



POLITECHNIKA POZNAŃSKA

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
ul. Jacka Rychlewskiego 2, 61-131 Poznań
architektura.put.poznan.pl



Instytut Architektury i Ochrony Dziedzictwa
Zakład Architektury Mieszkaniowej

ROZPRAWA DOKTORSKA

ALTERNATYWNE SPOSOBY ZAMIESZKIWANIA A FORMOWANIE ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

Wariant tytułu:

Alternative Modes Of Habitation Versus The Formation Of Residential Architecture

Autor:

mgr inż. arch. Jędrzej SUCHECKI

Promotor:

dr hab. inż. arch. Maciej JANOWSKI, prof. PP

Promotor pomocniczy:

dr hab. inż. arch. Tomasz JASTRZĄB

Poznań 2024

Do wychowania dziecka potrzebna jest cała wioska¹

¹ Przysłowie afrykańskie

Pragnę podziękować swoim Promotorom,
dr hab. inż. arch. Maciejowi Janowskiemu, prof. PP
dr hab. inż. arch. Tomaszowi Jastrzębowskiemu
za odkrywcze dyskusje i niezawodną opiekę naukową.

Dziękuję serdecznie:
dr hab. inż. arch. Ewie Pruszevicz-Sipińskiej, prof. PP
dr hab. inż. arch. Agacie Gawlak, prof. PP,
dr inż. arch. Barbarze Świt-Jankowskiej,
za nieustające wsparcie, szczególnie w trudnym okresie pandemii

prof. dr hab. inż. arch. Piotrowi Marciniakowi
prof. dr hab. Hannie Grzeszczuk-Brendel
dr hab. inż. arch. Grażynie Kodym-Kozaczko
za inspirację do poszerzania horyzontów

koleżankom i kolegom z WAPP, szczególnie:
dr inż. arch. Agnieszce Janowskiej
dr inż. arch. Magdzie Matuszewskiej
dr inż. arch. Agnieszce Ptak-Wojciechowskiej
dr inż. arch. Agnieszce Rumież
mgr inż. Katarzynie Starzeckiej
mgr inż. arch. Karolinie Skalskiej
dr inż. arch. Adamowi Sinieckiemu
dr inż. arch. Piotrowi Springerowi
mgr inż. Jerzemu Kosmatce
za wymianę doświadczeń z obranych ścieżek badawczych i codzienne, ludzkie wsparcie

koleżankom i kolegom z WIZ i WTCh*
dr hab. inż. Agnieszce Stachowiak, prof. PP
dr Darii Motale
dr inż. Katarzynie Ragin-Skoreckiej
dr inż. Piotrowi Mitkowskiemu*
dr inż. Hubertowi Wojciechowskiemu
za wskazówki z zakresu technik i narzędzi zarządzania danymi badawczymi

Ponadto jestem wdzięczny wszystkim poznanym osobom zaangażowanym w szeroko pojętą alternatywę na rzecz kooperatywizmu, szczególnie:
DI Annegret Haider, która zainspirowała mnie do podjęcia tematu w zakresie architektury oraz ludziom współtworzącym **Poznańską Kooperatywę Spożywczą**, która była platformą do licznych obserwacji i działań towarzyszących badaniom.

Pracę doktorską dedykuję swojej Rodzinie,
w podziękowaniu za niewyczerpane pokłady
cierpliwości i motywacji



Spis treści

SPIS TREŚCI	
STRESZCZENIE.....	9
ABSTRACT	11
ROZDZIAŁ 1 - WPROWADZENIE.....	15
1.1. IDENTYFIKACJA PROBLEMU BADAWCZEGO.....	15
1.2. STAN BADAŃ	19
1.3. UZASADNIENIE POTRZEBY PODJĘCIA TEMATU	23
1.4. ZAKRES PRACY	23
1.4.1. ZAKRES TERYTORIALNY BADAŃ	23
1.4.2. ZAKRES MERYTORYCZNY BADAŃ	25
1.5. CELE BADAWCZE	25
1.6. PYTANIA BADAWCZE	27
1.7. TEZA PRACY I HIPOTEZY BADAWCZE	29
1.8. METODYKA BADAŃ	29
1.9. DEFINICJE I POJĘCIA.....	33
ROZDZIAŁ 2 - KONTEKST.....	39
2.1. TŁO HISTORYCZNE I URBANISTYCZNE	39
2.2. TŁO EKONOMICZNE.....	51
2.3. TŁO SPOŁECZNE.....	59
2.4. DOMINUJĄCE TRENDY A ŚCIEŻKI ALTERNATYWNE.....	65
2.5. WSPÓŁCZESNE KOOPERATYWY MIESZKANIOWE	75
2.5.1. SARGFABRIK, WIEDEŃ, AUSTRIA	79
2.5.2. WOHNPROJEKT WIEN, WIEDEŃ, AUSTRIA.....	81
2.5.3. KOOPERATYWA MIESZKANIOWA JANISHAUSEN, RIESA, NIEMCY	85
2.6. PODSUMOWANIE ROZDZIAŁU.....	87

ROZDZIAŁ 3 - BADANIA WŁASNE.....	91
3. KLASYFIKACJA BADANYCH OBSZARÓW PROBLEMOWYCH	91
3.1. EWALUACJA POTRZEB MIESZKANIOWYCH.	95
3.1.1. WYNIKI OGÓLNE BADANIA SONDAŻOWEGO.....	95
3.1.2. WYNIKI BADANIA SONDAŻOWEGO W PRZYJĘTYM ZAKRESIE BADAWCZYM.....	97
3.2. DOSTĘPNOŚĆ MIESZKAŃ	113
3.3. STUDIA PRZYPADKÓW SPOSOBÓW ZAMIESZKANIA	117
3.3.1. BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY CERISIER RESIDENCE, POZNAŃ, POLSKA.....	117
3.3.2. KOOPERATYWA MIESZKANIOWA GLEIS 21, WIEDEŃ, AUSTRIA.....	119
3.4. PODSUMOWANIE ROZDZIAŁU	121
ROZDZIAŁ 4 – WNIOSKI I PODSUMOWANIE	125
4. OTRZYMANE ODPOWIEDZI NA PYTANIA BADAWCZE.....	125
4.1. WERYFIKACJA HIPOTEZ BADAWCZYCH	127
4.2. POSTULATY I DALSZE KIERUNKI BADAŃ.....	133
BIBLIOGRAFIA.....	139
LITERATURA.....	139
FILMOGRAFIA.....	74
AKTY PRAWNE	74
RAPORTY.....	75
NETOGRAFIA	76
SPIS ILUSTRACJI.....	151
SPIS TABEL	153
SPIS WYKRESÓW	154
ZAŁĄCZNIKI.....	157



Streszczenie

Tematem rozprawy jest zagadnienie alternatywnych sposobów zamieszkiwania a formowaniem zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotem badań są zagadnienia społeczno-ekonomicznych w kontekście doboru parametrów przyjmowanych do formowania zabudowy mieszkaniowej, szczególnie wielorodzinnej. Zidentyfikowany problem badawczy to postępujące rozwarstwienie w zakresie dostępnego zapewnienia funkcjonalnego mieszkania w Polsce na początku XXI, gdzie wobec niewielkiego udziału niekomercyjnych zasobów mieszkaniowych w Polsce, mieszkanie stało się wartością wymienną, a nie użytkową wynikającą z potrzeb jego użytkowników. Analizie poddano szeroki kontekst takiego stanu oraz wskazano konsekwencje i pola wymagające zmian.

Przeprowadzone badania mają na celu wykazanie zależności pomiędzy sposobem zamieszkiwania a układami funkcjonalno-przestrzennymi (formowanie) budynków mieszkalnych. Celem pośrednim było sprawdzenie czy mieszkanie traktowane jako towar spełnia oczekiwania użytkowników i na ile jest atrakcyjny w porównaniu z mieszkaniami w krajach z większym udziałem zasobów mieszkaniowych należących do podmiotów publicznych lub niekomercyjnych. Punktem odniesienia do mieszkalnictwa opartego na monofunkcyjnych zbiorach jednostek mieszkalnych stanowi nurt co-housingu, oparty na mechanizmach i wartościach, które sprzyjają szerszej odpowiedzi na potrzeby użytkowników oraz możliwościom formowania architektury.

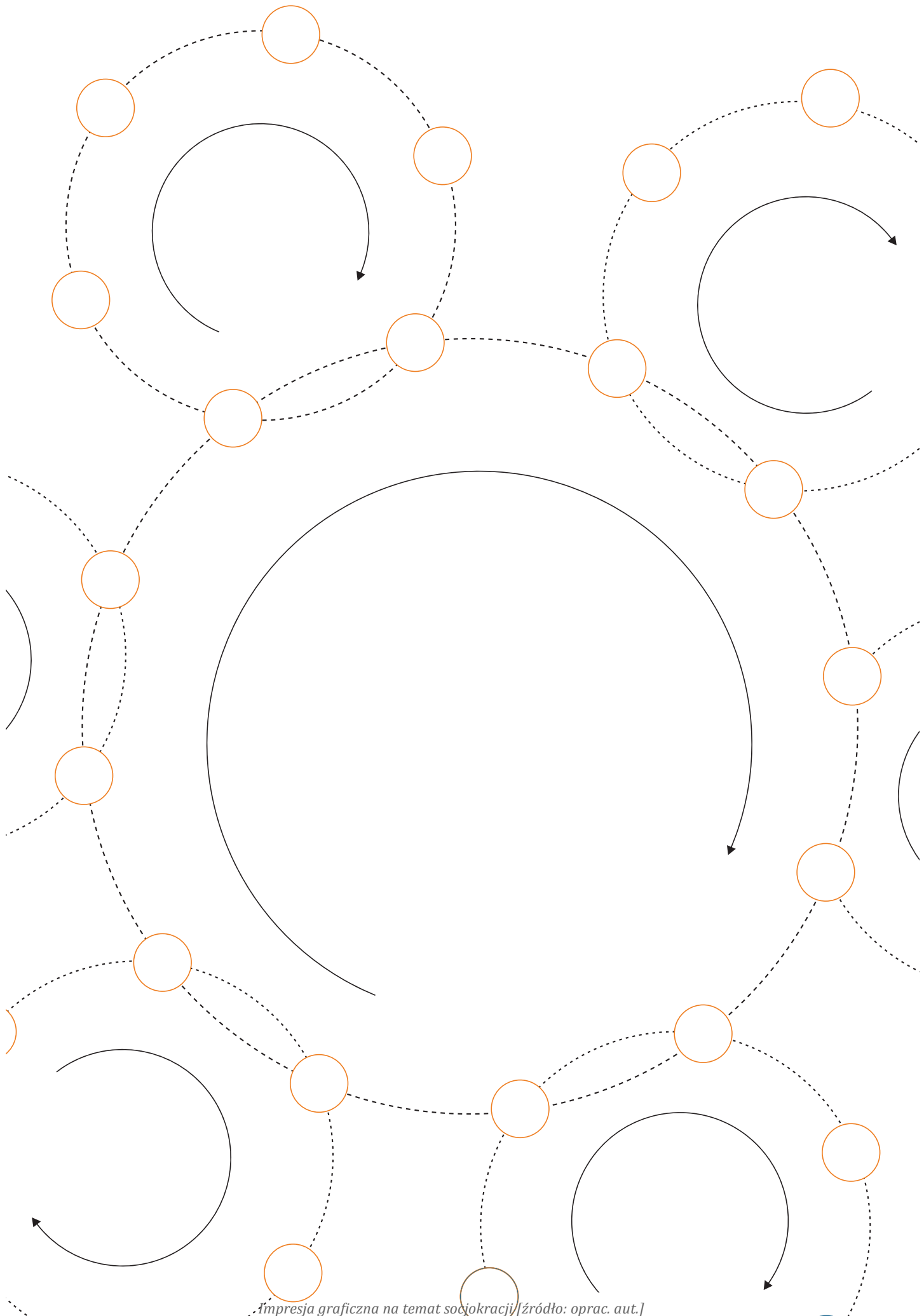
Rozprawa ma charakter syntetyczno-analityczny, którą oparto na badaniach literaturowych, kwerendach terenowych (rozpoznanie in-situ), analizach porównawczych, studiach przypadków oraz badaniach ankietowych.

Sformułowano tezę: **Zasoby mieszkaniowe w Polsce nie realizują w pełni potrzeb ich użytkowników.** Gospodarka mieszkaniowa umacniająca formułę „kupuj lub wynajmuj” powoduje, że nowopowstałe zasoby: nie wpływają na dobrostan większości ich użytkowników, nie polepszają jakości architektury środowiska zbudowanego, a utrzymywanie takiego trendu jest zaprzeczeniem rozwoju zrównoważonego.

Badania wskazały, że Polsce brakuje mieszkań dostępnych, dobrze zaprojektowanych uzupełnionych o funkcjonalne przestrzenie wspólne. Ze względu na brak alternatyw, dostęp do mieszkania w Polsce stał się towarem, który jest mniej atrakcyjny i droższy niż w zamożniejszych krajach Unii Europejskiej. Brak alternatyw nie tylko ogranicza dostępność, ale również przestrzeń dla użytkowników do spełniania potrzeb w sposób sprzyjający rozwojowi relacji społecznych. Ponadto wachlarz odpowiedzi ze strony projektantów jest ograniczony w zakresie kształtowania programu funkcjonalno-przestrzennego. Otrzymane wyniki badań potwierdziły słuszność tezy.

W podsumowaniu pracy przedstawiono interpretację i konkluzje otrzymanych wyników przeprowadzonych badań. Nakreślono postulaty i możliwości równoważenia benefitów różnych grup interesariuszy. Określono dalsze kierunki badań.

Słowa kluczowe: *zabudowa mieszkaniowa, mieszkania dostępne, budownictwo społeczne, alternatywne formaty mieszkaniowe, co-housing, kooperatywy mieszkaniowe, luka czynszowa*



Abstract

The subject of this dissertation is the issue of alternative modes of housing and the formation of housing development. The research subject is socio-economic issues in the context of the selection of parameters adopted for the formation of housing development, especially multi-family housing. The identified research problem is the progressive stratification in terms of available functional housing provision in Poland at the beginning of the 21st century, where, in view of the small share of non-commercial housing stock in Poland, housing has become an exchangeable value rather than a use value resulting from the needs of its users. The broad context of this state of affairs is analyzed and the consequences and fields requiring change are identified.

The research undertaken aims to demonstrate the relationship between the way of living and the functional-spatial arrangements (formation) of housing. The intermediate objective was to find out whether housing treated as a commodity meets users' expectations and how attractive it is compared to housing in countries with a higher share of housing stock owned by public or non-commercial entities. A point of reference to housing based on mono-functional collections of housing units is the co-housing trend, based on mechanisms and values that foster a broader response to users' needs and opportunities for architectural formation.

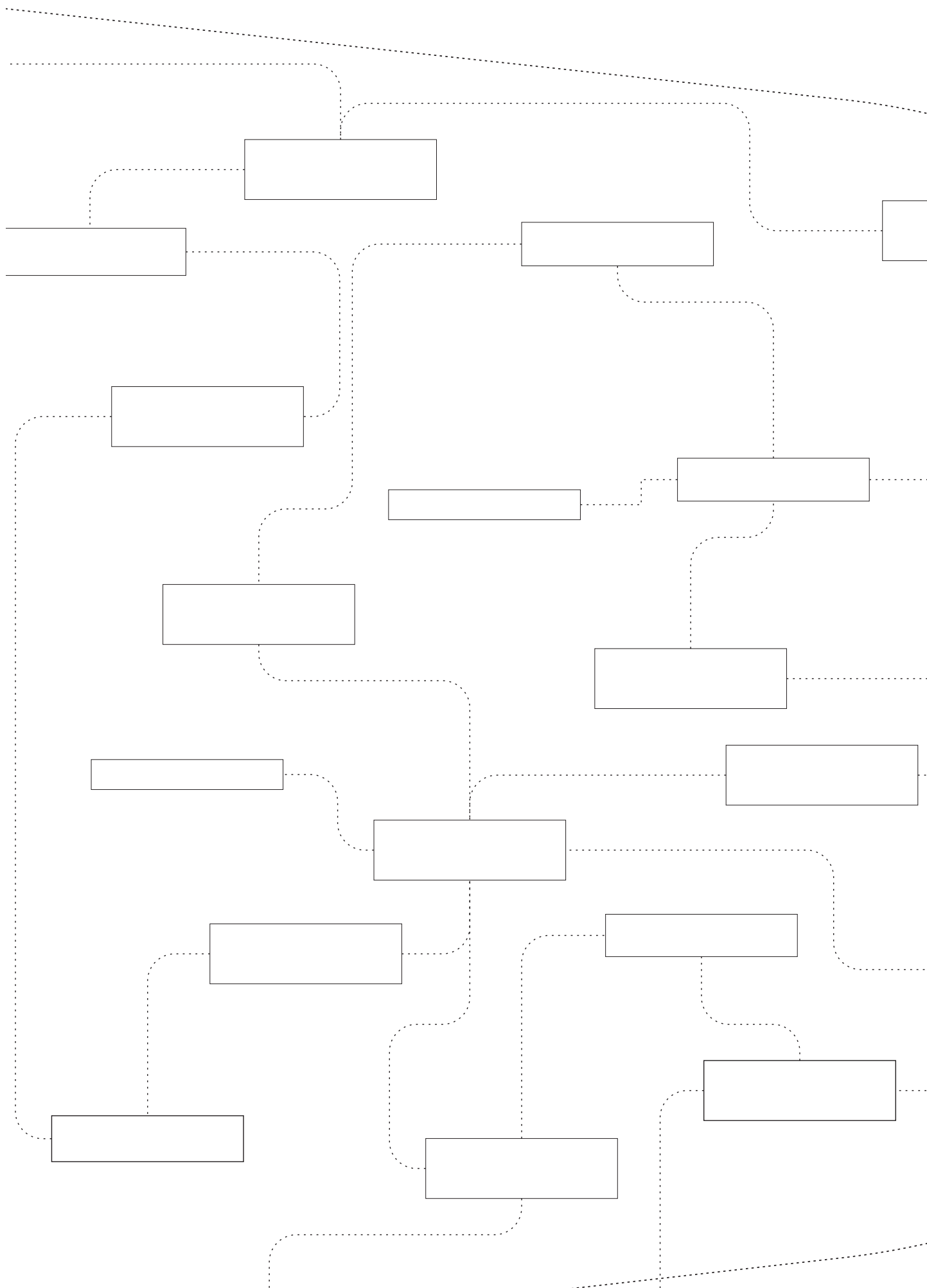
The dissertation has a synthetic and analytical character, which was based on literature research, field searches (in-situ reconnaissance), comparative analyses, case studies and surveys.

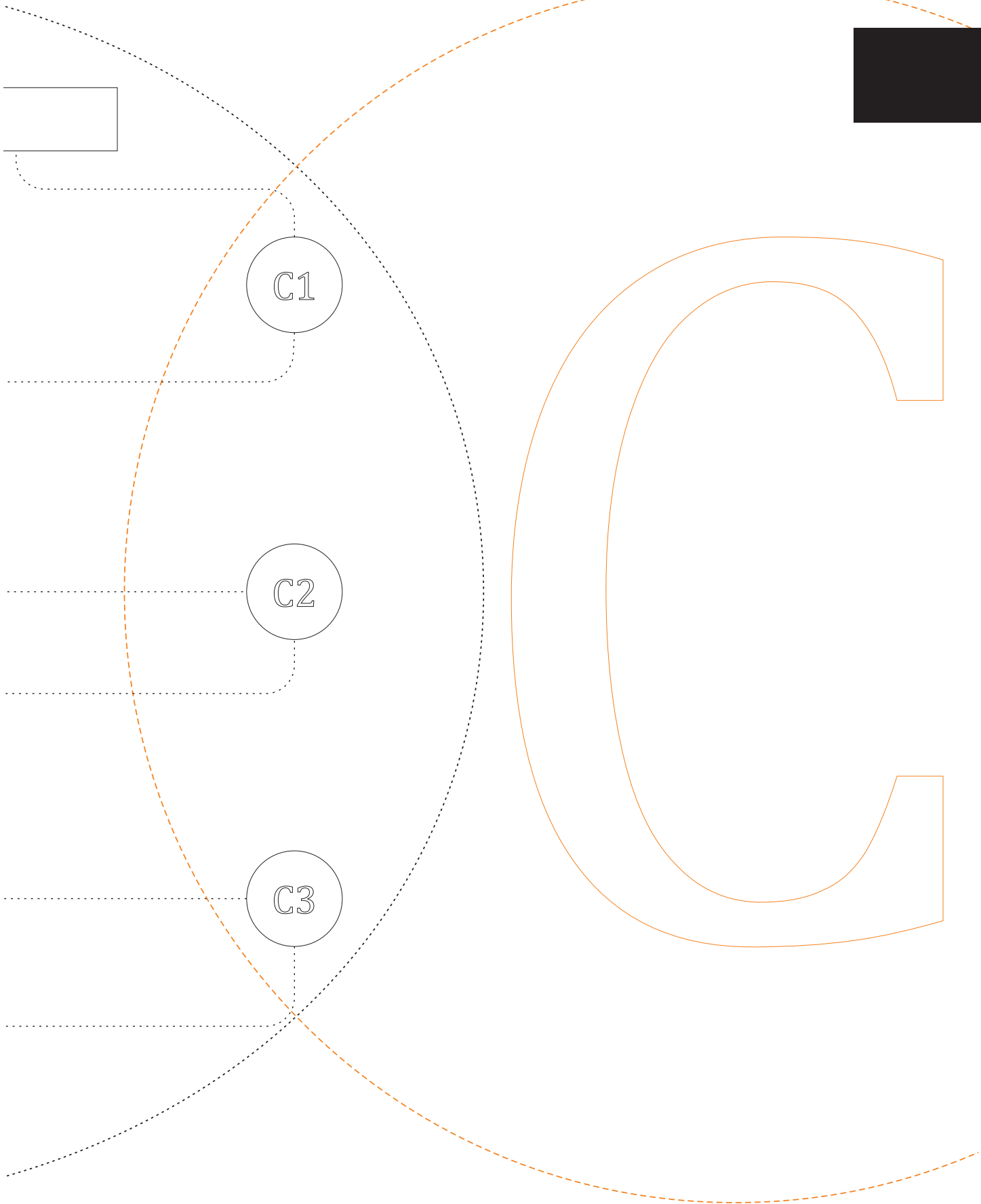
A thesis was formulated: the housing stock in Poland does not fully meet the needs of its users. The housing economy reinforcing the 'buy or rent' formula results in newly built resources: they do not affect the well-being of the majority of their users, they do not improve the quality of the architecture of the built environment, and the continuation of such a trend is a negation of sustainable development.

Research has indicated that Poland lacks accessible, well-designed housing supplemented by functional common spaces. Due to the lack of alternatives, access to housing in Poland has become a commodity that is less attractive and more expensive than in wealthier European Union countries. The lack of alternatives not only limits accessibility but also the space for users to fulfil their needs in a way that fosters social relationships. Furthermore, the range of designers' responses is limited in shaping the functional-spatial programme. The results obtained from the research confirmed the validity of the thesis.

In conclusion, the paper presents an interpretation and conclusion of the research results obtained. The postulates and possibilities of balancing the benefits of different stakeholder groups are outlined. Further research directions were identified.

Keywords: multifamily residential buildings, affordable housing, community-led housing, co-housing, alternative modes of living, self-organized housing, rent gap







Wprowadzenie

1.1. Identyfikacja problemu badawczego

Zamieszkiwanie² stanowi zapewnienie jednej z podstawowych potrzeb człowieka zaraz po potrzebach fizjologicznych. W pierwotnym wydaniu była to potrzeba schronienia przed naturalnym środowiskiem zewnętrznym. Wraz z rozwojem cywilizacji zamieszkanie stało się sposobem zaspokajaniem na coraz to wyższych poziomach potrzeb (Maslow, 1943), w tym uczestniczenia w stosunkach społecznych. Jednostka pozostaje w licznych relacjach z różnymi grupami społecznymi na różnych płaszczyznach, tworząc społeczeństwo. Podstawową grupą jest rodzina, czyli komórka oparta na więzach pokrewieństwa. Nie jest to jednak jedyna konstelacja podejmowana w celu zamieszkiwania. Oprócz ewolucji pojęcia rodziny dochodzą liczne czynniki, wychodzące poza ten archetypowy model, który zdaje się pozostawać jako wytyczna do kreowania przestrzeni mieszkalnych. W celu opisanie potrzeb współcześnie funkcjonujących grup społecznych należy wyróżnić właściwości określające podmiotowość grupy społecznej³, takie jak:

- terytorium (przestrzeń zamieszkiwania),
- więź (wartości, reguły założycielskie),
- węzeł ze światem zewnętrznym (granica, punkt wyjścia do innych relacji).

