwyższą wartość tego czynnika w 1978 roku posiadały: Olsztyn, Tychy, Gdańsk, Gdynia, Elbląg i Warszawa. Najmniejszą zaś Chorzów, Zabrze i Bytom. Poznań, z wielkością 151 punktów, plasował się powyżej przeciętnej krajowej (144 pkt.).

Następnym elementem zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań jest „wyposażenie mieszkań". Czynnik ten uwzględnia wyposażenie mieszkań w podstawowe urządzenia techniczno-sanitarne, a mianowicie: wodociąg, gaz i centralne ogrzewanie. Maksymalna wartość tego czynnika wynosi również 175 punktów.

W porównaniu ze „składem mieszkania", jego wyposażenie charakteryzuje się nieco większą dyspersją przestrzenną. Różnica pomiędzy maksymalną a minimalną wartością badanej cechy (tzw. rozstęp) wahała się od 90 punktów - w 1960 r. do 63 punktów - w 1970 r. i 51 punktów - w 1978 r.W górnym pułapie tego czynnika przyrost w latach 1960 - 1978 wynosił 25 punktów, w dolnym zaś aż 64 punkty. Świadczy to o postępującym przestrzennym wyrównywaniu się tego czynnika. W roku 1960 najsłabszą w tym względzie pozycją zajmowały: Ruda Śląska (39 pkt.), Wodzisław Śląski(43 pkt.) i Częstochowa (46 pkt.). Najwyższą natomiast: Tychy (129 pkt.), Szczecin (119 pkt.) i Elbląg (114 pkt.). Poznań z wielkością 103 punkty znajdował się w czołówce wielkich miast Polski. W 1970 r. pierwszeństwo utrzymały Tychy (148 pkt.), przed Warszawą (142 pkt.) oraz Szczecinem i Gdańskiem po 140 punktów. Końcową pozycję zajmowała Ruda Śląska (85 pkt.) i Dąbrowa Górnicza (86 pkt.). Pozycja Poznania (130 pkt.) była nadal wysoka. W 1978 r. najwyższy wskaźnik wyposażenia mieszkań posiadały Warszawa i Gdańsk (154 pkt.), a następnie Szczecin (152 pkt.), Elbląg i Wrocław (po 150 pkt.). Najniżej plasowały się: Dąbrowa Górnicza (103 pkt.), Ruda Śląska (112 pkt.) i Częstochowa (113 pkt.). „Wyposażenie" w Poznaniu uległo zwiększeniu i wynosiło w tym roku 146 punktów.

W przeciwieństwie do „składu mieszkania" wyposażenie mieszkań w podstawowe urządzenia techniczno-sanitarne jest silnie skorelowane z wielkością miasta. Ilustrację tego zagadnienia znajdujemy w tabeli 9. Wyposażenie to wydatnie rośnie w miarę przechodzenia od niższej do wyższej klasy miejscowości. Obliczony, pomiędzy czynnikiem „wyposażenie" a liczbą ludności w mieście, współczynnik korelacji rzędu zerowego jest dodatni i wynosi r = 0,2687 (kryterium istotności na poziomie istotności 0,05 wynosi 0,0766).

Ostatnim elementem zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań jest „rodzaj zabudowy". Czynnik ten uwzględnia dwie cechy: wiek budynku i ogniotrwałość użytych przy budowie materiałów konstrukcyjnych. Pożądana wysokość tego czynnika wynosi 150 punktów. Wielkość ta byłaby osiągnięta wtedy, gdyby wszystkie mieszkania były wybudowane po 1945 r. i posiadały ściany z materiałów ognioodpornych. W całym badanym okresie wskaźnik ten ulegał systematycznej poprawie. Osiągnięta w 1978 roku przeciętna wartość tego wskaźnika była jednak o 22% niższa od pożądanej. Pomimo wyraźnego czasowego zróżnicowania poziomu zjawiska, przeciętna dyspersja tego wskaźnika nie jest duża. Malała ona w miarę upływu lat i w 1978 r. wynosiła 38 punktów. W 1960 r. najwyższą wartością omawianego wskaźnika legitymowały się Tychy (130 pkt.) i Gdańsk (114 pkt.). Listę zamykał Białystok z ilością punktów 57. Poznań z liczbą 88 punktów plasował się na pozycji środkowej. Podobną pozycję zajmował też w roku 1970 i 1978. W 1970 r. pierwszeństwo przypadało Rybnikowi (128 pkt.) i Krakowowi (122 pkt.) - a w 1978 r. Tychom (137 pkt.) i Olsztynowi (130 pkt.). Końcowe miejsca zajmowały odpowiednio: Wałbrzych (83 pkt) - w 1970 r. i Elbląg (99 pkt.) - w 1978 r.

