

Dr Adam Kowalewski

Dramatyczny kryzys gospodarki przestrzennej w Polsce to efekt polityki polskich rządów, lekceważących problemy miast, planowania i gospodarki przestrzennej, w konsekwencji procesy urbanizacyjne mają charakter żywiołowy, nieskoordynowany i często patologiczny.

Wiemy z licznych badań i analiz prowadzonych w krajach cywilizowanych, że racjonalna polityka przestrzenna przynosi wielkie korzyści makroekonomiczne i społeczne, obniża koszty funkcjonowania miast i chroni zasoby naturalne, jest korzystna dla mieszkańca, przedsiębiorcy i inwestora.

Państwo, mądrze organizując swe działania w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego i polityki miejskiej jest w stanie nie tylko rozwiązywać kwestie społeczne i gospodarcze, lecz także kreować dochody, które służą realizacji tej polityki.

Gospodarcze sukcesy miast to efekt racjonalnej gospodarki przestrzennej rządów i samorządów, bowiem jakość funkcjonalna, ład przestrzenny, klimat i krajobraz miasta, decydują dziś nie tylko o warunkach życia, lecz również o konkurencyjności miast na globalnym rynku inwestycyjnym.

Argumenty te nie znajdują zrozumienia wśród liderów przemian demokratycznych w Polsce i olbrzymim osiągnięciom Polski po roku 1989 w wielu dziedzinach życia społecznego i gospodarczego towarzyszy w dziedzinie urbanistyki kryzys niespotykany w innych krajach Wspólnoty.

Trudności, na jakie natrafia nasz kraj w modernizacji wielu obszarów naszego państwa, historycy i socjologowie usprawiedliwiają prawie dwuwiekową luką w budowie państwowości. Jest to teza prawdziwa, jednak w dziedzinie urbanistyki, w dziedzinie budowy administracji i

systemu planowania w warunkach gospodarki wolnorynkowej ta luka, to praktycznie cała historia współczesnego europejskiego miasta. Drugą przyczyną kryzysu planowania miast w Polsce jest neoliberalna polityka ekonomiczna polskich rządów, rodem ze *szkoły chicagowskiej*. Jednak „polski” wariant reform jest szczególny, bowiem uczyniliśmy przedmiotem gier rynkowych również sektory, w których obowiązki władz publicznych w krajach Europy Zachodniej nie podlegają dyskusji – w dziedzinie gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. W krajach „starej” Unii przywiązuje się wielką wagę do racjonalnego rozwoju miast i właściwej gospodarki terenami, władze publiczne kontrolują procesy przestrzenne, prowadzą racjonalną politykę przestrzenną, zapobiegają chaotycznej, szkodliwej urbanizacji.

W Polsce, zdaniem prawicowych i lewicowych liberałów, wolny rynek winien rozwiązać problemy miast, podczas gdy „niewidzialna ręka rynku”, z kilku powodów nie reguluje prawidłowo procesów przestrzennych i rynku nieruchomości, nie spełnia bowiem podstawowych kryteriów wolnego rynku - decydują o tym: fenomen efektów zewnętrznych, nierówność w dostępie do informacji i publiczne funkcje przestrzeni. Efektem skrajnie liberalnej ideologii są ostatnie inicjatywy poselskie w dziedzinie prawa budowlanego i planowania przestrzennego, które osłabiają nadzór rządowy i samorządowy nad procesami budowlanymi. Wszystko wskazuje na to, że zmiany prawa podyktowało lobby deweloperskie, gdyż tylko ono z nich skorzysta. Rządy deklarują *ułatwienie inwestowania* a podejmują działania, które utrudniają inwestowanie, ułatwiając jedynie spekulacje na rynku nieruchomości, ze szkodą dla prawdziwych inwestorów. Sejm powołuje komisje śledcze w trosce o straty w dziedzinie hazardu, tymczasem straty Państwa na rynku nieruchomości, są w wyniku procesów spekulacyjnych, wielokrotnie większe.

Polska gospodarka przestrzenna wymaga fundamentalnej reformy. Jej cele są oczywiste, sprawdzone rozwiązania zawiera również

ustawodawstwo krajów Unijnych. W dziedzinie polityki krajowej konieczna jest kluczowa decyzja, władze publiczne muszą uznać swoją odpowiedzialność za rozwój miast i podjąć prowadzenie racjonalnej polityki w tej dziedzinie. Konieczne jest przyjęcie zasady, powszechnie akceptowanej w krajach cywilizowanych, że decyzja o zmianie zagospodarowania terenu jest prerogatywą władzy publicznej.

Podjęcie działań reformatorskich, w sferze publicznej dziś zaniedbanej i lekceważonej, będzie trudne, dopóki jednak przedmiotem troski władz krajowych nie staną się sprawy mieszkania, miast, ochrony przyrody i zasobów naturalnych, przestrzeni publicznych i usług miejskich – nie ma szans na zmiany. W tej dziedzinie konieczny jest przełom cywilizacyjny, od którego zależy przyszłość Polski.