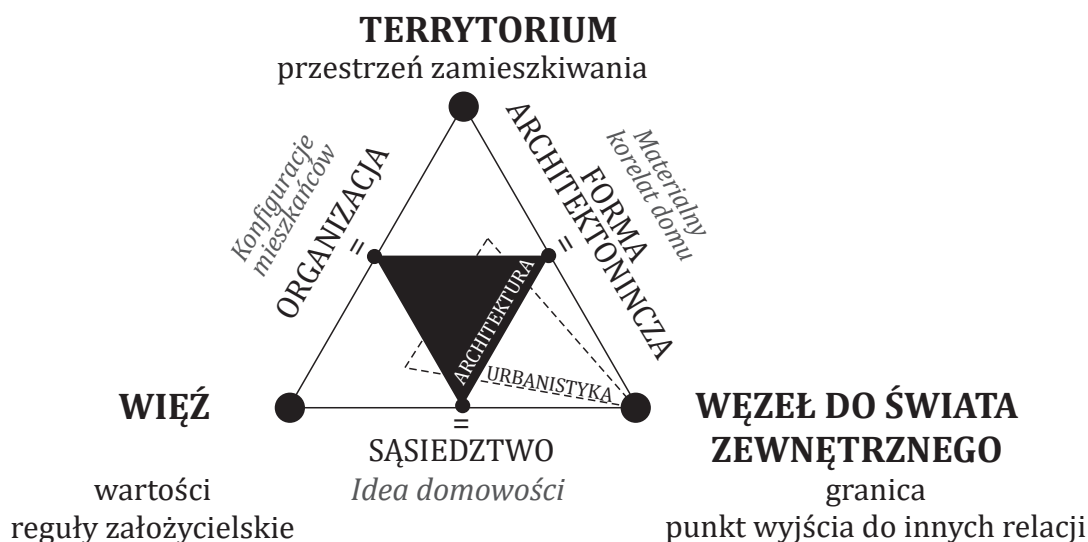
Przełom XX w. i XXI w. w licznych opracowaniach jawi się jako płynna nowoczesność (Bauman, 2006) obudowana postprawdą. Scena teatru życia jaką jest przestrzeń publiczna oraz przestrzeń zamieszkiwania jest sukcesywnie zagarniana, odhumanizowywana w imię gospodarki wzrostu (Hickel, 2021). Jest to szczególnie istotne, ponieważ komfortowa przestrzeń do tworzenia węzłów ze światem zewnętrznym – miastem jest coraz trudniej dostępna, a ponadto degradowana i zawłaszczana. Dostęp do osadzania innych rodzajów funkcjonalnych przestrzeni jest jednym z podstawowych praw – prawa do miasta (Harvey, 2012), jednego z najdoskonalszych osiągnięć naszej cywilizacji oraz prawa do mieszkania umocowanego w konwencjach międzynarodowych (Powszechna Deklaracja Praw Człowieka, 1948).

W Polsce na początku XXI w. wyzwaniem jest postępujące rozwarstwienie w zakresie dostępnego zapewnienia mieszkania⁴ (Dömer, Drexler i Schultz-Granberg, 2014), idące za rozwarstwieniem społeczeństwa (Marody i in., 2019) w wielu aspektach – światopoglądowych, społecznych, kulturowych, a przede wszystkim ekonomicznych. Potrzeba pogłębienia zagadnienia potwierdza się bezpośrednio w doświadczeniach zawodowych badacza.

² Definicja: „o ludziach: mieszkać gdzieś; o zwierzętach: mieć gdzieś swoje siedlisko” (SJP PWN 2021)

³ „(...) w zgodzie z myślą Luhmanna, socjologiczne myślenie o współczesnym zamieszkiwaniu układa się więc w triadę albo raczej trójkąt, którego trzy wierzchołki są ze sobą powiązane i współzależne, zaś między nimi zachodzą rzeczzone procesy okrężne obrazujące owe zależności (Jewdokimow i Łukasiuk, 2015), por. Ryc.1

⁴ W rozumieniu finansowym, funkcjonalnym i ergonomicznym



Ryc. 1. Interpretacja sposobu zamieszkiwania wraz z powiązaniem z uwzględnieniem perspektywy socjologicznej
[źródło: oprac. aut.]



Ryc. 2. Interpretacja piramidy potrzeb
[źródło: oprac. aut.]

Coraz więcej osób poszukuje przestrzeni zamieszkania nie tylko odpowiedniej do stylu życia, ale także umożliwiającej elastyczne dopasowanie się do jego zmiany w przyszłości. Z zastrzeżeniem, że to jedynie wąska grupa odbiorców, którzy mogą sobie na to pozwolić, w dodatku w oparciu o konsultacje czy współpracę z architektem. Kurcząca się dostępność wolnych działek budowlanych oraz coraz wyższe koszty realizacji budów sprawiają, że coraz trudniej jest uzyskać wymarzone zamieszkanie na miarę indywidualnych potrzeb.

Z perspektywy potencjalnego mieszkańca wybór sprowadza się do alternatywy dom jednorodzinny lub mieszkanie w bloku czy kamienicy⁵. Jest to pochodna ograniczonej różnorodności typologii zabudowy mieszkaniowej, która [Wyk.1] mimo rozwoju wielu innych aspektów życia społecznego i gospodarki nie ewoluowała tworząc spójne ze sposobem użytkowania formy jak to miało miejsce w przeszłości.

Przedstawiony wykres udziału zasobów mieszkaniowych wskazuje, że w europejskich krajach postkomunistycznych jako sposób wykonywania prawa do lokalu mieszkaniowego to własność. W Polsce w ponad 80% przypadków przeważa własność, podczas gdy w krajach rozwiniętych najpopularniejszy jest najem, w tym inne różnorodne formy prawa do mieszkania. Jest to istotne dla organizowania życia w budynkach, na osiedlach czy budowania bądź braku potrzeby budowania relacji międzysąsiedzkich. Współudział generuje poczucie współuczestniczenia, zaś własność często jest urzeczywistnieniem niezależności⁶, która w kontekście kulturowo-społecznym wędruje w kierunku samoizolacji od społeczeństwa. Powszechne powiedzenie „ciasne, ale własne” zdaje się odzwierciedlać determinację w dążeniu Polaków do uzyskania sposobu zamieszkania na drodze własności. Najem instytucjonalny czy rynkowy jest odbierany jako forma niegwarantująca stabilności. Przez długi czas⁷ miesięczny koszt najmu na rynku prywatnym był zbliżony do wysokości raty kredytowej, ale nie każdy był w stanie uzyskać zdolność kredytową i w ten sposób spłacić kredyty hipoteczne tych, dla których własnościowy lokal mieszkalny jest źródłem dochodu, utrwalając spekulację ceną nieruchomości.

Coraz trudniejsza dostępność finansowa prawa własności do lokalu oraz ograniczona możliwość zróżnicowania innych form prawa do lokalu mieszkaniowego rzutuje na ograniczoną typologię dostępnych formatów mieszkaniowych oraz pogłębia gentryfikację i polaryzację przestrzeni miast oraz wspominane rozwarstwienie społeczne. W rezultacie może się okazać, że budując zasoby mieszkaniowe, które nie odpowiadają potrzebom ich użytkowników, zastawiane są coraz to nowe pułapki w wielu sferach. W zakresie użyteczności dotyczyć to będzie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych. Te pierwsze w zdecydowanej większości przypadków realizowane są, jako tak zwane projekty typowe, będące bardziej odpowiedzią na kliszę sielskiego domostwa niż faktyczne potrzeby. Z kolei ochoczo nazywane apartamentowcami bloki, by wyjść na przeciw rynkowi nieruchomości, okrajane są w pierwszej kolejności z przestrzeni i elementów służących interakcji mieszkańców, a dalej z powierzchni użytkowej umożliwiającej komfortowe spełnianie potrzeb. Zastanawiająca jest też trwałość przyjmowanych rozwiązań technicznych i wykończeniowych w ramach optymalizacji kosztów.

⁵ Nie uwzględniając marketingowych ubarwień zaklinających rzeczywistość

⁶ Jest to jeden z paradygmatów demokracji bogacącej się. Margaret Thatcher wierzyła, że własność jest źródłem wolności, m.in. w przemówieniu 12.12.1984 w National Housebuilding Council: „[... where property is widely owned, freedom flourishes ...]”.

⁷ Do roku 2022, kiedy nastąpił znaczący wzrost inflacji, a za nim wysokości rat kredytów hipotecznych w wyniku podnoszenia stóp procentowych

Powszechna Deklaracja Praw Człowieka

Zgromadzenie Ogólne ONZ
10 grudnia 1948, Paryż

Artykuł 25

Każdy człowiek ma prawo do poziomu życia odpowiadającego potrzebom zdrowia i zapewniającego dobrobyt jemu i jego rodzinie, łącznie z wyżywieniem, odzieżą, **mieszkaniem**, opieką medyczną i niezbędnymi świadczeniami socjalnymi oraz ma prawo do zabezpieczenia na wypadek bezrobocia, choroby, niezdolności do pracy, wdowieństwa, podeszłego wieku lub utraty środków utrzymania w następstwie okoliczności niezależnych od niego. Macierzyństwo i dzieciństwo upoważniają do specjalnej opieki i pomocy. Wszystkie dzieci, zarówno urodzone w związku małżeńskim jak i poza nim, korzystają z jednakowej ochrony socjalnej.

Europejska Karta Społeczna

Rada Europy, Turyn, 1961

31. Każdy ma prawo do mieszkania.

Karta została zrewidowana w 1996 w Strasbourgu, jednak w dalszym ciągu nie ratyfikowana przez Polskę

Międzynarodowy Pakt Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych otwarty do podpisu w Nowym Jorku dnia 19 grudnia 1966 r.

Dziennik Ustaw 1977 nr 38 poz. 169

Artykuł 11

1. Państwa Strony niniejszego Paktu uznają **prawo każdego do odpowiedniego poziomu życia dla niego samego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież i mieszkanie**, oraz do stałego polepszania warunków bytowych. Państwa Strony podejmą odpowiednie kroki w celu zapewnienia realizacji tego prawa, uznając w tym celu zasadnicze znaczenie współpracy międzynarodowej, opartej na zasadzie dobrowolności.

Konstytucja RP

Artykuł 75

Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Ryc. 3. Prawo do mieszkania
[źródło: wybrane dokumenty wskazane w cytatach]

Wreszcie czy pozostaje przestrzeń dla piękna⁸? Tak konstruowane przestrzenie do życia sprzyjają alienacji użytkowników je jednostek społecznych (tradycyjne modele rodzinne, jednoosobowe gospodarstwa domowe czy osoby mieszkające wspólnie w innych modelach) i rozbijaniu na pojedyncze atomy.

Powszechne są zmiany sposobu użytkowania różnego rodzaju budynków na cele mieszkalne od altan na ogródkach działkowych po budynki przemysłowe. Wzrasta zatem zainteresowanie szukaniem alternatyw pozyskiwania nie tylko przestrzeni do zaadaptowania na cele mieszkalne, ale także otwarcia na nowe postrzeganie sposobu zamieszkiwania. W ocenie autora jest to znaczący aspekt, ponieważ poszerza spektrum możliwości dostosowania odpowiedzi projektowych na potrzeby przeróżnych użytkowników.

Jeśli udałoby się zminimalizować niesprzyjające do rozwoju architektury mieszkaniowej zjawiska poprzez próbę powrotu do pierwotnego, wręcz stadnego, sposobu organizowania habitatu przez człowieka może okazać się, że dysponując tymi samymi zasobami możliwe jest zaprojektowanie i zaprogramowanie przestrzeni habitatu o dużo większym komforcie użytkowania oraz przyjaznego sąsiedztwa. Wymaga to zupełnie odmiennej optyki patrzenia na proces projektowy oraz sposób funkcjonowania zrealizowanego na jego podstawie budynku włączający partycypację użytkowników. Można przyjąć, że proces formowania grupy jest odpowiednikiem projektu branżowego, który stanowi integralną część opracowania projektowego.

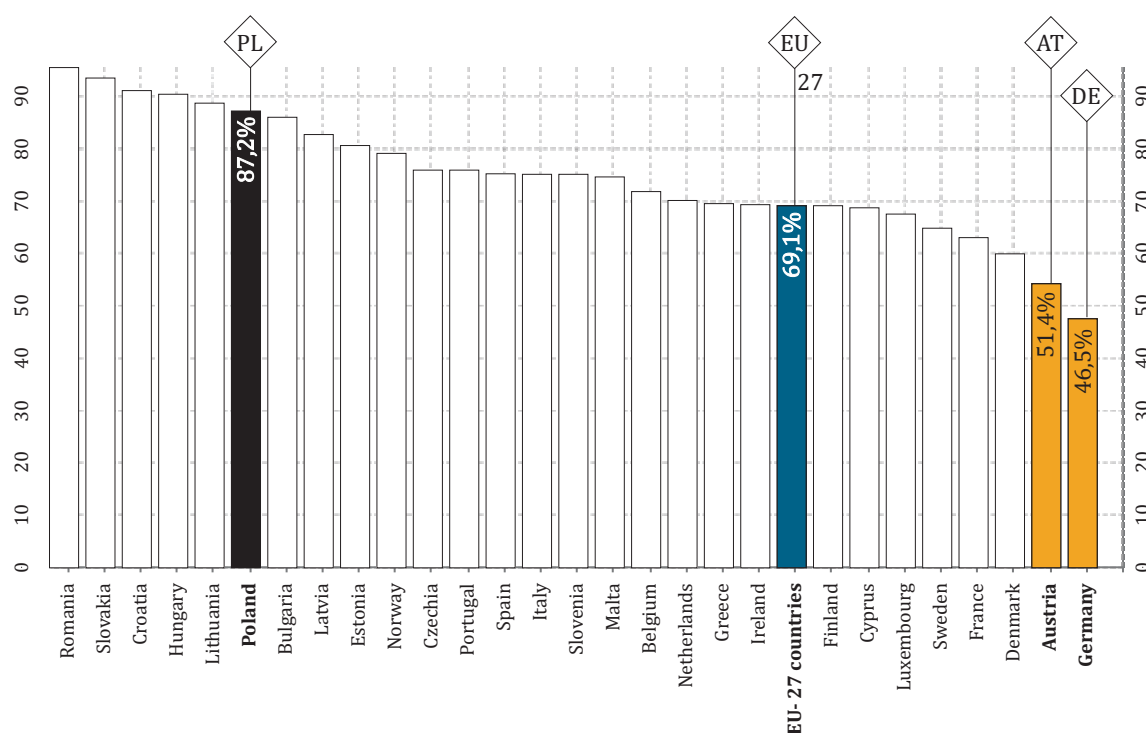
Autor proponuje w niniejszej rozprawie zbadanie właściwości mieszkania prowadzanego coraz bardziej do towaru w monotonnym wielopakach, spełniającego potrzeby rynku bardziej niż użytkownika, w odniesieniu do mieszkań w założeniach skierowanych na przestrzenie wspólne oraz wspólnotowość, które tworzą zróżnicowane formy architektoniczne.

1.2. Stan badań

Słowa kluczowe użyte do systematycznego przeglądu literatury w zakresie odpowiadającym badanemu problemowi naukowego : *zabudowa mieszkaniowa, mieszkania dostępne, budownictwo społeczne, alternatywne formaty mieszkaniowe, co-housing, kooperatywy mieszkaniowe, luka czynszowa*

Badania w niniejszej rozprawie opierają się na dorobku badawczym naukowców z Politechniki Poznańskiej przede wszystkim w zakresie budownictwa społecznego w kontekście rozwoju zrównoważonego publikacji Hanka Zaniewskiej oraz Radosława Barka nad architekturą środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych. Powiązanie ładu urbanistyczno-architektonicznego, funkcjonalnego i estetycznego z ładem psychospołecznym zbadał Tomasz Jastrząb. Z przełożeniem dostępności na projektowanie architektoniczne związany jest również dorobek Jana Pallado. Diagnozą kondycji polskiej architektury mieszkaniowej zajął się Grzegorz Wojtkun, a kolei w obszarze współczesnych kierunków kształtowania zabudowy mieszkaniowej i rozwiązań systemowych w mieszkalnictwie, oparto się badaniach naukowców z Politechniki Śląskiej: Tomasza Bradeckiego (wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej) i Agaty Twardoch (aspekty planowania przestrzennego, mieszkalnictwo dostępne i systemowe rozwiązania wspierające sektor mieszkalnictwa), która w przystępny sposób wyjaśnia powiązania aspektów planowania przestrzennego, projektowania architektonicznego i polityki społecznej. Badania polskich

⁸ Odwołanie do triady witruwiańskiej jako klasycznych filarów projektowania architektury jak i rozważań teoretycznych na jej temat (Vitruvius, 2004)



Wyk. 1. Ludność Europy według statusu zajmowanych zasobów mieszkaniowych w 2022 r.
[źródło: oprac. aut. na podst.: dane Eurostat, online data code: ilc_lvho02, dostęp: styczeń 2024]



Ryc. 4. Osiedle Warszawskie Pomet-Maltańskie w Poznaniu. Kontrast dostępności mieszkania - całorocznie zamieszkane domki działkowe na tle współczesnej architektury mieszkaniowej zapewniającej jakość i komfort zamieszkania wg projektu Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich [źródło: fot aut.]

naukowców od wielu lat wskazują na istotną rolę środków publicznych w krajach europejskich w kreowaniu odpowiedzialnej i skutecznej polityki mieszkaniowej. Mimo to, postulaty i propozycje, pozostają nie wdrażane na poziomie krajowym.

Doświadczenia zagraniczne na polu rozwiązań systemowych w mieszkalnictwie, w aspekcie dostępności i inkluzywności opar o publikacje: Sary Brysch z TU Delft (także w obszarach co-housingu) zajmującej się reinterpretacją priorytetów minimum egzystencjalnego w powiązaniu z aspektami technicznymi, przestrzennymi i społecznymi. Tematykę dostępności odpowiadającej potrzebom użytkowników zbadał zespół Dömer, Drexler i Schultz-Granberg.

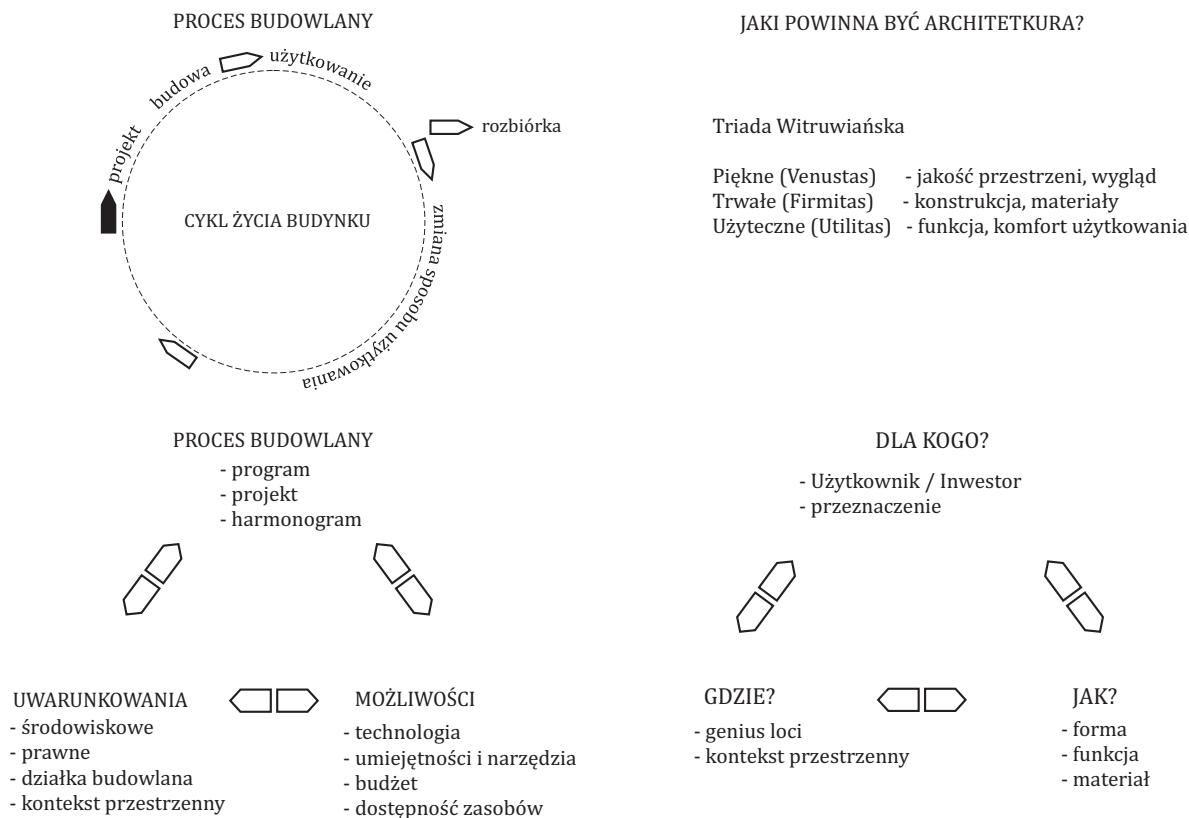
Wiedeńskie przykłady jako rozwiązania modelowe opisane zostały przez zespół Förster, Menking w książce *Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts*. Ponadto szerokim źródłem danych były liczne badania przeprowadzone w latach 2016-2020 w ramach przygotowania wystawy IBA 2022 Wien (Międzynarodowej Wystawy Mieszkaniowej w Wiedniu w 2022), kontynuującej tradycję wystaw mieszkaniowych prezentujących zapoczątkowanych w 1901 roku w Niemczech, gdzie zaprezentowano Mathildenhöhe Darmstadt.

Założenia współczesnego co-housingu opisali amerykańscy badacze McCamant, Durrett i Hertzman. Badania dotyczące co-housingu są o tyle niemiernodajne ze względu na niewielką próbę badawczą i różne konteksty społeczno-ekonomiczne, w których są budowane co podkreśla szwedzki badacz architektury wspólnotowej Dick Urban Vestbro. Co-housing w krajach Beneluxu opisują m. in. Brysch i Tummers, a w krajach niemieckojęzycznych cennym źródłem są publikacje stowarzyszeń skupiających kooperatywy mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe jak np. niemiecki Wohnbund. Wiedeńską kooperatywę Wohnprojekt Wien opisała jej członkini Barbara Nothegger i mimo nienaukowego charakteru reportażu, książka *"Sieben Stock Dorf: Wohnexperimente für eine bessere Zukunft."* stała się przyczynkiem do dalszych badań naukowych i zawiązywania nowych kooperatyw mieszkaniowych. Jednym z pionierów badań nad co-housingiem w Polsce jest Dawid Cieślik, który wskazał na silny związek tego nurtu ze rozwojem zrównoważonym.

