

Mieszkanie dzisiaj społecznie najpotrzebniejsze

Mgr inż. arch. Władysław Korzeniewski

Jak dziś mieszkamy?

W poprzednich wydaniach „Przeglądu Budowlanego” przedstawiłem drogi poszukiwania optymalnych form społecznego, czynszowego budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności rozwiązań projektowych małych mieszkań w budynkach „zbiorowych”, czyli wielorodzinnych, uznanych za najbardziej korzystne dla szybszego wyjścia z krytycznych stanów głodu mieszkaniowego w Polsce po pierwszej i po drugiej wojnie światowej.

Celem przedstawienia tego obrazu było umożliwienie obiektywnej oceny naszego, dzisiejszego stanu zaspokojenia masowych potrzeb mieszkaniowych i wskazanie właściwych form projektowania i budowy mieszkań społecznie najpotrzebniejszych, uzasadnionych nie tylko stanem zasobów mieszkaniowych, ale również stanem współczesnych potrzeb użytkowych, związanych z warunkami życia i rozwoju rodziny polskiej w początkach XXI wieku.

Stan zasobów mieszkaniowych i ich zasiedlenia w Polsce, po pierwszych latach powojennej odbudowy, można przedstawić na podstawie spisów powszechnych przeprowadzonych w latach 1960, 1988 i 2002 (tab. 1), obrazujących stan faktyczny, a więc wydaje się bardziej obiektywny niż stan formalno-statystyczny.

Wprawdzie w spisie powszechnym zaliczano za izbę każde pomieszczenie o powierzchni co najmniej 4 m², zarówno użytkowane jako pokoje, jak i kuchnię, trzeba jednak stwierdzić widoczny w ciągu 40 lat wzrost zasobów mieszkaniowych, średniej wielkości

powierzchni użytkowej (Pu) mieszkań i średniej wielkości izby.

Z satysfakcją należy zauważyć znaczne zmniejszenie liczby osób na 1 izbę (znacznie poniżej 1), szczególnie w miastach, gdzie można odnotować prawie dwukrotną poprawę tego wskaźnika w tym czasie.

Rzeczywistość nie jest jednak tak optymistyczna, ponieważ przedstawione w tabeli 1 wyniki spisów powszechnych nie ilustrują stanu technicznego budynków i ich wyposażenia technicznego, które w części zasobów powstałych przed 1939 rokiem, mają cechy substandardu, a nawet stanu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania, pogłębianego zaniedbaniami w zakresie remontów i modernizacji starych zasobów. Nade wszystko trzeba stwierdzić negatywny wskaźnik przyrostu liczby gospodarstw domowych niemających własnego lokalu mieszkalnego, który łącznie z niewskazanim tutaj stanem mieszkań w budynkach substandardowych i zagrożonych potwierdza znany fakt ewidentnego braku w Polsce co najmniej 1,5 mln mieszkań potrzebnych do zaspokojenia najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych na niskim poziomie, limitowanym średnią wielkością mieszkań niewiele przekraczającą 60 m² Pu.

Ten stan niedostatku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych sytuuje nas poniżej rejestru wszystkich, tzw. „starych państw” członkowskich Unii Europejskiej (tab. 2), które wyprzedzają nas dalece, nie tylko pod względem charakterystycznego wskaźnika liczby mieszkań na 1000 mieszkańców, ale także pod względem średniej wielkości mieszkań i liczby osób przypadających na 1 mieszkanie i na 1 izbę, czego już nie pokazuje ta tabela.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe w Polsce wg spisów powszechnych

Wyszczególnienie	6.12.1960 r.		7.12.1988 r.		20.05.2002 r.	
	Ogółem	Miasta	Ogółem	Miasta	Ogółem	Miasta
Mieszkania (w tys.), w tym zamieszkane	– 7026	– 3560	10875 10717	7235 7040	12384 11633	8318 7876
Liczba gospodarstw domowych (w tys.)	–	–	11967	7863	13331	8961
Powierzchnia użytkowa (m ²)						
– na 1 mieszkanie	–	–	59,1	53,8	68,6	60,8
– na 1 izbę	–	–	17,1	16,8	21,0	20,5
Liczba osób						
– na 1 mieszkanie	4,08	3,83	3,46	3,20	3,25	2,95
– na 1 izbę	1,66	1,53	0,97	0,88	0,88	0,84

