



**FORUM
PRZESTRZENI
MAŁOPOLSKA**

RAPORT



MAŁOPOLSKA



Spotykamy się w Krakowie, by rozmawiać o jakości przestrzeni w Małopolsce. Z urbanistami, architektami, samorządowcami, aktywistami debatujemy nad problemami jakości i standardu życia w miejscach, w których mieszkamy i pracujemy. To okazja do wspólnego namysłu i refleksji. Często architekci, urbaniści, planiści mówią, że „należy rozwiązać problemy”. Tylko bardzo często próbują to robić przy desce kreślarskiej, według podręczników, schematów. Tymczasem podczas spotkań w otwartej formule „Forum Przestrzeni” wskazujemy na potrzebę twórczego, wynikającego z namysłu, z inspiracji, z uświadomionych zjawisk i procesów myślenia zarówno o kompleksowych rozwiązaniach, jak i pojedynczych realizacjach zmieniających przestrzeń miast, wprowadzających oczekiwaną lepszą jakość codziennego życia. Cóż z tego wynika? Że może jednak mniej ikon architektury, więcej projektów rewitalizacyjnych, naprawiających to, co już zużyte, mniej substandardowych blokowisk i pokracznych pseudo dworców, więcej procesów klarownej urbanistyki. jakości, estetyki, reinterpretacji ale i świadomości, że przestrzeń wypełnia się też bez planów i regulacji, z samej aktywności ludzi.

Prezentacje i dyskusja o jakości mieszkań i wyzwaniach z tym związanych, podjęta podczas IV edycji „Forum Przestrzeni. Małopolska” uświadomiła wszystkim konieczność realnego odniesienia się do erupcji mieszkaniowej i erozji jakościowej tego zjawiska – tak, od procesu zarządzania tymi procesami, jak i palącą potrzebą modernizacji i kreatywnej adaptacji zasobu już istniejącego, w duchu możliwości i wyzwań 21. wieku. Nie brak udanych przykładów i punktów odniesienia. Nie brak też tych, którzy mają wiedzę, doświadczenie i wolę aktywnego kształtowania przestrzeni! 🔄

Krzysztof Markiel

Dyrektor Departamentu Kultury i Dziedzictwa Narodowego
Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego



**FORUM
PRZESTRZENI
MAŁOPOLSKA**

**IV Forum Przestrzeni.
Małopolska
Mieszkać. Bądźmy wybredni!**
edycja 2017



Organizator Forum:

**Departamentu Kultury i Dziedzictwa
Narodowego UMWM**

Partnerzy:

**Muzeum Lotnictwa Polskiego w Krakowie
reprezentowane przez Krzysztofa Radwana
– Dyrektora Muzeum;**

**Fundacja Aktywnych Obywateli im. Józefa Dietla
reprezentowana przez Dawida Hajoka – Członka
Zarządu**

Fotografie w raporcie:

**Piotr Banasik z Fundacji Aktywnych Obywateli
im. Józefa Dietla.**



„Mieszkać. Bądźmy wybredni!”

Małgorzata Tomczak



„Mieszkać. Bądźmy wybredni!” to hasło przewodnie „IV Forum Przestrzeni. Małopolska”, które odbyło się 13 grudnia 2017 roku w Muzeum Lotnictwa Polskiego w Krakowie. Organizatorem wydarzenia był Departament Kultury i Dziedzictwa Narodowego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego. „Forum Przestrzeni. Małopolska” to cykliczna impreza odbywająca się raz w roku, mająca na celu namysł nad kształtem i jakością przestrzeni małych i dużych miast w Polsce. Tegoroczna edycja poświęcona została w całości tematowi architektury mieszkaniowej.

W pierwszej części spotkania odbyła się prezentacja dobrych praktyk projektowych. Wzięli w niej udział: Janusz Kahl – konsul honorowy Danii, Szwecji, Finlandii i Islandii a zarazem prezes South Poland Cleantech Cluster, Dominik Darasz z biura Horizonte Studio, architekci z biura Karpiel Steindel Architektura wraz z inwestorką folwarku w Chorowicach Urszulą Krzeszowiak, Przemek Łukasik ze studia Medusa Group, Adam Wysocki ze studia de.materia, Karol Wawrzyniak z biura topprojekt architektki, Zbigniew Maćków z Pracowni Maćków Architekci oraz Marian Bruliński z platformy obido.pl. W drugiej części spotkania miała miejsce debata pt. „Czy Polacy mają problem mieszkaniowy?”. Poruszono w niej problemy dotyczące sposobu kształtowania polityki mieszkaniowej oraz prawa do miasta i mieszkania. W debacie wzięli

udział eksperci: Janusz Sepioł – urbanista, generalny projektant Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Zbigniew Maćków, dr Aleksandra Jadach-Sepioł ze Szkoły Głównej Handlowej i Instytutu Rozwoju Miast oraz Konrad Myślik – pisarz i publicysta, autor książek, m.in. „Alfabetu Małopolski”

polityka mieszkaniowa w Polsce

Debatę rozpoczęła diagnoza sytuacji w budownictwie mieszkaniowym w Małopolsce, zreferowana przez Janusza Sepioła. Według jej wskaźników, Małopolska, oprócz Mazowsza i Wielkopolski, jest jednym z głównych centrów budownictwa mieszkaniowego w Polsce. W ostatnich latach na jej obszarze można



**FORUM
PRZESTRZENI
MAŁOPOLSKA**

**IV Forum Przestrzeni.
Małopolska
Mieszkać. Bądźmy wybredni!**
edycja 2017



zaobserwować zjawisko wzrostu liczby mieszkań budowanych w sektorze deweloperskim. Budownictwo spółdzielcze i komunalne czy społeczne czynszowe praktycznie nie istnieją. Natomiast, co wyraźnie podkreślił Sepioł, realna kreacja przestrzeni mieszkaniowej w Małopolsce odbywa się wyłącznie w Krakowie. Dodatkowo obserwujemy zjawisko rozlewania się miasta, za które odpowiada liczba budynków indywidualnych, skoncentrowanych na przedmieściach czy w ościennych gminach, tworzących strefy suburbanizacji. Niestety, również małe i średnie miasta dotknięte są problemem suburbanizacji. Problem ten wynika w głównej mierze z faktu subsydiowania obszarów wiejskich Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich. Tym sposobem PROW poniekąd „pompuje” suburbanizację małych i średnich ośrodków miejskich. Dobrze to zjawisko obrazuje – zdaniem Janusza Sepioła – przykład małopolskich Gorlic. Gmina wiejska Gorlice ma dużo więcej pieniędzy niż gmina miejska; w mieście nie wybudowano żadnych domów, za to w gminie podmiejskiej prawie dwieście. Efektem takiego procesu są gasnące i kurczące się miasta.