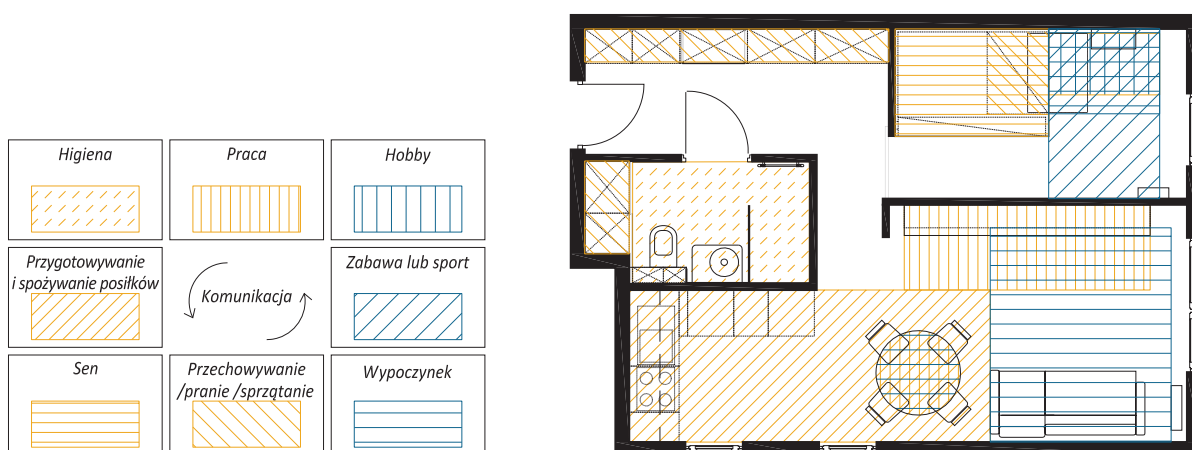
Mieszkalnictwo w ujęciu ekonomicznym i społecznym w Polsce to główne zainteresowania zespołu Lis, Rataj i Suszyńska, badaczy z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, a ujęciu dostępności i luki czynszowej Maciej Ciesarski oraz w kontekście najmu Joanna Erbel.

Wobec zagadnień tła socjologicznego korzystano z konkluzji badań: z lat 70. XX w. Stefan Nowaka, a lat 1990-2018 z badań pod kierownictwem Mirosławy Marody nad zmianami postaw i wartości Polaków po okresie transformacji. Jeśli chodzi o pojęcie zamieszkiwania w perspektywie socjologicznej pomocne był publikacje z serii wydawniczej *"Socjologia zamieszkiwania"* pod redakcją Marcina Jewdokimowa oraz Magdaleny Łukasiuk.

Uzupełnieniem opisanego powyżej stanu badań jest bibliografia z danymi publikacji przywołanych autorów.



Ryc. 6. Interpretacja triady witruwiańskiej w kontekście współczesnych procesów budowlanych [oprac.: aut.]



Ryc. 5. Przykładowa ilustracja stref funkcyjnych mieszkania. Stopień zadowolenia z ich wielkości był przedmiotem przeprowadzonych badań sondażowych. [źródło: oprac. aut.]

1.3. Uzasadnienie potrzeby podjęcia tematu

Problem mieszkaniowy w Polsce, jest aktualnie obiektem zainteresowania wielu badaczy i licznych interesariuszy. Kłopot narastał przez dekady i w swojej złożoności coraz bardziej komplikował. Na temat mieszkalnictwa prowadzone są liczne badania w wielu dyscyplinach nauki, jednak niewiele jest opracowań interdyscyplinarnych tłumaczących w przystępny sposób poszczególne aspekty kwestii mieszkalnictwa⁹. Równolegle dynamiczna rzeczywistość przynosi coraz to nowe wyzwania jak pandemia Covid-19 czy pełnoskalowa rosyjska agresję na Ukrainę, które silnie oddziałują na sytuację mieszkalnictwa w Polsce. Z kolei w debacie publicznej, chociażby populistyczne wypowiedzi polityków spływają wielowymiarowość zagadnienia, a w dodatku proponują rozwiązania, które według opracowań naukowych mogą tylko pogorszyć i tak już trudną sytuację.

Zamierzeniem autora jest wskazanie znaczenia wątku powiązania układów funkcjonalno-przestrzennych budynków mieszkalnych ze sposobem ich organizacji prawnej, finansowej oraz zarządzania w zakresie wychodzącym poza eksploatację i utrzymanie nieruchomości, szczególnie tworzenia więzi sąsiedzkich czy wspólnotowych.

O ile różnego rodzaju formy organizacyjne i prawne sposobów zamieszkiwania¹⁰ są dokładnie opisane w literaturze zagranicznej, szczególnie niemieckojęzycznej, to polskie publikacje naukowe pozostają nieliczne, a przytaczane przykłady w przestrzeni informacyjnej są często mylące. Wynika to po części z faktu, że zjawisko wspólnego zamieszkiwania jest powszechnie funkcjonującym od wielu lat sposobem organizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m.in. Danii, Holandii, Austrii, Szwajcarii oraz Niemczech. Natomiast w Polsce jeszcze nie udało się zaaplikować w sposób odpowiadający lub zbliżony do modelowych. O alternatywnych sposobach zamieszkiwania wciąż się coraz częściej mówi, a jeszcze nie mieszka. Prowadzone i proponowane badania, przez uporządkowanie wiedzy, podejmują próbę odpowiedzi na pytanie o przyczyny i skalę takiego stanu rzeczy oraz przedstawieniu analizy możliwych scenariuszy mając na uwadze również jakość architektury i przestrzeni publicznej zsynchronizowanej z jej wymiarem społecznym.

1.4. Zakres pracy

Przedmiotem badań jest weryfikacja potrzeb mieszkańców i sposobu ich realizacji. Z racji na ich ograniczony wachlarz sposobów zamieszkiwania w Polsce, badacz podejmuje zagadnienie architektury alternatywnych sposobów zamieszkiwania i sprawdzenie szans na ich zaadaptowanie w krajowych warunkach. Ze względu na najszerszy zakres potencjalnych możliwych korzyści dla wielu interesariuszy jako punkt odniesienia do budynków mieszkalnych wielorodzinnych w rękach prywatnych przyjęto kooperatywy mieszkaniowe.

1.4.1. Zakres terytorialny badań

Przedmiotem badań jest konfrontacja alternatywnych formatów zabudowy mieszkaniowej, szczególnie wielorodzinnej w dużych miastach z racji na jej szeroki obszar oddziaływania. Badania ankietowe przeprowadzono na terenie Polski i porównano do trendów w krajach Unii

⁹ Pozycje literaturowe przytoczono w rozdziale „2.4 Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej”

¹⁰ Autorska definicja, opisana szerzej w rozdziale „1.9 Definicje i pojęcia”



Ryc. 7. Struktura pracy - wstęp i badania literaturowe
[źródło: oprac. aut.]

Europejskiej z największym udziałem zasobów mieszkaniowych niebędących własnością [Ryc. 1.2]. Wybór Austrii i Niemiec do porównania dostępności mieszkań wynika z faktu, że te kraje charakteryzują się różnorodnością form architektonicznych budynków mieszkaniowych przy zachowaniu najniższego udziałem zasobów mieszkaniowych w rękach prywatnych [por. Wyk 1.]. Głównym obszarem kwerend była stolica Austrii, Wiedeń, który jako miasto jest pionierem w zakresie eksperymentów mieszkaniowych (Dömer, Drexler i Schultz-Granberg, 2014) i ich rezultatów przekładających się na dostępność zamieszkania.

1.4.2. Zakres merytoryczny badań

Analizy i studia przypadków dotyczyły układów funkcjonalno-przestrzennych w zabudowie mieszkaniowej sprzyjających budowaniu społeczności. Badania literaturowe oraz kwerendy terenowe skierowane były na relacje pomiędzy funkcją a formą architektoniczną w kontekście dostępności mieszkania i sposobie jej organizacji.

Analizie merytorycznej poddano warunki i mechanizmy funkcjonowania przytoczonych powyżej założeń, kooperatyw mieszkaniowych, w których udało się na drodze partycypacji współtworzyć program funkcjonalno-użytkowy budynku, a następnie wspólnotowo nim zarządzać. Sprawdzone również uwarunkowania prawno-ekonomiczne, ponieważ jest to kluczowa przeszkoda w rozwoju kooperatywizmu we współczesnej Polsce¹¹. Działania oparte na socjokracji¹² odnaleziono w lokalnych oddolnych inicjatywach, niezwiązanych z zamieszkiwaniem, które autor potraktował jako eksperymentalne pole do prognozowania na ile podobne formacje mogłyby się sprawdzić do współtworzenia założeń mieszkalnych.

Analizie porównawczej poddano również cenę uzyskania dostępu do poszczególnych sposobów zamieszkiwania mając na uwadze kontekst historyczny, społeczny i ekonomiczny w krajach należących do zakresu terytorialnego badań.

Zestawienie i interpretacja otrzymanych wyników badań wstępnych pozwoliły sformułowanie celów, a następnie opracowanie pytań do badań ankietowych. Te dotyczyły oceny percepcji stref funkcjonalnych mieszkania w zależności od kwantyfikatorów związanych z profilem i oczekiwaniami respondentów z Polski. Badano potrzeby człowieka w środowisku zbudowanym wraz z jego kontekstem środowiskowym i społeczno-kulturowym.

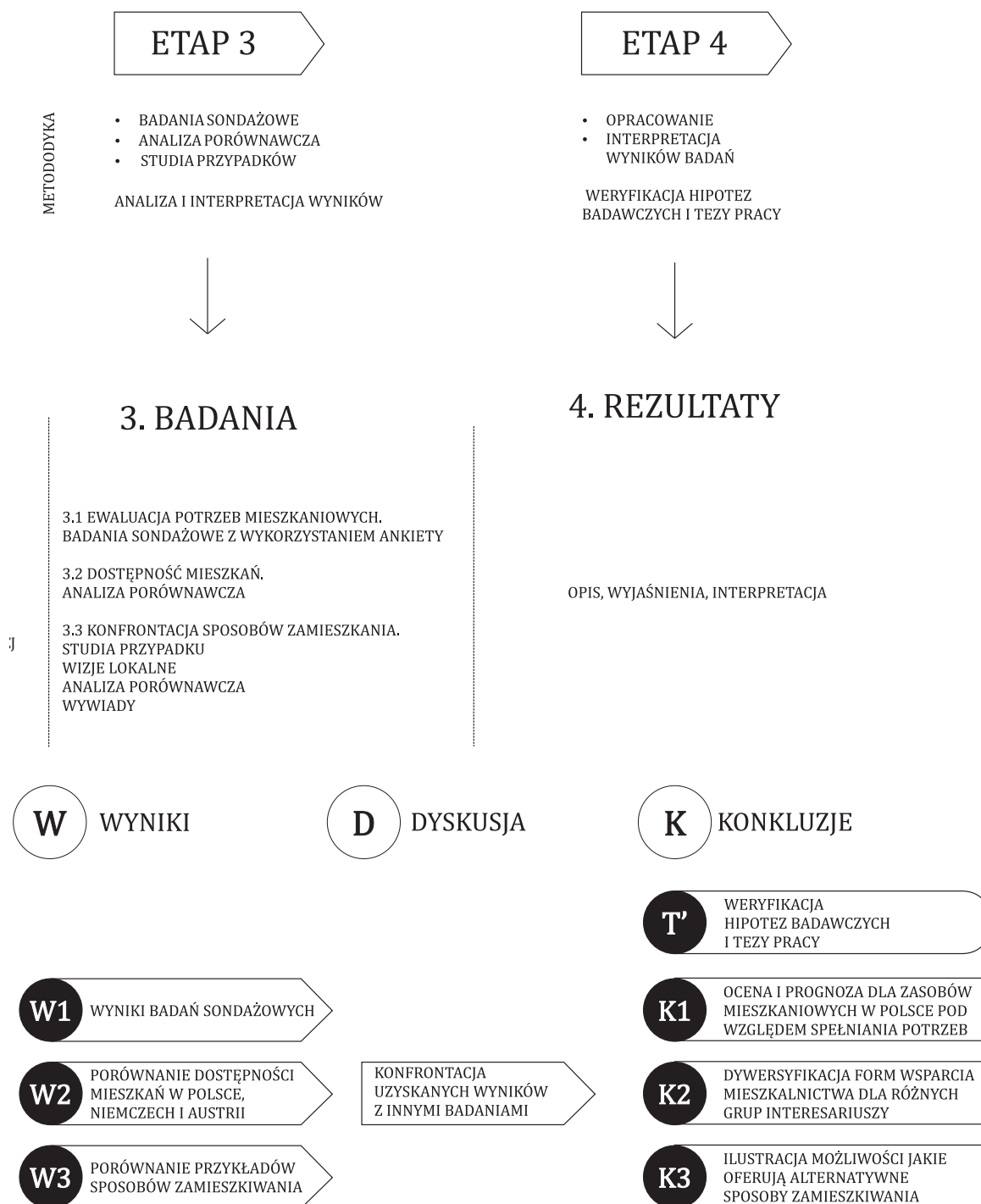
1.5. Cele badawcze

Rozprawa ma charakter syntetyczno-analityczny. Ma na celu wykazanie zależności pomiędzy sposobem zamieszkiwania a układami funkcjonalno-przestrzennymi (formowanie) budynków mieszkalnych. W tym celu pośrednie:

- Weryfikacja struktury zasobów mieszkaniowych w Polsce pod względem ich funkcjonalności, dostępności i jakości. Rozpoznanie faktycznych potrzeb użytkowników, a na ich podstawie szans na rozwój typologii architektury mieszkaniowej w Polsce,

¹¹ Warto zwrócić uwagę na Edwarda Abramowskiego jako wizjonera spółdzielczości oraz jego twórczość traktującą o kooperatywizmie (Abramowski i Okraska, 2010) z początku XX wieku.

¹² Przykłady i definicje opisano w rozdziale „2.4 Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej”



Ryc. 8. Struktura pracy - badania własne i interpretacja ich wyników
[źródło: oprac. aut.]

szczególnie wielorodzinnej ukierunkowanej na kreowanie pozytywnych relacji międzyludzkich [C1].

- Określenie skali problemu z dostępnością mieszkań i udowodnienie, że utrzymywanie statusu mieszkania jako odpowiedź na potrzeby rynku zamiast na potrzeby jego użytkowników może mieć katastrofalne skutki w wielu aspektach gospodarki i życia społecznego [C2].
- Udowodnienie, że wprowadzenie nowych sposobów zamieszkiwania przekładając się na urozmaicenie układów funkcjonalno-przestrzennych, otwiera nowe możliwości formowania bardziej różnorodnej architektury oraz wzmacniania więzi społecznych [C3].

Zamierzeniem autora jest praktyczne wykorzystanie otrzymanych wyników do:

- Prowadzenia zajęć dydaktycznych, wykładów akademickich oraz otwartych mających na celu szerzenie wiedzy związanej z tematyką rozprawy.
- Organizacji i prowadzenia warsztatów formujących grupy wspólnot intencjonalnych oraz modelowania wytycznych do opracowania programu funkcjonalno-użytkowego¹³ w świetle oczekiwanych relacji międzyludzkich.
- Zgłaszanie postulatów uwzględnienia różnorodnych form zamieszkiwania w dokumentach legislacyjnych na szczeblu krajowym i samorządowym¹⁴.
- Postulowanie w debacie publicznej obserwacji i propozycji opartych na badaniach naukowych.

1.6. Pytania badawcze

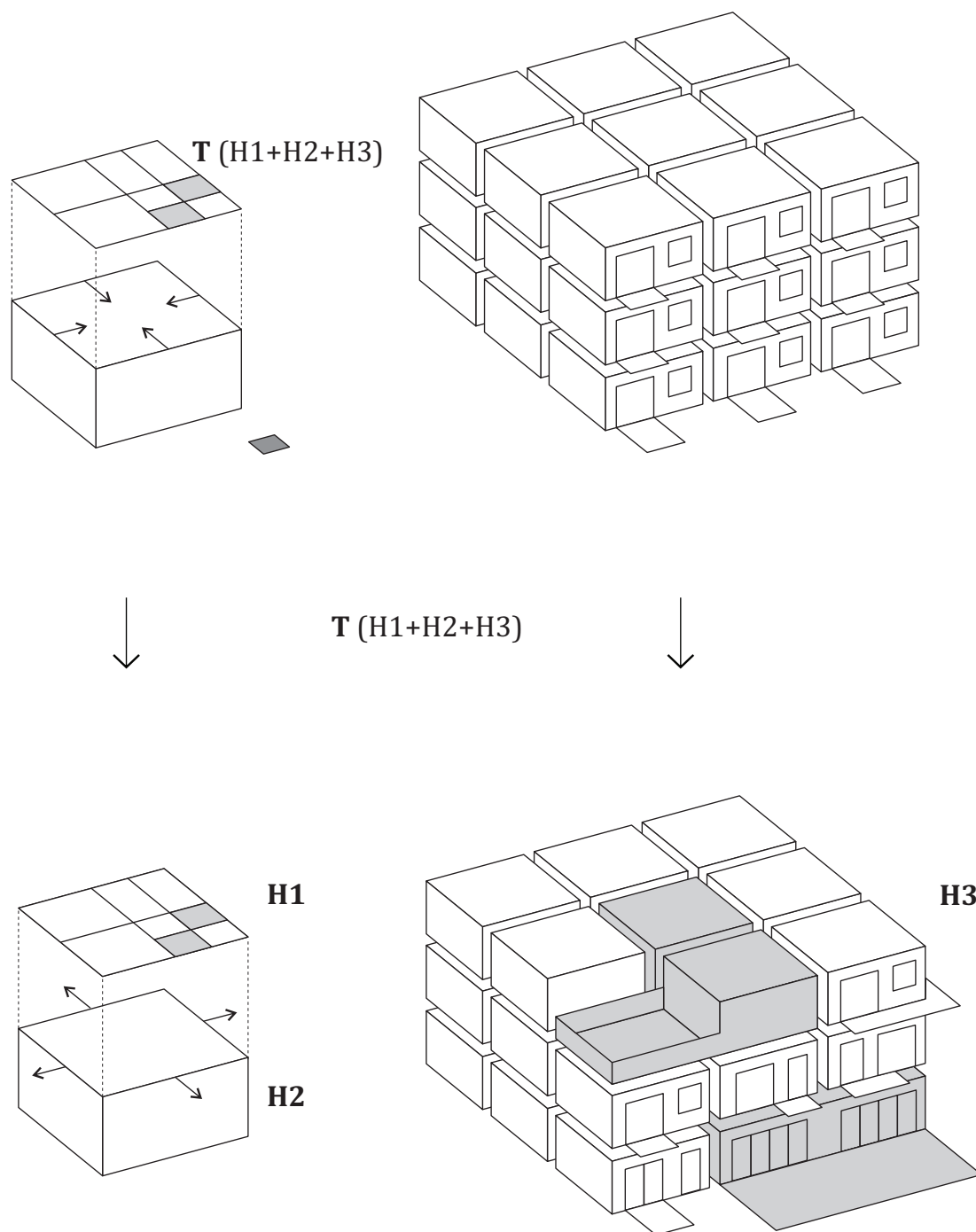
Dla wyznaczonego zakresu i celów badawczych autor stawia następujące pytania badawcze:

- W jakim stopniu zasoby mieszkaniowe zaspokajają potrzeby ich użytkowników? **[Pb1]**
Jakich interesariuszy można wyróżnić w kontekście zabudowy mieszkaniowej? **[Pb1a]**
Którzy z interesariuszy pozostają nieobsłużeni ze względu na ograniczoną dostępność lub jej brak mieszkań? **[Pb1b]**
- Jak kreować alternatywy dla konwencjonalnych układów funkcjonalno-przestrzennych, które z nich są możliwe do realizacji w Polsce? **[Pb2]**
- Jak sposoby zamieszkiwania¹⁵ przekładają się na urozmaicenie układów funkcjonalno-przestrzennych? **[Pb3]**

¹³ Według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

¹⁴ Autor zgłaszał za pośrednictwem Zespołu ds. Legislacji Izby Architektów Rzeczypospolitej komentarze podczas konsultacji publicznych dotyczących tzw. Ustawy o kooperatywach (Dz.U. 2023 poz. 28, 2023).

¹⁵ Autorska definicja opisana szerzej w rozdziale 1.9 Definicje i pojęcia



Ryc. 9. Graficzny zapis tezy rozprawy.

Ilustracja u góry przedstawia zbiór mieszkań stanowiących odrębne jednostki, które z racji braku przestrzeni wspólnych ukierunkowują interakcje mieszkańców na przestrzeń jednostki (strzałka do wewnątrz). Zminimalizowana na rzecz dostępności finansowej powierzchnia użytkowa nie jest wystarczająca na spełnienie potrzeb użytkowników (szare wypełnienie), więc o ile istnieje taka możliwość mogą być realizowane wyłącznie poza obrębem budynku.

Ilustracja u dołu przedstawia zbiór mieszkań, które zachowują swoją odrębność, a realizacja potrzeb może się odbywać również w przestrzeniach wspólnych poza jednostką mieszkalną, ale nadal w obrębie budynku co sprzyja relacjom sąsiedzkim (strzałka na zewnątrz). Przestrzenie wspólne mają inny charakter funkcjonalno-przestrzenny niż jednostki mieszkalne co oferuje więcej możliwości w kreowaniu formy architektonicznej. Mieszkańcy w drodze partycypacji w procesie projektowym mają wpływ na przestrzeń, której będą funkcjonować.

[źródło: oprac. aut.]

1.7. Teza pracy i hipotezy badawcze

Bazując na zebranych wynikach analiz, badań literaturowych i wstępnych badań na podstawie przeprowadzonych warsztatów sformułowano tezę pracy:

[T] Zasoby mieszkaniowe w Polsce nie realizują w pełni potrzeb ich użytkowników. Gospodarka mieszkaniowa umacniająca formułę „kupuj lub wynajmuj” powoduje, że nowopowstałe zasoby nie wpływają na dobrostan większości ich użytkowników, nie polepszają jakości architektury środowiska zbudowanego, a utrzymywanie takiego trendu jest zaprzeczeniem rozwoju zrównoważonego.

Do zweryfikowania tezy powyżej sformułowano następujące hipotezy badawcze:

[H1] Istnieją interesariusze (profil użytkowników), którzy mogliby stanowić otwarcie dla alternatywnych sposobów zamieszkiwania.

[H2] Ze względu na brak alternatyw, dostęp do mieszkania w Polsce stał się towarem, który jest mniej atrakcyjny i droższy niż w zamożniejszych krajach Unii Europejskiej.

[H3] Urozmaicenie sposobów zamieszkiwania wpłynęłoby pozytywnie na różnorodność oraz skuteczność układów funkcjonalno-przestrzennych, co miałoby przełożenie na jakość architektury.

1.8. Metodyka badań

Rozpoznanie zagadnień formowania architektury mieszkaniowej, które ukształtowały założenia niniejszej rozprawy mają swój początek w 2016 roku. Badania naukowe, w których autor brał udział¹⁶, dotyczyły między innymi przyczyn ograniczonego wachlarza rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w istniejącej oraz projektowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w Polsce. Wyniki badań, w ocenie autora, wskazywały na aspekty społeczno-ekonomiczne jako istotne wytyczne projektowe dla zabudowy mieszkaniowej. Prace badawcze zaprojektowano z zastosowaniem metod mieszanych (Niezabitowska, 2014) zastosowanych podczas 4 etapów i planu przyjętego w koncepcji rozprawy.

- Etap 1 – wytyczenie celów badawczych

Studia literaturowe oprócz rozpoznania stanu badań zostały użyte do opisu kontekstu, który systematyzuje optykę przyjętą do interpretacji wyników prowadzonych badań. Z racji, że w momencie podjęcia badań nie rozpoznano istniejących formacji kooperatyw mieszkaniowych¹⁷ na terenie kraju. Dlatego badania terenowe założeń oraz wywiady

¹⁶ Zadania badawcze realizowane w Zakładzie Architektury Usługowej i Mieszkaniowej w Instytucie Architektury Urbanistyki i Ochrony Dziedzictwa na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej: "Współczesne tendencje w kształtowaniu funkcji, formy, programu obiektów mieszkaniowych w Polsce i na świecie. Konfrontacja postaw" 10/04/DSPB/0115 pod kierownictwem dr hab. inż. arch. Macieja Janowskiego "Współczesne tendencje w kształtowaniu funkcji, formy, programu obiektów mieszkaniowych w Polsce i na świecie. Konfrontacja postaw" 10/04/DSPB/0115 pod kierownictwem dr hab. inż. arch. Macieja Janowskiego oraz „Wieloskalowa indywidualizacja parametrów projektowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" 10/04/DSMK/0128 oraz 10/04/DSMK/0150 pod kierownictwem autora.

¹⁷ W sposobie organizacji analogicznym do studiów literaturowych odpowiadających założeniom opisanym w akapicie Przykłady i definicje opisano w rozdziale „2.4 Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej”

1. Czy słyszałaś/słyszałeś wcześniej o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych?

TAK	78%
NIE	22%

2. Czy byłąbyś/byłbyś skłonny zamieszkać w kolektywie mieszkaniowym?

TAK	89%
NIE	7%
brak odpowiedzi	4%

3. Jeśli **tak**, to w jakiej lokalizacji?

Poza.. lub wiejskiej	22%
Wiejskiej lub podmiejskiej	33%
Podmiejskiej	37%
Miejskiej	67%

4. Jeśli **nie**, czy byłąbyś/byłbyś zainteresowany użytkowaniem części wspólnych jak. np ogród społeczny, warsztat, kuchnia, przedszkole itp?