Źródło: Rocznik Statystyczny GUS 2008

Tabela 2. Liczba mieszkań i mieszkań stale zamieszkanyc w starych państwach UE (z materiałów Stałego Przedstawicielstwa Kongresu Budownictwa, 20.09.2008 r.)

Państwo	Ludność (mln)	Mieszkania (mln)		Mieszkania na 1000 mieszkańców	
		Ogółem	Stale zamieszkanec	Ogółem	Stale zamieszkanec
Austria	8,1	3,7	3,3	457	409
Belgia	10,3	4,2	–	415	402
Dania	5,4	2,5	2,4	470	449
Finlandia	5,2	2,5	2,3	489	448
Francja ¹⁾	63,6	32,3	27,2	507	427
Grecja	11,0	5,5	3,7	505	336
Hiszpania	41,8	20,8	14,3	510	342
Holandia	16,1	6,7	6,6	417	411
Irlandia ²⁾	4,2	1,8	1,5	417	347
Luksemburg	0,44	0,17	0,17	394	394
Niemcy	82,5	39,0	35,1	472	425
Portugalia	10,4	5,2	3,6	495	350
Szwecja	8,9	4,3	–	484	409
Włochy	57,8	26,5	21,3	460	369
Wielka Brytania	59,2	25,4	–	430	415
Polska²⁾	38,1	12,9	12,2	338	320

¹⁾ dane z 2007 r.

²⁾ dane z 2006 r.

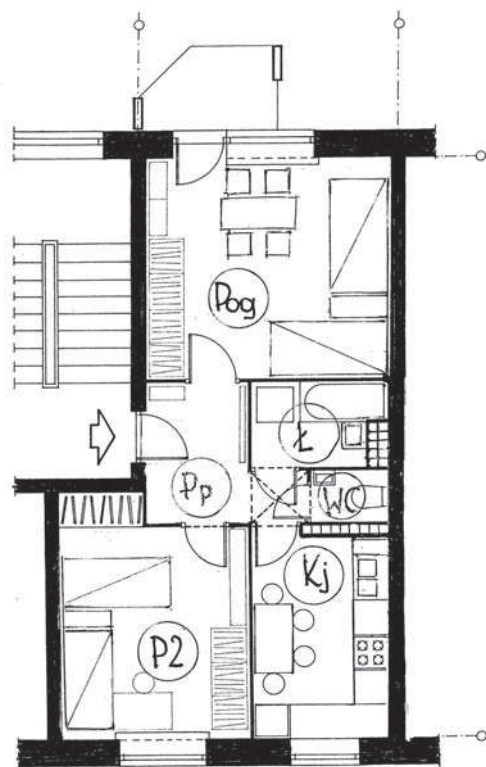
Do tabeli 2 trzeba dodać uwagę, że mimo wysokiego stanu posiadania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, stare państwa UE wyprzedzają nas podobnie pod względem liczby nowo budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców i to nawet te, które posiadają kilkumilionowe zasoby mieszkań niezamieszkałych stale, jak np. Francja, Hiszpania, Włochy, czy Niemcy, którzy określają je nawet cierpko, jako „Wohnungshalden”, czyli „hałdy mieszkaniowe”.

Czy mamy w Polsce kryzys mieszkaniowy?

Przedstawiona wyżej sytuacja w stanie zasobów mieszkaniowych, średniej wielkości mieszkań i izb oraz wskaźników liczby mieszkańców na 1 izbę, a w szczególności porównanie stanu posiadania mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w innych krajach europejskich wskazują, że znajdujemy się pod tym względem w zdecydowanie złej sytuacji. Sytuację tę stale pogarsza fakt pozostawiania od 1990 roku w ogonie wszystkich krajów europejskich pod względem liczby budowanych mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców.

