

Łukasz Drozda

## **TRANSFORMACJA W PRZESTRZENI. WPŁYW MODELU DEWELOPERSKIEGO NA URBANIZACJĘ POLSKI PO 1989 ROKU**

### **Wprowadzenie**

Transformacja systemowa państwa interpretowana jest przeważnie w kategoriach przemian obejmujących czynniki polityczne, gospodarcze i ich konsekwencje społeczne. O ile dynamiczne i krótkotrwałe w przebiegu mogą być przemiany systemu politycznego (zmiany personalne, wybory, nowe akty prawne – w tym zwłaszcza konstytucja), o tyle przemiany gospodarcze przebiegają wolniej, nie są bowiem tak bezpośrednio nawet w ramach gospodarki centralnie kierowanej. Najdłużej przebiegają przemiany społeczne. Następują powoli, mogąc rozciągać trwanie transformacji na całe dekady<sup>1</sup>. Transformację systemową 1989 r. należy więc kojarzyć z tą datą w sposób symboliczny. Proces przemian w rzeczywistości wiązał się z trwającą dłużej ewolucją realnego socjalizmu, która nie zakończyła się wraz z przemianowaniem państwa na Rzeczpospolitą Polską w ostatnią noc sylwestrową ósmej dekady XX w. Pomimo kojarzenia transformacji z gwałtownością przemian (transformacja szokowa), był to proces rozciągnięty w czasie<sup>2</sup>.

Szczególny przypadek stanowią w tym kontekście przemiany mieszkalnictwa. Obrót nieruchomościami, szczególnym rodzajem kapitału w wyjątkowo newralgicznym stopniu decydującym o warunkach bytowania ludności, nie jest najbardziej dynamiczny spośród rynków. Powstawanie nowych inwestycji nie ma tu charakteru doraźnego, a proces inwestycyjny związany z ich planowaniem, projektowaniem, budową i dystrybucją rozciąga się w czasie bardziej niż ma to miejsce w przypadku innych dóbr. Polskie mieszkalnictwo jest jednak przykładem transformacji szokowej

---

<sup>1</sup> Przykład tego rodzaju długiej transformacji stanowi koncepcja rewolucji społecznej jako rozciągniętego w czasie procesu transformacji społeczeństwa realno-socjalistycznego, zainicjowanego już w 1956 r. Zob. A. Leder, *Kto nam zabrał tę rewolucję?*, „Krytyka Polityczna” 2011, nr 20, passim.

<sup>2</sup> Zob. J. Kaliński, *Transformacja gospodarki Polskiej w latach 1989–2004*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2009, s. 7–8.

ze względu na krótki i wyraźnie zarysowany charakter przekształceń dotyczących tej sfery wokół 1989 r.: od rynku nieruchomości przez zmiany własnościowe i bardziej długotrwałe skutki przestrzenne i społeczne. Polska przestrzeń zurbanizowana, mimo jej ciągłych przekształceń, dotyczących najbardziej trwałych, historycznych, miejskich śródmieść, to przykład transformacji zakończonej<sup>3</sup>.

W artykule omówiono wpływ, znaczenie i charakter osiedli deweloperskich jako najbardziej charakterystycznych i nieznanych przedtem elementów sieci osiedleńczej, typowych dla procesów następujących w ramach rodzimej urbanizacji po 1989 r. Pojawienie się osiedli tego typu jest jednym z głównych skutków transformacji polskiego mieszkalnictwa w opisywanym okresie.

## 1. Geneza modelu deweloperskiego w Polsce

Charakter oraz struktura przestrzeni zamieszkaanej<sup>4</sup> w sposób szczególnie oddziałują na jakość życia i stosunki społeczne. Można ją analizować zwłaszcza z punktu widzenia ekonomii (dobra materialnego posiadającego wartość, mogącego podlegać transakcjom kupna i sprzedaży), psychologii (wzajemnych relacji między użytkownikami przestrzeni i ich otoczeniem) oraz socjologii (relacji między samymi użytkownikami)<sup>5</sup>. Przestrzeń jest przy tym wytwarzana społecznie – w sposób czynny oraz przez zaniechanie. Jak podaje socjolog miasta, B. Jałowiecki, „[p]rzestrzeń jest produktem społecznym, [...] wytwarzanym nie przez tajemnicze siły biologiczne czy podspołeczne, ale [...] konkretnych ludzi działających w realnie, historycznie ukształtowanych strukturach społecznych. Każda przestrzeń jest korelatem klas, warstw i grup społecznych. Za każdą formą przestrzenną kryją się aktorzy, którzy ją wytworzyli zgodnie ze swoimi interesami i ideologią, i których potrzeby ona zaspokaja”<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Za istotny wyjątek należy uznać problem reprivatyzacji zasobu mieszkaniowego – związany z nieuporządkowanym prawnie po 1989 r. procederem zmian we własności nieruchomości znacjonalizowanych na podstawie tzw. dekretu Bieruta. Pomimo społecznej doniosłości problem ten nie został rozwiązany przez żaden z obozów sprawujących władzę po 1989 r. Ustawy poświęcone rewitalizacji wetowali liczni prezydenci: A. Kwaśniewski, B. Komorowski (pośrednio przez skierowanie projektu do Trybunału Konstytucyjnego) i A. Duda (pośrednio przez podtrzymanie wniosku B. Komorowskiego).

<sup>4</sup> M. Cesarski, *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*, „Kwartalnik KES Studia i Prace” 2012, nr 2, s. 125–126.

<sup>5</sup> I. Cieślak, *Wybrane metody waloryzacji przestrzeni zurbanizowanej*, w: *Współczesna waloryzacja przestrzeni zurbanizowanej*, red. I Cieślak, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2012, s. 76; E.T. Hall, *Ukryty wymiar*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1976, *passim*.