TAK	89%
NIE	11%

5. Ile pokoi potrzebowałoby Twoje gospodarstwo domowe w mieszkaniu?

1 pokój	25%
2 pokoje	50%
3 pokoje i więcej	25%

6. Ile godzin pracy w tygodniu byłąbyś/byłbyś w stanie poświęcić na rzecz wspólnoty?

1-3	33%
4-8	44%
więcej niż 8	19%

7. Określ wielkości części wspólnych [0 niepotrzebne, 1 - min, 5 - max.]

Warsztat	3,7
Pomieszczenia wielofunkcyjne	3,6
Jadalnia	3,3
Biblioteka	3,1
Sala do ćwiczeń	3,5
Sala muzyczna	2,5

8. Ile samochodów potrzebowałoby Twoje gospodarstwo domowe?
(przy założeniu, że wspólnota dysponowała pojazdami do wspólnego użytku)

żadnego	41%
jeden	44%
więcej	15%

Tab. 1. Wyniki badań wstępnych podczas spotkań warsztatowych z osobami zainteresowanymi wspólnotowymi sposobami zamieszkiwania.
[źródło: oprac. aut.]

z projektantami i mieszkańcami przeprowadzono w Austrii i Niemczech. Uzyskany w ten sposób materiał badawczy pozwolił na przedstawienie, w postaci studiów przypadku, praktycznych zagadnień istotnych w formowaniu założeń powstałych na drodze partycypacji w projektowaniu i zamieszkiwaniu. W tym istotnych z punktu widzenia użytkowników oraz projektantów w celu sprawdzenia czy i w jakim zakresie możliwa jest ich adaptacja w Polsce.

- Etap 2 – rozpoznanie kontekstu oraz formowanie tezy i hipotezy badawczej

Zastosowano autorską metodę badawczą mającą na celu symulację procesu zawiązania kolektywu mieszkaniowego od jego uformowania po realizację wspólnych przedsięwzięć, których celem byłoby wykreowanie i zamieszkanie wspólnej przestrzeni. Wcielenie badacza się do grupy umożliwia obserwację przebiegu wszelkich procesów z jednej strony, a z drugiej tworzenie przestrzeni na eksperymenty w tym w możliwość poddawanie wszelkich propozycji testowaniu przez użytkowników zainteresowanym wspólnym zamieszkiwaniem.

Dotarcie do takiej grupy osób odbyło się poprzez odtworzenie analogicznego mechanizmu jaki był podstawą zawiązania się jednej z pierwszych berlińskich spółdzielni mieszkaniowych Berliner Scholle, zawiązanej w 1895 roku przez Gustava¹⁸ Lilienthala, której protoplastą powstałego było pierwsze w Niemczech osiedle mieszkaniowe dla wegetarian i ogród społeczny Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung. Idąc tym tropem spośród poznańskich oddolnych ruchów społecznych jako najbliższa tej idei okazała się Poznańska Kooperatywa Społeczna¹⁹. W trakcie warsztatów przeprowadzono ankiety z osobami, które były zainteresowane wspólnotowym zamieszkiwaniem. Odpowiedzi otrzymane w ankietach wstępne pozwoliły opracować zestaw pytań do dalszych badań.

- Etap 3 – badania sondażowe z zastosowaniem ankiety, analizy i studia przypadków

Celem badań ankietowych była weryfikacja na ile i w jakim zakresie przestrzenie zamieszkiwane przez Polki i Polaków są w stanie zapewnić ich potrzeby życiowe oraz pytania towarzyszące do sprawdzenia wielości grupy, która byłaby gotowa na zamieszkiwanie wspólnotowe. Badanie ankietowe zlecono agencji SW Research i zostało zrealizowane w listopadzie 2019 r. metodą wywiadów on-line (CAWI²⁰) na panelu internetowym SW Panel. W ramach badania przeprowadzono 800 ankiet z reprezentatywną grupą Polek i Polaków powyżej 18 roku życia. Ze względu na zakres terytorialny wyznaczono również podgrupę 249 respondentów, którzy byli mieszkańcami miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Liczbę respondentów wyznaczono korzystając ze wzoru na minimalną liczebność próby:

$$N_{min} = \frac{N_p(\alpha^2 \cdot f(1-f))}{N_p \cdot e^2 + \alpha^2 \cdot f(1-f)}$$

¹⁸ Architekt i reformator społeczny; żył w latach 1849-1933, (Amann i Neumann-Cosel, 1995)

¹⁹ Kooperatywa wegetariańska oferująca dostęp do świeżych, organicznych warzyw, owoców, nabiału, kasz, miodu, przetworów itd. Dzięki kooperacji pomijani są pośrednicy, żywność pochodzi bezpośrednio do producentów uzyskując w ten sposób kontrolę nad produktami opartą na zaufaniu w bezpośrednich relacjach. Co więcej celem kooperatywy jest rozwijanie świadomego podejścia do własnego pożywienia, zdrowia i życia poprzez zaangażowanie i współuczestnictwo w tworzeniu oddolnego społeczeństwa obywatelskiego (www.poznanskakooperatywa.pl, 2018)

²⁰ *Computer Assisted Web Interview*, czyli wspomagany komputerowo wywiad przeprowadzony za pomocą formularza internetowego.

Pytanie:

P1 Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?

Możliwe odpowiedzi:

- | | |
|--|--|
| 1 Najem instytucjonalny mieszkania (lub np. mieszkanie komunalne lub socjalne) | 5 Wajem domu na rynku prywatnym |
| 2 Najem mieszkania na rynku prywatnym | 6 Własność domu obciążona kredytem hipotecznym |
| 3 Własność mieszkania obciążona kredytem hipotecznym | 7 Własność domu |
| 4 Własność mieszkania | 8 Inne |

Pytanie matrycowe:

P2 Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?

Przestrzenie:

(strefy funkcjonalne)

- | | |
|---|--------------------|
| 1 Przygotowywanie i spożywanie posiłków | 6 Hobby |
| 2 Sen | 7 Zabawa lub sport |
| 3 Higiena | 8 Praca |
| 4 Przechowywanie/pranie/sprzątanie | |
| 5 Wypoczynek | |

Możliwe odpowiedzi:

- | | |
|-------------|----------------|
| Za małe | Za duże |
| Odpowiednie | Brak (nie mam) |

Pytanie:

P3 Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne/obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?

Przestrzenie wspólne:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1 Przygotowywanie posiłków | 5 Praca |
| 2 Wypoczynek | 6 Inne |
| 3 Hobby | 7 Nie jestem zainteresowana/y |
| 4 Zabawa lub sport | |

Możliwe odpowiedzi:

- | |
|----------------|
| Brak wskazania |
| Wskazanie |

Pytanie:

P4 Czy słyszałaś/słyszałeś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (jak np. kooperatywy mieszkaniowe lub budowlane)?

- | | |
|-----|-----|
| Tak | Nie |
|-----|-----|

Pytanie:

P5 Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?

- | | |
|--|--|
| 1 Tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów | 4 Nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom |
| 2 Tak, pod warunkiem, że tę pomoc odwzajemniam | 5 Nie mam w pobliżu sąsiadów |
| 3 Nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów | |

Pytanie:

P6 Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| 1 Co najmniej raz w tygodniu | 3 Okazyjnie, raz na kilka miesięcy |
| 2 Co najmniej raz w miesiącu | 4 Nie angażuję się społecznie |

Etykiety

Grupa wiekowa

- | | |
|----|----------------|
| BB | powyżej 50 lat |
| X | 35-49 lat |
| Y | 25-34 lat |
| Z | do 24 lat |

Miejsce zamieszkania

- | | |
|---|--|
| 1 | Wieś |
| 2 | Małe miasta (do 20 tys. mieszkańców) |
| 3 | Średnie miasta (do 100 tys.) |
| 4 | Duże miasta (powyżej 100 tys. mieszkańców) |

Ryc. 10. Karta pytań w przeprowadzonej ankiecie.
[źródło: oprac. aut.]

gdzie:

N_{min} - minimalna liczebność próby	384	271
N - uzyskana liczebność próby	800	249
N_p - wielkość populacji, z której brana jest próba	30 900 591 ²¹	9 102 051 ²²
α - przyjęty poziom ufności dla wyników	95 %	90 %
f - przyjęta wielkość frakcji	0,5	0,5
e - założony błąd maksymalny	3 %	5 %

Respondentom zadano pytanie matrycowe dotyczące stref funkcjonalnych mieszkania (tab. 1) oraz pytania przybliżające profil i oczekiwania respondentów. Przeprowadzono proste analizy statystyczne dla otrzymanych danych. Z pytania matrycowego wyznaczono strefy o najmniejszym stopniu zadowolenia (liczba wskazań poniżej średniej liczby odpowiedzi). Do dalszego opracowania dodano również kategorię o najbardziej znaczącej zmianie percepcji zadowolenia między wynikami badań z 2020 i 2019 r. Sprawdzono rozkład ocen ze względu na profil respondenta – grupę wiekową oraz wielkość miejsca zamieszkania. Analizę danych przeprowadzono za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel z dodatkiem PowerQuery oraz zastosowaniem tabeli przestawnych. Badanie powtórzono w listopadzie 2020 r., po półrocznym okresie trwania pandemii COVID-19 w celu sprawdzenia na ile sytuacje kryzysowe mogą wpływać na percepcję warunków mieszkaniowych.

Kolejnym krokiem były porównania zbadanych charakterystyk łącznie z ich kosztem dostępu. Z racji, że porównywano przykłady z różnych państw o odmiennej sile nabywczej, to do uzyskania porównywalnych próbek zastosowano BicMac Index (Clements, Lan i Seah, 2012).

Finalnym krokiem były studia przypadku w oparciu o przeprowadzone kwerendy, wywiady oraz materiały ze studiów literaturowych mające na celu rozpoznanie charakterystyki funkcjonowania przykładowych budynków o różnych sposobach zamieszkiwania.

- Etap 4 – weryfikacja tez i hipotezy badawczej; przedstawienie konkluzji

Opracowany w powyższych etapach materiał badawczy pozwolił na interpretację wyników w formie dyskusji i sformułowanie końcowych wniosków. Ze względu na złożoność poruszanych zagadnień zgromadzone dane pozwalają na kontynuację badań na wielu płaszczyznach. Liczne odniesienia do dziedzin nauk społecznych, w których badacz nie posiada kompetencji, wskazują na konieczność interdyscyplinarnych prac w dyscyplinach takich jak chociażby ekonomia i finanse, nauki o zarządzaniu i jakości, nauki prawne i socjologiczne.

1.9. Definicje i pojęcia

Z racji na czasami rozbieżne w literaturze definicje pojęć, uznano za stosowne, zamieszczenie słownika pojęć używanych przez autora w niniejszej rozprawie.

²¹ Dorośli mieszkańcy Polski; źródło: ec.europa.eu/CensusHub/ na podstawie NSP2011

²² ibidem

Co-housing – forma oddolnego budownictwa mieszkaniowego powiązana ze wspólnotowym stylem życia. Oparta jest na współpracy oraz na bliskich, wręcz towarzyskich, relacjach sąsiedzkich. Co-housing charakteryzuje przede wszystkim proces intencjonalnej partycypacji jego uczestników na każdym etapie istnienia wspólnoty – od formowania grupy, projektowania przestrzeni, budowy po zarządzanie nią i użytkowanie (McCamant, Durrett i Hertzman, 1994). Realizacją tej formy są przede wszystkim kooperatywy mieszkaniowe. Definicja została szerzej omówiona w rozdziale 2.4 *Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej*.

Co-living – zamieszkania zbiorowego, niezobowiązująca niż, usługa mieszkaniowa łącząca cechy akademika, hotelu z przestrzenią do spotkań, pracy, wypoczynku lub innego przeznaczenia, dostosowana do potrzeb użytkowników. Dostęp do oferty aktywności ma charakter pakietowy, więc jest co do zasady podyktowany możliwościami finansowymi użytkownika. Nieruchomość stanowi własność operatora lub inwestora.

Luka czynszowa – sytuacja, w której osiągnięte przez gospodarstwo domowe dochody są zbyt wysokie, aby zakwalifikować się na prawo do mieszkania socjalnego lub komunalnego. Z drugiej strony zbyt niskie, aby finansować dostęp prawny do mieszkania w drodze najmu, własności lub własności na kredyt hipoteczny (Cyran, 2017; Erbel, 2020) w sposób spełniający potrzeby użytkowników.

Kariera mieszkaniowa – pojęcie, którym określić możemy dopasowanie formy zamieszkiwania do konkretnego etapu życia. Kształtowana jest zarówno przez ograniczenia finansowe gospodarstwa domowego (dochody oraz oszczędności), jak i czynniki zewnętrzne podyktowane ogólną sytuacją na rynku mieszkaniowym (cena i dostępność mieszkań, dostępne formy zamieszkiwania). Możemy wyróżnić trzy główne etapy kariery mieszkaniowej: usamodzielnienie, stabilizację i starzenie (Chimczak, 2018).

Mieszkanie własnościowe – mieszkanie, którego prawem do użytkowania jest własność. Stanowi odrębną niezależną całość funkcjonalną. Budynki z mieszkaniami własnościowymi są często pod zarządem.

Mikroapartamenty – lokale nie spełniające warunków technicznych²³ stawianym mieszkaniom. Sprzedawane jako lokale użytkowe np. jako udział w hotelu (często bez odpowiedniego zaplecza) czy wobec legislacji nie nadążającej za tym zjawiskiem jako lokale inwestycyjne.

Patodeweloperka – przekształcanie lub budowanie substandardowych powierzchni do zamieszkiwania w sposób maksymalizujący zysk z inwestycji; często na granicy prawa lub wykorzystując luki w ustawodawstwie (Drozda, 2023). Zjawisko występuje w skali urbanistycznej i architektonicznej. W pierwszym przypadku polega ono na budowaniu pełnowartościowych mieszkań w nieprzystosowanym do ich obsługi otoczeniu bez usług, skomunikowanie innego niż za pomocą samochodu. W drugim to budowy, przebudowy czy

²³ Mieszkanie powinno mieć powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 m² (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm., 2018)

adaptacje nienadających się w świetle przepisów czy stanu faktycznego lokali na cele mieszkaniowe.

Próżnia socjologiczna – koncepcja socjologiczna mówiąca o bardzo słabych więziach w zakresie identyfikacji i emocjonalnego zaangażowania pomiędzy poziomami grup pierwotnych a poziomem narodu polskiego (Nowak, 1979).

Squat – forma nielegalnego użytkowania lub zamieszkiwania przez grupę osób opuszczonych budynków.

Sposób zamieszkiwania²⁴ - forma prawna dostępu do mieszkania oraz zasady inicjacji, budowy i organizacji założenia funkcjonalno-przestrzennego w jakim jest wykonywany.

Spółdzielnia mieszkaniowa – wg ustawy (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27) obowiązującej na terenie Polski jest to dobrowolne i samorządne zrzeszenie członków prowadzące działalność gospodarczą zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków oraz ich rodzin przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych²⁵ lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia mieszkaniowa 2.0 – ruch mieszkaniowy w Niemczech, który odnosi się do spółdzielczości rozwijającej się na początku XX w. (także w Polsce), gdzie mieszkania spółdzielcze powinny pozostać własnością spółdzielni, a nie poszczególnych jej członków; zarządzanie powinno mieć charakter oddolny.

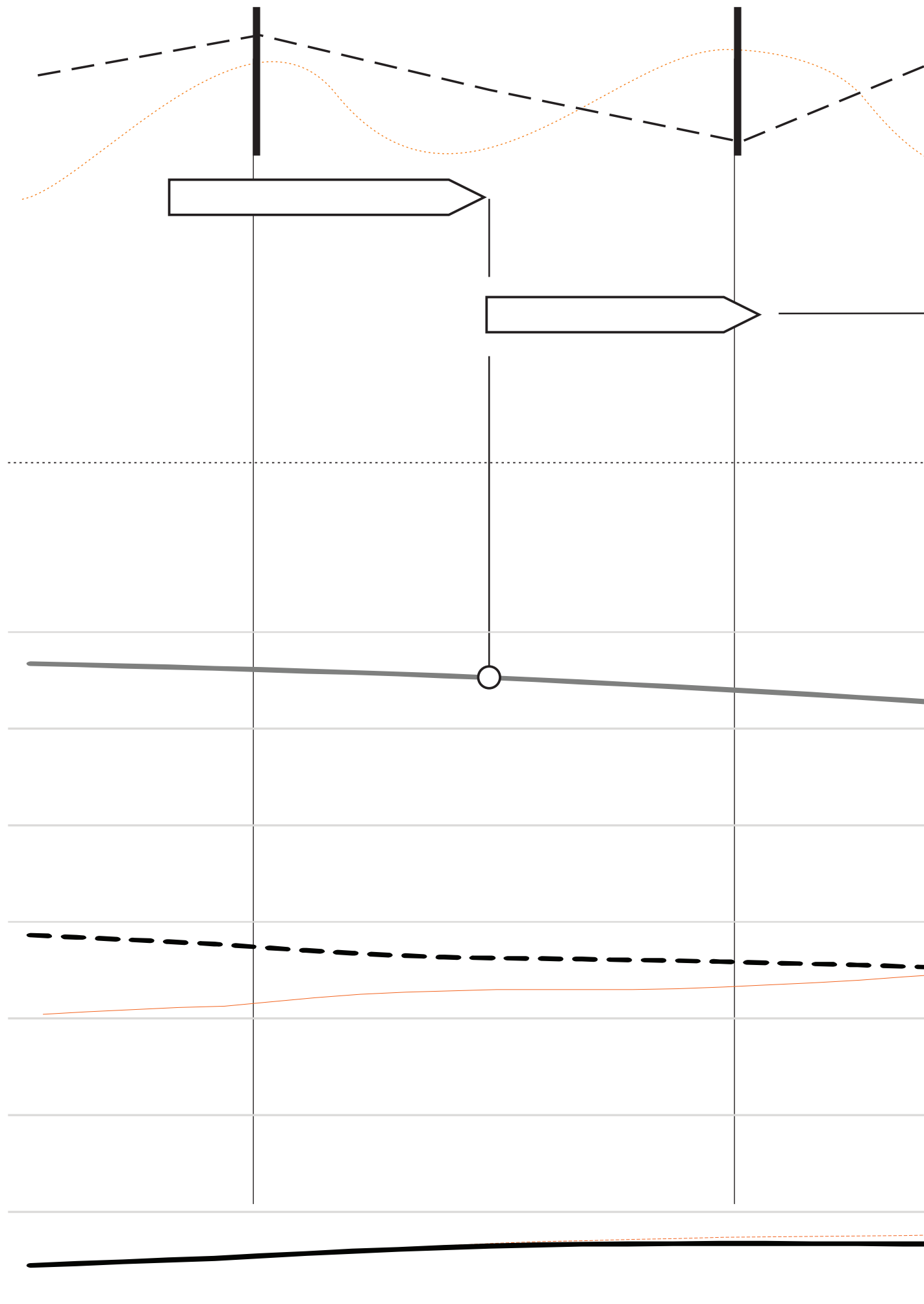
Socjokracja – forma zarządzania i organizacji społeczności oparta na podejmowaniu decyzji na drodze konsentu. Charakteryzuje się elastyczną i poziomą strukturą, która angażuje wszystkich uczestników do współuczestniczenia (Endenburg, 1998).

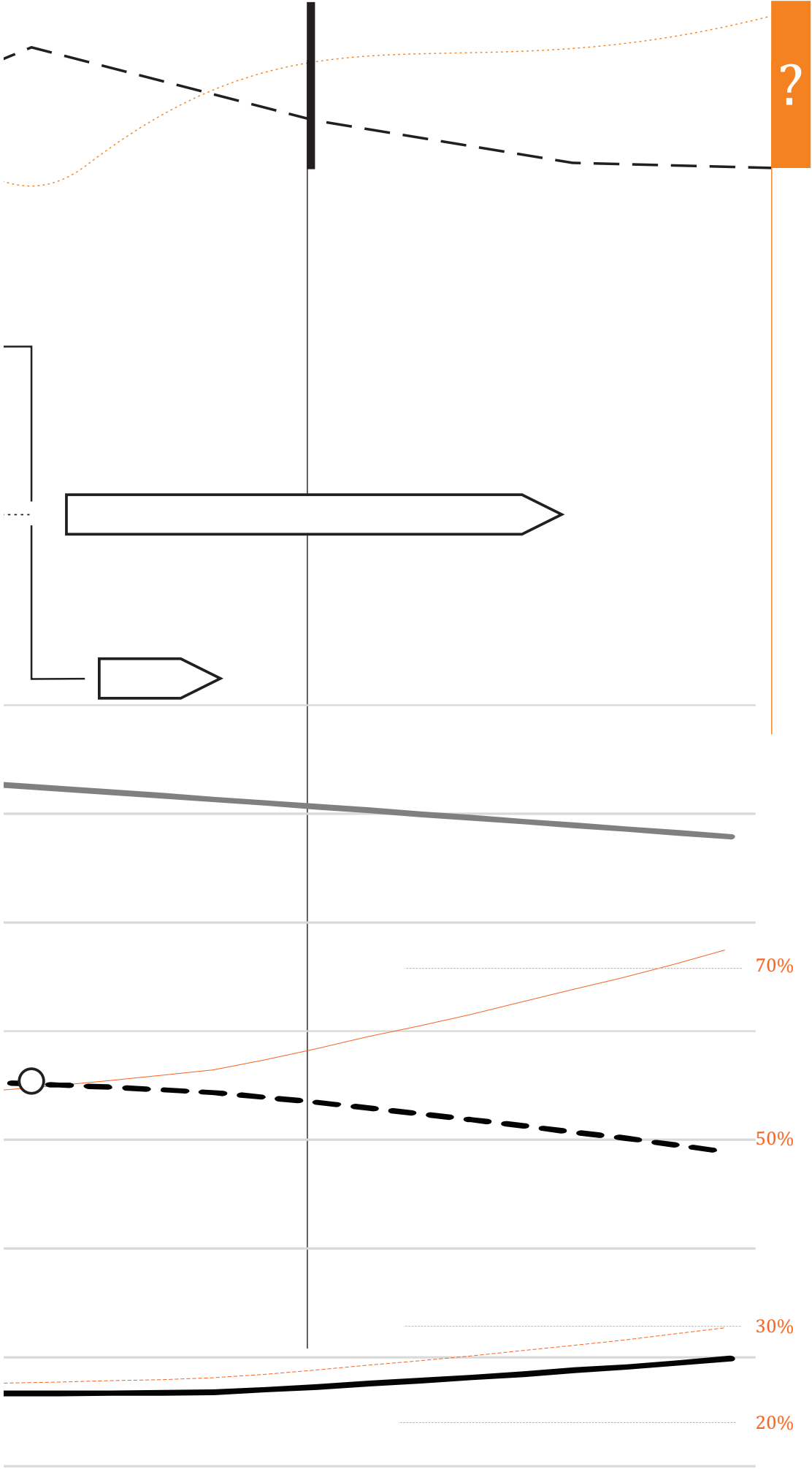
Wspólnota inwestorska – lub inaczej grupa budowlana — wspólnota celu, którym jest pozyskanie lokali użytkowych lub mieszkań czy domów na własny użytek. Łączenie zasobów ma na celu redukcję kosztów przygotowania i budowy inwestycji. Nie zakłada jednak wspólnego korzystania z powierzchni użytkowej.

Wspólnota mieszkaniowa – lingwistyczne, najbardziej odpowiednie określenie co-housingu. Stan faktyczny, czyli nazwa nadana przez brzmienie ustawy (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm, 1994) oznacza jednak zrzeszenie mieszkańców, których celem jest pozyskanie i administrowanie powierzchnią mieszkaniową.

²⁴ Definicja autorska badacza; łączy w sobie odniesienie do sposobu użytkowania (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm., 2022) z definicją zamieszkiwania, jako osiedlenia w danej lokalizacji, terytorium.