To właśnie brak jednolitej i dobrze skoordynowanej polityki mieszkaniowej powoduje, że zjawisko shrinking cities pogłębia się coraz bardziej. Mamy więc w Polsce duży problem nie tylko z większymi miastami, ale też z małymi i średnimi. Natomiast w wielkich aglomeracjach, takich jak Kraków, obserwuje się dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Największe ośrodki mają z kolei zupełnie inny problem: okazuje się, że miasta nie są w stanie przeprowadzić żadnego przedsięwzięcia w sposób strategiczny i długofalowy, a wszelkie działania reguluje wolny rynek. Wynika to w dużej mierze z faktu, że po 1989 roku skończył się mecenat państwowy w polityce mieszkaniowej. Wystarczy przyjrzeć się polskiej spółdzielczości: w 1991 roku budownictwo spółdzielcze stanowiło jeszcze 62 procent ogółu budowanych mieszkań, a w 2014 już tylko 2 procent. Oznacza to, że mieszkalnictwo z domeny państwa, stało się domeną agresywnej doktryny wolnorynkowej. Musimy





sobie w związku z tym radzić z grodzonymi osiedlami, zabudowanymi terenami zielonymi, suburbanizacją czy brakiem odpowiedniej infrastruktury na przedmieściach. U podstaw tej neoliberalnej praktyki pojawiła się teza, że mieszkanie jest produktem rynkowym, a nie elementem polityki społecznej. Ustalono, że ludziom co prawda należy się darmowa oświata czy służba zdrowia, ale mieszkanie już nie. Jest to tendencja odwrotna niż w krajach wysoko rozwiniętych, z silną polityką społeczną kreowaną przez państwo. W Niemczech czy Austrii istnieje regulowany system mieszkań na wynajem. W postransformacyjnej Polsce politykę mieszkaniową ukształtował wolny rynek. Powstała wielka monokultura – budownictwo deweloperskie, gdzie główny akcent położony został na pomoc bankom i ułatwienia w kredytowaniu hipotecznym. Zmiana tego paradygmatu wymaga innej narracji o mieście i innego sposobu kształtowania polityki mieszkaniowej. Dr Aleksandra Jadach-Sepioto podkreśliła, że spółdzielczość w Polsce to swoista terra incognita w dyskursie publicznym. Spółdzielnie peerelowskie zdewaluowały się, bo były bardzo nieefektywne. Dr Jadach-Sepioto słusznie jednak zauważyła, że w kwestii dostępności mieszkań to właśnie spółdzielcza forma jest jedną z najbardziej racjonalnych ekonomicznie. Podkreśliła, że w grze rynkowej deweloper kieruje się przede wszystkim zyskiem, natomiast spółdzielca inwestuje w mieszkania pod kątem obniżenia kosztów



i głównie przy priorytecie dostępności. W tym sensie, jej zdaniem, hasło „Bądźmy wybredni!” jest wręcz szyte dla spółdzielczości mieszkaniowej. Przez wiele lat w Polsce stymulowano tylko popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Stymulowano w dodatku skutecznie – celem zwiększania zdolności kredytowej nabywców było to, żeby mogli oni więcej inwestować na rynku mieszkaniowym. Ten mechanizm to samonakręcająca się spirala wsparcia dla deweloperów. Największym problemem był natomiast brak stymulowania podaży. Zdaniem dr Jadach-Sepioto, zmiana jest możliwa, ale zależy od tego, czy podaż i dostępność uda się skutecznie wykreować. Czynnikiem dostępności zaczyna się za to pojawiać w narracji np. o Krajowym Zasobie Nieruchomości czy programie Mieszkanie Plus. Tego rodzaju narracja, nastawiona na korzyść dostępności, ma fundamentalne znaczenie dla rozwoju demokratycznej polityki społecznej. Dr Jadach-Sepioto zauważyła jednak, że za KZN-em czy programem Mieszkanie Plus, które niewątpliwie są zmianami na lepsze, pojawiają się też takie, które idą głównie w kierunku coraz mniejszej ochrony lokatorów. Ten problem, jej zdaniem, będzie blokował rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Z kolei zdaniem Konrada Myślika, spółdzielczość – przy wszystkich jej zaletach – ma jednak jeden problem, a jest nim brak możliwości zmiany zarządu spółdzielni. Nie należy też, jego zdaniem, zapominać, że budownictwo mieszkaniowe w skali makro daje szybki zwrot i jest motorem napędowym gospodarki. Przypomniał też fakt, kiedy minister infrastruktury w rządzie Leszka Millera Marek Pol jednym podpisem unieważnił wszystkie plany miejscowe (sic!), co prawdopodobnie doprowadzało do różnego rodzaju spekulacji w gospodarowaniu gruntami miejskimi. Zdaniem Zbigniewa Maćkowa, polska polityka mieszkaniowa jest prowadzona podobnie jak taktyka aikido, czyli poprzez unikanie jakiegokolwiek wydatku energetycznego. Przypomniał on, że w exposé premiera Mateusza Morawieckiego z dnia 12 grudnia 2017 roku pojawiło się stwierdzenie, że w Polsce brakuje milionów mieszkań i że Polska zajmuje przedostatnie miejsce w Europie, jeżeli chodzi o liczbę mieszkań w stosunku do liczby mieszkańców. Według prognoz, w 2050 roku 75–80 procent populacji będzie mieszkało w miastach. Ale stanie się tak nie dlatego, że jest prowadzona świadoma mieszkaniowa polityka podażowa, ale dlatego, że sterują nią miejsca pracy, które





są głównie w dużych miastach. Maćków zauważył, że na rynek pracy coraz śmieiej wchodzi „pokolenie W”, które nie chce posiadać, tylko chce używać – i życia, i mieszkań. Z drugiej strony, z gusowskich prognoz demograficznych wynika, że miasta się wyludniają. Do 2050 roku tylko Warszawa ma mieć dodatni bilans mieszkańców, więc pojawia się pytanie, czy ludzie rzeczywiście chcą jeszcze mieszkać w miastach? Zdaniem Janusza Sepioła, w tym kontekście należy rozpatrywać nie tyle same miasta, co ich obszary metropolitalne. Poznań na przykład notuje cały czas odpływ mieszkańców, ale jego obszar funkcjonalny kwitnie. W przyszłości dynamikę samego miasta zachowa Warszawa, może też Gdańsk, natomiast ani Wrocław, ani Kraków, ani Poznań jej nie zachowa. To oznacza, że problem mieszkaniowy jest problemem terytorialnym, a nie tylko strukturalnym. Ważne jest też to, gdzie mieszkania pojawiają się, a gdzie znikają. W Polsce znika rocznie około 60 tysięcy mieszkań, głównie jednak na wsi.