15.02.2010

z: *Kryzys planowania miast w Polsce. „Przegląd urbanistyczny”*
1/2009

Piotr Witakowski, prof. AGH

Cechą obecnej sytuacji mieszkaniowej jest to, że pod względem samodzielności mieszkaniowej Polska jest na ostatnim miejscu w Europie - 65 lat po zakończeniu wojny 30 % polskich rodzin nie ma samodzielnego mieszkania. Ma to już tragiczne następstwa demograficzne, gdyż decyzja o urodzeniu dziecka w ponad 90 % zależy od faktu, czy rodzina ma mieszkanie. W stosunku do wcześniejszych prognoz jest nas już o 3 mln mniej, a wg GUS do roku 2030 liczba mieszkańców Polski spadnie o kolejne 3 mln - do 35 mln osób.

Zlikwidowano w praktyce wszelkie formy budownictwa mieszkaniowego *non profit*. Mieszkanie stało się wyłącznie towarem rynkowym, a jego cena wynika z mechanizmów rynkowych ze zjawiskami spekulacyjnymi włącznie. Wyklucza to z dostępu do mieszkania grupy ludności gorzej

uposażone, a zwłaszcza młode pokolenie. Ubolewanie nad emigracją młodych ludzi jest hipokryzją w sytuacji, gdy całe obecne budownictwo mieszkaniowe jest nastawione na zaspakajanie potrzeb jedynie najbogatszych warstw ludności.

Władze rządowe uważają taki stan rzeczy za właściwy i nie zamierzają go zmieniać. Przeciwnie, istniejące wcześniej zaangażowanie państwa w łagodzenie problemów mieszkaniowych jest stopniowo i systematycznie likwidowane. Według oficjalnego stanowiska władz sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin jest prywatną sprawą każdej rodziny. Rząd nie przewiduje zaangażowania państwa w tę sprawę - *"mówienie o tym, że będzie budownictwo państwowe i państwowy program, czy też narodowy program, ale rozumiany jako program państwowy. Te czasy, znowu mam nadzieję osobiście bardzo głęboką, się nie pojawią"* (Minister Piotr Styczeń - "Sprawozdanie z obrad XX Jubileuszowej Konferencji Spalskiej", str. 27).

Rząd nie tylko nie wykazuje troski o dach nad głową przyszłych pokoleń, lecz również nie przyjmuje odpowiedzialności za dach na głowę obecnych obywateli. Odpowiedzialność tą zrzucił na samorządy gmin i właścicieli prywatnych mieszkań. Istniejąca obecnie najważniejsza ustawa dotycząca gospodarki mieszkaniowej, tj. ustawa *"O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego"*, już w samej nazwie świadczy o naruszaniu prawa własności. W 65 lat po zakończeniu wojny nakłada ona na właścicieli mieszkań obowiązek zapewnienia dachu nad głową lokatorom umieszczonym w ich mieszkaniach przez powojenny tzw. kwaterunek.

Obecny stosunek władz do problemu mieszkalnictwa nie daje szans na zmianę istniejącego stanu rzeczy w wyniku inicjatyw rządowych. Konieczna w tym względzie jest więc inicjatywa społeczna.

Min. Andrzej Bratkowski

Każdy nasz wyjazd na zagranicę przypomina nam o skali naszego zapóźnienia cywilizacyjnego. Co prawda, widzimy, że robi się rzeczywiście dużo, by - to tu, to tam - dogonić kraje zachodnie. Np. jeżdżące po Polsce samochody już dziś powodują korki prawie europejskie, ale niestety, to, po czym jeździmy, mimo unijnego wspomaganie finansowego, mimo „kopa” EURO 2012, w dalszym ciągu uświadamia nam, jak daleko jesteśmy w tyle za poziomem krajów rozwiniętych. Co prawda, światowa rewolucja komórkowa pozwoliła nam przeskoczyć barierę wieloletniego niedorozwoju stacjonarnej telekomunikacji, posiadamy też coraz więcej sprzętów gospodarstwa domowego, ale **niestety, to, jaka jest wielkość naszych domów, jaka na statystycznego Polaka przypada powierzchnia mieszkaniowa, wyznacza skalę naszego co najmniej kilkudziesięcioletniego zapóźnienie wobec Europy. Ujawnia to wręcz dziurę cywilizacyjną, w której znalazło się polskie mieszkalnictwo i wszystko, co się z nim wiąże, i nic dzisiaj nie wskazuje, byśmy bez jakichś ekstraordynaryjnych poczynań, w jakiejś realnej perspektywie, mogli się z tego skansenu mieszkaniowego wydostać. Przykre to, ale prawdziwe!**

AB

14.02.2010

Związek Banków Polskich

Zarząd Związku Banków Polskich 15 stycznia 2010 roku przyjął Rekomendacje dotyczące działań niezbędnych dla poprawy sytuacji w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Ich realizacja ma dookreślić rolę państwa we wspieraniu budownictwa mieszkaniowego, zapewnić długoterminowe refinansowanie kredytów hipotecznych oraz odbudować zaufanie pomiędzy uczestnikami obrotu nieruchomościami, co zwiększy jego bezpieczeństwo.