²⁵ Brzmienie ustawy z 2017 r. wskazuje własność prywatnych mieszkań, ułatwiając wyodrębnianie lokali.







*historia / urbanistyka / ekonomia
/ społeczeństwo / architektura*

Kontekst

2.1. Tło historyczne i urbanistyczne

W Świecie Zachodu przestrzeń mieszkalna od zarania dziejów była determinantą budowy wielofunkcyjnych siedlisk – miast, gdzie dostępność usług korzystnych do egzystencji człowieka. Pierwsze miasta greckie – *polis*, stanowiły kolebkę zarówno planowania przestrzennego²⁶ jak i wspólnoty obywatelskiej. Istotną rolę w planowaniu przestrzennym pełniła wrażliwość na krajobraz i przyrodę, a filarami były zasady higieny, filozofii i estetyki. Tkaną w znacznej mierze stanowiły *oikosy*, czyli budynki mieszkalne z przestrzenią do wykonywanej przez mieszkańców pracy.

Z kolei miasta rzymskie były częściej planowane w bardziej autorytarny sposób i podporządkowane celom państwowym (Lorens i Martyniuk-Pęczek, 2011). Niemniej, domostwa – *insulae*, były podobnie jak w miastach greckich, tworzyły zorganizowaną strukturę urbanistyczną, przy czym miały nawet do kilku kondygnacji. Powyższe przykłady można uznać za załączki architektury mieszkaniowej wielkorodzinnej, której rozwój już w starożytności rozwój był ściśle powiązany z rozwojem planowania przestrzennego.

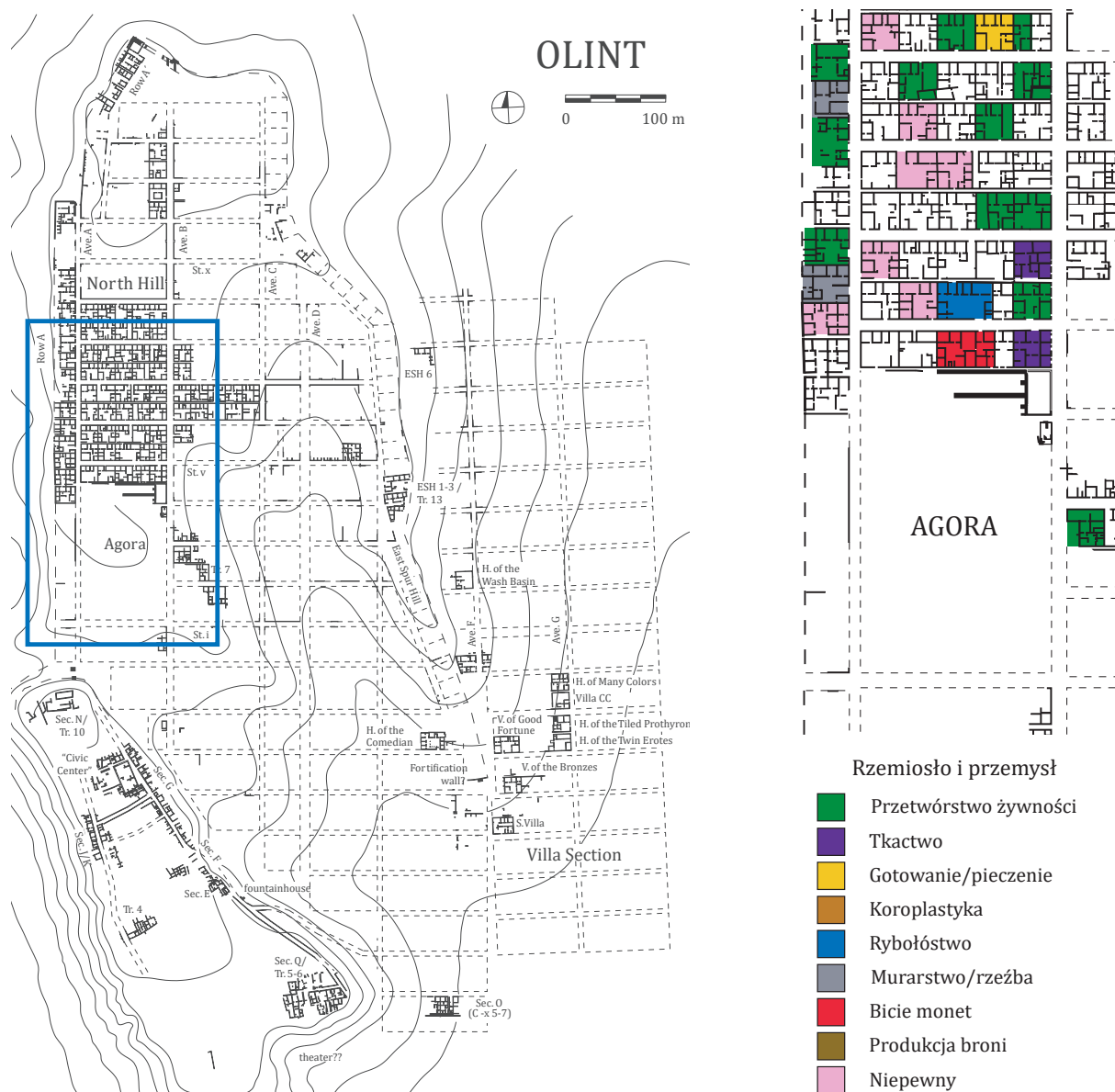
Po upadku Cesarstwa Rzymskiego, aż do wieków średnich nastąpił regres w rozwoju miast. Stopniowy rozwój miast średniowiecznych i wymiany handlowe przynosiły coraz to bardziej okazałe domostwa. Komfort zamieszkania zwiększał się przede wszystkim dla gospodarzy domostw. Dla pozostałych mieszkańców warunki były adekwatnie do roli czy wykonywanego zajęcia z racji, że jak we wszystkich opisanych powyżej przypadkach, struktura domostw była odzwierciedleniem hierarchii społecznej. Co istotne, zamieszkiwanie i wykonywana praca, odbywały się w obrębie domostwa²⁷.

Wobec konieczności otaczania miast murami obronnymi zagadnienie intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej wymagało podjęcia wyzwań na tle utrzymania higieny, w szczególności kanalizacji, dostępu do wody pitnej. Wraz z postępem technik wojennych zmieniły się koncepcje obrony miast w tym fortyfikacji, co umożliwiło kolejny etap rozwoju miast. Z każdym kolejnym wiekiem miasta stawały się ośrodkami władzy, administracji, handlu, ale także kultury i rozrywki. Forma architektoniczna zaś odzwierciedlała hierarchię mieszkańców, wykształciło się m.in. „piano nobile” powyżej parteru, który był strefą usług i buforem bezpieczeństwa od ewentualnych napaści (nieliczne i mniejsze okna). Tym samym w obrębie kamienic rosły coraz to większe kontrasty za fasadą budynku frontowego wraz z kolejnymi piętrami [ryc. 14] i kolejnymi planami – podwórzem i oficyną.

W kontekście niniejszej rozprawy konieczne jest odnotowanie wspólnotowych form zamieszkiwania, którymi przede wszystkim były klasztory i inne obiekty podporządkowane silnej władzy kościelnej. Oprócz miejsca kultu religijnego pełniły funkcje administracyjne, badawcze, edukacyjne, kulturotwórcze i w konsekwencji mieszkalne. Wiara, szczególnie silnie zakorzeniona w tradycji, była i jest skuteczną więzią wspólnotowości. Wraz z oświeceniem i rozwojem nauk pojawiają się koncepcje filozoficzne poszukujące nowego porządku świata. W tym także utopijne,

²⁶ Traktat o ukształtowaniu polis, którego autorstwo przypisuje się Hippodamosowi z Miletu

²⁷ Uwarunkowania do kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej w kontekście urbanistycznym (Suchecki, 2016)



Ryc. 11. Plan Olintu w starożytnej Grecji oraz fragment kwartałów mieszkalno-usługowych przy agorze [źródło: tłum. aut. na podstawie Cahill N.]



Ryc. 12. Domki budnicze na Starym Rynku w Poznaniu - miejsce pracy i zamieszkania mniej zamożnych kupców [źródło: fot. aut.]

które miały wpływ na architekturę lub były z nią związane tak jak w przypadku falanstera zaproponowanego przez Charlesa Fouriera. W „(..) pomyśle Fouriera zorganizowana klasowo społeczność żyje w falansterze („pałacu społecznym”), 400-hektarowym samowystarczalnym gospodarstwie i domu przypominającym koszary. Falanster zapewnia wyżywienie, mieszkanie, pracę. Liczyć ma 1620 osób (810 mężczyzn, 810 kobiet), czyli tyle, ile mieszkańców w bardzo dużym bloku. Fourier obliczył, że kiedyś na ziemi powstanie 6 milionów takich wspólnot, które rządzone będą przez Światowy Kongres Falansterów. Falanster był pomyślany jako samodzielne minipaństwo, kontaktujące się z innymi falansterami, ale pozostające w izolacji.” (Mioduszevska, 2009).

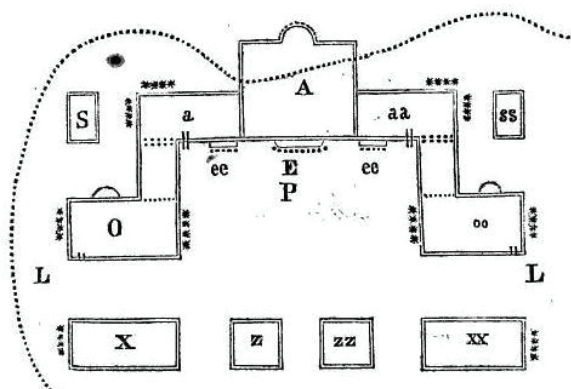
Wdrożenia wspólnotowego zamieszkiwania wymagały i dalej wymagają wartości wiążącej, więc były podatne na podporządkowane różnym ideom, nie zawsze szlachetnym [Ryc.13]. Z czasem motywacje, struktura mieszkańców czy modele rozwiązań projektowych równolegle do wyzwań danego okresu przynosiły rozwiązania dla różnych wyzwań – od niwelacji różnic społecznych, racjonalizację zużycia energii i zasobów spożywczych (centralna kuchnia) po tworzenie stabilnych relacji sąsiedzkich (Vestbro i Horelli, 2012, s. 331)

XIX wiek i rewolucja przemysłowa przyniosły pierwszy kryzys mieszkaniowy w globalnej skali, gdzie zasoby mieszkaniowe nie nadążały za potrzebami gospodarki i zmianami społecznymi jako narzędzie dostarczające siłę roboczą. Chodziło nie tylko zastępowanie zasobów ludzkich maszynami, ale także zmiana dystrybucji ludności na danym obszarze. Maszyny w fabrykach wymagały obsługi, a co za tym idzie potrzeby koncentracji większej liczby osób, najlepiej jak najbliżej miejsca wykonywanej pracy, tak aby mieć możliwość jak największego podporządkowania pracowników. Wiązało się jednak z chaosem przestrzennym – dysproporcjami w kształtowaniu zabudowy. W pełni funkcjonalne dzielnice, tworzone przez fabrykantów były raczej wyjątkiem²⁸ niż regułą. Odpowiedzią na podmiotowość mieszkań proletariatu, która wiązała się zwykle z niekorzystnymi warunkami zamieszkiwania były koncepcje miasta społecznego, miasta przemysłowego czy miasta-ogrodu. Propozycje zakładały rozdzielenie funkcji mieszkaniowej i pracy, wprowadzenie usług i infrastruktury zapewniających spełnienie potrzeb oraz niwelację różnic społecznych. „Choć to fatalne warunki mieszkaniowe klas niższych zwróciły uwagę na patologie miejskie, jednak dopiero w końcu XIX wieku zaczęto na szerszą skalę projektować tanie kamienice o przemyślanych rozwiązaniach, które mogłyby rekompensować w pewnym stopniu małą powierzchnię mieszkalną. Wprawdzie nadal było niewiele realizacji, ale nie kwestionowano konieczności systemowego zajęcia się tanim budownictwem jako kwestią polityczną i społeczną wykraczającą poza możliwości i filantropów i prywatnych inwestorów, wymagającą regulacji prawnych i systemu kredytowania. Tanie domy miały być przede wszystkim zdrowe, zapewniać moralne warunki życia rodzinnego i spokój społeczny”. (Grzeszczuk-Brendel, 2018).

Od rewolucji przemysłowej w XIX. wieku, przez rozwój nauki i techniki w XX. wieku oraz rewolucję informacyjną od jego drugiej połowy miasta zaczęły rozwijać się coraz to szybciej. Tempo rozwoju miast wymknęło się spod kontroli, a złożone wyzwania sprawiły, że nie sposób rozwiązać je za pomocą ani prostych, ani radykalnych ruchów. Próbowano odejścia kształtowania zabudowy mieszkaniowej za pomocą ścian urbanistycznych na rzecz gry wysoką kubaturą i wolną przestrzenią (zielenią). Zamknięte kwartały z placami zastąpić miały osiedla, które miały zapewnić ciągłość efektywnie wykorzystywanej przestrzeni W skali architektonicznej modernistyczne²⁹

²⁸ Osiedle Księży Młyn w Łodzi imperium rodzin Scheiblerów i Grohmanów stanowiło „miasto w mieście” – poza okazałymi budynkami fabrycznymi i pałacem mieściły się tam domy robotnicze, budynki administracji, sklepy fabryczne, dom kultury, szkoła i szpital dedykowane pracownikom fabryki.

²⁹ Podczas Kongresu Międzynarodowego Kongresu Architektury Nowoczesnej (CIAM) w 1933 w Atenach utworzono tzw. Kartę Ateńską, która postulowała m.in. strefowanie poszczególnych funkcji w mieście. Czerpiąca z niej urbanistyka modernistyczna stała się wiodącym narzędziem planowania miast



XVIII w.
Falanster Charles'a Fouriera
(manifest/koncepcja)



XIX w.

1859-1939 Familister Jeana-Baptiste André Godina (realizacja idei Fouriera)

1859 Freie Scholle braci Lillenthal, Berlin

1885 Kolonia artystów w Abramcewie założona przez mecenasa sztuki S. Mamontowa

1889 Kolonia artystyczna Worpswede

1899 Kolonia artystów na Mathildenhöhe w Darmstadt, proj. L. Mahr, G. Metzendorf, J. Rings, H. Walbe, J.M. Olbrich

XX w.

1901 Dom Jednokuchenny, Lily Braun
(koncepcja kuchni centralnej)

1903 Dom Jednokuchenny, Kopenhaga
(realizacja konceptu Braun)

1927 Koncepcja mieszkania dla ludu
w Bauhausie, proj. H. Meyer

1930 Boardinghaus des Westens w Hamburgu

1932 Narkomfin w Moskwie
dla pracowników sfery budżetowej

1934 Isokon Building w Londynie,
proj. Wells Coates

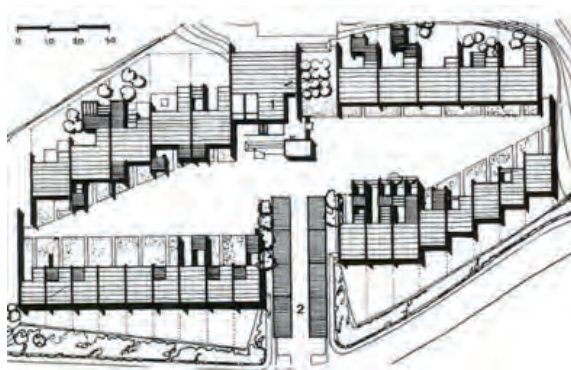
1935 Kollektivhuset w Sztokholmie, proj. Sven Markelius

1952 Jednostka Marsylska
proj. Le Corbusier

1967 Kommune I, Berlin

1968 Publikacja duńskiego prekursora
cohousingu Jana Gudmana Hoyera "The
Missing Link Between Utopia and the Dated
One-Family House"

1972 Friedrichshof Kommune, Zundorf (Austria),
katastrofalna w skutkach



1972 Sættedammen, Hilerod, Dania
- pierwsza osada zaprojektowana
w nurcie cohousingu,
proj. Theo Bjerg i Palle Dyreborg;

Ryc. 13. Kalendarium rozwoju nurtu wspólnotowego zamieszkiwania. Wybrane przykłady, od idei Charlesa Fourniera po realizację Sættedammen w Danii opartą na współczesnych założeniach.
[źródło: oprac. aut.]

1890 Towarzystwo Pomoc
Spółka Budowlana w Poznaniu

1890 Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa

1913 Warszawska Kooperatywa Mieszkaniowa
(Fenix)

1921 Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
założona przez Teodora Toeplitza
i Stanisława Tołwińskiego

1929 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krakowie

1929 Dom hotelowy dla osób samotnych i
małżeństw bezdzietnych, WUWA Wrocław

Ryc. 14. Kalendarium rozwoju spółdzielni mieszkaniowych w Polsce na przełomie XIX i XX wieku.
[źródło: oprac. aut.]

postulaty miały stanowić remedium na przyrływ ludności do miast. Pogłębionej analizie poddawano układy tanich w budowie mieszkań, które zapewniałyby minimum egzystencjalne³⁰ przy zachowaniu zasad ergonomii.

Wystawy mieszkaniowe jak np. osiedla niemieckiego Werkbundu³¹ jako pole eksperymentalne do wdrażania idei odpowiadających na wyzwania na poziomie gospodarczym i społecznym przyniosły ciekawe prototypy – zarówno w skali architektonicznej jak i urbanistycznej. Podobnie jak idea maszyny do mieszkania³² łatwo ulegały cięciom programowym tam gdzie poszukiwano oszczędności kosztem odpowiedniej analizy potrzeb i jakości. Szczególnie po II. Wojnie Światowej, kiedy konieczność szybkiej odbudowy zniszczeń i budowanie nowych zasobów przyspieszyły wdrożenie masowej prefabrykacji. Efekt skali przyczynił się do zatracenia idei wprowadzonych w prototypów do tego stopnia, że budownictwo wielkopłytowe miało najpowszechniejsze zastosowanie w wariacie, będącym karykaturą ich założeń, co w skrajnych przypadkach kończyło się nawet koniecznością wyburzania budynków mieszkalnych³³. Stąd w latach 70. w Europie następuje powrót do zindywidualizowanych potrzeb mieszkalnych (Peters i Rosner, 1983) i istniejącej tkanki miejskiej (Rees, 1997; Krier, 2001) oraz poszukiwanie nowych ram dla mieszkalnictwa (McCamant, Durrett i Hertzman, 1994). Wtedy też powstało pierwsze założenie we współczesnym nurcie co-housingu³⁴ – duńskie Sattedammen projektu Bjerga i Dyreborga, które zakładało nie tylko wspólne mieszkanie, ale również wspólne spędzanie czasu wykorzystując przestrzeń wspólną wraz z dzieleniem się obowiązkami w ich utrzymaniu.

Opisany powyżej kontekst nie odzwierciedla jednak uwarunkowań historycznych Polski, które sprawiły, że wyzwania związane z mieszkalnictwem były jeszcze bardziej skomplikowane. Okres zaborów właściwie wykluczał jakiekolwiek działania strukturalne na poziomie państwowym, niemniej w sektorze prywatnym wśród kamieniczników działali również Polacy. W wielu miastach aplikowano rozwiązania budowlane i organizacyjne stosowne przez zaborców. Na przykład w Poznaniu był to okres rozwoju osiedli robotniczych i spółdzielni mieszkaniowych, wspieranych przez państwo pruskie. Okres po I. Wojnie Światowej był z racji powrotu Polski na mapę Europy potężnym wyzwaniem dla mieszkalnictwa, któremu wobec braku środków państwowych próbowali wychodzić filantropi i przedsiębiorcy zakładając spółdzielnie mieszkaniowe korzystając w pełnym znaczeniu tego słowa [Ryc.13]. II. Wojna Światowa ze względu na rozmiar zniszczeń oraz przyjęty w jej wyniku konsekwencji ustrój komunistyczny zatrzymały, a następnie wypaczyły rozwój spółdzielczości, które realizowały realizujące centralne plany mieszkaniowe.

Podobnie jak w innych krajach europejskich sięgnięto po prefabrykację (Jasiczak, Kanoniczak i Suchecki, 2023) ze względu na możliwość szybkiego odtwarzania zasobów

zniszczonych podczas II wojny światowej, które oprócz odbudowy musiały sprostać też dużemu napływowi nowych mieszkańców.

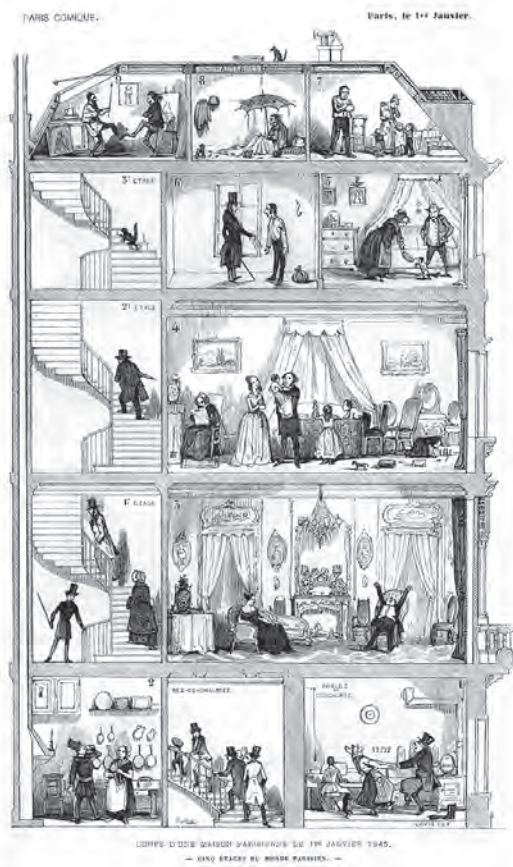
³⁰ Termin zaproponowany przez niemieckiego architekta Alexandra Kleina, który poszukiwał najbardziej efektywnych układów mieszkań zwracając szczególną uwagę na ograniczenie powierzchni użytkowej traczonej na komunikację (Korbi i Migotto, 2019).

³¹ Osiedla stowarzyszenia Werkbundu, były propozycją awangardowych projektantów dobrze zaplanowanych budynków mieszkalnych spełniających potrzeby użytkowników, które miały być przystępne cenowo z zachowaniem jakości architektury. Powstały w latach 1927-193 w lokalizacjach: Stuttgart - Weissenhof, Wrocław - WuWa, Brno - Kolonia Nowy Dom, Praga - Osiedle Baba, Wiedeń - Osiedle Werkbundu oraz Zurich - Neubühl

³² Jednostka Marsylska autorstwa Le Corbusier'a była modelowym dla postulatów modernizmu budynkiem mieszkalnym; oprócz mieszkań przewidziano pasaż handlowy, hotel, przedszkole oraz taras rekreacyjny dla mieszkańców.

³³ Wyburzenie osiedla mieszkaniowego Pruitt-Igoe w St. Louis stanowiło wg Charlesa Jencksa symboliczny koniec modernizmu

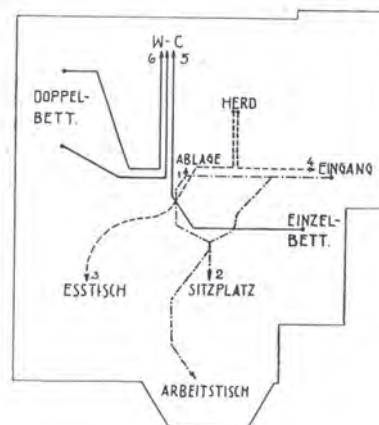
³⁴ Szczegółowe założenia opisano w Rozdziale 2.4.



Ryc. 15. Paryska kamienica XIX-wieczna.
[źródło: Bertall, Coupe d'une maison parisienne, 1845]



129. Beispiel eines ausgeführten Geschossgrundrisses.
Die Verteilung der Möbel ist die des Originals.



Ryc. 16. „Minimum egzystencjalne” według Alexadnra Kleina, czyli poszukiwania układów mieszkań z możliwie zredukowaną komunikacją.
[źródło: A. Klein]



Ryc. 17. Osiedle Weissenhof w Stuttgarcie zrealizowanych w ramach Międzynarodowej Wystawy Mieszkaniowej
[źródło: fot. aut.]

mieszkaniowych, i stanowiła podniesienie komfortu zamieszkania (WFDiF, 1975). Tym samym autorytarne planowanie osiedli oraz ich budowa³⁵ wniosła jednak zasób mieszkaniowy w liczbie ponad 4 milionów mieszkań w technologii prefabrykowanej (GUS, 1990-1990), które według różnych źródeł zamieszkiwane są przez 8 - 10 milionów osób Centralnie planowana polityka mieszkaniowa była oparta na standardach powierzchniowych i mimo niewielkich metraży, mieszkania były projektowane w sposób uwzględniający warunki naturalne, strefowanie oraz umożliwiającą aranżację z ustandaryzowanych rozwiązań umeblowania i wyposażenia.