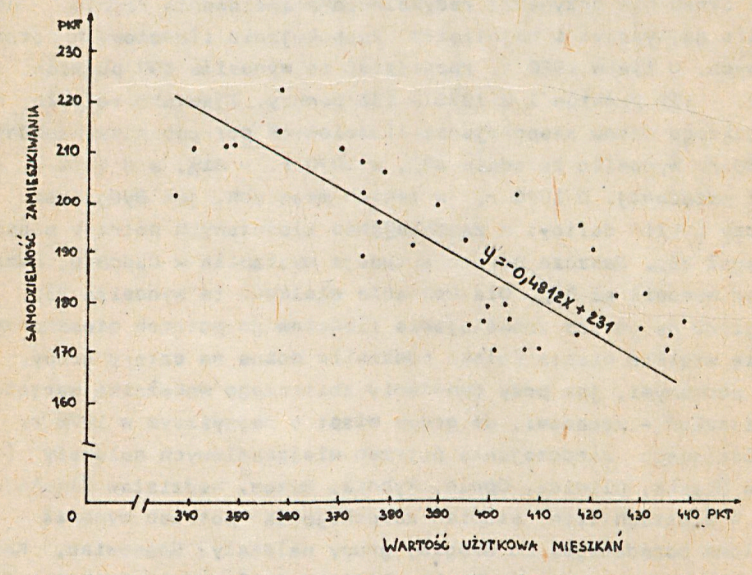
Elementem skupiającym wszystkie omówione dotychczas czynniki jest tzw. zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkań. Pożądana wielkość tego wskaźnika wynosi 500 punktów. Wysokość tego wskaźnika daje przybliżony obraz „komfortu zamieszkiwania". Zmiany jakie pod tym względem nastąpiły w latach 1960-1978 są znaczne. przeciętna wielkość wskaźnika wzrosła w tych latach o 130 punktów i stanowiła w 1978 r. 79% wartości pożądanej. Największą dynamiką zmian charakteryzowały się miasta szczególnie pod tym względem zaniedbane w przeszłości. Najniższa wartość badanej cechy zwiększyła się w latach 1960 - 1978 ze 195 do 342 punktów, czyli aż o 147 punktów. Przyrost wskaźnika w miastach pod tym względem przodujących wynosił tylko 38 punktów. Przestrzenna dyspersja wskaźnika w 1978 r. nie była duża. Rostęp wynosił 97 punktów, a współczynnik zmienności zaledwie 0,08. Według wysokości zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań wszystkie wielkie miasta Polski sklasyfikować można w czterech grupach. Podstawę grupowania stanowił podział zbiorowości na kwartyle. Medianę, czyli wartość środkową, stanowił z wartością 399 punktów Lublin.

Do pierwszej grupy miast - o najwyższym zbiorczym wskaźniku wartości użytkowej mieszkań weszły: Olsztyn, Warszawa, Gdańsk, Tychy, Gdynia, Kraków, Kielce i Poznań. Ostatnią grupę, ze wskaźnikiem z przedziału ⟨342, 374⟩ pkt. stanowiły: Łódź, Dąbrowa Górnicza, Ruda Śląska, Bytom, Chorzów, Zabrze i Wałbrzych. W grupie tej obserwujemy duży udział miast górnośląskich.

Drugim głównym składnikiem ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego jest tzw. zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W przeciwieństwie do zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań, wskaźnik ten charakteryzuje ilościową stronę warunków zamieszkiwania i reprezentowany jest przez dwie cechy: samodzielność zamieszkiwania i zaludnienie mieszkań.

Spośród wszystkich omówionych dotychczas czynników samodzielność zamieszkiwania charakteryzuje się najmniejszym zróżnicowaniem - i to zarówno czasowym, jak i przestrzennym. Nienadążanie budownictwa mieszkaniowego za przyrostem gospodarstw domowych sprawiło, że poprawa „samodzielności zamieszkiwania" była bardzo niewielka. Przeciętna wielkość tego wskaźnika wzrosła w latach 1960 - 1978 zaledwie o 8 punktów. W miastach o najlepszej samodzielności zamieszkiwania wskaźnik ten wzrósł tylko o 4 punkty. Dla miast posiadających pod tym względem sytuację najgorszą, przyrost wskaźnika w latach 1960 - 1978 był wyższy i wynosił 22 punkty. Generalnie biorąc, osiągnięty w 1978 r. pułap samodzielności zamieszkiwania stanowił zaledwie 77% wartości pożądanej. Stan ten uznać należy jako wyjątkowo niekorzystny. W prostej interpretacji oznacza on, iż 23% gospodarstw domowych wielkich miast Polski nie posiadało własnego mieszkania.W niektórych miastach, jak np. w Szczecinie, Dąbrowie Górniczej czy Bydgoszczy, deficyt ten był jeszcze wyższy i sięgał 32%. Nieco niższy - bo 30% deficyt mieszkań - notowaliśmy w Poznaniu.

Przeprowadzone obliczenia potwierdzają hipotezę, że samodzielność zamieszkiwania jest silnie ujemnie skorelowana ze zbiorczym wskaźnikiem wartości użytkowej mieszkań. Sytuację tę, oraz odpowiednie równanie regresji, wyrażające zależność samodzielności zamieszkiwania od wartości użytkowej mieszkań, ilustruje rys.1. Równania tego nie należy jednak



Rys.1. Współzależność oraz regresja samodzielności zamieszkiwania i wartości użytkowej mieszkań

utożsamiać z funkcją, w której pobudzenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego zależałoby od ograniczenia wartości użytkowej mieszkań. Rozumowanie takie byłoby zgoła fałszywe. Prawdą jest natomiast, że wyższa wartość

użytkowa mieszkań „okupiona" była niejako mniejszą liczbą budowanych mieszkań.

