

# Witold A. Werner

---

## Polityka a realia mieszkaniowe = Politics and housing reality

---

Problemy Rozwoju Miast 8/1-2, 5-6

---

2011

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## POLITYKA A REALIA MIESZKANIOWE

Jeśliby przyjąć za Platonem, że polityką jest dążenie do realizacji idei Dobra, to w odniesieniu do polityki mieszkaniowej zgodnie z Konstytucją należy przyjąć, że Dobrem tym ma być sprzyjanie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, zwłaszcza tych, których nie stać na własne lokum. Konstytucja uchwalona została przed wprowadzeniem trójszczeblowej struktury samorządu terytorialnego i przed stopniowym poszerzaniem uprawnień samorządów, które prowadzą często do co najmniej dyskusyjnych konsekwencji.

Tak więc na przykład negatywnie ocenia się brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pojawia się jednak wątpliwość, czy można zmusić samorządne gminy do ich opracowywania. Krytykuje się wyprzedaż mieszkań komunalnych lokatorom, których stać na zakup mieszkania na wolnym rynku, natomiast w przypadku klęsk żywiołowych i rosnących potrzeb mieszkaniowych poszkodowani zwracają się o pomoc do rządu, który nie może zakazać pozbywania się przez samorządne gminy nieruchomości.

Według badań IRM i danych statystycznych, nie jest podstawowym problemem rosnący (choć powoli) wskaźnik ogólnej liczby mieszkań, na których realizację wydawane są pozwolenia na budowę, lecz malejący udział mieszkań społecznych. Ze statystyki I półrocza 2011 r. wynika, że mimo objawów kryzysowych następuje wysoki wzrost wydanych pozwoleń na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, a jednocześnie znaczny spadek powierzchni użytkowej tych mieszkań, co świadczy o nasyceniu rynku mieszkaniami dużymi, lecz także o ograniczonej zdolności kredytowej statystycznego Polaka.

Mimo oczywistego braku mieszkań w Polsce, szacowanego na około 1,7 mln, statystyka ostatniego 20-lecia wykazuje jednak stopniowe zmniejszanie dystansu od wyżej rozwiniętych krajów: liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wzrosła prawie o 20%, a przeciętna liczba osób na mieszkanie zmalała o ponad 17% (z 3,4 do 2,9). Wyniki tegorocznego Narodowego Spisu Powszechnego zweryfikują szereg wskaźników dotyczących mieszkalnictwa i stanowiąc będą asumpt do niezbędnej interwencji państwa zmierzającej do wsparcia budownictwa mieszkaniowego dla najuboższych, w tym o największych szansach budownictwa mieszkań na wynajem.

Doświadczenia francuskie okresu powojennego w zakresie prób umasowienia rozwoju mieszkalnictwa społecznego, na które wielokrotnie powoływaliśmy się w polskich rozwiązaniach, jak wykazują ostatnie lata, ewoluują w kierunku rozwiązań rynkowych. Realia mieszkaniowe rozmijają się zatem z polityką.

Witold A. Werner  
Redaktor Naczelny

## **POLITICS AND HOUSING REALITY**

If we assume after Plato that politics is the intention to implement the idea of the Good, we should accept that, in reference to housing policy and in accordance with the Polish Constitution, the Good would consist in favouring the satisfaction of the citizens' housing needs, especially of those who are unable to afford their own flats. The Polish Constitution was adopted before the implementation of the three-level structure of public administration and gradual expansion of local government authorizations which often lead to at least controversial consequences.

For instance, people negatively evaluate lack of Local Physical Plans, although it is doubtful whether we can persuade our self-governed municipalities to develop such Plans. Others criticize the sale of municipal housing stock to those tenants who can actually afford buying their flats on the free market, and, in view of natural disasters and growing housing needs, the affected people request the central government to help them, while that government is unable to forbid the municipalities to sell their municipal real estates.

According to the research conducted by the Institute of Urban Development (IRM) and the related statistical data, the slowly growing indicator of the general number of flats constructed under Building Permits, with a dropping share of social housing, is not a basic problem. The statistics for the first six months of 2011 demonstrate that, despite indications of crisis, we are witnessing a sharp increase of the number of issued Building Permits for the construction of flats for sale or rent, with an accompanying drop of the usable areas of units, which is a proof of the saturation of the market with large flats, as well as limited credit worthiness of the statistical resident.

Despite obvious shortage of housing in Poland, estimated at ca. 1.7 million units, the statistics of the last twenty years indicate a gradual reduction of our distance in respect of better developed countries: the number of flats per 1,000 residents increased by nearly 20% and the average number of persons per flat dropped by more than 17% (from 3.4 to 2.9). The results of this year's National Census will verify a number of indicators relating to housing and that will give impetus to the required interventions of the state intended to support house building for the poorest, including building of flats for rent, which presents the best success opportunity.

The French experiences of the post-war days, associated with the attempts at implementing mass social housing projects, which we often referred to in designing our Polish solutions, have been evolving in recent years rather towards market solutions. The housing reality is rather diverting from the housing policy.

Witold A. Werner  
Editor-in-Chief