Mimo wydatnego postępu, po 1990 roku, w zakresie wykonywania remontów i modernizacji starych zasobów mieszkaniowych, stale utrzymuje się w stanie ryzyka zagrożenia zdrowia i życia znaczna część starej substancji mieszkaniowej nienadającej się do użytku, a utrzymywanej nadal ze względu na brak mieszkań zastępczych, chociażby o niskim statusie „mieszkań socjalnych”.

Skutki przyspieszonego rozwoju cywilizacyjnego i kulturowego, na przełomie XX/XXI wieku, zwiększyły radykalnie potrzeby użytkowe w zakresie standardu



Rys. 1. Studialny projekt mieszkania dwupokojowego typu 2P lub dokładniej 2PK (Pu – 48,2 m²) dla rodziny 3-osobowej, a przejściowo dla rodziny 4-osobowej, przewidziany do realizacji społecznego budownictwa czynszowego (projekt. arch. Witold Czerski). Oznaczenia: Kj – kuchnia – jadalnia (8,2 m²), Ł – łazienka (3,5 m²), Pog – pokój ogólny (17,4 m²) przejściowo z miejscem do spania dla 2 osób, Pp – przedpokój i korytarzyk (5,0 m²), P2 – pokój sypialny 2-osobowy (13,9 m²), WC – ustęp wydzielony (1,1 m²)

Tabela 3. Propozycja standardu przestrzennego i zasad zasiedlenia mieszkań czynszowych (Studium W. Czerski, konsult. W. Korzeniewski, 1992 r.)

Typ mieszkania	Powierzchnia minimalna (m ²)					Powierzchnia użytkowa mieszkania (Pu m ²)	Liczba osób ^{x)} min./max
	Pokoje	Kuchnia	Sanitariaty	Powierzchnia składowania	Komunikacja		
2P	16+11	8	4,5	3,5	5	48	3-4
3P	17+11+8	9	4,5	4,5	7	61	4-5
4P	18+11+8x2	10	4,5	5,5	8	73	5-6

^{x)} jako minimalną określono docelową liczbę użytkowników mieszkania, natomiast jako maksymalną – liczbę dopuszczalną przejściowo, do czasu uzyskania dostatecznego stanu zasobów mieszkaniowych w danej jednostce osadniczej

przestrzennego i wyposażenia technicznego mieszkania, zaspokajającego naturalne potrzeby życia i rozwoju współczesnej rodziny, co zostało przedstawione w pierwszym, analitycznym artykule nt. programowania i projektowania mieszkań, zamieszczonym w nr 3/08 „PB”. Należy przypomnieć jedynie, że wzrost tych wymagań ujawnia się przede wszystkim w potrzebie zapewnienia odpowiednich warunków do wykony-

wania w mieszkaniu, w sposób możliwie niekrępujący, prac zawodowych i kontynuowania nauki lub prac naukowych, w szczególności w drodze wykorzystania techniki komputerowej i internetu, ale wymagających często także zwiększonego zakresu kontaktów w mieszkaniu z osobami spoza kręgu rodziny.