<sup>6</sup> B. Jałowiecki, *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2010, s. 44–45.

Zdaniem Y.M. Yusofa i M. Kozłowskiego<sup>7</sup> wśród interesariuszy związanych z procesem wytwarzania przestrzeni można wyróżnić kilka grup o rozdzielnych interesach i horyzontach czasowych działalności. Wśród aktorów kształtujących przestrzeń tylko nieliczni kierują się maksymalizacją wartości użytkowej i długotrwałym utrzymaniem jakości środowiska zamieszkanego. Interesy użytkowników długoterminowych: mieszkańców i osób traktujących nieruchomości jako długotrwałą lokatę kapitału stoją w sprzeczności z motywacjami inwestorów krótkoterminowych czy bezpośrednich wykonawców (z wyjątkiem inwestorów indywidualnych budujących na potrzeby własne). Horyzont czasowy działań deweloperów wiąże się z możliwie najkrótszym i maksymalnie korzystnym sprzedaniem nieruchomości. Przez pojęcie dewelopera należy rozumieć wykonawcę inwestycji mieszkaniowych budującego samodzielnie w celu sprzedaży<sup>8</sup>. Porównanie różnych typów aktorów przedstawiono w formie tabeli 1.

**Tabela 1. Motywacje i horyzont czasowy działań interesariuszy procesu wytwarzania przestrzeni**

Kategoria interesariusza	Horyzont czasowy działalności	Motywacje
Deweloper	krótki	maksymalizacja zysku
Właściciel gruntu	uzależniony od maksymalizacji zysku (możliwie krótki)	maksymalizacja zysku
Inwestor krótkoterminowy	krótki	maksymalizacja zysku
Inwestor długoterminowy (mieszkaniec)	długi	maksymalizacja wartości użytkowej
Architekt, planista, doradca inwestycyjny	krótki	maksymalizacja zysku i/lub wartości użytkowej (w zależności od kwalifikacji etycznych)
Wykonawca budowy	krótki	maksymalizacja zysku
Sektor publiczny	długi	maksymalizacja wartości użytkowej (w przypadku efektywnej administracji publicznej)

Źródło: Opracowano na podstawie: Y.M. Yusof, M. Kozłowski, *Clients of contemporary urban design: The Impact of Neoliberalism*, w: *Radical Inclusivity. Architecture and Urbanism*, red. K. Nawratek, B. Huggins, M. Oxley, A. Horton-Howe, dpr-barcelona, Barcelona 2015, s. 87.

W Polsce pojawienie się deweloperów nastąpiło w chwili urynkowienia mieszkalnictwa, związanym z odejściem od typowego dla realnego socjalizmu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (z wiodącą rolą aktorów publicznych: sektora

<sup>7</sup> Y.M. Yusof, M. Kozłowski, *Clients of contemporary urban design: The Impact of Neoliberalism*, w: *Radical Inclusivity. Architecture and Urbanism*, red. K. Nawratek, B. Huggins, M. Oxley, A. Horton-Howe, dpr-barcelona, Barcelona 2015, s. 87.

<sup>8</sup> M. Bryx, *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 1999, s. 99.

uspołecznionego, państwowego i zakładów pracy) na rzecz wprowadzenia kategorii popytu mieszkaniowego (z wiodącą rolą inwestorów prywatnych)<sup>9</sup>. Po 1989 r. można mówić o zwiększeniu swobody w obrocie przestrzenią, zarówno w sferze urynkowienia obrotu nieruchomościami, jak i planowania i projektowania architektonicznego oraz urbanistycznego (likwidacji normatywów mieszkaniowych i liberalizacji zasad zagospodarowania przestrzeni). Większą rolę zaczęli odgrywać inwestorzy prywatni, nie tylko indywidualni, budujący na własne potrzeby, ale i podmioty ukierunkowane na osiągnięcie zysku z inwestycji mieszkaniowych. Wiodącą, wzrastającą liczebnie oraz korzystającą ze wsparcia polityki publicznej grupą stali się więc deweloperzy.

Znaczenie deweloperów wzrosło dzięki osłabieniu sektora publicznego, wyrażającego się w ledwie symbolicznym udziale w rynku mieszkaniowym aktorów takich jak Towarzystwa Budownictwa Spółdzielczego, mniej efektywnych inwestycyjnie spółdzielni mieszkaniowych, najczęściej wywodzących się z okresu realnego socjalizmu, czy niewielkiej aktywności w mieszkalnictwie samorządu terytorialnego, mimo postępującej decentralizacji<sup>10</sup>. Istotne okazało się też wsparcie sektora publicznego dla samych deweloperów, promującego ich za pomocą mniej lub bardziej sformalizowanych działań. Należy tu wymienić liberalne podejście w planowaniu przestrzennym (częste nowelizacje prawa o planowaniu przestrzennym prowadzące do jego cyklicznych deregulacji czy ułatwienia ustawowe dla inwestycji przeprowadzanych na obszarze terenów zalewowych<sup>11</sup>) oraz wsparcie za pomocą stymulujących deweloperów publicznych środków (programy „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”, które do pewnego momentu nie dotyczyły dofinansowania zakupu mieszkań na rynku wtórnym).

## 2. Gospodarczy wpływ i skala modelu deweloperskiego

Jak pokazują dane zawarte w tabeli 2 i na rysunku 1, wraz z upływem lat polskiej transformacji znacząco wzrastał udział budownictwa komercyjnego w ogóle inwestycji mieszkaniowych<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Ibidem, s. 16.

<sup>10</sup> P. Swianiewicz, *Nowe interpretacje teoretyczne polityki miejskiej*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2005, nr 4, s. 6–8.