jakość budownictwa mieszkaniowego

Jak powinna być prowadzona polityka mieszkaniowa i jaką rolę w tym procesie pełni architekt, to podstawowe pytanie, które często pojawia się w kontekście polskiego budownictwa mieszkaniowego. Takie narzędzia jak lokalne przepisy urbanistyczne czy standardy urbanistyczne przestały właściwie obowiązywać. Jedynym przepisem prawnym regulującym budownictwo mieszkaniowe są warunki techniczne, jakie muszą spełniać budynki, czyli naświetlenie względem pór dnia, odległość od granicy działki itp. Jedynym kryterium wymogu stawianego przed projektantem jest to, jak szybko „załatwi” niezbędne formalności w urzędzie i ile wyciśnie w danej inwestycji deweloperskiej PUM-u. W kontekście budownictwa mieszkaniowego architektura nastawiona jest głównie na maksymalizację efektu rynkowego. Natomiast dostępność zieleni i usług czy standardy parkingowe wydają się być kwestią zupełnie drugorzędną. Warunki techniczne, jakie serwują budynki, dają wartości minimalne. Zdaniem Janusza Sepioła, efektem jest obniżenie jakości życia w mieście. Potwierdza to, w jego opinii, słuszność tezy, że mieszkamy w coraz lepszych domach, ale w coraz gorszych miastach. Zbigniew Maćków zauważył również, że biorąc pod uwagę wszystkie dane, które znamy, musimy zacząć inaczej myśleć o mieście. Zdaniem Maćkowskiego, nie powinniśmy już myśleć o tym, jak komfortowo mieszkać w mieście, ale o tym, jak miasto





powinno się rozwijać w sposób zrównoważony i przemyślany. Jego zdaniem, powinniśmy się zwyczajnie „przesunąć”. Z jednej strony chodzi o kondensację przestrzeni do mieszkania, ale z drugiej o dostępność i jakość przestrzeni zielonych. Jego zdaniem, jeżeli nie pójdziemy tą drogą, to nasze miasta będą się dywanowo rozszerzały, podczas gdy ich struktura nie jest na to przygotowana. Obecnie przemierzamy się po modelu miasta modernistycznego, pokonując dziennie duże odległości. Czy więc w środowisku architektów nie powinna odbyć się debata o nowym kształcie i modelu współczesnego miasta? Czy architekci nie powinni przewartościować tych wszystkich postulatów, w które do tej pory wierzyli, jak choćby ilość światła słonecznego, która w ciągu dnia wpada do naszych mieszkań? Zdaniem Maćkowa, architekci powinni inaczej interpretować Kartę Ateńską. Być może, skoro i tak większość ludzi w miastach pracuje do godziny 17–18, to najprawdopodobniej z tego światła słonecznego w ich mieszkaniach na co dzień nie korzystają. Pojawia się więc pytanie, czy nie lepiej mieć piękny park pięćset metrów od domu? Czy nie lepiej mieć ulicę handlową, żywą, pieszą, ale mieszkać gęściej? Być może też nie trzeba tworzyć nowych przepisów, które będą obowiązywały w całym kraju, tylko wrócić do tego, co już było i co już znamy choćby z okresu międzywojennego – czyli do tworzenia przepisów lokalnych, które są adekwatne do konkretnych uwarunkowań historycznych, nawarstwień czy możliwości terenowych? Tym sposobem będą one bardziej dostosowane do lokalnych potrzeb i sytuacji rynkowej. Dzisiaj okazuje się, że to metropolie bardzo dobrze się rozwijają, a małe i średnie miasta umierają. Należy więc zastanowić się nad istniejącymi fundamentami dzisiejszych standardów w architekturze mieszkaniowej i być może wytyczyć nowe. 🔄



Sprawozdanie z moderowanej debaty zatytułowanej „Czy Polacy mają problem mieszkaniowy?”

Janusz Jeżak



**FORUM
PRZESTRZENI
MAŁOPOLSKA**

**IV Forum Przestrzeni.
Małopolska
Mieszkać. Bądźmy wybredni!**
edycja 2017

Debata została zorganizowana przez Departament Kultury i Dziedzictwa Narodowego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego we współpracy z Fundacją Aktywnych Obywateli im. Józefa Dietla i Muzeum Lotnictwa Polskiego w ramach IV Forum Przestrzeni. Małopolska. W debacie uczestniczyli: dr Aleksandra Jadach-Sepioło (Szkoła Główna Handlowa), Janusz Sepioł (urbanista, generalny projektant Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego), Zbigniew Maćków (Maćków Architekci) oraz Konrad Myślik (pisarz i publicysta, autor książek, m. in. „Alfabet Małopolski”). Dyskusję poprowadzili: Małgorzata Tomczak (redaktor naczelna magazynu „Architektura i Biznes”) oraz dr Janusz Jeżak (prezes Instytutu Ekonomiki Przestrzeni).

Debata została skoncentrowana na zagadnieniach związanych z budownictwem mieszkaniowym. Dyskusja zaczęła się od postawienia ekspertom pytania o aktualną sytuację w budownictwie mieszkaniowym na obszarze Małopolski.

Dyskutujący zwrócili uwagę, iż Polska jest krajem o bardzo złych warunkach mieszkaniowych. Można wymienić w zasadzie tylko dwa kraje charakteryzujące się gorszymi wskaźnikami mieszkaniowymi od Polski, są to Rumunia i Bułgaria. W Polsce przypada średnio 27 m² powierzchni mieszkaniowej na osobę. W Europie ten wskaźnik kształtuje się na poziomie ok. 37 m² na osobę, a w Belgii sięga on ponad 60 m². Niewielkiej powierzchni mieszkaniowej towarzyszy trwały trend zmniejszania się wielkości gospodarstw domowych. Odnotowujemy coraz większą liczbę gospodarstw jednoosobowych, a średnia dla dużych miast wynosi tylko dwie osoby na gospodarstwo domowe. Oznacza to zapotrzebowanie na coraz większą liczbę mieszkań w miastach. Należy liczyć się z tym, że pomimo stałego przyrostu nowych mieszkań, nie będzie możliwe zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkaniowych.