W porównaniu z samodzielnością zamieszkiwania zaludnienie mieszkań jest o wiele bardziej zróżnicowane. Cecha ta, wyrażająca liczbę osób przypadających na jedną izbę, punktowana jest liczbą 250 punktów. Ze względu na tę cechę miasta stanowią zbiorowość wyjątkowo niejednorodną. W roku 1960 rozstęp wynosił 150 punktów, a w 1970 r. aż 170 punktów. Dla części miast zaludnienie przekraczało 1,6 osób na izbę. Przy krańcowych wielkościach zaludnienia z przedziału $\langle 0,150 \rangle$ punktów i średniej wynoszącej 57 punktów, odchylenie standardowe wynosiło aż 54 punkty. Bardzo wysoki był też współczynnik zmienności (0,95). Nieco lepiej, chociaż równie źle, kształtowało się zaludnienie mieszkań w roku 1970. Przy dużej dyspersji przeciętne zaludnienie mieszkań wynosiło 117 punktów. Dość znaczną poprawę tego wskaźnika uzyskano w latach 1970 - 1978. Trzy miasta, a mianowicie: Gliwice, Rybnik i Wodzisław Śląski osiągnęły poziom pożądany (250 punktów). Najniższą wartość wskaźnika posiadał Radom (130 pkt.). Poznań ze wskaźnikiem 210 punktów plasował się powyżej średniej wynoszącej 207 punktów.

Zestawiając samodzielność zamieszkiwania i zaludnienie mieszkań w jednym, tzw. zbiorczym wskaźniku ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych otrzymujemy następujące rezultaty.

Badany okres nie przyniósł radykalnego zniwelowania różnic pomiędzy miastami o najwyższym i najniższym zaspokojeniu ilościowych potrzeb mieszkaniowych. O ile w 1960 r. rozpiętość ta wynosiła 197 punktów, o tyle w 1970 r. - 199 punktów i w 1978 - 133 punkty. Zjawisko to było następstwem niskiego stanu zaspokojenia ilościowych potrzeb mieszkaniowych, które w 1960 r. wynosiło zaledwie 48%, w 1970 r. - 61%, a w 1978 r. - 80% wartości pożądanej. W 1978 r. w takich miastach, jak Bydgoszcz, Tarnów, Kielce czy Lublin deficyt w zaspokajaniu ilościowych potrzeb mieszkaniowych sięgał 28%. Jeszcze gorsza sytuacja wystąpiła w Radomiu, gdzie deficyt ten wynosił aż 36%. Dla Poznania wielkość ta wynosiła 23%.

Ze względu na poziom zaspokajania ilościowego potrzeb mieszkaniowych wszystkie wielkie miasta Polski podzielić można na cztery grupy. Kierując się podobnymi, jak przy omawianiu zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań - zasadami, do grupy miast o najwyższym w 1978 r. wskaźniku ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należały (tabela 7): Ruda Śląska, Gliwice, Opole, Rybnik, Bytom, Wodzisław Śląski, Zabrze i Łódź. W miastach tych stopień zaspokojenia potrzeb wynosił około 89% poziomu pożądanego. Do drugiej grupy należały: Sosnowiec, Katowice, Chorzów, Rzeszów, Warszawa, Tychy, Bielsko Biała, Wałbrzych i Częstochowa. Stopień zaspokojenia potrzeb wynosił tu około 83% stanu pożądanego. Trzecią grupę miast, w której zaspokojenie ilościowych potrzeb mieszkaniowych wynosiło 77%, stanowiły, Gdynia, Wrocław, Białystok, Olsztyn, Toruń, Poznań, Dąbrowa Górnicza, Kraków i Szczecin. Do ostatniej grupy należały zaś: Gdańsk, Elbląg, Lublin, Kielce, Tarnów, Bydgoszcz i Radom. W miastach tej grupy stopień zaspokojenia ilościowych

potrzeb mieszkaniowych wynosił zaledwie 70% wartości pożądanej. Zauważmy, że z wyjątkiem Łodzi i Warszawy, które znajdowały się na pograniczu pierwszej i drugiej grupy, pozostałe największe miasta Polski znajdowały się w trzeciej, a nawet w czwartej grupie. Spostrzeżenie to potwierdzone zostało ujemną, chociaż niezbyt wysoką, współzależnością ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych z wielkością miasta.

Najbardziej ogólną miarą poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest ogólny syntetyczny wskaźnik standardu mieszkaniowego. Jak już wspominaliśmy, zawiera on informacje o wszystkich ważniejszych, wymiernych i niewymiernych cechach mieszkaniowych, uwzględnianych w spisach statystycznych.