<sup>11</sup> Ł. Drozda, *Koncepcja własności jako odpowiedzialności w planowaniu przestrzennym*, w: *Rozwój we współczesnym świecie. Uwarunkowania, wyzwania, perspektywy*, red. J. Osiński, M. Pachocka, M. Ostrowska, M. Nawrot, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2016, w druku.

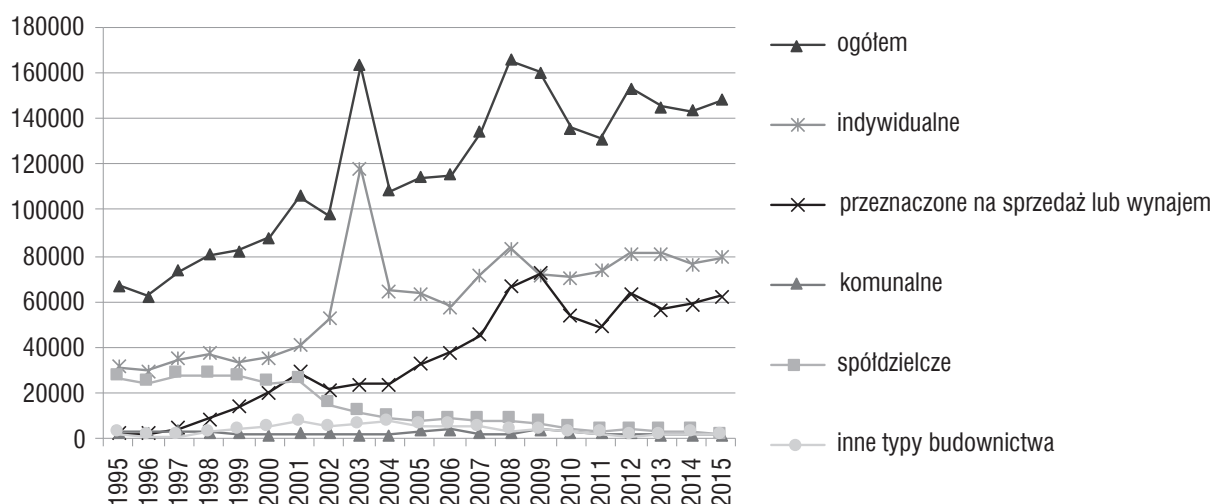
<sup>12</sup> Inwestycje deweloperskie przez GUS opisywane są jako mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. Brak danych dla inwestycji na sprzedaż lub wynajem sprzed 1995 r.

Tabela 2. Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytku w Polsce w latach 1995–2015

Kategoria budownictwa	1995	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2013	2015
Spółdzielcze	26800	28131	27490	25835	11957	8222	8240	7260	3786	3493	2052
Komunalne	3299	3745	2670	2318	1998	3563	2452	4202	2500	2218	1735
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2767	5099	14195	29403	23844	33047	45653	72326	48814	56447	62448
Indywidualne	31675	35074	33304	40642	118034	63279	71643	71971	73553	81228	79371
Inne kategorie	2531	1657	4320	7769	6853	5955	5710	4243	2301	1750	2104
Ogółem	67072	73706	81979	105967	162686	114066	133698	160002	130954	145136	147710

Źródło: Opracowano na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Rysunek 1. Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytku w Polsce w latach 1995–2015



Źródło: Opracowano na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W realnym socjalizmie inwestycje deweloperskie w ogóle nie były prowadzone. Jeszcze w połowie lat 90. udział deweloperów w rynku mieszkaniowym był niewielki: dziesięciokrotnie mniejszy od spółdzielni i nieco mniejszy od budownictwa komunalnego. Następnie wzrastał, stając się do 2009 r. największym podmiotem na rynku, z poziomu niespełna 3 tys. do ponad 72 tys. mieszkań oddawanych rocznie. Był to moment szczególny, po którym nastąpił spadek związany z następstwami globalnego kryzysu, w przypadku branży budowlanej odnotowywanymi z pewnym opóźnieniem (długotrwały charakter inwestycji w budownictwie). W dłuższym okresie inwestycje deweloperskie zachowały jednak duże znaczenie. Obrazem tego zjawiska jest sprzedaż mieszkań przez deweloperów, która w 2015 r. osiągnęła rekordowe wyniki w historii tej branży. Trzech największych inwestorów (Robyg, Dom Development

i LC Corp) sprzedało wtedy po ponad 2 tys. mieszkań rocznie. Oznacza to, że udział każdej z tych firm (indywidualnie) przekraczał roczny wpływ budownictwa komunalnego w Polsce, a zaledwie dwie z nich miały razem większe znaczenie od ogółu krajowych inwestycji spółdzielczych<sup>13</sup>. Deweloperzy stali się też już dominującym uczestnikiem rynku mieszkaniowego w miastach. O ile w przypadku wsi w 2014 r. odpowiadali za produkcję tylko 9% zasobu mieszkaniowego, o tyle w przypadku miast współczynnik ten wyniósł aż 60%<sup>14</sup>, co pokazuje, że to deweloperzy decydują *de facto* o rozwoju najważniejszych ośrodków rodzimej urbanizacji.