Jednak centralne sterowanie i podporządkowanie reżimowej władzy deformowały idee oddolnej spółdzielczości. Spółdzielnie mieszkaniowe realizowały nowe osiedla mieszkaniowe na terenach będących dotąd poza granicami miasta bądź z dala od centrum. Przydziały mieszkania realizowane były według nie zawsze przejrzystego klucza. Technologia budowania mieszkań została skierowana na tory prefabrykacji. Dla bloków mieszkalnych zestaw elementów prefabrykowanych miał zapewnić maksymalną ilość konstelacji w zależności od programowych potrzeb osiedli, układów i wysokości budynków. Po rozplanowaniu funkcji, umożliwieniu łatwego transportu i montażu nie pozostawało wiele miejsca na ekspresję – kompozycje architektoniczne były poza nielicznymi przykładami monotonne. Ponadczasowość modernizmu wymaga jednak użycia odpowiedniej jakości materiałów budowlanych oraz zachowania rygorów technologicznych, a to były słabe punkty budownictwa w czasach PRL.

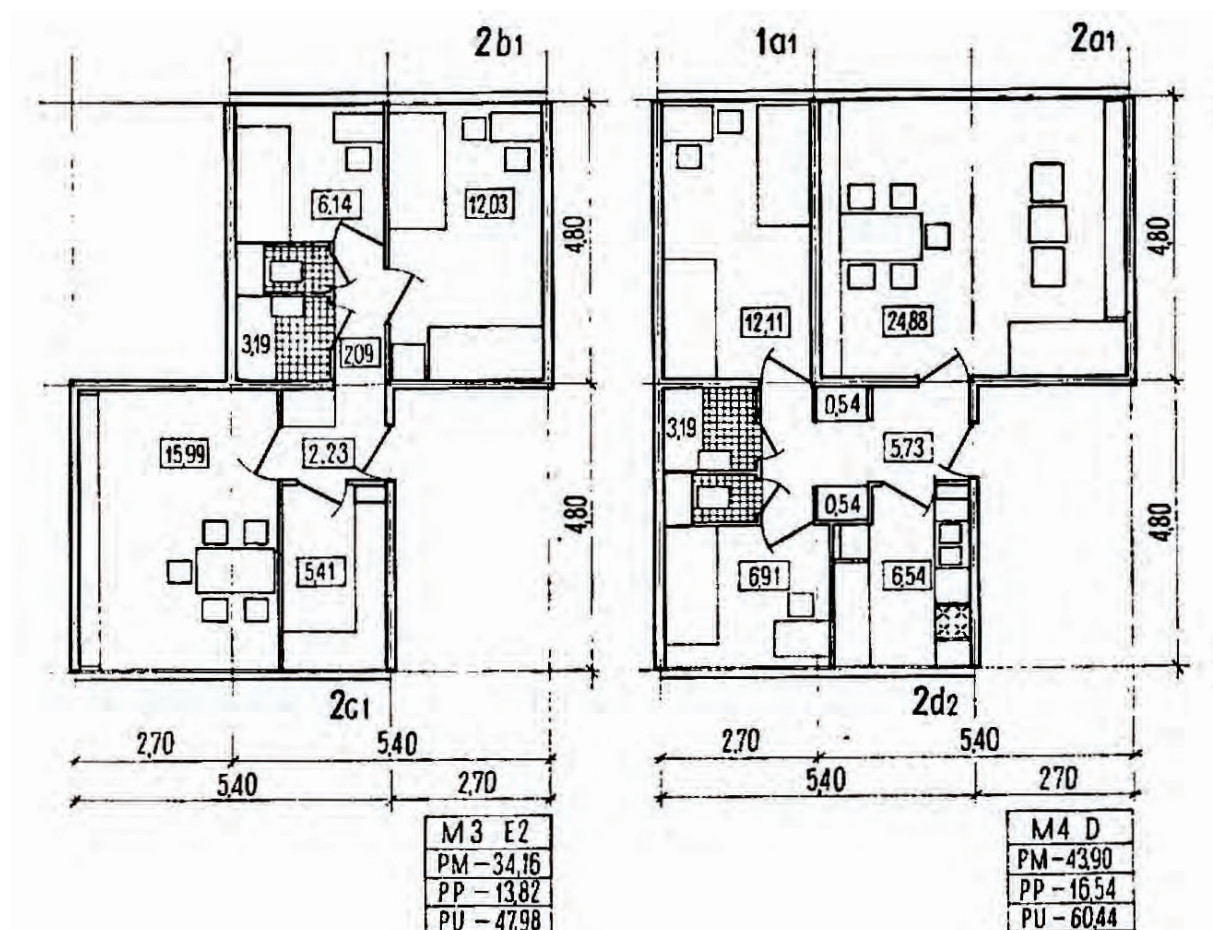
Na podstawie dostępnych danych (Markowski i in., 2023) można stwierdzić, że najczęściej występujący w Polsce typ mieszkania to M3 o powierzchni w przedziale 40-49 m² w zależności od systemu prefabrykacji [Ryc. 15]. Większość systemów budownictwa wielkopłytowego posiadała charakter zamknięty, w którym dominują przegrody wewnętrzne w postaci ścian nośnych a zatem możliwości kształtowania przestrzeni mieszkań były mocno ograniczone. Tylko w nielicznych przypadkach udało się stworzyć wielofunkcyjne osiedla mieszkaniowe ze zróżnicowanymi bryłami i układami mieszkań, tak jak w przypadku założeń: Sady Żoliborskie (proj. H. Skibniewska), Ursynów Północny (proj. M. Budzyński), osiedle im Juliusza Słowackiego w Lublinie (proj. O. Hansen). W odniesieniu przytoczonych realizacji w skali urbanistycznej, docenić należy również poszukiwania przełamania monotonii form architektonicznej w skali architektonicznej, szczególnie wrocławskie realizacje, w tym Osiedle Plac Grunwaldzki (proj. J. Grabowska-Hawrylak). Podporządkowanie planom produkcyjnym brało górę nad swobodą działania projektantów, dlatego „blokowiska” są powszechnie krytykowane za powtarzalność brył, monotonię oraz anonimowość przestrzeni, której można przypisać pogłębianie się próżni socjologicznej. Z drugiej strony doceniane są odległości między budynkami, które z upływem lat wypełniła zieleni oraz infrastruktura usługowa nawet jeśli nie była w pełni zrealizowana (Królikowski i Zabłocka, 2017).

Zmiana gospodarki z centralnie planowanej na wolnorynkową związana ze zmianami polityczno-społecznymi w 1989 roku przemodelowała sektor mieszkaniowy w rynek mieszkaniowy w Polsce. Początek lat 90. to zwrot w kierunku odreagowywania szarości i monotonii minionej epoki w wielu dziedzinach, także w architekturze i urbanistyce³⁶. Opisane powyżej osiedla wielkopłytowe stały się synonimem wszelkich niedogodności życia w okresie PRL, a jednocześnie przepustką ponieważ stały się środkiem akumulacji kapitału poprzez możliwość wykupu mieszkań³⁷. Prawo własności miało być jednym z filarów nowej gospodarki

³⁵ Wspomagane przez narzędzia prawne umożliwiające od nacjonalizacji prywatnych przedsiębiorstw budowlanych, przez wywłaszczenia własności gruntów po arbitralne decyzje kwaterunku

³⁶ Skalę reperkusji postransformacyjnych w zakresie projektowania architektonicznego i ich konsekwencje opisuje Dorota Leśniak-Rychlak w książce *„Jesteśmy wreszcie we własnym domu”* (Leśniak-Rychlak, 2019)

³⁷ Ostatecznie Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiła zmianę formy prawnej prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze prawo własności.



Ryc. 18. Typowe układy mieszkań M3 i M4 w systemie OWT-67.

[źródło: Piliszek, E. red., 1974. „Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego...”]



Ryc. 19. Typowy budynek mieszkalny z okresu PRL w mieście średniej wielkości w Polsce, nie poddany termomodernizacji z wyraźnymi próbami masowej indywidualizacji w postaci malowania wnętr balkonowych na różne kolory.

[źródło: fot. aut.]

wolnorynkowej (Bratkowski i Bratkowski, 2011), jednak należy zwrócić uwagę na fakt, że państwo straciło potężne zasoby i narzędzia do kształtowania dostępnej polityki mieszkaniowej. Ucieczka z „blokowisk” stała się z czasem synonimem awansu społecznego czego odzwierciedleniem była rosnąca liczba oddawanych do użytków budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W latach 1989-2002 powstało ich prawie ćwierć miliona - najwięcej w historii Polski [Tab.3]. Chęć posiadania własnego ogródka oraz coraz wyższe ceny mieszkań w coraz mniej przyjaznych do życia obszarach miast, przyniosły rozlewanie się przedmieść. Konieczne stało się używanie pojazdów mechanicznych, które przyczyniają się do większego zużycia surowców naturalnych i emisji zanieczyszczeń. Dynamiczny przyrost funkcji mieszkaniowej najczęściej nie szedł w parze z funkcjami towarzyszącymi, które pozostając w miastach, zmusiły mieszkańców nie tylko do spędzania długiego czasu w dojazdach do pracy czy miejsc edukacji, ale również ponoszenia kosztów materialnych i społecznych. Szczególnie tracą na mocy relacje towarzyskie i społeczne poza kręgiem najbliższej rodziny, stanowiąc kolejną odsłonę tworzenia próżni socjologicznej.

Dla spółdzielni mieszkaniowych urealnienie gospodarki oznaczało koncentrację na opanowanie cen eksploatacyjnych, a tylko nieliczne zdobyły się na dalsze powiększanie posiadanych zasobów mieszkaniowych i były jedynym podmiotem będącym w stanie przeprowadzić budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – sektor bankowy raczkował, a kredyty hipoteczne nie były dostępne dla gospodarstw domowych. „Nowy ład mieszkaniowy” w 1992 r. przyczynił się ograniczania roli państwa w gospodarce mieszkaniowej na rzecz samorządów oraz gospodarki wolnorynkowej³⁸. Powstała w 1995 rok możliwość tworzenia Towarzystw Budownictwa Społecznego była znaczącym osiągnięciem, które przyniosło efekty w postaci dostępnych mieszkań o racjonalnych układach (Barek, 2008). W 2009 kiedy nastąpiła likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkań, a więc dostęp do preferencyjnych kredytów³⁹ na działalność TBS i liczba budowanych przez nie mieszkań spadła do poziomu z początku lat 90. W roku 2011 pojawiła się możliwość dojścia do własności mieszkania spółdzielczego, co stoi w sprzeczności w założeniach programowych spółdzielni. Należy zastrzec, że tego rodzaju operacje rujnują zaufanie do instytucji publicznych zarówno jako partnerów inwestycyjnych jak i operatorów programów wsparcia. W roku 2021 r. zmieniają się ponownie zasady działalności budownictwa społecznego (Dz.U. 2021 poz. 11, 2021) umożliwiając udział Skarbu Państwa w zakładaniu już nie Towarzystw Budownictwa Społecznego a Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.

Równolegle rozwijała się działalność deweloperska, która przejęła rolę głównego dostawcy mieszkań. Należy jednak pamiętać, że celem działalności deweloperskiej jest generowanie zysków,

Akcesja Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku ożywiła rynek nieruchomości. Rosnące wskaźniki ekonomiczne oraz łatwiejszy dostęp do narzędzi finansowych przełożyły się na optymizm instytucji kredytujących zakup mieszkania jak i nabywców. Finansowanie sektora mieszkaniowego z budżetu państwa systematycznie topniało, a programy rządowe takie jak Rodzina na swoim (2006-2011) oraz Mieszkanie dla młodych (2014-2018) polegające na dopłatach do kredytów hipotecznych wpierały bardziej sektor bankowy a nie mieszkaniowy. Otwarcie na nowe możliwości finansowania budowy mieszkań stały się również otwarciem na konsekwencje oddziaływania rynków finansowych⁴⁰.

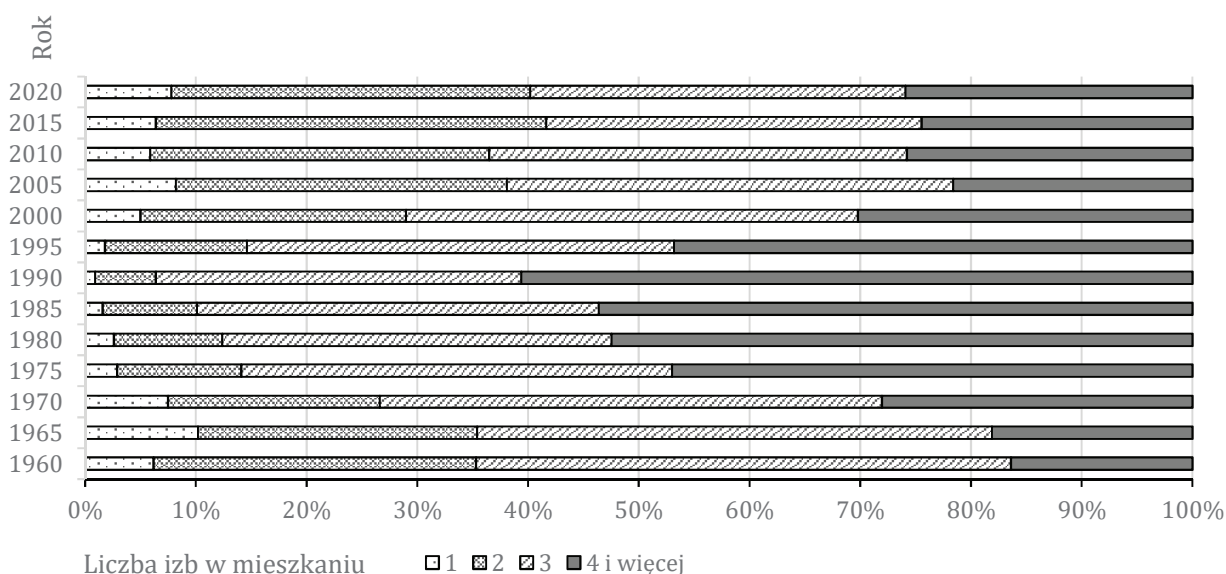
³⁸ Program będący początkiem dalszych ustaw, które umożliwiły zakładanie Towarzystw Budownictwa Społecznego

³⁹ Zmniejszenie środków na preferencyjne kredytowanie działalności TBS na rzecz dopłat do kredytów komercyjnych wydaje się być absurdalną decyzją.

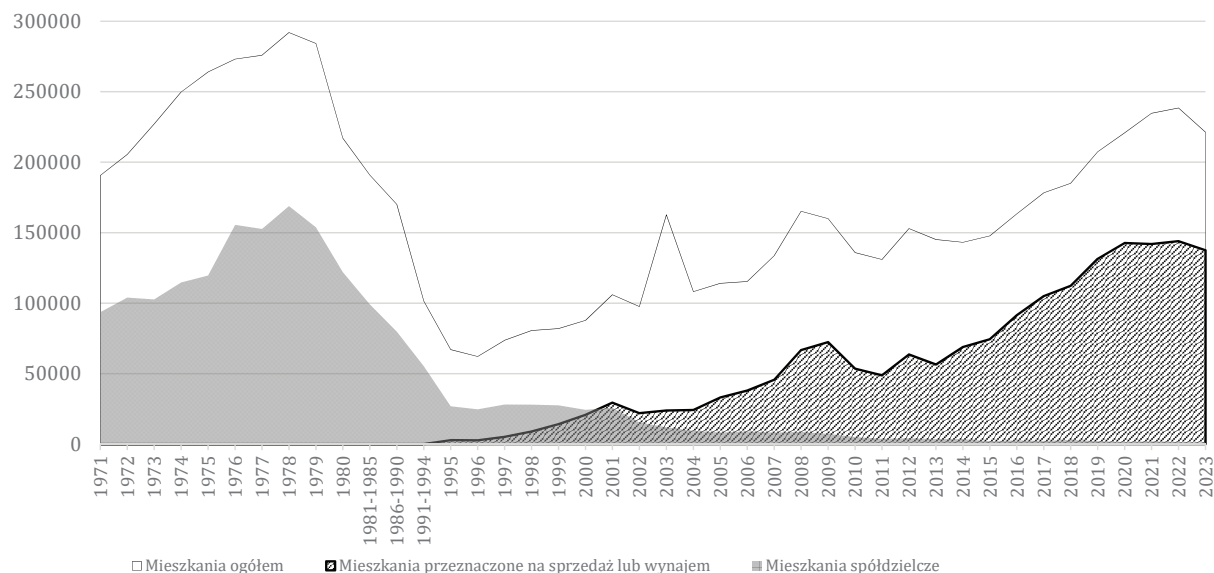
⁴⁰ Np. krach kredytowy w 2008 roku w USA, którego jednym z jego przyczyn była nie zrównoważona akcja kredytowa w nieruchomości mieszkaniowej. Wątek ekonomiczny opisano w rozdziale 2.2 *Tło ekonomiczne*.

	Ogółem	Mieszkania o powierzchni użytkowej w m ²							
		poniżej 30 under	30-39	40-49	50-59	60-79	80-99	100-119	120 i więcej
przed 1918	609 766	50 587	115 537	121 953	101 662	118 763	53 975	25 711	21 578
1918 - 1944	695 121	40 819	97 119	117 117	107 892	152 693	84 294	48 370	46 817
1945 - 1970	1 841 703	133 713	438 164	526 359	299 188	193 239	93 825	77 372	79 843
1971 - 1978	1 315 794	49 294	262 303	431 684	286 551	139 225	37 174	56 241	53 322
1979 - 1988	1 541 768	22 290	155 131	311 726	306 953	493 833	55 080	81 500	115 255
1989 - 2002	1 228 348	19 406	101 642	175 809	211 641	334 757	72 849	73 338	238 906
2003 - 2011	814 837	22 650	84 106	140 035	147 622	139 696	52 377	46 385	181 966
2012 - 2017	431 551	10 579	46 766	88 927	78 697	77 315	27 412	22 523	79 332
2017 - 2021	459 042	11 771	56 192	98 731	80 638	87 865	31 916	23 589	68 340
W miastach razem	9 108 030	367 505	1 376 413	2 046 515	1 657 797	1 769 273	520 951	468 650	900 926
Ogółem w Polsce	13 438 922	421 331	1 550 106	2 347 448	2 064 802	2 513 957	1 195 468	1 138 259	2 207 551

Tab. 2. Liczby oddawanych mieszkań w danych przedziałach czasowych w określonych metrażach.
[źródło: oprac. aut. na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań]



Wyk. 2. Struktura mieszkań w latach 1960-2020: udział w danym roku w zależności od liczby izb.
[źródło: oprac. aut. na podstawie roczników statystycznych GUS.]



Wyk. 3. Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytku w latach 1971-2022.
[źródło: oprac. aut. na podstawie roczników statystycznych GUS.]

W samym przedziale lat 1989-2002 oddano najwięcej, bo ponad 300 tys. mieszkań o metrażu w przedziale 60-79m² [Tab.3] i choć to mniej niż blisko półmilionowa liczba w poprzedniej dekadzie, jest to znacząca liczba w kontekście przejścia z systemu wielkopłytowego w stronę bardziej elastycznych technologii, najczęściej mieszanych. W dekadzie 2003-2011 dominują budowy domów jednorodzinnych⁴¹, a przedziale powierzchni użytkowej mieszkań od 40 do 80 m zaobserwować można równowagę. Z kolei od roku 2012 obserwować można dominację mniejszych metraży - liczba mieszkań o powierzchni użytkowej dochodzi prawie do 100 tys. w latach 2017-2021. W zestawieniu historycznym w ostatniej dekadzie budowano najwięcej mieszkania o powierzchni w przedziale 40-49 m² tak jak to miało miejsce w latach 70. XX w.. Podobną analogię zaobserwować można w strukturze mieszkań, z tą różnicą, że obecnie budowanych jest mniej mieszkań trzypokojowych [Wyk.2]. Mniejsze metraże i dominacja mieszkań dwupokojowych daje w całościowym ujęciu mniej przestrzeni na swobodniejszą realizację potrzeb.

Przełom wieków to też punkt zwrotny w oddawaniu mieszkań, w którym liczba mieszkań na sprzedaż lub wynajem przewyższyła liczbę tych ukończonych przez spółdzielnie mieszkaniowe [Wyk.3]. Co ciekawe przebieg wykresu oddawanych do użytku mieszkań na sprzedaż po roku 1997 jest zbliżonym obiciem lustrzanym mieszkań spółdzielczych oddawanych do użytku przed tym rokiem. Odpowiednio największa podaż mieszkań w dekadzie okresie boomu ekonomicznego PRL za czasów Gierka (wartości szczytowe w okolicach 1978 roku) odpowiada największej podaży dochodzącej do 150 tys. mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w latach 2020-2022. Rok 2023 i prognozy do już tendencja spadkowa.

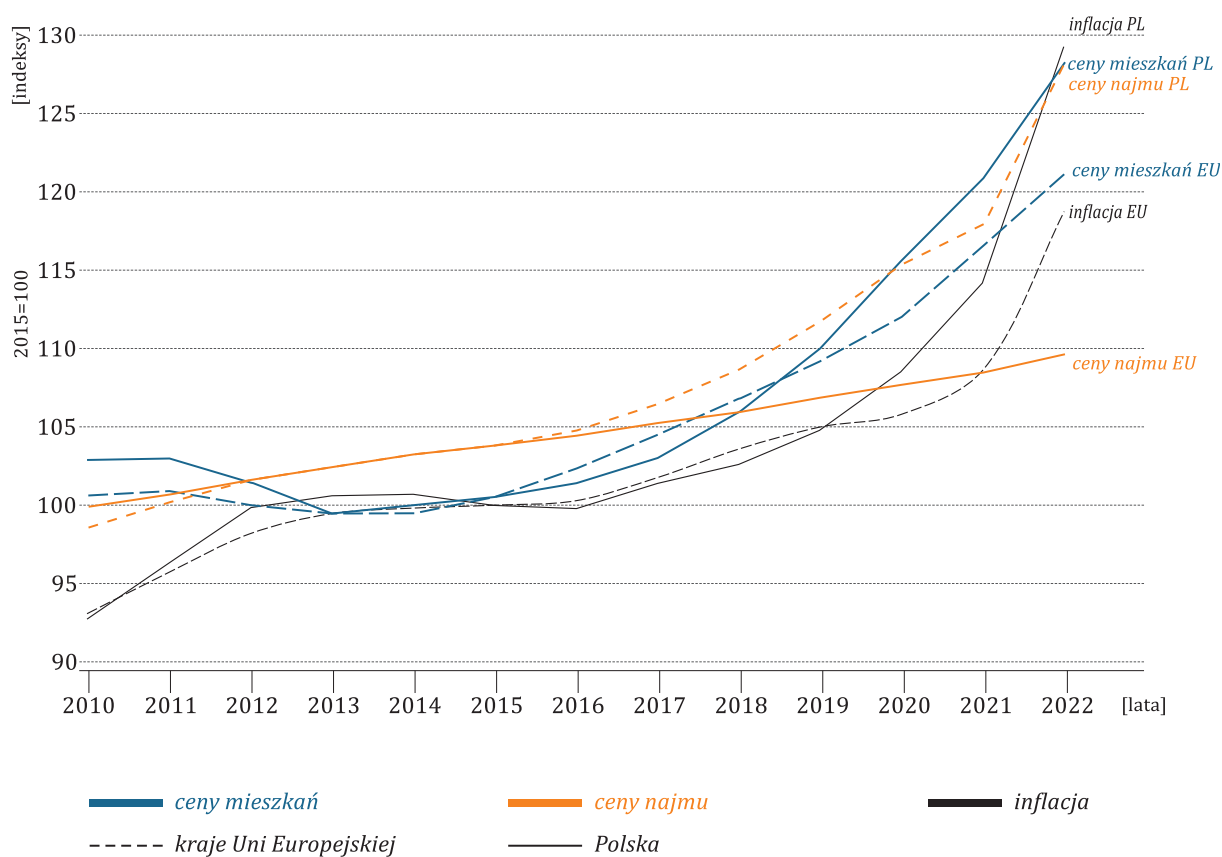
O ile w latach 1991-1995 roku, na wybudowanych 101.400 mieszkań, 55% przypadało na mieszkania spółdzielcze, 35% na mieszkania indywidualne, a jedynie 1,6% były mieszkaniami na sprzedaż, o tyle w 2015 roku na 147.710 mieszkań oddanych do użytkowania, już 62.448 było mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż, 79.731 to budownictwo indywidualne, a jedynie 2.052 (czyli 1,3%) stanowiły mieszkania spółdzielcze. W wykresie pominęto mieszkania komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe, których po 1997 roku budowano jeszcze mniej niż spółdzielczych [por. Wyk.1] co pokazuje betonowanie struktury zasobów mieszkaniowych ze względu na formę dostępu, gdzie dominuje własność.