Przechodząc do Małopolski, warto zauważyć, że region ten jest jednym z kilku krajowych centrów budownictwa mieszkaniowego, a kluczowym punktem na budowlanej mapie Małopolski jest Kraków. W 2016 roku w mieście wybudowano o 1300 mieszkań więcej niż w całym województwie, choć Kraków zamieszkuje jedynie ¼ liczby ludności Małopolski. Na 1280 budynków wybudowanych w ciągu siedmiu lat w Małopolsce, 1000 wybudowano



w Krakowie (co stanowi 4/5 wszystkich budynków). W Krakowie co miesiąc sprzedawanych jest 1000 mieszkań – tak duży rynek wywołuje olbrzymią presję i kształtuje politykę przestrzenną miasta.

Dużej liczbie budynków mieszkalnych oddawanych przez sektor deweloperski nie towarzyszy jednak przyrost pozostałych form budownictwa. W zasadzie budownictwo komunalne prawie nie istnieje, podobnie jak budownictwo społeczne, czynszowe czy spółdzielcze. Mieszkalnictwo w większej skali, zespoły mieszkaniowe, zorganizowana przestrzeń mieszkaniowa występuje jedynie w Krakowie. W wielu małopolskich miastach przez ostatnie siedem lat nie powstał ani jeden budynek wielorodzinny. W takich miastach jak Tarnów czy Nowy Sącz wybudowano mniej budynków wielorodzinnych niż w Wieliczce.

Nie sposób dyskutować o mieszkalnictwie w Małopolsce, pomijając zabudowę jednorodzinną. Budynków jednorodzinnych wybudowano w powiecie krakowskim dwa razy więcej niż w Krakowie. Obserwujemy ogromną koncentrację jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w strefie podmiejskiej Krakowa. Blisko dziesięć razy więcej domów jednorodzinnych budowanych jest w województwie niż w samym Krakowie. Odwrotna sytuacja występuje w przypadku budynków wielorodzinnych (mieszkania na sprzedaż lub wynajem) – tylko 10% mieszkań buduje się na terenie województwa małopolskiego poza Krakowem. Sytuacja ta wpisuje się w trend ogólnoswiatowy coraz silniejszego zjawiska suburbanizacji.

Paradoksem i specyfiką Małopolski jest występowanie tego zjawiska również w średnich i małych miastach. Wynika to po części z subsydiowania obszarów wiejskich (w efekcie utrzymanie dróg, kanalizacji, szkół jest tańsze na wsi niż w mieście). Nie jest to nowy pogląd. Od wielu lat zwraca się uwagę na fakt, iż programy rozwoju obszarów wiejskich napędzają suburbanizację małych miast. Dostrzegalny jest kryzys małych miast, które wyraźnie depopulują. Wyraźny brak polityk mieszkaniowych powoduje, że miasta się kurczą. Obserwujemy narastające problemy społeczne i demograficzne w małych i średnich miastach, które zanikają przy równoległe dynamicznie rozwijających się metropoliach. Kraków co prawda rozwija się, realizowane są liczne budynki mieszkaniowe, jednak należy zauważyć brak przykładów skoordynowanych działań, projektów całościowych, nowych projektów urbanistycznych.



Wracając do standardów mieszkaniowych konieczne trzeba zwrócić uwagę na fakt, że aby zbliżyć się do standardów europejskich w zakresie powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca, konieczne byłoby wybudowanie o 1/3 więcej mieszkań niż już zostało wybudowane. Tak wielka jest skala zapotrzebowania na mieszkania w Małopolsce.

Prowadząc rozważania i badając sytuację mieszkaniową w Małopolsce należy mieć jednak świadomość słabości polskich statystyk. Z dostępnych danych wynika, że połowa mieszkańców Małopolski to społeczność wiejska. Wiemy jednak, że duża część mieszkańców gmin i powiatów podkrakowskich nie utrzymuje się z prowadzenia gospodarstw rolnych. Co nie zmienia faktu, że mieszkańcy Krakowa, jeśli nie wyjadą do stolicy lub innej atrakcyjnej metropolii, wybierają migracje do obszaru podmiejskiego Krakowa. W efekcie w statystykach osoby te widoczne są jako społeczność wiejska.

Tu pojawia się problem definicyjny, czym dzisiaj jest miasto, gdzie są jego faktyczne granice i czy nie pora zacząć definiować miasta w ich granicach funkcjonalnych, a nie jedynie administracyjnych. Znamienne jest

bowiem, że użytkownicy Krakowa zaczynają dojeżdżać do niego z miejsc odległych nawet o 70 kilometrów (czemu sprzyja rozbudowa dróg krajowych i autostrad).

Według prognoz GUS do 2030 roku 80% Małopolan będzie mieszkało w miastach, zapewne głównie w Krakowie albo w mniejszych miastach, jeżeli sytuacja się poprawi. W Krakowie już teraz, jak szacują naukowcy, mieszka milion sto tysięcy ludzi. Zameldowanych jest jedynie 760 tys., z czego urodziło się w Krakowie ponad 463 tys., co wskazuje na duże przywiązanie Krakowian do miasta urodzenia. Rodzi to jednak określone implikacje na przyszłość. Miasta w których przybywa mieszkańców skazane są na powiększanie zabudowy. W realiach Krakowa oznacza to bezplanowy przyrost zabudowy, potwierdzany po przeprowadzeniu inwestycji planem miejscowym, który niestety często już niczego nie kształtuje. Brak obecnie w Krakowie polityki planistycznej, która definiowałaby priorytety, które tereny z uwagi na olbrzymią presję rozwojową miasta należałoby objąć planami w pierwszej kolejności.



Rozwój mieszkalnictwa, co słusznie zauważono w trakcie dyskusji, stanowi motor rozwojowy gospodarki. W sytuacji jednak, gdy decyzją ministra Marka Pola, pozbawiono gminy obowiązujących planów miejscowych, a we wprowadzonych regulacjach dopuszczono planowanie rozwoju jedynie na części terenu gminy, rozwój zabudowy jest prowadzony chaotycznie. Mechanizm ten wywołał efekt mieszkaniowy (przyrost liczby mieszkań), jednak kosztem jakości funkcjonowania miast i drastycznego obniżenia standardów mieszkaniowych. Normą stał się brak przestrzeni publicznych, brak miejsc postojowych, brak infrastruktury społecznej odpowiadającej liczbie nowych mieszkańców, słabe skomunikowanie z podstawowym układem drogowym czy brak zabezpieczenia przed zjawiskami ekstremalnymi w wyniku budowy na terenach do tego niepredestynowanych.