W kontekście (po) transformacyjnej Polski zauważalny jest wzrost znaczenia i uzyskanie pierwszoplanowej roli przez budownictwo deweloperskie w ogóle budownictwa mieszkaniowego<sup>15</sup>. Zachowuje ono wiodącą rolę i wpływ na ogół rynku, szczególnie w przypadku obszaru zurbanizowanego. Tłumaczy to w pewnym stopniu drastyczny wzrost cen mieszkań w Polsce i ich niewielką dostępność dla większości użytkowników, ale zarazem i pozytywny wpływ deweloperów na ilościowy wzrost budownictwa mieszkaniowego. Marginalny udział inwestycji publicznych w mieszkalnictwie pokazuje ich praktyczną bezkonkurencyjność. W skali ogółu gospodarki alternatywą dla deweloperów jest budownictwo indywidualne, dostępne jednak wyłącznie dla dysponującej dużymi nakładami kapitału (w tym gruntów budowlanych) lepiej uposażonej części ludności. Beneficjentem wzrostu branży deweloperów są przy tym komercyjne banki kredytujące ich inwestycje. Duże wahania liczby inwestycji (np. spadek liczby oddanych przez deweloperów mieszkań o 26% w skali roku w latach 2009–2010) wpływają jednak destabilizująco na ten sektor, a ze względu na jego skalę i powiązania – także resztę gospodarki. Polskiego mieszkalnictwa nie dotknęły wprawdzie tak daleko posunięte patologie jak udzielane na masową skalę kredyty hipoteczne oparte o instrumenty pochodne, umożliwiające zwiększanie siły nabywczej niższej uposażonych warstw ludności przy radykalnym ryzyku decyzji finansowych podejmowanych przez ich przedstawicieli. Także w Polsce poważnym problemem stały się jednak inne typy spekulacji (zwłaszcza kredyty walutowe)<sup>16</sup>, w stopniu szczególnym dotyczące sektora deweloperskiego, uchodzące za „toksyczne” kredyty zaciągane na dobro podstawowe: miejsce zamieszkania. Charakter globalnego kryzysu, zapoczątkowanego załamaniem amerykańskiego rynku kredytów

<sup>13</sup> M. Wielgo, *Deweloperzy budują jak szaleni. Kupujący mogą zacierać ręce*, <http://bit.ly/1ZkuYPl> [dostęp 13.01.2016].

<sup>14</sup> Bank Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/bdl/> [dostęp 14.01.2016].

<sup>15</sup> Większe znaczenie zachowuje tutaj ciągle budownictwo indywidualne, co nie stanowi jednak transformacyjnego *novum*, albowiem już w okresie realnego socjalizmu udział budownictwa tego typu był znaczący, zwłaszcza na wsi.

<sup>16</sup> F. Springer, *13 pięter*, Czarne, Warszawa 2015, ebook.

hipotecznych<sup>17</sup>, stawia pod znakiem zapytania stabilność gospodarczą państwa w tak istotnym stopniu korzystającego z modelu deweloperskiego.

### 3. Dekoncentracja i segregacja przestrzenna

Wynikiem pojawienia się w Polsce osiedli deweloperskich jest dekoncentracja przestrzenna, stojąca w sprzeczności z podstawową zasadą zagospodarowania przestrzennego: zachowania ładu przestrzeni<sup>18</sup>. Motywację deweloperów stanowi maksymalizacja zysku, wyrażana w poszukiwaniu tanich gruntów i maksymalnym wykorzystaniu powierzchni działki. Swoboda inwestorów związana z niższą ceną nieruchomości i wygodniejszym planowaniem zwiększyła zainteresowanie tej rozwijającej się grupy inwestorów obszarami peryferyjnymi: dzielnicami przemysłowymi i przedmieściami. Po 1989 r. można mówić o postępującej suburbanizacji polskiej przestrzeni, na razie nieprzybierającej jednak postaci eksurbanizacji, właściwej dla wielkich aglomeracji Ameryki Północnej. Tradycyjne centra miast<sup>19</sup> nie utraciły (na razie) swoich funkcji. Mimo wzrostu znaczenia przedmieść komplet miejskich aktywności nie został związany na wyłączność z miejskimi przedmieściami (co stanowi cechę eksurbanizacji), świadcząc o mniej zaawansowanym modelu „ucieczki na przedmieścia” w przypadku polskim wobec amerykańskiego<sup>20</sup>.

W kontekście rodzimej przestrzeni zurbanizowanej i jej kształtowania po 1989 r. możliwe do zaobserwowania jest wzmożenie jej fragmentacji. Proces ten, charakterystyczny już dla odrzuconego wcześniej modernizmu i jego polskiego wariantu: socmodernizmu, przejawiał się w segregacji przestrzeni do postaci monofunkcyjnych obszarów, takich jak dzielnice mieszkaniowe (tzw. sypialnie), usługowe i przemysłowe. Po 1989 r. procesy te nie ustały, co więcej, nasiliły się wraz z równoległą koncentracją funkcjonalną. Czynnikiem wzmacniający stanowi dla tych procesów prywatyzacja przestrzeni publicznej.

<sup>17</sup> Łączna kwota wsparcia ze strony sektora publicznego przyjmującego postać zastrzyków finansowych i gwarancji kredytowych dla amerykańskiego rynku kredytów hipotecznych wyniosła 5 bln USD, czyli około 10% rocznego PKB całej Ziemi. Zob. Y. Varoufakis, *Globalny Minotaur. Europa, Ameryka i przyszłość światowej gospodarki*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2015, s. 177.

<sup>18</sup> Zob. B. Szmidt, *Ład przestrzeni*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1981, passim.

<sup>19</sup> A. Wallis definiuje centrum miejskie jako „obszar, który dzięki swym urbanistycznym i architektonicznym wartościom pozwala na największą koncentrację publicznych procesów społecznych, stanowiących warunek społecznej integracji i rozwoju ludności miasta oraz jego społecznego zaplecza”. Zob. A. Wallis, *Informacja i gwar. O miejskim centrum*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1979, s. 24.

<sup>20</sup> Ch. Montgomery, *Miasto szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, Wysoki Zamek, Kraków 2015, ebook.