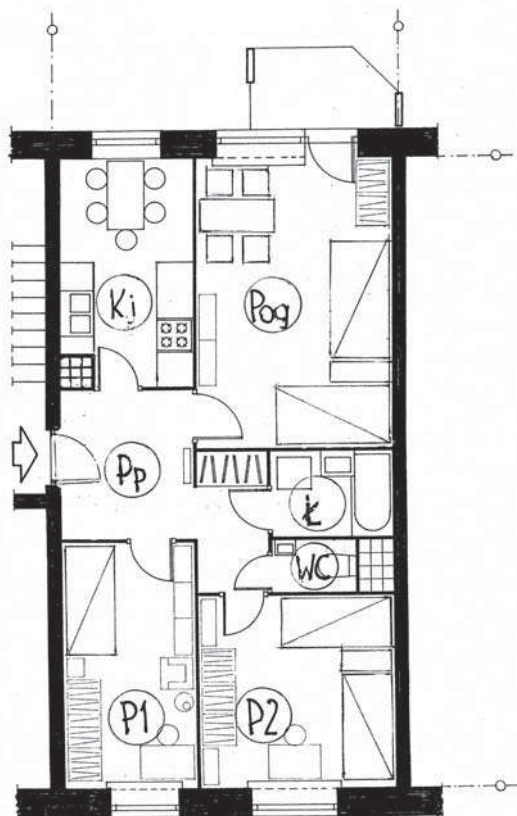
Równie znaczący wzrost potrzeb w zakresie programu użytkowego współczesnego mieszkania ujawnił się w ostatnich kilkunastu latach w potrzebie zwiększenia liczby pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i ich wyposażenia, co zostało w szczególności zobrazowane w artykułach w nr 4/08 i 5/08 „PB”.

Trzeba ponadto postawić bardziej dobitnie tezę, którą staram się upowszechniać od dawna, ale stale nie dociera ona do świadomości społecznej, a nade wszystko politycznej. Chodzi mianowicie o uznanie konieczności uzyskania jak najszybciej takiego stanu zasobów mieszkaniowych, jaki pozwoli nie tylko na zapewnienie mieszkania dla każdego gospodarstwa domowego, ale uzyskanie odpowiedniej rezerwy mieszkań nadających się do zamieszkania, a nie stanowiących jedynie pustostanu z powodu nieprzydatności do użytkowania. Taka rezerwa mieszkaniowa stanowi warunek konieczny dla zapewnienia optymalnej mobilności migracyjnej społeczności znajdującej się obecnie w stadium przełomowych przemian społeczno-gospodarczych, wymagających w dużym zakresie, nawet wielokrotnego przemieszczania się ludności w związku z rozszerzeniem na terenie kraju możliwości łączenia nauki z pracą, zmiany miejsca zamieszkania w związku z płynnością rynku pracy, koniecznością wielokrotnej zmiany zawodu i miejsc zatrudnienia.

Takich potrzeb nie rozwiązuje się nigdzie na drodze ustrojowego przymusu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyłącznie w drodze nabywania mieszkania lub domu na własność, ponieważ jest to swoista forma pańszczyźnianego „glebae adscripti”, przywiązującego niegdyś pokolenia chłopskich rodzin do pracy na tym samym folwarku i do mieszkania w tym samym czworaku.

Trzeba rozwijać społeczne budownictwo czynszowe

Do rozwiązania takich potrzeb nie można reaktywować ani przyfabrycznego, patronackiego budownic-



Rys. 2. Studialny projekt mieszkania trypokojowego typu 3P lub dokładniej 3PK (Pu – 61,7 m²) dla rodziny 4-osobowej, a przejściowo dla rodziny 5-osobowej, przewidziany do realizacji społecznego budownictwa czynszowego (projekt. arch. Witold Czerski). Oznaczenia: K – kuchnia – jadalnia (9,2 m²), Ł – łazienka (3,2 m²), Pog – pokój ogólny (18,0 m²) przejściowo z miejscem do spania dla 2 osób, Pp – przedpokój i korytarzyk (8,7 m²), P1 – pokój sypialny 1-osobowy (9,3 m²), P2 – pokój sypialny 2-osobowy (12,0 m²), WC – ustęp wydzielony (1,3 m²)

stwa mieszkaniowego, realizowanego przez najświetlejszych XIX-wiecznych fabrykantów, ani przykładowego budownictwa mieszkaniowego z okresu PRL, kiedy często starano się dobudowywać zakłady pracy do siedlisk, w których brakowało miejsc pracy.