W 1989 roku skończył się mecenat państwowy jeśli chodzi o politykę mieszkaniową i tak naprawdę kwestie budowy mieszkań przejął rynek komercyjny. W 1991 roku budownictwo spółdzielcze obejmowało 62% ogółu, natomiast w 2014 roku było to już tylko 2%, co potwierdza, że mieszkalnictwo przestało być domeną państwa i stało się domeną agresywnej doktryny wolnorynkowej. Musimy sobie w takim razie



radzić z grodzonymi osiedlami, grodzonymi drogami, przedmieściami. Zadaliśmy ekspertom pytanie, czy istnieją inne narracje, inne możliwości prowadzenia polityki mieszkaniowej i jej kształtowania, w sytuacji promowania tezy, że mieszkanie jest produktem wolnorynkowym, a nie jak w wielu krajach zachodnich elementem polityki społecznej. Czy w ogóle państwo powinno w ten rynek ingerować? Wszystkie dotychczasowe programy rządowe dotyczyły pomocy budownictwu deweloperskiemu lub bankom (ulga budowlana), inne formy budownictwa i interwencji państwa zostały odsunięte na bok.

Dyskutanci zauważyli, że białą plamą w dyskusji publicznej jest spółdzielczość mieszkaniowa, która śladowo powraca przy okazji dyskusji o kooperatywach mieszkaniowych. Wiemy, że spółdzielnie były w okresie PRL-u i na początku transformacji bardzo nieefektywne. Teraz to się zmienia i rodzi się pytanie, czy jeśli mówimy o tanich dostępnych mieszkaniach, to ta forma nie jest jedną z najbardziej racjonalnych ekonomicznie. Wiemy, że w przypadku rynku deweloperskiego, firma budująca mieszkania skupia się na zysku. W przypadku spółdzielni, akcent położony jest na potrzeby i wymagania spółdzielców. Pamiętać należy jednak, że jedną z barier uniemożliwiających rozwój spółdzielczości, jest istniejący stan prawny, który uniemożliwia wymianę zarządów spółdzielni, czyniąc zarząd mało efektywną strukturą zarządczą.

Przez bardzo wiele lat stymulowano z poziomu rządowego jedynie popyt na rynku mieszkaniowym, na przykład poprzez zwiększanie zdolności kredytowej nabywców. W zachowaniu środowiska deweloperskiego dostrzegamy odpowiedź na to działanie. Brak stymulowania podaży był największym problemem. Sztywna podaż, którą obrazuje liczba oddawanych rok do roku przez deweloperów mieszkań, wskazuje na niewielki w stosunku do potrzeb przyrost tych mieszkań. Zasadnicze pytanie brzmi, czy tę podaż i dostępność uda się teraz wykreować. Pomału zaczyna się to pojawiać w dyskursie, poprzez na przykład informacje o działaniach Krajowego Zasobu Nieruchomości czy działania w obszarze programu Mieszkanie Plus. Ta narracja o dostępności i zwiększeniu liczby mieszkań, niekoniecznie wśród osób posiadających zdolność kredytową, jest istotna. Pytanie, czy za tą narracją pojawi się rzeczywista zmiana. W tej narracji ginie bowiem gdzieś jedna z najważniejszych kwestii, a mianowicie obrona praw lokatorów (brak możliwości usunięcia lokatora zalegającego z opłatą czynszu) – kwestia, która od lat jest jedną z podstawowych barier rozwoju mieszkalnictwa w Polsce.



Dyskutujący zwrócili uwagę, że czym innym jest polityka mieszkaniowa, a czym innym chaos przestrzenny, który jest efektem między innymi braku tej polityki. Zasadniczo przed polityką przestrzenną powinna iść polityka mieszkaniowa, ustalająca potrzeby i stawiająca przed projektantami wyznania. Dużo bardziej frapującym wątkiem jest polityka mieszkaniowa. Dotychczasowa polityka mieszkaniowa państwa przypomina bowiem trochę zachowania zawodnika trenującego sztuki walki aikido. Państwo podobnie jak zawodnik aikido unika uderzeń, jakichkolwiek działań, mimo olbrzymiej presji i zapotrzebowania rynkowego. Państwo uznało, że problem mieszkaniowy ma rozwiązać sam wolny rynek.

Patrząc na liczbę oddawanych mieszkań można byłoby mieć nadzieję, że problem rzeczywiście pomału się rozwiązuje, skoro rynek jest w stanie budować już niemal tyle, ile w szczycie budownictwa PRL-u. Należy jednak mieć na uwadze, że 150 000 mieszkań za czasów Gierka, przy równomiernym rozkładzie miejsc pracy, wystarczyło do rozwiązania problemu. Dziś, kiedy 75% zasobów pracy koncentruje się w miastach, oznacza to, że 75 000 mieszkań powinno być budowanych właściwie tylko w tych dużych miastach. Patrząc na problem w ten sposób, należy uznać, że mamy potężny niedobór mieszkań.

Wciąż brakuje nam ok. 3 do 4 mln mieszkań, ponadto wszystko wskazuje na to, że będą one potrzebne w dużych miastach (w miastach może żyć niedługo 75–80% populacji). Na to nakładają się problemy socjologiczne, pokolenie „W” nie chce posiadać, tylko chce używać i być elastyczne.

Dla wielu poziom wymaganej zdolności kredytowej będzie jeszcze długo niedostępny, stąd stajemy przed olbrzymim problemem, być może jednym z największych w historii Polski po 1989 roku. To olbrzymie cywilizacyjne zadanie zapewnienia, w okresie najbliższej dekady, bardzo dużej liczby dostępnych tanich mieszkań w dużych miastach, rozegra się w pięciu dużych ośrodkach Polski. W przypadku zaniechania działań i nieprzygotowania odpowiednich programów, może być to bardzo bolesne doświadczenie, być może z masowymi społecznymi protestami na ulicach.



MUZEUM
LOTNICTWA
POLSKIEGO





Podażą mieszkań sterują miejsca pracy, a one są głównie w dużych miastach. Dla przykładu Wrocław stworzył 50 tys. miejsc pracy. W efekcie w zeszłym roku oddano ponad 10 500 mieszkań, stanowiących odpowiedź na wygenerowany przez ludzi ściągniętych do pracy w sektorze BPO popyt mieszkaniowy.