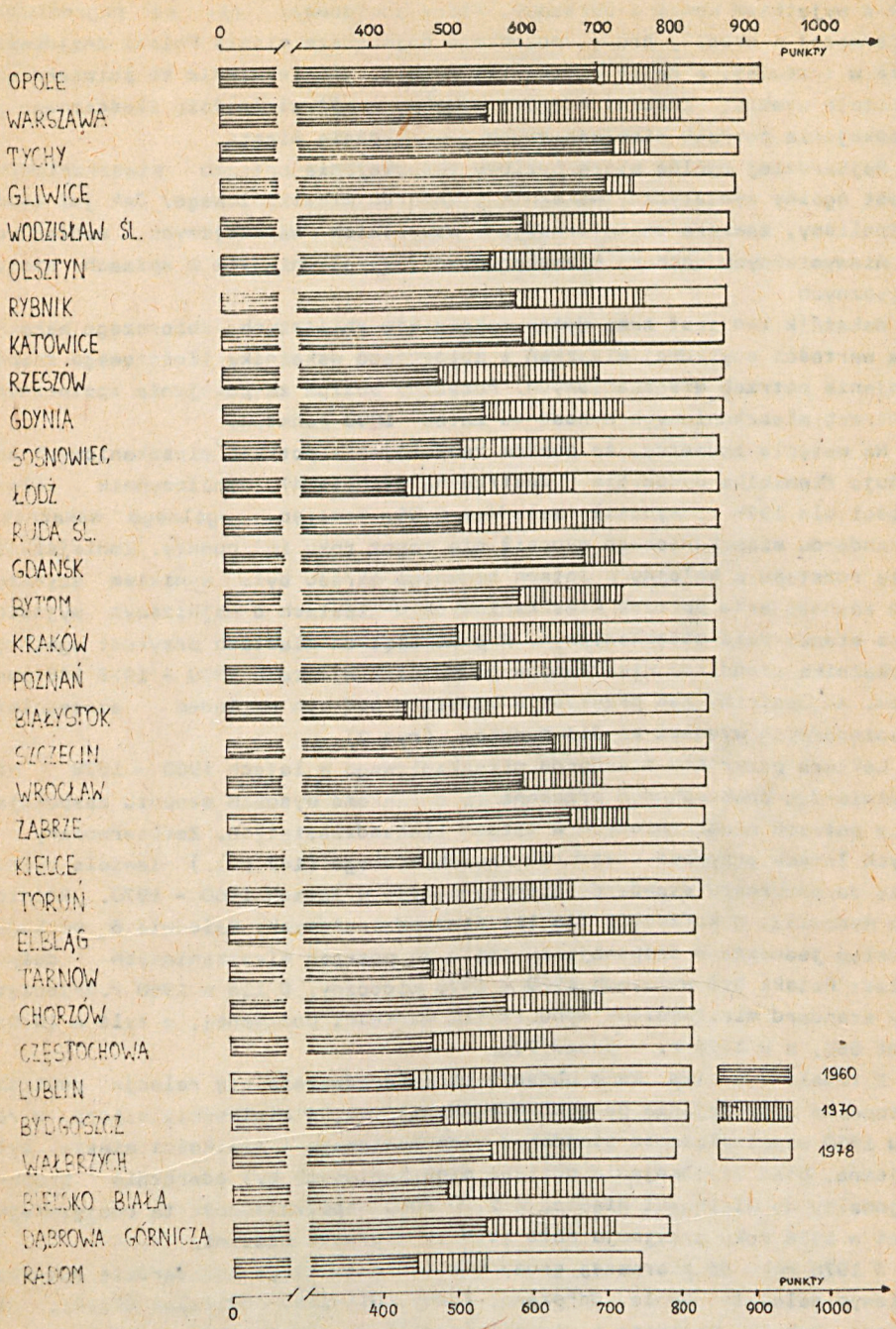
Wskaźnik ten jest sumą dwóch wskaźników zbiorczych: zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań i zbiorczego wskaźnika ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pożądany poziom zaspokojenia społecznych potrzeb mieszkaniowych wynosi tu zatem 1000 punktów.

Na wstępie zauważmy, że poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych cechuje niewielka dyspersja przestrzenna (tabela 4). Współczynnik zmienności dla 1978 r. wynosił zaledwie 0,06. Rozstęp ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego wynosił dla tegoż roku 163 punkty. Zmniejszanie się rozstępu w kolejnych latach badanego okresu było wynikiem szybszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w miastach o najniższym wyjściowym standardzie mieszkaniowym. W przodujących miastach przyrost ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego wynosił w latach 1960 - 1978 188 punktów. Analogiczny zaś przyrost w miastach pod tym względem szczególnie zaniedbanych wynosił aż 313 punktów (rys.2).

Lektura przyrostu standardu mieszkaniowego w latach 1960 - 1978 nie potwierdza powszechnego przekonania o rzekomo wysokim stopniu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach siedemdziesiątych. Zaobserwowany w tych latach przyrost standardu mieszkaniowego (147 pkt.) niewiele różnił się od przyrostu standardu mieszkaniowego w latach 1960 - 1970. Różnica ta wynosiła, z korzyścią dla lat siedemdziesiątych, zaledwie 6 punktów. Postęp jednakże w zaspokajaniu ogólnych potrzeb mieszkaniowych dużych miast Polski był w latach 1960 - 1978 widoczny. O ile w 1960 r. przeciętny standard mieszkaniowy wynosił 51% wartości pożądanej, o tyle w 1970r. już 65%, a w 1978 r. - ponad 79%.