Cykl rozwoju współczesnego mieszkalnictwa uwzględniający zmagania z dostępnością, ilością i jakością środowiska mieszkaniowego zilustrował Grzegorz Wojtkun [Ryc.20]. Odnosząc się do wskazanych powyżej analogii (lata 70. XX w. a miniona dekada XXI w.) można stwierdzić, że historia zatoczyła koło i budowanie zasobów mieszkaniowych skanalizowanych na ilość kosztem jakości, mimo innych realiów ustrojowych i technologicznych, może przynieść falę kolejnych wyzwań w podobnych obszarach jak wielka płyta – monotonia form architektonicznych i przestrzenie nie sprzyjające rozwojowi relacji sąsiedzkich.

⁴¹ Przyjęto, że powierzchnie powyżej 120 m² dotyczą domów jednorodzinnych, a mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o takim metrażu będą jednostkowymi przypadkami.



Ryc. 20. Ideogram cyklu rozwoju współczesnego mieszkalnictwa według Grzegorza Wojtkuna.
[źródło: Wojtkun, 2008]



Wyk. 4. Zestawienie danych statystycznych cen sprzedaży i najmu mieszkań na tle inflacji.
[źródło: oprac. aut. na podstawie danych Eurostat.]

2.2. Tło ekonomiczne

W historii myśli ekonomicznej wyłoniły się różne podejścia do funkcjonowania rynku dóbr i usług czy też własności. Rozkwit nauk ekonomicznych łączył się z rewolucją przemysłową, a więc przejściem z gospodarki opartej na rolnictwie i rzemiośle do gospodarki opartej na produkcji przemysłowej i handlu na niespotykaną dotąd skalę.

Przykładowo, ekonomia klasyczna, której jednym z głównych przedstawicieli był Adam Smith⁴² opiera się na wolnokonkurencyjnej gospodarce, która zakładała funkcjonowanie „niewidzialnej ręki” rynku, czyli samoistnej regulacji, optymalnej alokacji zasobów i przez to osiągnięcia równowagi rynku. Klasycy w swojej teorii postrzegali społeczeństwo jako sumę jednostek. W takim podejściu do prawidłowego funkcjonowania rynku nie zakładano więc potrzeby ingerencji państwa. Odmienne rozumienie działania rynku prezentował Johna Maynarda Keynesa⁴³, który szukał odpowiedzi na wielki kryzys w latach 30-tych XX wieku, był zwolennikiem oddziaływania państwa na gospodarkę czyli interwencjonizmu państwowego.

Do teorii Smitha nawiązuje też ekonomia neoklasyczna czy też monetaryzm, którego jednym z czołowych przedstawicieli jest Milton Friedman. Przeciwwstawia się ona keynesizmowi opowiadając się za minimalną rolą państwa w oddziaływaniu na wolny rynek. Swobodna wymiana dóbr jest kluczowa dla dobrobytu i rozwoju ekonomicznego, bo jej efekty są korzystne dla wszystkich. Korzystne społecznie jest też według Friedmana zredukowanie obciążeń wynikających z regulacji, gdyż prowadzą one do inflacji, hamują wzrost gospodarczy i nigdy nie będą tak efektywne jak działania wolnego rynku.

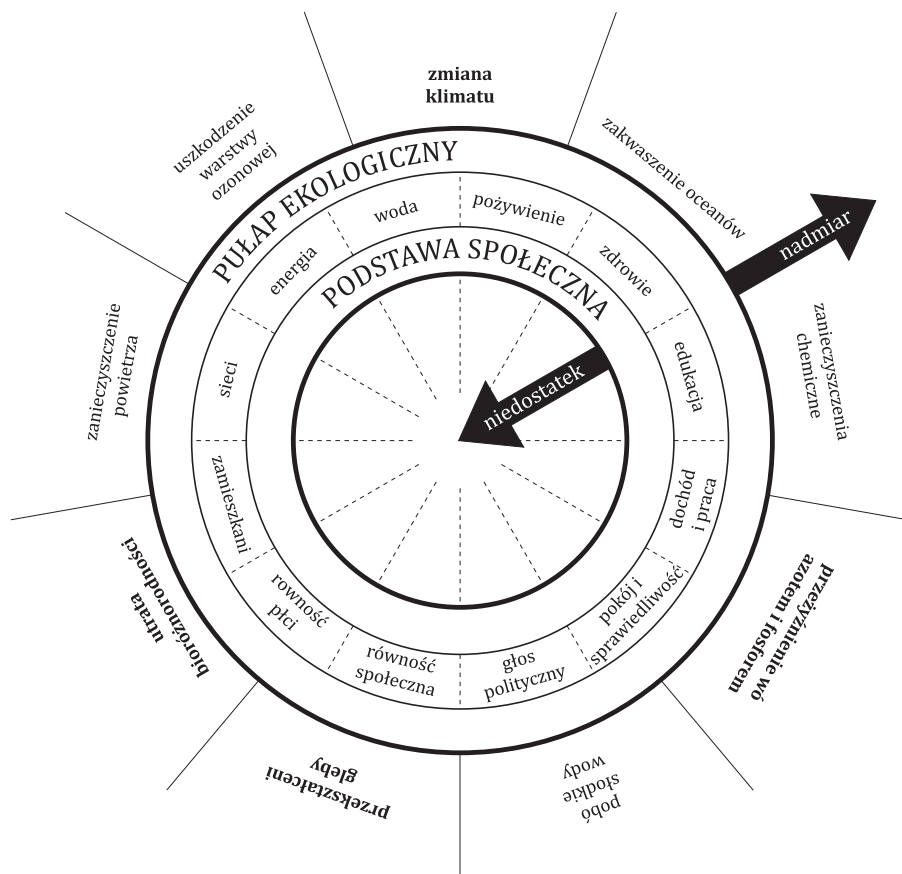
Czasy Smitha były kulminacją rozważań łączących ekonomię z etyką (Sedláček, 2015). Z biegiem czasu pojęcie dobra w ekonomii można sprowadzić do stwierdzenia, że dobre jest to co służy pomnażaniu wartości. Jeśli przyjmuje się, że "wzrost gospodarczy to powiększanie się z okresu na okres podstawowych wielkości gospodarczych, jak produkcja, dochód, konsumpcja, akumulacja" (Meredyk, 2003) to pojawia się pytanie jak długo możliwy jest nieustanny wzrost? Jak wygląda relacja do zrównoważonego rozwoju - skoro jego podstawowe czynniki napędzające wzrostu: praca, kapitał, technologie i zasoby naturalne (których braki w wyniku nadmiernej eksploatacji coraz bardziej doświadczamy) są w jakiś sposób ograniczone. Wzrost gospodarczy pozostaje sprzężony ze zużyciem zasobów naturalnych i energii. Trudno też nie zauważyć, że eksploatacji podlega również wymiar społeczny - redystrybucja wytworzonego dobra nie tylko nie rozkłada się równomiernie, ale i tworzy coraz większą polaryzację w obrębie społeczeństw i regionów świata. Dotyczy to zarówno towarów jak i usług [Tab.3]. Powiązanie z mieszkaniem jest silne ze względu na to, że w momencie kiedy instrumenty finansowe oparte na giełdzie są niestabilne, to nieruchomości mieszkaniowe, przede wszystkim te zlokalizowane w obszarach miejskich, ośrodkach gospodarczych, są postrzegane przez inwestorów w kategorii aktywów inwestycyjnych charakteryzujących się relatywnie wysoką stopą zwrotu. Zatem ich podstawowa, funkcja mieszkaniowa, nie jest główną przyczyną ich nabywania. Mieszkanie, podobnie jak pozostałe dobra w gospodarce nastawionej na zysk, stanowi „wartość wymienną” a nie „wartość

⁴² Autor „Badań nad naturą i przyczynami bogactwa narodów” (Smith, 2007) wydał swoje dzieło w tym samym roku co Karol Marks i Fryderyk Engels, ogłosili „Manifest partii komunistycznej”, który sprzeciwiał się wyzyskowi proletariatu przez klasę burżuazji.

⁴³ Autor „Ogólnej teorii zatrudnienia, procentu i pieniądza” (Keynes, 2003). Postulował, że dzięki ingerencji państwa, możliwe jest przeciwdziałanie lub łagodzenie recesji - fazy spadku cyklu koniunkturalnego.

Miasto	Średni czynsz za 3-pokojowe mieszkanie [€]	Miesięczny koszt za 1m ² w [€]	Średni miesięczny dochód [€]	Powierzchnia mieszkalna za 30% średniego dochodu (dostępność) [m ²]	Średnia cena sprzedaży 1m ² [€]	Ilość rocznych pensji potrzebna do zakupu własnego mieszkania o powierzchni 75m ²	Czas pracy potrzebny do zakupu 1kg chleba [minuty]	Czas pracy potrzebny do zakupu 1kg ryżu [minuty]	Czas pracy potrzebny do zakupu iPhone 4S 16GB [godziny]
Caracas	1,620	21.60	720	10.0	2,520	21.87	59	13	271.5
Warszawa	550	7.33	642	26.3	2,230	21.69	13	24	141.0
Szanghaj	550	7.33	688	28.2	2,930	26.60	43	9	142.0
Newy Jork	2,590	34.53	3,350	29.1	8,540	16.93	13	6	27.5
Hong Kong	1,390	18.53	1,855	30.0	6,430	21.65	24	10	53.0
Londyn	1,530	20.40	2,174	32.0	6,230	17.91	7	13	42.5
Paryż	1,290	17.20	1,856	32.4	8,340	28.11	15	13	43.5
Madryt	810	10.80	1,632	45.5	2,390	9.15	10	6	53.0
Zurych	1,970	26.27	4,057	46.3	9,050	13.94	6	6	22.0
Frankfurt aM	990	13.20	2,192	49.8	2,890	8.24	9	11	41.5
Amsterdam	860	11.47	1,974	51.7	3,010	9.53	7	9	44.5
Tokio	1,260	16.80	2,950	52.7	7,330	15.52	15	15	35
Leon	730	9.73	1,724	53.1	3,550	13.10	10	13	52.5
Pekin	240	3.20	577	54.1	2,510	27.18	28	16	184
Wiedeń	730	9.73	2,053	63.3	2,670	8.12	9	9	45.5
Monachium	750	10.00	2,165	65.0	4,030	11.63	11	11	42.5
Kopenhaga	850	11.33	2,538	67.2	3,230	7.95	9	6	36.5
Berlin	650	8.67	1,974	68.3	2,250	7.12	11	9	55.5

Tab. 3. Dostępność usług - porównanie w wybranych stolicach na świecie. [źródło: Affordable living.]



Ryc. 21. Teoria obwarzanka według Raworth. [źródło: Raworth]

użytkową (Hickel, 2021, s. 120)⁴⁴. Zasoby mieszkaniowe nie nadążają za potrzebami społecznymi jako przestrzeń, a wykorzystywane jako instrument inwestycyjny ten problem potęgują z racji, że możliwe zyski motywują do inwestowania w nieruchomości w danym kraju czy obszarze nie tylko osoby prywatne, ale także podmioty takie jak fundusze inwestycyjne, również te międzynarodowe. Większy popyt rosnący niewspółmiernie do podaży, powoduje wzrost cen, których poziom w konsekwencji wyklucza część społeczeństwa z możliwości zakupu dobra i alternatywnym rozwiązaniem zaspokojenia podstawowej potrzeby „dachu nad głową” pozostaje najem⁴⁵. Co więcej, w przypadku inwestorów dokonujących inwestycji w nieruchomości z myślą o sprzedaży w określonym okresie, nie wszyscy są zainteresowani wynajmem, gdyż stopa zwrotu zaspokaja ich potrzeby. W konsekwencji pomimo sytuacji zwiększania podaży na rynku sprzedaży nieruchomości, nie zwiększa się podaż nieruchomości na rynku najmu. Dobro zaspokajające jedną z podstawowych potrzeb człowieka przestaje być w takim rozumieniu dobrem podstawowym a staje się dobrem luksusowym.

Powrót do źródeł myśli ekonomicznej uwzględniających zaspokajanie potrzeb ludzkich proponuje m. in. teoria obwarzanka [Ryc.21], która proponuje zdefiniowanie pola gospodarki dwoma granicami - potrzeb i możliwości środowiskowych (Raworth, 2017, s. 48–49). Jednak niełatwym jest przekonywanie beneficjentów wzrostu do jego ograniczenia, a tym przecież powinien cechować się zrównoważony rozwój⁴⁶. W konsekwencji główne mierniki wzrostu gospodarczego: Produkt Krajowy Brutto (PKB) oraz Produkt Narodowy Brutto (PNB) nie powinny być postrzegane jako uniwersalna miara wzrostu, gdyż nie uwzględniają one, na przykład, kwestii społecznych i środowiskowych do których odwołują się przytoczeni zwolennicy postwzrostu jak Hickel i Raworth.

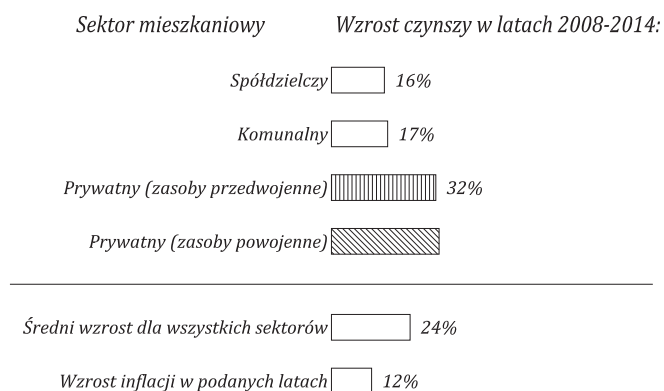
Od 2010 do 2020 roku ceny mieszkań w Unii Europejskiej wzrosły o 47% przy czym inflacja między tymi latami osiągnęła poziom 28%, a czynsze w wzrosły o 18% [wyk.4]. Polsce te wzrosty były jeszcze bardziej dynamiczne. Uwagę zwraca wykres cen najmu, którego indeks w krajach UE rósł jednostajnie, a w Polsce był mocno skorelowany z ceną mieszkań. Jest to wyraźna wskazówka, że rynek mieszkaniowy w Polsce oparty na zasobach w rękach prywatnych wystawia najemców na ponoszenie coraz większych kosztów związanych z dostępem do mieszkania. Wzrost cen czynszu w sektorze prywatnym jest znacznie większy niż w przypadku sektorów z ograniczonym zyskiem tj. komunalnego czy społecznego, który jest zbliżony do poziomu inflacji [Wyk.5.]

Liczące około 2 milionów mieszkańców miasto Wiedeń [Wyk.6] przeznaczyło w 2019 roku na gospodarkę mieszkaniową więcej niż niemal 40 milionowa Polska [Wyk.7]. Należy podkreślić, że niemal połowa tej kwoty w wypadku Wiednia to dochód z inwestowanych przez dziesięciolecia w mieszkalnictwo środków. Z jednej strony jest to potwierdzenie pojawiających się głosów, że nie można porównywać polskich realiów do warunków wiedeńskich. Z drugiej strony, jest to dowód, że w przypadku mieszkalnictwa rynkowe kalkulacja szybkiej stopy zwrotu nie jest właściwym podejściem z punktu widzenia interesu społecznego. Należy zauważyć, że wparcie w postaci zasiłków czy dopłat mieszkaniowych stanowi nieco ponad 10% budżetu na mieszkalnictwo. Pozostałe środki przeznaczone są działania budujące lub remontujące publiczny zasób

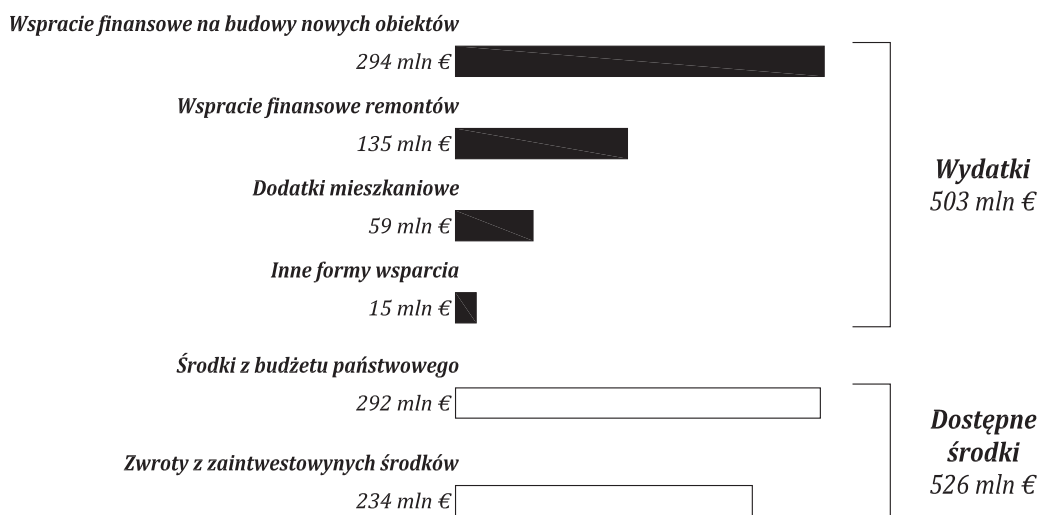
⁴⁴ Tym samym wartości takie jak piękno, trwałość i użyteczność nie są priorytetami ponieważ wartość wymienną jest łatwiej uzyskać metodami sprzedażowymi i spekulacjami niż kreowaniem zrównoważonych rozwiązań systemowych.

⁴⁵ W przypadku braku systemowych rozwiązań dla najmu, także ten sposób zamieszkiwania staje się przedmiotem wartościowania wymiennego podatnym na spekulację.

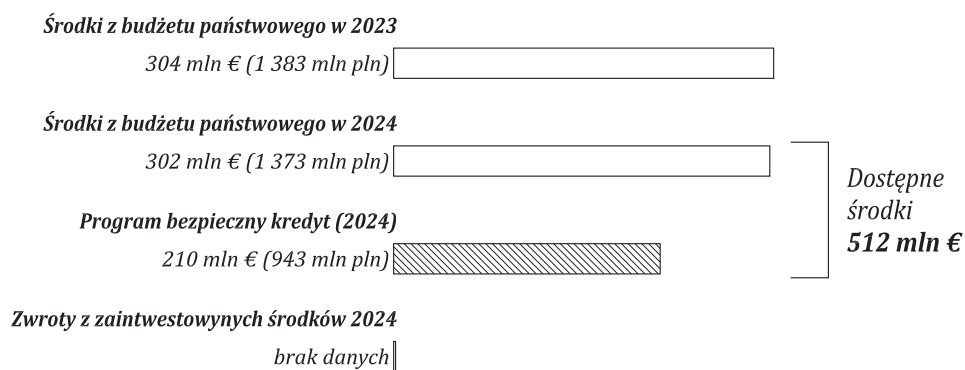
⁴⁶ Dokument Agendy ONZ 2030 (United Nations, 2015) określa proces wyznaczania nowych celów rozwojowych. Główne zmiany transformacyjne dotyczą obszarów: Ludzie, Planeta, Dobrobyt, Pokój, Partnerstwo (5P - People, Planet, Prosperity, Peace, Partnership).



Wyk. 5. Wzrost czynszu w różnych sektorach mieszkaniowych w Wiedniu w latach 2008-2015
[źródło: Moshhammer i Tockner, 2016]



Wyk. 6. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w Wiedniu
[źródło: Lenart i in., 2021]



Wyk. 7. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w Polsce
[źródło: Ustawy budżetowe z lat 2023-2024]

mieszkaniowy, jeśli nie w całości to w udziałach zabezpieczających publiczny interes. Co sprawia, że Wiedeń stał się przestrzenią do eksperymentów mieszkaniowych?

Od ponad 100 lat miasto Wiedeń stawia na dotowanie mieszkalnictwa. Po upadku monarchii, budowa mieszkań przez kraj związkowy Wiedeń jako narzędzie do łagodzenia nierówności społecznych i tak w okresie międzywojennym powstało 65 tys. mieszkań. Tempo budowy spadało wraz z nabierającym na sile Austrofaszyzmem. Od lat 50. do 70. XX w. komunalne i spółdzielcze zasoby mieszkaniowe powiększyły się do 190 tys. mieszkań, a obecnie wynoszą około 400 tys. mieszkań. Takie zasoby umożliwiają kontrolowanie limitów czynszów na poziomie ustawowym (kraj związkowy ma większą elastyczność ustawodawczą niż cały kraj). Czynsze są przystępne ale na tyle wysokie, że pozwalają pokryć wszelkie zobowiązania przez okres 40 lat (kredyty bankowe, środki własne deweloperów i dotowane pożyczki z kraju związkowego Wiedeń). Warunkiem wypracowania niskiego kosztu wynajmu jest niska stopa zwrotu (ograniczona do 3,5 procent dla deweloperów z ograniczonym dochodem) i przystępne grunty, którymi zarządza Wiedeński Fundusz Mieszkaniowy (Wohnfonds Wien).