Mobilność migracyjną społeczeństwa, na miarę obiektywnych warunków i potrzeb XXI wieku, może zapewnić w Polsce jedynie powrót do racjonalnej idei **społecznego budownictwa czynszowego**, czyli wykorzystanie doświadczeń okresu międzywojennego, przedstawionych już w poprzednim artykule oraz do założeń realizacji takiego budownictwa, podjętej w pierwszej połowie lat 90-tych przez organizację Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), niestety, rozwijaną nie dość konsekwentnie, aż do niedawnej próby sprywatyzowania zbudowanych mieszkań, stanowiącego całkowite sprzeniewierzenie się tej idei.

Takie cele może znów z powodzeniem realizować odpowiednio ukonstytuowana spółdzielczość mieszkaniowa, można bowiem przypomnieć, że podobne cele leżały u podstaw przedwojennej koncepcji lokatorskiej spółdzielczości mieszkaniowej, reaktywowanej w 1956 roku, a której dalszy rozwój, aż do 1989 roku, i jej późniejsza, celowa już destrukcja, spowodowały odejście od tej racjonalnej myśli.

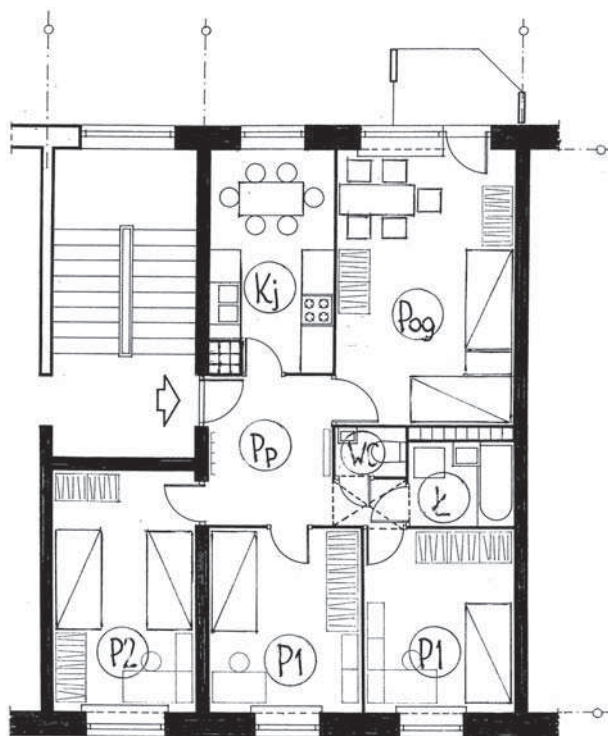
Sprowadzając dalsze rozwinięcie tego tematu na drogę praktycznych wskazówek do zasad projektowania mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego, trzeba stwierdzić, że z doświadczeń międzywojennych można uznać za uzasadnione ograniczenie programu użytkowego budowy

Tabela 4. Standard przestrzenny podstawowych typów mieszkań w społecznym budownictwie wielorodzinnym realizowanym przez TBS

Realizowane przez TBS typy mieszkań	Dla liczby osób	Minimalna powierzchnia mieszkań m ²	
		Wg rozporz. RM z dn. 29.03.1996 r.	Wg rozporz. RM z dn. 04.07.2000 r.
P	2	32	32
2Pm	3	44	44
2Pd	4	50	52
3P	5	63	63
4P	6	69	69

mieszkań społecznie najpotrzebniejszych do kategorii mieszkań małych i średnich, rewidując odpowiednio pojęcie wielkości ich standardu przestrzennego i wyposażenia technicznego oraz preferencje w udziale tych kategorii w programach budowy. Bliżej natomiast należy przeanalizować założenia społecznego budownictwa czynszowego TBS.