Wobec segregacji przestrzeni po 1989 r. możliwe jest mówienie o barierach o formalnym i nieformalnym charakterze. W przypadku pierwszej z tych grup najbardziej emblematyczny przykład stanowią osiedla grodzone: zamknięte jednostki przestrzenne typowe dla inwestycji deweloperskich w Polsce. Czasem dotyczące ich bariery ograniczone są wyłącznie do zwykłych zespołów architektonicznych zamkniętych wspólnym płotem. Często uzupełniają je monitoring, pracownicy ochrony, a w wariacie skrajnym podobne do hotelowych recepcje z pracownikami identyfikującymi wszystkich gości osiedla. Segregacja miewa też charakter mniej formalny. Odnosi się wówczas do przemian związanych ze statusem poszczególnych osiedli lub ich części, tworzeniem skupisk bardziej zamożnych mieszkańców, niejednokrotnie przyjmujących postać gett. Oba typy osiedleńcze określić można jako neoliberalne wspólnoty „strachu i pogardy”<sup>21</sup> – odnosząc się do wskazywanych przez badaczy najbardziej charakterystycznych aspiracji mieszkańców osiedli grodzonych – potrzeb poczucia bezpieczeństwa i prestiżu<sup>22</sup>.

#### 4. Przemiany infrastruktury społecznej i transportowej

Model deweloperski w istotnym stopniu różni się od budownictwa tradycyjnego i osiedli realnego socjalizmu pod względem ukształtowania infrastruktury społecznej. Obejmuje ona wyposażenie usługowe zarówno pod kątem codziennych zakupów, jak i usług publicznych (oświaty, domów kultury, ośrodka lokalnej administracji), czy wpływających na umacnianie się lokalnych wspólnot miejsc sakralnych. Wedle powszechnej opinii osiedla deweloperskie, jako związane z ekstensywnymi inwestycjami nakierowanymi na maksymalizację zysku inwestora, oferują ubogą ofertę usługową we wszystkich jej aspektach.

Osiedla te cechuje przede wszystkim brak infrastruktury oświatowej. Jej placówki to nie tylko czynnik socjalizacji dzieci i młodzieży, ile kluczowy integrator społeczności (ich rodzin), organizujących się wokół przedszkoli i szkół<sup>23</sup>. Podobną rolę odgrywają w odniesieniu do starszych mieszkańców punkty opieki zdrowotnej. Wspólnym problemem obu tych grup użytkowników jest brak odpowiednio zaprojektowanych

<sup>21</sup> M. Dymnicka, *Osiedla za bramą a ciągłość kulturowa i społeczna w kształtowaniu przestrzeni miejskiej*, w: *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, SWPS Academica–Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2007, s. 56.

<sup>22</sup> J. Gądecki, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2009, s. 224–225.

<sup>23</sup> Czy innych instytucji kulturalno-oświatowych, spotykanych jeszcze rzadziej ze względu na mniej podstawowy charakter jako placówek niezwiązanych z bezpośrednią realizacją obowiązku szkolnego.



przestrzeni publicznych. O ile spotkać można niewielkie place zabaw, zdecydowanie mniej chętnie lokowane są boiska sportowe, mogące służyć integracji starszej młodzieży, czy elementy większej infrastruktury zielonej, takie jak przestrzeniochłonne założenia parkowe. Zainteresowani wartością wymienną swoich inwestycji deweloperzy nie są organizatorami inwestycji celu publicznego.

Odnotować też można paradoksalnie odwrotne względem dekoncentracji sieci osiedleńczej zjawisko koncentracji ośrodków handlu. Tworzenie się centrów handlowych na podobieństwo znanych od dekad w świecie zachodnim *shopping malls* jest typowe nawet w przypadku centrów niektórych metropolii<sup>24</sup>. W przypadku starszych miast istnieją pewne miejsca konkurencyjne wobec centrów handlu, dzięki czemu ich powstawanie wpływa dezintegrująco przede wszystkim na podmiejskie osiedla deweloperskie. Jest to zgodne z genezą *shopping malls*, które w założeniu miały stanowić próbę rozwiązania problemu braku przestrzeni publicznych gęsto zabudowanych, amerykańskich suburbiów XX w.<sup>25</sup> Centra handlowe nie są jednak przestrzeniami publicznymi, ale komercyjnymi. Obejmuje je władanie sektora prywatnego, którego celem jest wzmacnianie konsumpcji. Towarzyszy temu ograniczenie form użytkowania przestrzeni: zakaz organizowania demonstracji, segregacja dotycząca bezdomnych, a nawet samotnej młodzieży<sup>26</sup>. Centra te są przy tym przestrzenią prekariatu<sup>27</sup>, siły roboczej słabiej zakorzenionej w lokalnej społeczności od typowego, tradycyjnego sklepikarza, strzegącego tzw. baletu ulicy. Ten ukuty przez J. Jacobs termin opisuje funkcjonalne zróżnicowanie świadczące o demokratycznym wymiarze przestrzeni. Jego strażnikiem jest drobny przedsiębiorca pilnujący ładu wokół swojego interesu, z którym jest związany bardziej aniżeli „prekarny” pracownik ogólnokrajowej sieci<sup>28</sup>.

Na wyposażenie infrastrukturalne osiedli w dużym stopniu wpływają ich uwarunkowania komunikacyjne. W przypadku osiedli deweloperskich częstym problemem jest brak alternatywy wobec indywidualnego transportu samochodowego w postaci zupełnego braku lub nieefektywnego charakteru rzadko kursujących, podmiejskich linii transportu zbiorowego czy niemożności stosowania takich form komunikacji, jak piesza i rowerowa. W przypadku obu z nich może chodzić zarówno o odległość

---

<sup>24</sup> Jak znany przypadek Łodzi i upadku tutejszego klasycznego deptaka miejskiego (ul. Piotrkowskiej) na rzecz centrum handlowego Manufaktura z charakterystycznym dlań „miejskim rynkiem”, na którym organizowano nawet główne imprezy plenerowe, takie jak zabawa sylwestrowa.

<sup>25</sup> O. Hatherley, *Programowanie zachowań. Architektura centrów handlowych*, w: *Miasto-Zródło. Architektura i programowanie zmysłów*, red. J. Kusiak, B. Świątkowska, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa 2013, s. 101–102.