Zgodnie z badaniami do 2050 roku większość ludzi będzie mieszkać w miastach, z drugiej strony mamy badania demograficzne GUS z których wynika, że miasta się wyludniają i do 2050 roku tylko Warszawa będzie miała dodatni bilans demograficzny. Zadaliśmy pytania ekspertom, czy ludzie wciąż chcą mieszkać w mieście? Jak powinna być prowadzona polityka mieszkaniowa w miastach? Wcześniej mieliśmy kamienice, bloki, płomby, grodzone osiedla, osiedla domków na suburbiach miast. Pojawia się pytanie, na ile powstawanie tych struktur jest elementem istniejącej polityki mieszkaniowej. Jaką rolę w tej polityce powinien odgrywać architekt? Jak powstał fundament standardów mieszkaniowych w architekturze?

Kluczowe jest dzisiaj pytanie, jaka może być skala koncentracji ludności w miastach. Ważne jest to by rozpatrywać tę kwestię w obszarach aglomeracyjnych, metropoliach a nie w samych miastach. Mamy przykład doskonale funkcjonującego miasta jakim jest Poznań, które notuje cały czas odpływ mieszkańców – ogromny, porównywalny skalą do migracji obserwowanej w Łodzi. Odwrotną sytuację obserwujemy w obszarze funkcjonalnym Poznania, który kwitnie. Kraków utrzymuje stałą liczbę mieszkańców, należy jednak dostrzec, że strefę wokół Krakowa zamieszkuje już prawie 250 tys. mieszkańców. Jeśli mówimy o koncentracji ludności miejskiej, powinniśmy to rozpatrywać w obszarach metropolitalnych. Warszawa i Gdańsk być może zachowają dynamikę przyrostu liczby mieszkańców, pozostałe miasta już jednak nie. Problem mieszkaniowy jest problemem terytorialnym, a nie jedynie strukturalnym. Ważne jest nie tylko, ile się wybuduje lub utraci mieszkań ale i gdzie. Istotny jest aspekt nie tylko przyrostu ale i ubytku mieszkań.

Trzeba pamiętać, że w Polsce ok. 60 tys. mieszkań rocznie wycofywanych jest z zasobu. To są najczęściej domy zlokalizowane na wsi (opuszczone, zaniedbane). Innym przykładem są małe miasta i miasteczka, gdzie w wyniku procesów biologicznych społeczność wymiera, a przy braku



młodych, którzy wyjechali do dużych miast, nie ma kto z tych zasobów korzystać. Bilanse zasobów mieszkaniowych nie oddają zatem realnej sytuacji w obszarze mieszkalnictwa. Tworzą złudzenie nie najgorszej sytuacji, gdy przeliczamy wskaźniki. Jeśli popatrzymy jednak, gdzie tych mieszkań potrzeba najbardziej (duże metropolie), to dostrzegamy, że w miastach tych sytuacja jest bardzo trudna. Jeśli zderzymy to zapotrzebowanie na nowe mieszkania w dużych miastach z dostępnymi w miastach rezerwami terenowymi, to musimy się zgodzić, że niemożliwe jest zrealizowanie tego programu jedynie w granicach administracyjnych dużych miast.

Kraków nie posiada wystarczających rezerw terenów nadających się do zabudowy, zdolnych pomieścić taki program inwestycyjny. Problem polega również na tym, że gminy położone wokół Krakowa, planują powstanie jedynie zabudowy jednorodzinnej. W gminach tych nikt nie myśli o większych zespołach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. W przeciwieństwie do Wrocławia i omawianego przykładu miasta Żerniki, które zaplanowane zostało poza obwodnicą autostradową, jako satelita Wrocławia. Prawdopodobnie to jest właściwe rozwiązanie. Pytanie tylko, czy możemy w sąsiedztwie Krakowa znaleźć teren, gdzie moglibyśmy ulokować zespół mieszkaniowy na 5 do 7 tys. mieszkańców, porównywalny do Krzeszowic czy Dobczyc. Krystian Seibert, autor Planu Wielkiego Krakowa, zakładał powstanie wielkich zespołów mieszkaniowych na północ od Wieliczki. Wtedy wydawało się to szaleństwem, ale z dzisiejszej perspektywy okazuje się, że był to rozsądny pomysł.

Kolejna kwestia to jakość mieszkań. Standardy architektoniczne i urbanistyczne odłożono do lamusa. W zasadzie większość realizowanej w Krakowie zabudowy powstaje poza obszarami objętym planami na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z czym jedynym obowiązującym standardem jest rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Czyli odległości od granicy działek, naświetlenie w dniu równonocy. Przy olbrzymiej presji inwestycyjnej i tych bardzo niewielkich ograniczeniach pojawia się kreacja, służąca w zasadzie jednemu celowi – uzyskaniu jak największej powierzchni użytkowej możliwej do sprzedaży. W efekcie pojawiają się patologie i rozwiązania drastycznie zaniżające standardy mieszkaniowe, obniżenie jakości życia w mieście. Mieszkamy w coraz lepszych domach, w coraz gorszym mieście.



W zasadzie pomijamy standardy w zakresie dostępności usług, zieleni, komunikacji, bowiem te przyjmowane w projektach mają za zadanie jedynie spełnić najniższe wymagania wynikające z przepisów prawa. Oczywiście o ile są regulowane.

Stajemy obecnie przed wyzwaniem, czy rozwijać się ekstensywnie, poza granice miasta, czy intensywnie w górę, jak w Nowym Jorku, z poszanowaniem wyznaczonych przestrzeni publicznych. Pytanie, czy nie powinniśmy się wzorować na Tokio, Osace, Nowym Jorku, Frankfurtcie. To miasta, które w pewnych obszarach starają się zachować historyczne dziedzictwo, jednak w większości budując nową skondensowaną jakość. Trudno byłoby spełnić w tych miastach wymogi, na przykład w zakresie doświetlenia wynikające z polskich przepisów, w sytuacji gdy domy mają po 120, 150 metrów i stoją blisko siebie. Trzeba jednak dodać, że mimo tak intensywnej zabudowy, zaraz obok dostępna jest skondensowana na najwyższym poziomie przestrzeń publiczna. Trzeba sobie zadać pytanie, czy nie należałoby przewartościować dotychczasowych poglądów i mimo wciąż dominującego modernistycznego modelu miasta, pogodzić się z koniecznymi zmianami. Trochę rezygnując, albo inaczej interpretując zasady Karty Ateńskiej. Skoro bowiem, przez większość czasu i tak nie korzystamy ze słońca w mieszkaniu (spędzamy czas w pracy, wracając późno), to może lepiej kosztem rezygnacji z lepszego doświetlenia zyskać atrakcyjny, o wysokich standardach użytkowych park miejski. Może lepiej mieć żywą ulicę handlową, gdzie można wyjść na kawę, kosztem życia w nieco gęstszych strukturach. Brzmi to dość obrazoburczo w stosunku do tego wszystkiego, co nauka wypracowała w zakresie planowania i budowy miast, ale może jest lepszym rozwiązaniem niż udawanie, że stosujemy stare zasady. Trzeba dyskutować, w którą stronę iść – to są strategiczne decyzje dla rozwoju kraju.