Związek Banków Polskich jako organizacja samorządu gospodarczego reprezentująca interesy środowiska bankowego, działająca w interesie rozwoju gospodarczego Polski, od wielu lat, na bieżąco analizuje sytuację w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo mieszkaniowe jest bowiem jednym z najskuteczniejszych, pozytywnie zweryfikowanych w praktyce wielu krajów, sposobów na wychodzenie z okresów dekoniunktury gospodarczej

Rekomendacje dotyczące działań niezbędnych dla poprawy sytuacji w obszarze budownictwa mieszkaniowego mają wesprzeć polski Rząd i Parlament w wypracowaniu kompleksowej polityki mieszkaniowej, stworzenie której jest postulatem wielu instytucji i organizacji zajmujących się sektorem mieszkaniowym w Polsce. Niestety na wielu forach dyskusyjnych poświęconych problematyce mieszkaniowej i roli państwa w jej kreowaniu, dochodzi do zderzenia reprezentowanej przez Rząd koncepcji ograniczonego, segmentowego interwencjonizmu państwa ze zgłaszanymi przez specjalistów i ekspertów mieszkalnictwa postulatami wzmocnienia roli państwa i wzięcia większej odpowiedzialności za warunki życia obywateli zgodnie z zapisami konstytucji i obowiązującymi Polskę dokumentami międzynarodowymi.

**W 1990 roku zostaliśmy przyjęci przez
Marszałka Senatu**

Andrzeja Stelmachowskiego.

**W trakcie spotkania przedstawiliśmy dramatyczną
sytuację mieszkaniową Polaków.**

**Marszałek odpowiedział mniej więcej tak: wiem, że
jest bardzo źle, ale „bezdumni” z punktu widzenia
polityków i rządzących nie stanowią żadnej
zorganizowanej siły, która może wpływać na
przebieg wyborów i karier politycznych.**

**Ostatnio dotknęliśmy – mówił dalej – sprawy
ogródków działkowych i natychmiast mieliśmy w
sejmie i senacie kilkadziesiąt tysięcy ostrych
interwencji (telegramy, faksy, listy).**

**Trudności mieszkaniowe nie wywołują takich
reakcji. W tym sensie problem mieszkaniowy dla
polityków nie istnieje, chociaż osobiście zrobię
wszystko żeby wam pomóc.**

**Niestety nic się przez ostatnie lat nie zmieniło na
lepsze. Przeciwnie jest gorzej niż kiedykolwiek.**

GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY O SYTUACJI MIESZKANIOWEJ POLAKÓW

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W IMPASIE

Dane GUS dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego w 2009 roku potwierdzają, że pogłębia się kryzys w budownictwie mieszkaniowym. Martwi kompletna obojętność władz wobec tych problemów (najgorszy po wojnie budżet dla sfery mieszkaniowej, bałagan legislacyjny, brak właściwej reakcji na społeczne projekty działań antykryzysowych itp. W 2009 roku oddano do użytku prawie 160 tysięcy mieszkań, wynik pozornie całkiem niezły, ale trzeba pamiętać, że to ciągle ponad 2 razy za mało żeby rozpocząć proces wychodzenia z kryzysu mieszkaniowego. Oddaliśmy nieco ponad 4 mieszkania na 1000 mieszkańców, podczas gdy kraje europejskie w okresach wychodzenia ze swoich kryzysów budowały nawet ponad 10 mieszkań na 1000 mieszkańców. Jeszcze gorzej sprawy wyglądają jak popatrzeć na strukturę oddawanych mieszkań. Tam gdzie potrzeby są największe buduje się najmniej. Prawie 90% oddanych w ubiegłym roku zasobów to mieszkania dla „bogatyh” (deweloperzy i budownictwo indywidualne) i do tego w 6 największych aglomeracjach. Za rogatkami wielkich miast jest gorzej niż źle. Załedwie 10% z oddanych ogółem mieszkań stanowią mieszkania komunalne, spółdzielcze, społeczne i socjalne razem wzięte. W niedawnych badaniach NIK wyraźnie obciążył za tą sytuację kolejne rządy, które działają bez żadnej długofalowej polityki. Wystarczy przypomnieć, że nakłady na budownictwo socjalne zostały w roku bieżącym obcięte o 50%, bez ważnej przyczyny, chociaż jeszcze niedawno zapowiadano gwałtowne przyspieszenie działań na rzecz pozyskiwania mieszkań socjalnych. W ciągu 12 miesięcy ubiegłego roku rozpoczęto budowę aż o 18,2% mniej mieszkań (deweloperzy o 34% mniej) i wydano o 22,3% mniej pozwoleń na budowę (deweloperzy o 37% mniej). Jak się nie rozpoczyna to nie będzie co kończyć w najbliższych 2-3 latach.