<sup>26</sup> M. Smagacz-Poziemska, *Czy miasto jest niepotrzebne? (Nowe) przestrzenie życiowe młodych mieszkańców miasta*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2015, s. 137–138.

<sup>27</sup> G. Standing, *Prekariat. Nowa niebezpieczna klasa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2014, passim.

<sup>28</sup> J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Centrum Architektury, Warszawa 2014, s. 76–79.

od ośrodków usług i pracy (peryferyjne położenie), jak i brak wytyczonych ciągów: chodników i dróg rowerowych. Skutkiem peryferyjnego położenia jest wydłużony czas dojazdu i kongestia wywołująca negatywne efekty środowiskowe (pogorszenie jakości powietrza, spadek aktywności fizycznej i zdrowia mieszkańców, osłabienie więzi społecznych wskutek użytkowania najbardziej indywidualnych form transportu). Jak wskazują badania ruchu, transport tego rodzaju jest przy tym nieefektywny. Zdecydowanie przeważa ruch samochodowy z przedmieść w niewielkim stopniu wykorzystujący pojemność aut. W samym Krakowie na jedną podróż samochodem przypada zaledwie 1,46 osoby, chociaż większość pojazdów mogłaby pomieścić nawet 5 użytkowników<sup>29</sup>.

## 5. Społeczne skutki funkcjonowania modelu deweloperskiego

Procesy wytwarzania przestrzeni i ich wyniki niosą za sobą określone konsekwencje społeczne. Cechę charakterystyczną modelu deweloperskiego stanowi osłabienie więzi rodzinnych i towarzyskich. Jak wskazują badania suburbiów prowadzone przez K. Kajdanek, oderwanie od usług publicznych i dotychczasowego środowiska społecznego stanowi szczególnie problem w przypadku osób o szczególnie ograniczonej mobilności: dzieci i osób starszych. Wady modelu deweloperskiego ujawniają się zwłaszcza w odniesieniu do ich najmłodszych mieszkańców, zarówno tych przed przeprowadzką zakorzenionych już w innej społeczności, jak i najmłodszych dzieci, niemogących odnaleźć rówieśników przy braku przestrzeni wspólnych i oddaleniu szkół, niepozwalającym tworzyć zintegrowanych wspólnot. Jak podaje K. Kajdanek, decyzje o przeprowadzce na suburbia często nie uwzględniają potrzeb małoletnich członków gospodarstw domowych. W domostwach suburbanitów przeważnie „zamieszkuje przynajmniej jedno dziecko. Minimum dwoje dzieci mieszka w 40% z nich. Jednakże dobro dziecka jako powód wyboru lokalizacji podmiejskiej miało znaczenie dla zaledwie 4% badanych” rodziców<sup>30</sup>. Dorośli mieszkańcy dzięki większej mobilności radzą sobie w tej sytuacji zdecydowanie lepiej. Także i oni nie pozwolą sobie jednak na bogate życie towarzyskie – problemem są odległe dojazdy, kłopotliwe zwłaszcza w przypadku wieczornych spotkań w mieście.

<sup>29</sup> A. Dąbrowa, *Spotkanie prasowe poświęcone wynikom WBR 2015*, <http://bit.ly/1QZgKUA> [dostęp 31.12.2015]; B.a., *Polscy kierowcy wożą powietrze*, <http://bit.ly/1R8Uc29> [dostęp 31.12.2015].

<sup>30</sup> K. Kajdanek, *Suburbanizacja w Polsce – pejzaż społeczno-przestrzenny*, „Przegląd Socjologiczny” 2011, nr 2–3, s. 317.

Jednocześnie osiedla budowane w oderwaniu od lokalnego kontekstu (przestrzennego i społecznego) nie powodują integracji ludności napływowej zarówno samej ze sobą, jak i z (nie zawsze istniejącą w przypadku sąsiedztwa osiedli deweloperskich) ludnością tubylczą. Dobry przykład stanowi niechęć nowych mieszkańców do korzystania z istniejących świetlic, domów kultury czy uczęszczania do lokalnych parafii przez praktykujących wiernych. Nowi mieszkańcy osiedli deweloperskich czują się często związani z poprzednim miejscem zamieszkania – ciągle wiążącym towarzysko i zawodowo. Integracja z wcześniejszymi mieszkańcami jest tym trudniejsza, gdy nowi suburbanicy doceniają możliwość założenia ogrodu i większą powierzchnię użytkową, ale nie chcą porzucać miejskiego stylu życia na rzecz wiejskiej tożsamości ich sąsiadów<sup>31</sup>. Miejski styl dostępny jest tylko dla najbardziej mobilnej części społeczeństwa. Oprócz dzieci i seniorów problem ten dotyka osób z niepełnosprawnościami, zwłaszcza poprzez wykluczenie komunikacyjne, szczególnie problematyczne dla najmniej zamożnych wśród nich. Kluczowe dla tej grupy wykluczenie może się przerodzić w poważne wykluczenie społeczne i ekonomiczne.

Wynikiem funkcjonowania osiedli deweloperskich jest mniejszy poziom kapitału społecznego i wykształcanie postaw indywidualistycznych. Konsekwencje tych zjawisk rosną z upływem czasu i socjalizacją kolejnych pokoleń mieszkańców. Ich wpływ będzie tym wyraźniejszy, że osiedla powstałe w wyniku komercyjnych działań zachowania społeczne kierują przede wszystkim w stronę centrów handlowych. W tym zakresie procesem równoległym do dekoncentracji przestrzennej staje się dezintegracja społeczna.