W wykonanym, w ramach studiów nad programem i standardem przestrzennym mieszkań, opracowaniu arch. Witolda Czerskiego, konsultowanym przez arch. W. Korzeniewskiego, pt. „Standard powierzch-



Rys. 3. Studialny projekt mieszkania czteropokojowego typu 4P lub dokładniej 4PK (Pu – 73,4 m²) dla rodziny 5-osobowej, a przejściowo dla rodziny 6-osobowej, przewidziany do realizacji społecznego budownictwa czynszowego (projekt. arch. Witold Czerski). Oznaczenia: Kj – kuchnia – jadalnia (10,0 m²), Ł – łazienka (3,2 m²), Pog – pokój ogólny (19,8 m²) przejściowo z miejscem do spania dla 2 osób, Pp – przedpokój i korytarzyk (8,0 m²), P1 – pokoje sypialne 1-osobowe (2 x 9,1 m²), P2 – pokój sypialny 2-osobowy (12,9 m²), WC – ustęp wydzielony (1,2 m²)

niowy społecznego budownictwa czynszowego” i wybrane uwarunkowania techniczno-ekonomiczne. Warszawa, grudzień 1992 r. zostały postawione na wstępie następujące tezy:

Zarówno dzisiaj, jak w perspektywie rozwoju gospodarki rynkowej istnieje potrzeba zapewnienia większej mobilności społeczeństwa, dla umożliwienia migracji zarobkowej lub prowadzenia interesów gospodarczych.

Każda forma własności mieszkania lub domu stanowi pewne ograniczenie takiej mobilności migracyjnej, ponieważ wiąże się z ryzykiem finansowym, wynikającym z doraźnej koniunktury na rynku mieszkaniowym i żmudnym niekiedy postępowaniem cywilno-prawnym, nie mówiąc już o kolosalnych trudnościach nabycia mieszkania w innym mieście, dokąd chciałaby się przenieść dana rodzina.

Poza kwestią mobilności migracyjnej istnieje jeszcze naturalna potrzeba zmiany mieszkania w celu dostosowania się do cyklu rozwoju rodziny, co było dotąd uniemożliwione przez rygorystyczne prawo lokalowe i ograniczenia meldunkowe, jak też cały system

gospodarki mieszkaniowej, zarówno kwaterunkowej, jak spółdzielczej.

Zgodnie z tymi tezami i w wyniku przeprowadzonych analiz programowych i studiów projektowych zostały sformułowane propozycje przyjęcia dla budownictwa czynszowego trzech uniwersalnych typów mieszkań: małego (2P), średniego (3P) i dużego (4P) i ustalenia ich standardu przestrzennego, jak przedstawiono w tabeli 3.

Standard powierzchniowy przedstawiony w tabeli 3 został sprawdzony w projektach studialnych, które zostały zilustrowane na rysunkach 1–3.

W wyniku dalszych studiów programowo-projektowych został ostatecznie ustalony w 1996 roku, rozporządzeniem Rady Ministrów, standard przestrzenny mieszkań w społecznym budownictwie czynszowym, stanowiący podstawę realizacji programów TBS (tab. 4), który jest bardzo zbliżony (co zaznaczono tłustym drukiem) do kategorii i wskaźników powierzchniowych mieszkań przedstawionych w tabeli 3.

Trzeba oczywiście zauważyć różnice, polegające na wprowadzeniu w standardzie przestrzennym TBS również dwóch typów mieszkań mniejszych, a mianowicie jednopokojowego (P) i małego mieszkania dwupokojowego (2Pm).

Na podstawie całego cyklu artykułów w „PB” na temat standardu przestrzennego i zasad projektowania układów funkcjonalnych mieszkań, odpowiadających współczesnym potrzebom życia rodziny, można jednak dojść do wniosku, że mieszkania jednopokojowe (P) mogą być realizowane jako tzw. „kawalerki”, które będą spełniać nie tylko rolę docelowego mieszkania dla osoby samotnej lub starszego małżeństwa, ale również przejściowo rolę „pierwszego mieszkania” młodego małżeństwa bezdzietnego (rys. 4), nawet z dzieckiem do lat 3.

Nie ma jednak uzasadnienia dla wprowadzania do programów budownictwa czynszowego TBS mieszkań dwupokojowych 2Pm, jeżeli w granicach pośredniej wielkości ($P_u = \text{około } 48 \text{ m}^2$) można uzyskać optymalne mieszkanie dwupokojowe, pokazane na rysunku 1, które będzie lepiej odpowiadać perspektywnym potrzebom użytkowym.