Z tabeli 9 wynika, że w badanym okresie odwaraca się relacja pomiędzy stopniem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a wielkością miasta. W roku 1960 współzależność standardu mieszkaniowego i wielkości miasta była ujemna. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był odwrotnie proporcjonalny do wielkości miasta. W 1970 roku współzależność ta obojętnieje, zaś w 1978 roku przyjmuje mało istotny kierunek dodatni.

W 1978 roku do pierwszej grupy miast o najwyższym standardzie mieszkaniowym należały: Opole, Warszawa, Tychy, Gliwice, Wodzisław Śląski, Olsztyn, Rybnik, Katowice i Rzeszów (tabela 8). Przeciętny poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynosił w tych miastach 84% wartości pożądanej.



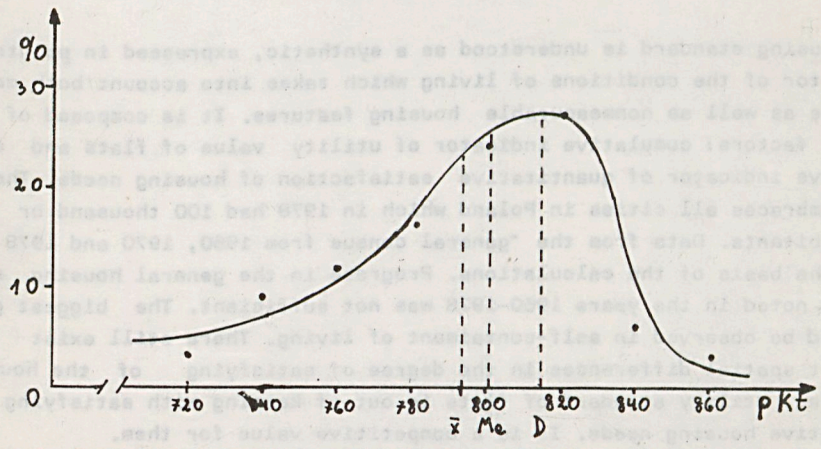
Rys.2. Zmiany standardu mieszkaniowego wielkich miast Polski w latach 1960 - 1978

Drugą grupę miast stanowiły: Gdynia, Sosnowiec, Łódź, Ruda Śląska, Gdańsk, Bytom, Kraków i Poznań. Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynosił tu około 80%.

Trzecią grupę z 78% zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tworzyły: Białystok, Szczecin, Wrocław, Zabrze, Kielce, Toruń, Elbląg i Tarnów.

W ostatniej grupie miast, tj.: Chorzowie, Częstochowie, Lublinie, Bydgoszczy, Walbrzychu, Bielsku Białej, Dąbrowie Górniczej i Radomiu - poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był najniższy i wynosił średnio 73% poziomu pożądanego.

Najwyższy standard mieszkaniowy w 1978 roku posiadały: Opole (857 pkt.) Warszawa (848 pkt.), Tychy (841 pkt.), Gliwice i Wodzisław Śląski (826 pkt.) oraz Olsztyn (825 pkt.) (zob. tabela 5 oraz rys.2). Najniższy zaś wskaźnik zaobserwowano w Radomiu (694 pkt.), Dąbrowie Górniczej i Bielsku Białej (738 pkt.) oraz w Wałbrzychu (742 pkt.). W gronie wielkich miast Polski, pod względem ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego, Poznań wspólnie z Bytomiem i Krakowem, zajmował w 1978 roku pozycję środkową (801 pkt.). Uporządkowanie wszystkich wielkich miast Polski według osiągniętego w 1978 roku poziomu standardu mieszkaniowego oraz zajmowanej pod tym względem pozycji w 1960 i 1970 roku przedstawia tabela 5.



Rys.3. Empiryczny rozkład wielkich miast Polski według standardu mieszkaniowego w 1978 r.
x - średnia arytmetyczna, Me - mediana, D - dominanta

Analiza ogólnego wskaźnika standardu mieszkaniowego i głównych jego elementów nasuwa kilka spostrzeżeń. Odnotowany w latach 1960 - 1978 znaczny postęp w ogólnym standardzie mieszkaniowym nie był wystarczający w stosunku do potrzeb wynikających między innymi z przyrostu demograficznego oraz technicznego i społecznego zużycia mieszkań. Największe luki dało się zaobserwować w zbiorczym wskaźniku ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a zwłaszcza w samodzielności zamieszkiwania.

Nadal istnieją wyraźne przestrzenne różnice w stopniu zaspokojenia społecznych potrzeb mieszkaniowych. Standard użytkowy mieszkań nie idzie w parze z zaspokajaniem ilościowych potrzeb mieszkaniowych. Jest on dla nich wielkością konkurencyjną. Właściwego rozwiązania tego problemu upatrywać należy jednak nie w ograniczaniu wartości użytkowej mieszkań, lecz w ożywianiu ruchu budowlanego. Konieczny jest przy tym większy udział gospodarki komunalnej i mieszkaniowej w podziale dochodu narodowego. Zwiększenie tego udziału stanowi - jak się wydaje - warunek konieczny zasadniczego postępu w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych kraju.

Z uwagi na zastosowaną metodę, prześledzenie dalszych zmian w standardzie mieszkaniowym wielkich miast Polski możliwe będzie dopiero po opublikowaniu wyników, planowanego na rok 1988, spisu powszechnego.