Wśród społecznych skutków modelu deweloperskiego uwagę zwraca też wpływ oparcia mieszkalnictwa na kredycie. Wysokie ceny nieruchomości i komercyjny charakter inwestorów tworzą zapotrzebowanie dla usług finansowych i kredytowania tych inwestycji. Długoletni charakter związanych z tym zobowiązań zwiększa niepewność zawodową pracowników i drastycznie pogłębia ryzyko pauperyzacji przy utraceniu płynności finansowej w trakcie spłacania wysokich zobowiązań, zaciąganych zwykle w długoletniej perspektywie.

## Podsumowanie i wnioski

Transformacja w dziedzinie mieszkalnictwa po 1989 r. miała w Polsce charakter szokowy. Powstałe na fali towarzyszących jej przemian osiedla deweloperskie

---

<sup>31</sup> K. KajdaneK, *Suburbanizacja po polsku*, Zakład Wydawniczy Nomos, Kraków 2012, s. 48.

negatywnie wpływają na jakościowy kształt rodzimej urbanizacji, napędzając przy tym jednak jej ilościowy wzrost i rekompensując atrofię sektora publicznego w zakresie inwestycji mieszkaniowych. Motywacje deweloperów ograniczają się do maksymalizacji zysku z inwestycji, co czyni ich interesy rozłącznymi lub wręcz sprzecznymi z potrzebami późniejszych użytkowników tych przestrzeni (mieszkańców). Osiedla deweloperskie, mające szczególne znaczenie ze względu na swoją liczebność, wpływają przy tym na zjawisko chaotycznej urbanizacji poprzez dekoncentrację przestrzeni i jej pochodne, ze szczególną rolą uwarunkowań komunikacyjnych. Model deweloperski nie sprzyja zasadzie projektowania uniwersalnego. Rodzi ryzyko wykluczania takich grup użytkowników, jak dzieci i młodzież, seniorzy i osoby z niepełnosprawnościami, a także negatywnie wpływa na mobilność mieszkańców. Wynikiem funkcjonowania modelu deweloperskiego po 1989 r. jest wzmocnienie procesów segregacji przestrzennej, przybierającej postać gettoizacji. Powiązanie osiedli deweloperskich z rynkiem kapitałowym i spekulacjami na tym rynku sprzyja zmniejszeniu równowagi gospodarczej państwa, a motywacja deweloperów (zysk ekonomiczny) winduje ceny mieszkań, zmniejszając tym samym ich dostępność za pomocą innych metod niż kredyt, co zwiększa skalę zadłużenia obywateli.

Kierunek wzrostu modelu deweloperskiego sugeruje konieczność wprowadzenia rozwiązań zaradczych, wśród których wymienić można szereg działań prowadzących do ich rewitalizacji rozumianej nie jako interwencja architektoniczna, ale działanie włączające także komponenty społeczne i ekonomiczne. Wymóg humanizacji osiedli deweloperskich związany jest ze stwarzaniem przez nie zagrożenia dla spójności społecznej.

Wśród działań naprawczych możliwymi do zastosowania narzędziami są przede wszystkim te związane z planowaniem przestrzennym. Na tej płaszczyźnie samorządy powinny dążyć do tworzenia korytarzy dla transportu publicznego, zwiększających efektywność komunikacji zbiorowej i wzmacniających jej przewagę nad komunikacją indywidualną. Mogłoby temu służyć tworzenie sieci transportu szynowego (kolei podmiejskiej i szybkiego tramwaju) czy buspasów, możliwych do zagospodarowania przez elektrobusy i trolejbusy. Preferowanie inwestycji tego rodzaju ponad stosowane obecnie poszerzanie tras wylotowych pozwoli ograniczyć rozmiary kongestii infrastruktury drogowej. W zakresie planowania przestrzennego nacisk należy także położyć na usankcjonowanie podziału na tzw. *greenfields* i *brownfields*, a tym samym ograniczenie skali dekoncentracji przestrzeni zamieszkałej. Oznacza to, że dopuszczalna powinna być zabudowa jedynie na terenach przeznaczonych pod inwestycje, ściślej określonych, a nie tworzonych spontanicznie w wyniku doraźnych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy. Ułatwi to planowanie lokalnych centrów usługowych i lokalizację inwestycji celu publicznego, zwłaszcza szkół. Przemiany

mogą też dotknąć sam model inwestycyjny. W wyniku zastosowania instrumentów prawnych możliwe jest wprowadzenie kwot na mieszkania komunalne i socjalne w przypadku inwestycji deweloperskich, zależnie od ich wielkości. Zobligowanie inwestorów do odstąpienia części lokali dla tych potrzeb służyłoby zwiększeniu różnorodności osiedli deweloperskich. Obowiązkiem sektora publicznego powinno być też tworzenie konkurencyjnych rozwiązań w mieszkalnictwie: lokali czynszowych, spółdzielczych, komunalnych itp., co wymusi konkurencyjność ze strony deweloperów, zarówno cenową, jak i jakościową.

## Bibliografia

- B.a., *Polscy kierowcy wożą powietrze*, <http://bit.ly/1R8Uc29>
- Bank Danych Lokalnych GUS, <http://stat.gov.pl/bdl/>
- Bryx M., *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 1999.
- Cesarski M., *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*, „Kwartalnik KES Studia i Prace” 2012, nr 2.
- Cieślak I., *Wybrane metody waloryzacji przestrzeni zurbanizowanej*, w: *Współczesna waloryzacja przestrzeni zurbanizowanej*, red. I. Cieślak, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2012.
- Dąbrowa A., *Spotkanie prasowe poświęcone wynikom WBR 2015*, <http://bit.ly/1QZgKUA>
- Drozda Ł., *Koncepcja własności jako odpowiedzialności w planowaniu przestrzennym*, w: *Rozwój we współczesnym świecie. Uwarunkowania, wyzwania, perspektywy*, red. J. Osiński, M. Pachocka, M. Ostrowska, M. Nawrot, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2016, w druku.
- Dymnicka M., *Osiedla za bramą a ciągłość kulturowa i społeczna w kształtowaniu przestrzeni miejskiej*, w: *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, red. B. Jałowiecki, W. Łukowski, SWPS Academica–Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2007.
- Gądecki J., *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2009.
- Hall E. T., *Ukryty wymiar*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1976.
- Hatherley O., *Programowanie zachowań. Architektura centrów handlowych*, w: *Miasto–Zdrój. Architektura i programowanie zmysłów*, red. J. Kusiak, B. Świątkowska, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa 2013.
- Jacobs J., *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki*, Centrum Architektury, Warszawa 2014.