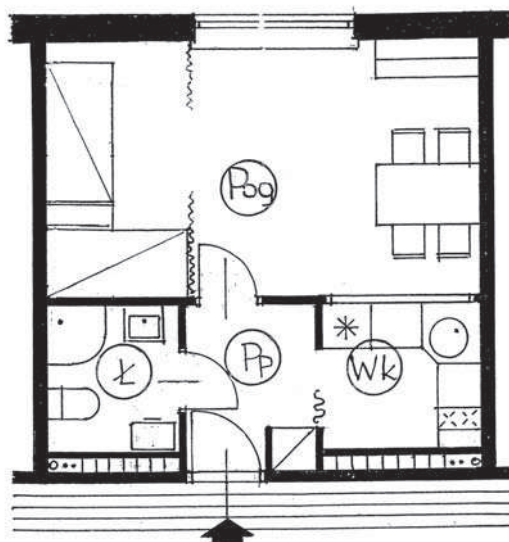
Przedstawione zatem na rysunkach 1–5 przykłady całej serii mieszkań mogą stanowić realną bazę dalszego rozwijania społecznego budownictwa czynszowego w systemie TBS do końca drugiego dziesięciolecia XXI wieku. Z uwagi na warunki formalno-prawne, przyjęcie takiego założenia programowego wymaga jedynie podwyższenia górnej granicy wielkości mieszkań 4-pokojowych do 75 m^2 , co odpowiadałoby zresztą zaledwie wielkości mieszkania typu M5 wg NTP–1974 po zmianie wprowadzonej w 1982 roku. Tak niskie granice wielkości racjonalnie zaprojektowanych mieszkań, przedstawionych tutaj przykładowo, nie zamykają możliwości zaprojektowania innych układów funkcjonalno-przestrzennych,

ale będzie to wymagać zachowania takiej dyscypliny projektowania, jaką reprezentują te przykłady.

W przedstawionym wyżej obrazie potrzeb i uzasadnieniu kontynuacji społecznego budownictwa czynszowego TBS nie zostały sformułowane wnioski w sprawie wielkości docelowych i etapowych zadań ilościowych, ani w sprawie struktury mieszkaniowej, wyrażonej procentowym udziałem określonych kategorii mieszkań. Sprawy te wymagają bowiem rozstrzygnięcia, odpowiednio do zakresu decyzji, na poziomie:

- ogólnokrajowym, odnośnie do podstaw prawnych i zasad finansowania inwestycji,
- wojewódzkim, odnośnie do ustalania potrzeb regionalnych i zadań gmin,
- gminy, odnośnie do konkretyzacji programów inwestycyjnych, przygotowania i realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych oraz zarządzania zasobami mieszkań czynszowych.

Są to zagadnienia z zakresu polityki państwowej najwyższej rangi, które muszą powrócić do świadomości publicznej, jako zagadnienia kluczowe dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju społecznego i gospodarczego kraju. Zagadnień tych nie rozwiąże ani niewidzialna ręka rynku mieszkaniowego, ani oddolna inicjatywa deweloperów zainteresowanych jedynie szybkim sprzedaniem, po najwyższej cenie, nawet bezwartościowych funkcjonalnie mieszkań okraszonych mianem apartamentów.



Rys. 4. Studialny projekt mieszkania jednopokojowego, typu P lub dokładniej PWK ($P_u = 31,4 \text{ m}^2$) dla jednej osoby („kawalerka”), a przejściowo dla młodego małżeństwa, do realizacji społecznego budownictwa czynszowego (projekt. arch. W. Korzeniewski).

Oznaczenia: Ł – łazienka ($3,2 \text{ m}^2$), Pog – $20,0 \text{ m}^2$, Pp – przedpokój $3,2 \text{ m}^2$, Wk – wnęka kuchenna ($5,0 \text{ m}^2$)