Antoni Sobczak

CHANGES IN THE HOUSING STANDARD OF BIG CITIES IN POLAND

S u m m a r y

Housing standard is understood as a synthetic, expressed in points indicator of the conditions of living which takes into account both measurable as well as nonmeasurable housing features. It is composed of two main factors: cumulative indicator of utility value of flats and cumulative indicator of quantitative satisfaction of housing needs. The study embraces all cities in Poland which in 1978 had 100 thousand or more inhabitants. Data from the general census from 1960, 1970 and 1978 were the basis of the calculations. Progress in the general housing standard noted in the years 1960-1978 was not sufficient. The biggest gaps could be observed in self-contaiment of living. There still exist distinct spatial differences in the degree of satisfying of the housing needs. Utility standard of flats is out of keeping with satisfying quantitative housing needs. It is a competitive value for them.

Tabela 1

Standard mieszkaniowy wielkich miast Polski w 1960 roku

Miasto	Ogólny standard mieszk.	Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkania	Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspok. potrzeb mieszkaniowych	Skład mieszkania	Wyposażenie mieszkania	Rodzaj zabudowy	Samodzielność zamieszkiwania	Zaludnienie mieszkań
	Wartość pożądana (pkt.)							
	1000	500	500	175	175	150	250	250
Białystok	381	199	182	86	56	57	171	10
Bielsko Biała	436	254	182	96	73	85	172	10
Bydgoszcz	431	270	161	102	80	88	151	10
Bytom	540	253	287	99	74	80	197	90
Chorzów	518	245	273	90	74	81	203	70
Częstochowa	419	222	197	84	46	92	197	0
Dąbrowa Górnicza	487	229	258	97	47	86	208	50
Elbląg	609	324	276	122	114	93	186	90
Gdańsk	637	319	318	125	80	114	168	150
Gdynia	498	294	204	122	87	85	174	30
Gliwice	664	293	371	117	91	85	201	170
Katowice	549	269	280	103	79	87	190	90
Kielce	405	220	185	92	51	77	185	0
Kraków	456	289	167	107	92	90	167	0
Lublin	389	225	164	82	109	84	164	1
Łódź	392	195	197	65	56	74	197	1
Olsztyn	504	313	191	122	96	95	161	30
Opole	650	301	349	122	95	84	199	150
Poznań	484	306	178	115	103	88	148	30
Radom	396	209	187	82	57	70	187	1
Ruda Śląska	468	209	259	84	39	86	209	50
Rybnik	540	255	285	98	68	90	195	90
Rzeszów	438	259	179	103	67	89	179	0
Sosnowiec	465	230	235	87	56	87	205	30
Szczecin	580	314	266	120	119	75	156	110
Tarnów	416	239	177	95	72	72	167	10
Toruń	462	251	211	100	78	73	161	50
Tychy	669	401	268	141	129	130	218	50
Wałbrzych	494	238	256	88	75	75	206	50
Warszawa	505	316	189	112	104	99	179	10
Wodzisław Śląski	552	242	310	99	43	100	200	110
Wrocław	545	301	244	113	106	82	174	70
Zabrze	607	249	358	99	67	83	208	150

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 2

Standard mieszkaniowy wielkich miast Polski w 1970 roku

Miasto	Ogólny standard mieszk.	Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkania	Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokoj. potrzeb mieszkaniowych	Skład mieszkania	Wyposażenie mieszkania	Rodzaj zabudowy	Samodzielność zamieszkiwania	Zaludnienie mieszkań
			Wartość pożądana (pkt.)					
	1000	500	500	175	175	150	250	250
Białystok	582	320	262	119	107	93	172	90
Bielsko Biała	646	324	322	120	106	99	192	130
Bydgoszcz	633	341	292	123	114	104	162	130
Bytom	675	322	353	114	98	110	203	150
Chorzów	646	312	344	108	106	98	204	130
Częstochowa	575	301	274	113	90	98	204	70
Dąbrowa Górnicza	656	316	340	121	86	109	210	130
Elbląg	692	370	322	138	136	91	192	130
Gdańsk	674	393	281	141	140	112	171	110
Gdynia	680	371	309	141	118	112	179	130
Gliwice	699	337	362	125	113	99	192	170
Katowice	671	330	341	122	109	99	191	150
Kielce	577	333	244	125	108	100	195	50
Kraków	650	378	272	136	130	122	182	90
Lublin	532	316	216	117	100	99	166	50
Łódź	623	305	318	104	102	99	208	110
Olsztyn	640	387	253	140	131	116	163	90
Opole	746	367	379	136	125	106	189	190
Poznań	661	372	289	135	130	107	159	130
Radom	489	305	184	109	96	100	184	0
Ruda Śląska	651	306	345	109	85	112	215	130
Rybnik	711	328	383	124	96	128	193	190
Rzeszów	649	364	285	142	126	96	195	90
Sosnowiec	628	314	314	115	88	111	204	110
Szczecin	658	370	288	133	140	97	158	130
Tarnów	607	343	264	130	115	98	194	70
Toruń	608	337	271	120	113	104	161	110
Tychy	719	401	318	154	148	99	208	110
Wałbrzych	612	292	320	101	108	83	210	110
Warszawa	759	404	355	140	142	121	205	150
Wodzisław Śląski	664	348	316	137	103	108	166	150
Wrocław	648	367	281	132	135	100	171	110
Zabrze	682	302	380	112	92	98	210	170