- Jałowicki B., *Spoleczne wytwarzanie przestrzeni*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2010.
- Kajdanek K., *Suburbanizacja po polsku*, Zakład Wydawniczy Nomos, Kraków 2012.
- Kajdanek K., *Suburbanizacja w Polsce – pejzaż społeczno-przestrzenny*, „Przegląd Socjologiczny” 2011, nr 2–3.
- Kaliński J., *Transformacja gospodarki Polskiej w latach 1989–2004*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2009.
- Leder A., *Kto nam zabrał tę rewolucję?*, „Krytyka Polityczna” 2011, nr 29.
- Montgomery Ch., *Miasto szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, Wysoki Zamek, Kraków 2015.
- Smagacz-Poziemska M., *Czy miasto jest niepotrzebne? (Nowe) przestrzenie życiowe młodych mieszkańców miasta*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2015.
- Springer F., *13 pięter*, Czarne, Warszawa 2015.
- Standing G., *Prekariat. Nowa niebezpieczna klasa*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2014.
- Swianiewicz P., *Nowe interpretacje teoretyczne polityki miejskiej*, „Studia Regionalne i Lokalne” 2005, nr 4.
- Szmidt B., *Ład przestrzeni*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1981.
- Varoufakis Y., *Globalny Minotaur. Europa, Ameryka i przyszłość światowej gospodarki*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2015.
- Wallis A., *Informacja i gwar. O miejskim centrum*, Państwowy Instytut Wydawniczy, Warszawa 1979.
- Wielgo M., *Deweloperzy budują jak szaleni. Kupujący mogą zacierać ręce*, <http://bit.ly/1ZkuYPl>
- Yusof Y.M., Kozłowski M., *Clients of contemporary urban design: The Impact of Neoliberalism*, w: *Radical Inclusivity. Architecture and Urbanism*, red. K. Nawratek, B. Huggins, M. Oxley, A. Horton-Howe, dpr-barcelona, Barcelona 2015.

## **Transition in the space. The impact of the real estate development on the Polish urbanization after 1989**

The article describes the impact, the meaning and the characteristics of the housing estates developed by the real estate companies in Poland after 1989 and presents possible solutions to eliminate the dysfunctions of the inhabited space, which can improve the functionality of inhabited environment. That model of housing is one of the most typical elements of the settlement network in Poland. Unknown under the real socialism when the housing development was based on

public and industrial investment and the so-called socialized housing, in the later period supplemented to a greater extent by individual projects. Real estate housing has negative impact on the quality of the urbanized space and the national economy, which results in the creation of a low quality living environment. On the other hand, to some extent they solve the problem of the housing shortage caused by the inefficient public policy in that field. The study is based on source literature and official statistics on the level of housing production in the analysed period.

Keywords: real estate development, housing, housing policy, housing estate, transition

### **Transformation dans l'espace. Influence du modèle de promotion immobilière sur l'urbanisation de la Pologne après 1989**

L'objectif de l'article consiste à présenter l'influence, l'importance et les caractéristiques des condominiums construits après 1989 en Pologne et la présentation des solutions correctives visant à humaniser les troubles fonctionnels de l'espace de logement en Pologne, en améliorant en effet la qualité fonctionnelle de l'environnement de l'habitation dans les villes contemporaines polonaises. Les maisons construites dans ce modèle sont un des plus spécifiques éléments du réseau d'installation en Pologne. Ce modèle était inconnu lors de la période du socialisme réel où la construction de logements était appuyée sur les investissements publics, et ceux des établissements de travail et des dites coopératives de logement, complétés plus tard par la construction privée. Les condominiums construits par les promoteurs immobiliers influencent négativement la forme et la qualité de l'espace urbain et la situation économique nationale, en créant l'environnement de logement de mauvaise qualité qui complète cependant la politique du logement menée par le secteur public, non suffisante quant à la production du point de vue de la quantité. L'analyse profite des élaborations en cette matière et des données de la statistique publique concernant le niveau de la production de logement dans la période analysée.

Mots-clés: le développeur, le logement, la politique du logement, la transformation

## **Преобразование пространства. Влияние девелопмента на урбанизацию Польши после 1989 г.**

В статье описывается влияние, значение и особенности жилых комплексов, разработанных компаниями недвижимости в Польше после 1989 года. Представлены возможные решения для устранения дисфункций жилого пространства, которое могут улучшить функциональность жилой среды. Эта модель жилья, ставшая одним из наиболее типичных элементов поселенческой сети в Польше, была неизвестна во время реального социализма, когда развитие жилого сектора было основано на общественных и промышленных инвестициях, социальном жилье, а в более поздний период дополненное в большой степени индивидуальной застройкой. Жилые комплексы оказывают негативное влияние на качество урбанизированного пространства и экономическое состояние государства, что приводит к созданию среды обитания низкого качества. С другой стороны, в какой-то степени они решают проблему дефицита жилья, вызванного неэффективной политикой государства в этой области. Исследование проводилось при использовании литературы и статистических данных по уровню производства жилья в анализируемом периоде.

Ключевые слова: девелопер, жилье, жилищная политика, жилой комплекс, трансформация