Może trzeba zrezygnować z wiary w możliwość stworzenia ogólnokrajowych przepisów umożliwiających projektowanie w każdym mieście, niezależnie od jego położenia geograficznego, problemów i potrzeb. Może czas wrócić do sprawdzonych już w okresie międzywojennym lokalnych przepisów budowlanych, tworzonych ze świadomością lokalnych uwarunkowań i potrzeb, uwzględniających historyczne nawarstwienia, możliwości terenowe.





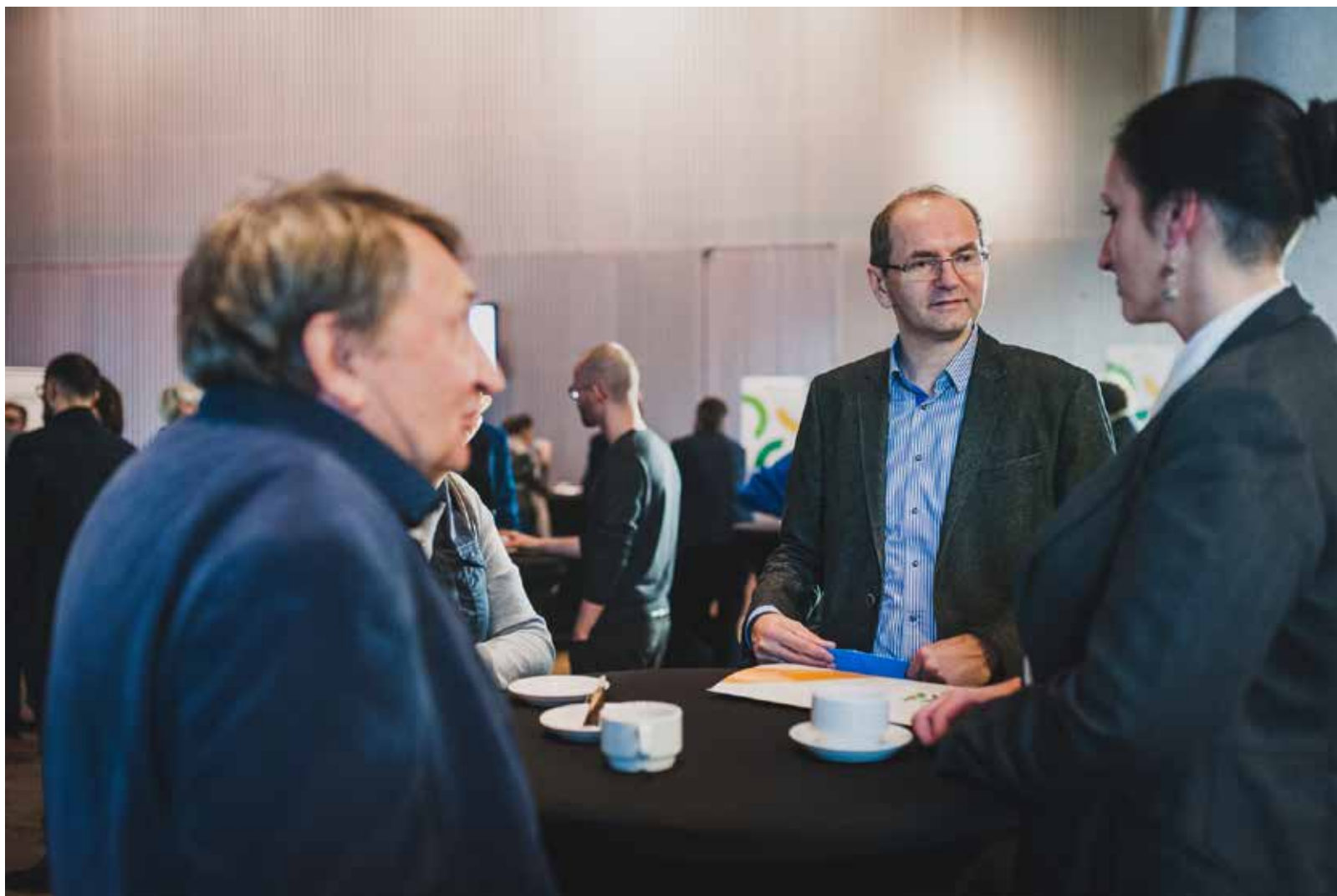
Ten wątek dyskusji jest bardzo istotny, de facto dotyczy pewnych wzorów kulturowych, w oparciu o które kształtujemy miasta. W 1955 roku na świecie żyło 2,5 mld ludzi, od tego czasu przybyło kolejne 5 mld. Większość z tych osób zamieszkała w miastach, ale chyba lepiej dla Polski byłoby, żeby takie miasta jak Lagos, Cochabamba, Rio de Janeiro, Osaka, Tokio czy miasta chińskie nie były wzorcami dla Polski, ponieważ od 1955 roku liczba mieszkańców Polski nie przyrosła, a wręcz ubyła (2 mln osób wyjechało), czego nie można powiedzieć o cytowanych tu miastach.

Oczywiście liczby i zmiany ilościowe są ważne jednak nie mniej ważne są zmiany kulturowe. Coraz częściej jest tak, że przestrzeń rzeczywistą wypiera przestrzeń wirtualna, w którą zatapiają się mieszkańcy miast. To komputer i świat, który tworzy, staje się głównym miejscem przebywania człowieka. W zasadzie trudno nie dostrzec, że obecny świat naprodukował więcej przestrzeni śmieciowej niż wszystkie wcześniejsze pokolenia razem wzięte. Modelowe wyobrażenie o mieście jako klonu miasta toskańskiego jest już totalnie passé. Zniknęła ulica, już jej nie będzie, to widać bardzo mocno w Krakowie. Większość dobrych sklepów ucieka do dużych galerii handlowych lub do Internetu. Skoro większość czasu spędzamy w przestrzeni wirtualnej, to i kształt miast powinien być zupełnie inny.