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 3

Standard mieszkaniowy wielkich miast Polski w 1978 roku

Miasto	Ogólny standard mieszk.	Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkania	Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	Skład mieszkania	Wyposażenie mieszkania	Rodzaj zabudowy	Samodzielność zamieszkiwania	Zaludnienie mieszkań
	wartość pożądana (pkt.)							
	1000	500	500	175	175	150	250	250
Białystok	790	404	386	145	135	124	176	210
Bielsko Biała	738	396	402	144	130	122	192	210
Bydgoszcz	762	402	360	144	136	122	170	190
Bytom	801	357	444	134	116	107	214	230
Chorzów	770	349	421	123	121	105	211	210
Częstochowa	768	379	395	137	113	123	205	190
Dąbrowa Górnicza	738	358	380	136	103	119	170	210
Elbląg	772	403	369	154	150	99	179	190
Gdańsk	802	431	371	156	154	121	181	190
Gdynia	817	426	391	156	142	128	181	210
Gliwice	826	375	451	142	127	106	201	250
Katowice	819	390	429	140	128	122	199	230
Kielce	783	418	365	150	140	129	195	170
Kraków	801	421	380	151	146	124	190	190
Lublin	765	399	366	142	132	125	176	190
Łódź	811	371	440	129	127	115	210	230
Olsztyn	825	439	386	167	142	130	176	210
Opole	857	406	451	150	138	118	201	250
Poznań	801	417	384	151	146	120	174	210
Radom	694	375	319	135	124	116	189	130
Ruda Śląska	810	358	452	131	112	115	222	230
Rybnik	823	378	445	143	109	126	195	250
Rzeszów	819	407	412	156	148	103	202	210
Sosnowiec	812	375	437	141	114	120	207	230
Szczecin	790	410	380	147	152	111	170	210
Tarnów	771	408	363	150	140	119	170	193
Toruń	781	396	385	144	136	116	175	210
Tychy	841	431	410	156	138	137	200	210
Wałbrzych	742	342	400	118	128	95	210	190
Warszawa	848	436	412	152	154	130	202	210
Wodzisław Śląski	826	385	441	146	110	129	191	250
Wrocław	789	400	389	148	150	102	179	210
Zabrze	788	347	441	131	114	102	211	230

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 4

Statystyczna charakterystyka ogólnego standardu mieszkaniowego i głównych jego składowych

Wyszczególnienie	Rok	Parametry opisowe				
		średnia arytmet. $\bar{x}$	wartość max. x_{max}	wartość min. x_{min}	odchylenie standard. σ_x	współcz. zmien. V_x
Ogólny standard mieszkaniowy	1960	506	669	381	90	0,18
	1970	647	759	489	59	0,09
	1978	794	857	694	45	0,06
Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkań	1960	265	401	195	49	0,18
	1970	342	404	301	31	0,09
	1978	395	439	342	31	0,08
Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	1960	241	358	161	64	0,27
	1970	305	383	184	53	0,17
	1978	399	452	319	38	0,10
Skład mieszkania	1960	101	141	65	16	0,16
	1970	125	154	101	14	0,11
	1978	144	167	123	12	0,08
Wyposażenie mieszkania	1960	78	129	39	24	0,31
	1970	113	148	85	17	0,15
	1978	131	154	103	15	0,11
Rodzaj zabudowy	1960	86	130	57	14	0,16
	1970	104	128	83	10	0,10
	1978	118	137	99	12	0,10
Samodzielność zamieszkiwania	1960	184	218	148	18	0,10
	1970	188	215	158	16	0,09
	1978	192	222	170	15	0,08
Zaludnienie mieszkań	1960	57	150	0	54	0,95
	1970	117	170	0	49	0,42
	1978	207	250	130	31	0,15

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 5

Kolejność wielskich miast Polski

według ogólnego standardu mieszkaniowego w 1978 r.

Lp.	Nazwa miasta	Poziom osiągmiętego standardu	Pozycja w 1960r.	Pozycja w 1970 r.
1.	Opole	857	3	2
2.	Warszawa	848	14	1
3.	Tychy	841	1	3
4.	Gliwice	826	2	5
5.	Wodzisław Śląski	826	8	12
6.	Olsztyn	825	15	22
7.	Rybnik	823	11	4
8.	Katowice	819	9	11
9.	Rzeszów	819	24	18
10.	Gdynia	817	16	8
11.	Sosnowiec	812	21	24
12.	Łódź	811	31	25
13.	Ruda Śląska	810	20	16
14.	Gdańsk	802	4	10
15.	Bytom	801	12	9
16.	Kraków	801	23	17
17.	Poznań	801	19	13
18.	Białystok	790	33	29
19.	Szczecin	790	7	14
20.	Wrocław	789	10	19
21.	Zabrze	788	6	7
22.	Kielce	783	29	30
23.	Toruń	781	22	27
24.	Elbląg	772	5	6
25.	Tarnów	771	28	28
26.	Chorzów	770	13	20
27.	Częstochowa	768	27	31
28.	Lublin	765	32	32
29.	Bydgoszcz	762	26	23
30.	Wałbrzych	742	17	26
31.	Bielsko Biała	738	25	21
32.	Dąbrowa Górnicza	738	18	15
33.	Radom	694	30	33

Źródło: Obliczenia własne.

Tabela 6

Klasyfikacja wielkich miast Polski
według zbiorczego wskaźnika wartości użytkowej mieszkań
w 1978 roku

Grupa	Kryterium podziału	Liczebność	Miasta
I	Miasta, których wskaźnik wartości użytkowej mieszkań zawiera się w przedziale ⟨417, 439⟩	8	Olsztyn, Warszawa, Gdańsk, Tychy, Gdynia, Kraków, Kielce, Poznań
II	Miasta, których wskaźnik wartości użytkowej mieszkań zawiera się w przedziale ⟨399, 416⟩	9	Szczecin, Tarnów, Rzeszów, Opole, Białystok, Elbląg, Bydgoszcz Wrocław, Lublim.
III	Miasta, których wskaźnik wartości użytkowej mieszkań zawiera się w przedziale ⟨375, 398⟩	9	Bielsko Biała,Toruń , Katowice, Wodzisław Śląski, Częstochowa, Rybnik, Gliwice, Radom, Sosnowiec.
IV	Miasta, których wskaźnik wartości użytkowej mieszkań zawiera się w przedziale ⟨342, 374⟩	7	Łódź, Dąbrowa Górnicza, Ruda Śląska, Bytom, Chorzów, Zabrze, Wałbrzych.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 7

Klasyfikacja wielkich miast Polski
według zbiorczego wskaźnika ilościowego zaspokojenia
potrzeb mieszkaniowych w 1978 roku

Grupa	Kryterium podziału	Liczebność	Miasta
I	Miasta, których wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zawiera się w przedziale ⟨440, 452⟩	8	Ruda Śląska, Gliwice, Opole, Rybnik, Wodzisław Śląski, Zabrze, Łódź.
II	Miasta, których wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zawiera się w przedziale ⟨395, 439⟩	9	Sosnowiec, Katwoice, Chorzów, Rzeszów, Warszawa, Tychy, Bielsko Biała, Wałbrzych, Częstochowa
III	Miasta, których wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zawiera się w przedziale ⟨380, 394⟩	9	Gdynia, Wrocław, Białystok, Olsztyn, Toruń, Poznań, Dąbrowa Górnicza, Kraków, Szczecin.
IV	Miasta, których wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zawiera się w przedziale ⟨319, 379⟩	7	Gdańsk, Elbląg, Lublin, Kielce, Tarnów, Bydgoszcz Radom

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 8

Klasyfikacja wielkich miast Polski
według ogólnego standardu mieszkaniowego w 1978 r.

Grupa	Kryterium podziału	Liczebność	Miasta
I	Miasta, których standard mieszkaniowy zawiera się w przedziale ⟨819, 857⟩	9	Opole, Warszawa, Tychy, Gliwice, Wodzisław Śląski, Olsztyn, Rybnik, Katowice, Rzeszów.
II	Miasta, których standard mieszkaniowy zawiera się w przedziale ⟨791, 818⟩	8	Gdynia, Sosnowiec, Łódź, Ruda Śląska, Gdańsk, Bytom, Kraków, Poznań.
III	Miasta, których standard mieszkaniowy zawiera się w przedziale ⟨771, 790⟩	8	Białystok, Szczecin, Wrocław, Zabrze, Kielce, Toruń, Elbląg, Tarnów.
IV	Miasta, których standard mieszkaniowy zawiera się w przedziale ⟨694, 770⟩	8	Chorzów, Częstochowa, Lublin, Bydgoszcz, Wałbrzych, Bielsko Biała, Dąbrowa Górnicza, Radom.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 9

Standard mieszkaniowy według wielkości miasta

Wyszczególnienie	Wielkość miasta (tys. mieszkańców)		
	100 - 199	200 - 499	500 i więcej
		Rok 1960	
Ogólny standard mieszkaniowy	518	499	476
Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkań	263	260	281
Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	254	239	195
Skład mieszkania	103	101	102
Wyposażenie mieszkań	74	79	92
Rodzaj zabudowy	86	85	87
Samodzielność zamieszkiwania	191	177	173
Zaludnienie mieszkań	63	62	22
		Rok 1970	
Ogólny standard mieszkaniowy	650	631	668
Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkań	337	338	365
Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	312	293	303
Skład mieszkania	125	124	129
Wyposażenie mieszkań	111	110	128
Rodzaj zabudowy	102	104	110
Samodzielność zamieszkiwania	193	181	185
Zaludnienie mieszkań	119	112	118
		Rok 1978	
Ogólny standard mieszkaniowy	791	793	810
Zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej mieszkań	389	397	409
Zbiorczy wskaźnik ilościowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych	405	396	401
Skład mieszkania	143	144	146
Wyposażenie mieszkań	126	132	145
Rodzaj zabudowy	118	120	118
Samodzielność zamieszkiwania	194	188	191
Zaludnienie mieszkań	211	208	210

Źródło: Obliczenia własne.