Dużo się mówi o nowych miastach postulując różne idee, tj. smart city, eko city, slow life, jednak nikt tak naprawdę nie wie, jak te miasta przyszłości będą wyglądać. O kształcie przestrzennym takiego miasta w zasadzie nic nie jesteśmy w stanie powiedzieć. Brakuje większych przedsięwzięć miejskich. Kluczowa jest też struktura własnościowa. W Niemczech ponad 40% osób mieszka w lokalach wynajmowanych, w Polsce tylko kilka procent. We Francji sektor mieszkań socjalnych, subsydiowanych, to jest potężna gałąź rynku mieszkaniowego, która w Polsce prawie zupełnie nie występuje.

Na świecie występuje zdumiewająca korelacja – im gorsze warunki mieszkaniowe, tym większy odsetek posiadających mieszkania własnościowe. Największy udział mieszkań własnościowych występuje w Rumunii. Najwyższy wskaźnik mieszkań na wynajem mają Duńczycy i Francuzi. W tym kontekście budowanie jedynie mieszkań na własność może być drogą do spektakularnej porażki. Zwłaszcza jeśli





popatrzymy na wymagania współczesnej gospodarki, mobilnej siły roboczej, która w zależności od warunków płacowych, będzie się przenosić z jednego miasta do drugiego.

Osobnym pytaniem jest, czy radzimy sobie z posiadanymi zasobami mieszkaniowymi, szczególnie w centrach miast? Często zdegradowane, z nieuregulowanymi stanami własnościowymi, stanowiące olbrzymi zasób, obarczone są jednak olbrzymim ryzykiem. Czy dysponujemy obecnie polityką rewitalizacyjną, która pozwoli choć częściowo odzyskać te zasoby?

Wydawało się, że ważnym segmentem polityki państwa będzie rewitalizacja. W ramach tej polityki przygotowano i uchwalono ustawę o rewitalizacji, która dała narzędzia do budowy mieszkań czynszowych (społeczne budownictwo czynszowe). Nie jesteśmy w stanie w polskich uwarunkowaniach mówić o rewitalizacji bez mieszkalnictwa.

Praktyka pokazała jednak, że to się nie udało. W obrębie wszystkich sporządzonych programów rewitalizacji dla gmin województwa małopolskiego nie odnajdziemy inwestycji mieszkaniowych. Co ciekawe w budżecie państwa istnieje rezerwa środków finansowych na dofinansowanie działań gmin, które chcą wybudować mieszkania socjalne, i jest ona co roku niewykorzystana. Ciekawym eksperymentem o skali europejskiej jest projekt rewitalizacji Łodzi, gdzie podjęto działania w obrębie kilku dużych kwartałów zabudowy śródmiejskiej.

W polskich warunkach popadamy w skrajności. Część gmin wyprzedaje majątek komunalny, część uważa, jak w Łodzi, że należy zachować w tych zasobach mieszkańców, mimo że wartość tych mieszkań po ich wyremontowaniu i wystawieniu na rynek mogłaby sfinansować zakup wielokrotnie większej liczby mieszkań komunalnych. Innym ważnym aspektem jest tempo rewitalizacji, które jest bardzo wolne. Miasta potrzebują szybkiego ożywienia. Bardzo drogim rozwiązaniem jest lokowanie mieszkań komunalnych w starych kamienicach. Te wielkie mieszkania (wysokie, o dużych kubaturach) trzeba ogrzać (okna o słabej izolacji cieplnej), utrzymać, a wsparcie tych osób drobną interwencją nie rozwiązuje problemu. Trzeba

poszukiwać złotego środka, tak by nie wyjął miasto z jego rdzennych mieszkańców, ale również nie utrzymywać struktur ekonomicznych nieadekwatnych do możliwości lokatorów.

Cześć zasobów stoi pusta i wydaje się, że będzie ona stała pusta, co wynika w dużej mierze z przepisów prawa i nieproporcjonalnie dużej ochrony praw lokatorów w stosunku do praw właściciela mieszkania. Do tego dochodzi nieadekwatny do siły nabywczej ludzi poziom cen najmu, które są pochodną stopy zwrotu z inwestycji mieszkaniowej. Tymczasem w całej Europie mieszkanie dostępne to takie, które nie absorbują więcej niż 20% budżetu domowego wynajmujących. Powstała różnica, między rzeczywistym kosztem a płaconym czynszem, w wielu państwach Europy Zachodniej jest pokrywana przez samorząd, poprzez dopłaty do wynajmowanych mieszkań. Takich mieszkań w Polsce obecnie niestety nie ma.

Tego stanu nie zmienią incydentalne akcje. Potrzebna jest zmiana strukturalna, duże uderzenie w rynek nieruchomości nowych mieszkań sektora publicznego. W Polsce nie zrobi tego państwo ponieważ nie ma kapitału, nie zrobi tego prywatny kapitał ponieważ państwo nie stwarza warunków, by móc myśleć o trzydziestoletniej inwestycji. Nie ma również funduszy emerytalnych, które mogłyby sfinansować takie działania. A deweloperzy działają w krótkiej perspektywie, chcą wybudować, sprzedać i zapomnieć o inwestycji.

Nie jest też jednak do końca prawdą, że nie ma środków publicznych. Państwo ostatnio zdecydowało się na sfinansowanie programu 500 plus, co oznacza wydatek 23 mld rocznie, który skierowany na budowę mieszkań mógłby dać ok. 60 do 70 tys. mieszkań. Środki są, problem jest jednak z wyborem priorytetów. Obecnie za kluczowy został uznany problem prokreacji, problem wsparcia rodzin wielodzietnych. Przeznaczenie połowy tych środków na budowę mieszkań na wynajem mogłoby w trzy lata wygenerować podaż na poziomie 100 tys. mieszkań, znacząco zmieniając sytuację na rynku wynajmu. Kto powinien te mieszkania budować? Na pewno nie deweloperzy, a bardzo wskazane byłoby tu zaangażowanie samorządów, które zadania te mogłyby realizować poprzez powołane spółki, Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego, spółdzielnie. W pierwszych latach II Rzeczypospolitej realizowano takie przedsięwzięcia, również siłami firm, które budowały dla swoich pracowników mieszkania, odpisując sobie koszty (ulgi podatkowe) np. Osiedle Oficerskie, kolonia urzędnicza. 🌱





FORUM PRZESTRZENI MAŁOPOLSKA

Organizator:



Partnerzy:



INSTYTUCJA KULTURY
WOJEWÓDZTWA
MAŁOPOLSKIEGO

Patroni medialni:



ARCH

autoportret
PISMO O Dobrej PRZESTRZENI