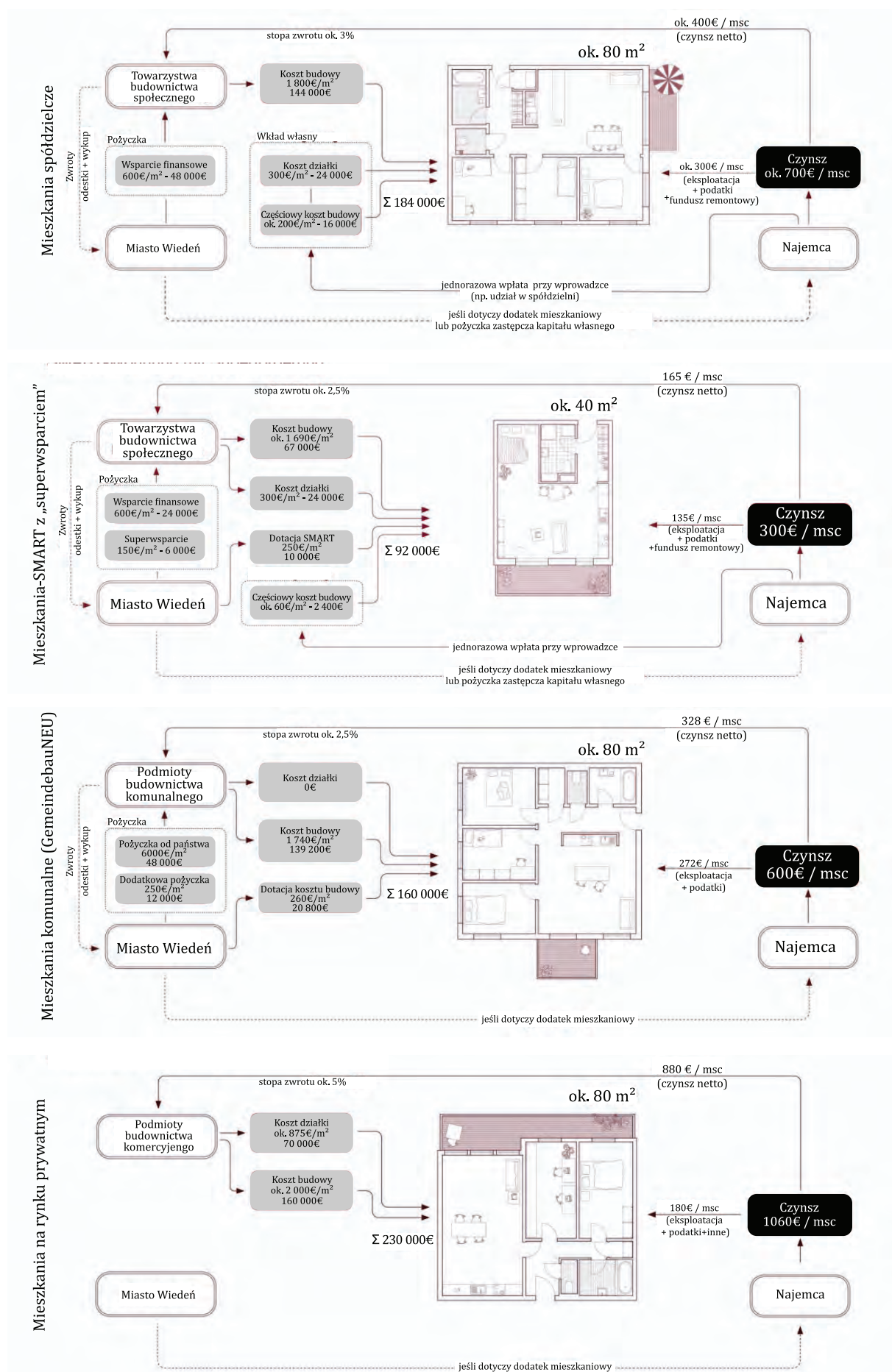
Od lat 80. XX. w. można było obserwować spadek liczby budowanych mieszkań komunalnych na rzecz wzrostu mieszkań w sektorze spółdzielczym w modelach gdzie fundusz występowało w roli udziałowca lub udostępniało np. w formach koncesji grunty pod budowę. W tym czasie miasto skupowało na masową skalę grunty co pozwoliło w późniejszym okresie zgromadzić atuty do kreowania zasobów mieszkaniowych. Na przykład koncesje na użytkowanie gruntów są wyłaniane na drodze konkursów deweloperskich z wysokimi wymaganiami jakościowymi. Chociaż wszyscy deweloperzy mogą ubiegać się o subsydiowanie, pożyczki od Miasta Wiedeń, to model dotowanych mieszkań jest atrakcyjny głównie dla deweloperów z ograniczonym dochodem takimi jak np. spółdzielnie lub kooperatywy mieszkaniowe. Te podlegają ustawie o mieszkalnictwie z ograniczonym dochodem, która zobowiązuje ich do reinwestowania zysków w budowę nowych mieszkań. W efekcie powstająca w przytoczonych modelach zabudowa mieszkaniowa oferuje wyższą jakość niż propozycje czysto komercyjne. Z kolei wysoka jakość architektury przy przystępnych czynszach wymaga od komercyjnych deweloperów konkurowania na polu jakości i dostępności, przy czym w dalszym ciągu pozwala generować zadowalające zyski.

Mieszkalnictwo socjalne w Wiedniu adresowane jest do osób w różnych sytuacjach społecznych. Stosowane są różne modele [Ryc. 22], aby mieszkania były szeroko dostępnym dobrem, także dla klasy średniej, poprzez odpowiednie do sytuacji wyważenie wysokości i formy wsparcia. Model mieszkań spółdzielczych⁴⁷ zakłada z jednej strony wsparcie ze strony miasta w postaci pożyczek dla spółdzielni, a z drugiej jednorazowy wkład w koszty podstawowe i budowlane, który jest w dużej mierze zwracany po wyprowadzce z mieszkania.

Dla gospodarstw domowych nieposiadającym wystarczających środków własnych dostęp segmentu spółdzielczego skierowane są tzw. mieszkania-SMART. Wymagany jest wkład własny od przyszłego mieszkańca i obowiązują kryteria dochodowe, niemniej przewidziane są oddzielne możliwości wsparcia dzięki dodatkowym kanałom finansowania, takie jak super dotacja w połączeniu z programem mieszkaniowym SMART. Mieszkania te mają z kolei niższy czynsz, na poziomie mieszkań komunalnych.

Po długiej przerwie miasto Wiedeń postanowiło wznowić program budownictwa komunalnego w 2015 roku. Nowo planowane komunalne budynki mieszkalne mają wiele cech wspólnych z mieszkaniem-SMART: umowy najmu są zawierane na czas nieokreślony, czynsz jest

⁴⁷ Formuła podobna do polskich Spółdzielczych Inicjatyw Mieszkaniowych (dawniej TBS) i zasobów komunalnych, które z racji marginalnego udziału w polskim zasobie mieszkaniowym na ten moment nie są na tyle silnym narzędziem by oddziaływać nawet na lokalny rynek mieszkaniowy.



Ryc. 22. Struktura finansowania mieszkań spółdzielczych w różnych formułach
[źródło: Lenart i in., 2021 w Arch+ 244 Wien, tłum. aut.]

przystępny, ale w przeciwieństwie do programu mieszkaniowego SMART nie ma jednak wkładu własnego.

Z kolei najem mieszkania na rynku prywatnym wiąże się z pokrywaniem wysokich kosztów zakupu nieruchomości przez wynajmującego. Dla najemcy mieszkania oznacza to znacznie wyższy czynsz niż w przypadku pozostałych modeli. Przykłady powyżej pokazują, że koncepcja postwzrostu i równoważenie interesów może przynosić wielostronne korzyści.

Tymczasem postulowane przez polskich, populistycznie nastawionych, polityków rozwiązania w postaci np. dopłat do kredytów, jest formą wsparcia dla ograniczonej i w pewien sposób bardziej uprzywilejowanej grupy odbiorców. Co więcej, istnieje taka możliwość, że takie kierowanie środków finansowych może przyczyniać się do wzrostu cen nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że ostatecznym beneficjentem są banki. Te drenują⁴⁸ polskich nabywców mieszkań, tak więc alternatywa do "kupu/wynajmu" jest dla nich mało atrakcyjną perspektywą.

Z kolei potencjalni nabywcy mieszkań muszą obniżyć swoje oczekiwania co do lokalizacji, metrażu czy standardu by móc sobie na zakup mieszkania pozwolić. Dodając do tego, że wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych w Polsce należy do najwyższych w Europie (Deloitte, 2024) to warunki nabycia nieruchomości mieszkaniowej stały się ekskluzywne, jeśli nie zaporowe. Najem przez wiele lat był niewiele tańszy od raty kredytu hipotecznego, więc droga do własności była najbardziej pożądaną formą dostępu do mieszkania. Jest to kwestia ważna dla Polek i Polaków ponieważ mieszkanie jest też wyznacznikiem statusu, co popierają badania naukowców z Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, które wskazują mieszkanie jako wyznacznik statusu (Lis, Rataj i Suszyńska, 2023). Nawet jeśli nie jest to wyrażone wprost, ponieważ wskazania pracy i pieniędzy, które Polki i Polacy cenią bardziej niż własne mieszkanie, są w gruncie rzeczy środkami do jego nabycia (Kanasz, 2015).

Nie wszyscy posiadający mieszkania to ich użytkownicy, a osoby zainteresowane czerpaniem korzyści finansowych z tytułu najmu. Grupa osób czerpiących przychody z najmu prywatnego systematycznie rośnie i w 2022 było to prawie 900 000 podatników⁴⁹, a przychód który zgłosili to ponad 23 miliardy zł i był o 5 mld zł wyższy niż w roku poprzednim. Nie uwzględnia to opodatkowania najmu w Sektorze Najmu Instytucjonalnego⁵⁰, który według różnych danych stanowi zasób około 11 tysięcy mieszkań, ale systematycznie się rozwija. Budynki projektowane w całości pod wynajem realizowane są bezpośrednio lub z udziałem spółek zależnych dużych deweloperów, którzy przewidują coraz większy udział najmu jako sposobu zamieszkiwania [Ryc.26.]. O ile na ten moment jest to jeszcze oferta o charakterze premium, to nie można wykluczyć, że w miarę wprowadzania większej ilości mieszkań będzie coraz silniejszą konkurencją dla osób prywatnych czerpiących dochód z najmu.

Biorąc pod uwagę tendencje do łączenia się podmiotów rynkowych w celu zwiększenia konkurencyjności można spodziewać się, że tak jak sektor sprzedaży, podobnie wynajmu mieszkań, stanie się domeną coraz większych firm. Dalszy brak zaktywizowania domeny publicznej w tym scenariuszu przyczyni się do pogłębienia problemów z dostępnością oraz marginalizowania jakości architektury.

⁴⁸ Kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w Europie, źródło: Deloitte Property Index 2019 - 2024

⁴⁹ Dane za rok 2022 na podstawie złożonych zeznań podatkowych, źródło: <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>

⁵⁰ Mowa o podmiotach prowadzących działalność gospodarczą z tytułu wynajmu posiadanych powierzchni.



Ryc. 23. Mieszkanie na zmianę z pracą i rozwojem po rewolucji przemysłowej – lokale mieszkaniowe były wykorzystywane przez 3 grupy użytkowników w ciągu doby. W czasie pracy jednych, drudzy się kształcili, a trzeci regenerowali się w „mieszkaniu”. Dawne osiedle domów dla pracowników koncernu Bata. Zlin, Czechy – kontekst urbanistyczny [źródło: fot. aut.]



Ryc. 24. Sidewalk Toronto miał stanowić wzorcową dzielnicę przyszłości z użyciem „Internet of Things” w celu stworzenia inteligentnej przestrzeni miejskiej. Ostatecznie ze względu na koszty i obawy o zbyt daleko idącą technologizację w kierunku inwigilacji odstąpiono od realizacji. [źródło: www.sidewalklabs.com/toronto, dostęp: lipiec 2022]

2.3. Tło społeczne

Człowiek od zarania dziejów formował grupy znajdując w nich siłę. Od małych społeczności wędrownych zbieraczy po duże miasta i wielkie aparaty państwowe. Wykluczenie z grupy: ostracyzm, banicja, wyjęcie spod prawa były najgorszymi wymiarami kar. Jednak z biegiem czasu wspólnota krwi a wspólnota interesów zaczęły się rozwarstwiać; pojawiły się religie, ekonomia, które zaczęły łączyć coraz większe rzesze ludzi w sposób odgórny, a nie intencjonalny formując społeczeństwa, narody i państwa. Poszczególne dziedziny nauki, szczególnie filozofia szukały ram do formowania więzi międzyludzkich i nie raz były skrzętnie wykorzystywane do realizacji celów państwowych lub prywatnych w przypadku potentatów dysponującymi zasobami umożliwiającymi ich wdrażanie jak w I. poł. XX w. koncern Baty [Ryc.23].

Zakładając, że wartości budujące podstawy dobrego społeczeństwa to: godność, lojalność, miłość, odpowiedzialność, pracowitość, prawość, przyjaźń, przyzwoitość, solidarność, sprawiedliwość, szacunek, uczciwość, wolność, wrażliwość, współpraca, zaufanie, życzliwość (Bogunia-Borowska, 2015) to należy dbać o przestrzeń sprzyjającą do egzekwowania tych wartości. Na płaszczyźnie socjologicznej współczesne badania (Marody i in., 2019, s. 165) wskazują na ciągłe istnienie próżni socjologicznej (Nowak, 1979) zawieszanej pomiędzy podstawowymi grupami identyfikacji Polek i Polaków – rodziny oraz narodu. Wraz ze zmianą ustroju po 1989 r. liczono na wypełnienie jej poprzez tworzone oddolnie organizacjami i stowarzyszeniami. Tymczasem mimo stopniowego wzrostu zaangażowania w działalność społeczną wciąż do tego daleko. Obserwowane co jakiś czas jednoczące wydarzenia mają charakter, jak to określił Bauman „solidarności wieszakowej” (Bauman, 2005), która po ustaniu okoliczności jest zawieszana. Nie pomaga również zamykanie się w bańkach informacyjnych, która zawężają przestrzeń do wymiany poglądów, brak jest rzetelnej debaty publicznej.

Zmieniający się współcześnie kontekst społeczno-ekonomiczny (Toffler, 2001) umożliwia z jednej strony zapewnienie coraz większej ilości dóbr materialnych i wrażeń, a z drugiej strony sprawia coraz większy kłopot z wybraniem tego, co nam jest faktycznie potrzebne. Następujące zmiany społeczne są także odzwierciedleniem zmiany sposobu pracy – nawet jeśli komuś udaje się znaleźć zajęcie w zwyczajowych ośmiu godzinach, to często okazuje się, że mentalne wyjście poza ten obszar jest kłopotliwe ze względu na dostępność pod telefonem, mailem. Miejsce pracy nie musi być już biurko, ale stolik w kawiarni lub nawet pomost przy fiordzie – obrazek z reklamy usługodawców teleinformatycznych. W miarę rozwoju technologii praca fizyczna jest wypierana przez maszyny, a następnie w kolejce wydają się wszelkie prace umysłowe, które mogą być zastąpione przez sztuczną inteligencję. Ilość bodźców i kontaktów w świecie wirtualnym niekoniecznie odzwierciedla oczekiwaną jakość relacji społecznych [Ryc.24], czego rezultatem może być osamotnienie. Z kolei odcięcie się może prowadzić do wykluczenia cyfrowego i trudności dostępu do wielu usług.

Można jednak znaleźć ludzi, dla których potrzeba wspólnotowości staje się coraz bardziej widoczna. Współczesny indywidualizm w na wielu płaszczyznach okazuje się ślepym zaułkiem, a więzi tworzą się wokół wspólnych pasji, zamiłowań czy hobby. Nowe plemiona (Maffesoli, 2008) wychodzą poza granice, które charakteryzują więzy krwi, przynależność klasową czy wiekową. Wokół nas powstają oddolne inicjatywy, nieformalne i formalne grupy skupiające osoby współdziałające ze względu na określony cel: samoedukację, aktywizm społeczny, działalność artystyczną, kooperatywizm itp..

„Aktywność przedstawicielek i przedstawicieli poszczególnych kolektywów splata potrzeba działania razem, potrzeba wytwarzania więzi i relacji z innymi. Próby realizacji zróżnicowanych form wspólnotowości są twórczą odpowiedzią na nadmierną indywidualizację powodującą poczucie



Ryc. 25. Budynek mieszkalny przy ul. Jasielskiej w Poznaniu wykonany w technologii żelbetowej prefabrykowanej. Proj. Mikulicz Architekci. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 26. Budynek mieszkalny przy ul. Jasielskiej w Poznaniu. Proj. C7 Architekci. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 27. Budynek platformy mieszkań Resi4Rent na poznańskich Jeźyczach. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 28. Zespół mieszkalny przy ul. Dmowskiego w Poznaniu. Proj. Archymetria. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 29. Budynek mieszkalny wielorodzinny na poznańskich Jeźyczach. Proj. MKC Architektura [źródło: fot. aut.]



*cierpienia z powodu społecznego wyobcowania i osamotnienia. Nadmierna indywidualizacja generuje wyniszczającą rywalizację każdego z każdym we wszystkich aspektach życia oraz sztywną hierarchię, co powoduje w nas wszechobecne poczucie zagrożenia ze strony innych. Potrzeba wspólnotowości wyraża pragnienie współdziałania z innymi. Przestrzeniami, które wytwarzają różnego rodzaju formy wspólnotowości, są miejsca, w których mieszkamy. Miejsca zamieszkania skupiają w sobie nie tylko rodziny, lecz także inne rodzaje kolektywów składających się z mniej lub bardziej przypadkowych osób powiązanych ze sobą ze względu na różne rodzaje celów: przypadkowa grupa najemców danej nieruchomości, grupy artystyczne, komuny, skupiska aktywistów społecznych itp.*⁵¹

Reakcją na taki stan rzeczy jest rosnące pragnienie solidaryzowania się i potrzeba akceptacji w grupie, która sprawia, że krąg najbliższych zaczynają w większym stopniu niż rodzina stanowić osoby dzielące wspólne wartości (Krajewski, 2014). Pojawia się pytanie w jaki sposób należy projektować obiekty mieszkaniowe odpowiadające na takie potrzeby, która będą pozostawiały przestrzeń zapewniającą prywatność, a skali polityki mieszkaniowej w jakim stopniu jest to zjawisko istotne wobec innych wyzwań, jakie stanowi demografia. W pierwszej kolejności nadchodzące srebrne tsunami nie pozostawia wątpliwości, że polskie zasoby mieszkaniowe w obecnej formule prawnej i organizacyjnej nie są wystarczające⁵² i na tyle elastyczne, by stawić czoło dynamice socjogeograficznej (Gawlak, Matuszewska i Suchecki, 2019).

Według prognoz Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie stale rosła, podczas gdy osób w wieku produkcyjnym będzie coraz bardziej ubywać (GUS, 2014). Do 2050 roku udział liczby seniorów wzrośnie w liczbie ludności z 20% do 30%, a w gospodarstwach domowych z 50% do 70%. W tym czasie przybywać będzie także gospodarstw domowych jednoosobowych bez dzieci. Dane statystyczne wskazują na rosnący udział liczby jednoosobowych gospodarstw domowych (GUS, 2016). Niezależnie od tego, czy samotność ma charakter epizodyczny, losowy (np. kobiety żyją średnio o prawie dekadę dłużej niż mężczyźni), bezradny, czy jest samotnością z wyboru, zjawisko to będzie przekładać się na wolumen i rodzaj przestrzeni do mieszkania.

Obecnie problem mieszkaniowy w Polsce to przede wszystkim dostępność, lokalizacja oraz dostosowanie do potrzeb mieszkańców⁵³. W kontekście utowarowienia mieszkań samo zwiększanie ich liczby może doprowadzić do sytuacji, gdy do lat 30. XXI w. ich ceny będą drastycznie rosnąć, a następnie spadać wobec zmniejszającej się liczby ludności, zostawiając potencjalnych właścicieli z hipotekami większymi niż wartość nieruchomości. Nawet przyjmując optymistyczny scenariusz, i tak się nie stanie, nierozwiązane pozostaje dostosowanie do zmiennych potrzeb mieszkańców w kolejnych, a zwłaszcza finalnych etapach kariery mieszkaniowej. Dotyczy to także mieszkań w dogodnych lokalizacjach, szczególnie wielkomiejskich, z dostępem do licznych usług, np. opieki zdrowotnej. Taka sytuacja może okazać

⁵¹ Fragment dyskusji grupy „Kolektywy mieszkaniowe – jak mieszkać i tworzyć razem?” w trakcie warsztatów współorganizowanych przez autora.

⁵² W rozumieniu zasad projektowania uniwersalnego, w tym dostosowania do potrzeb osób które z wiekiem mogą mieć coraz większe trudności z poruszaniem się oraz relacji sąsiedzkich.

⁵³ Lokalizacja: nieodpowiednie rozmieszczenie zasobów, w dużych miastach brak, a na terenach mniej zurbanizowanych nadpodaż, przyczynia się do wzmocnienia zjawiska *urban sprawl*. Dostępność – wobec braku systemowych rozwiązań utowarowienie zasobów mieszkaniowych powoduje coraz wyższe ceny nabycia oraz najmu nieruchomości. Dostosowanie do potrzeb mieszkańców: niewielkie w stosunku do pozostałych państw europejskich metraże mieszkań, trudności w realizacji potrzeb gospodarstw domowych oraz bariery architektoniczne.



Ryc. 30. Torpedownia i porotwe silosy zbożowe zaadaptowane na budynki mieszkalne wielorodzinne. Kopenhaga, Dania. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 31. Megastruktury - Linked Hybrid proj. Steven Holl. Jian Wai Soho proj. Riken Yamamoto. Pekin, Chiny. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 32. Hybryda powierzchni biurowych z funkcją mieszkaniową. Bjarke Ingels Group. Kopenhaga, Dania. [źródło: fot. aut.]



Ryc. 33. Hybryda wielopowierzchniowego handlu (otwarty mall) z funkcją mieszkaniową (na zielonych dachach). De Citadel proj. Christian de Portzamparc, Almere Holandia. [źródło: fot. aut.]

się szansą dla najmłodszych pokoleń, które będą miały do zagospodarowania nadpodaż mieszkań, które prędzej czy później wejdą na rynek, o ile nie zrobią tego wcześniej fundusze inwestycyjne.

Kolejne generacje⁵⁴ mogą mieć inne spojrzenie na wspólnotowość, nie z wyboru, a z konieczności ekonomicznej wynikającej z braku zasobów, które same by mogły spieniężyć (przy braku szans np. na dziedziczenie lokali mieszkaniowych na co miały szanse poprzednie pokolenia). Stopień aktywności społecznej powoli, ale jednak systematycznie rośnie, także w sferze codzienności skierowanej na altruizm i poszukiwanie więzi społecznych. Przybiera formy wirtualnych grup wymieniających się pożywieniem, usługami czy zainteresowaniami. Poznańskie inicjatywy, takie jak freeshop Po-dzielnia, Poznańska Kooperatywa Spożywcza, ogród społeczny Kolektyw Kąpielisko czy podobne inicjatywy budzą rosnące zainteresowanie także wśród mieszkańców innych polskich miast.

Powszechnie podstawowym wyzwaniem dla osób starszych są trudności w samoobsłudze związane ze spadającą sprawnością, a także trudności w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Rośnie także udział wydatków na zdrowie. Kondycja fizyczna nie pozwala na aktywności zarobkowe, a to w połączeniu z niskimi emeryturami sprawia, że po osiągnięciu pewnego wieku dostęp do dóbr kultury, turystyki, rozrywki i gastronomii jest ograniczony, a priorytetem stają wydatki na leki. Pogarszający się z wiekiem stan zdrowia przynosi kolejne ograniczenia w funkcjonowaniu na co dzień i wymaga coraz większego wsparcia z zewnątrz oraz częstszego korzystania z opieki zdrowotnej. Ograniczenia fizyczne wpływają niekorzystnie na stan psychiczny i samopoczucie, szczególnie w odniesieniu do potrzeby więzi i sprostania dojmującej samotności. Mieszkanie jako przestrzeń starzenia może się różnić względem sposobu w jaki dana osoba może się starzeć. Wraz z postępem medycyny i gernotechnologii, zakładając jej dostępność, liczne ograniczenia udaje się minimalizować co pozwala korzystać z życia dłużej niż do tej pory oraz aktywniej. Może wymagać to dodatkowej infrastruktury, udogodnień, ale także innej percepcji starzenia się i tym samym odpowiedzi organizacji przestrzeni zamieszkiwania (Gawlak, 2022, s. 160–191) oraz przestrzeni wspólnych. W połączeniu z opisanym powyżej wykluczeniem cyfrowym oraz demografią sprawia, że osoby starsze stanowią i będą stanowić coraz liczniejszą grupę osób wymagającą nie tylko, jak się dotąd wydawało, wsparcia, ale i zagospodarowania coraz bardziej świadomych oczekiwań.

Analizując prognozy demograficzne, należy uwzględnić także możliwości dostępu do różnych formatów zamieszkiwania oraz mieć na uwadze dane lokalne (tylko cztery województwa, w tym wielopolskie, mają charakteryzować się przyrostem liczby gospodarstw domowych). Rosnące zainteresowanie budownictwem senioralnym jest obecnie zorientowane na charakter inwestycyjny, a dotychczasowe propozycje mają charakter domów spokojnej starości, co kłóci się z ideą projektowania inkluzyjnego. Kluczowe jest zidentyfikowanie potrzeb, zasobów, a w kontekście omawianego tematu także od postaw przyszłych seniorów wobec pomocy sąsiedzkiej. O ile ogólny poziom braku zaufania do sąsiadów jest zbliżony dla wszystkich pokoleń, o tyle poszczególne generacje różnią się w pozytywnym nastawieniu relacji sąsiedzkich (CBOS, 2017). Może być to punktem wyjścia do bardziej świadomego kształtowania relacji sąsiedzkich za pomocą odpowiedniej organizacji przestrzeni.

⁵⁴ Podział na typy pokoleń z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych, społecznych i gospodarczych w Polsce (Przybylski, 2023, s. 38).



Ryc. 34. Kwartal zabudowy komunalnej Donnybrook Quarter, proj. Peter Barber, Londyn, Wielka Brytania.
[źródło: fot. aut.]



Ryc. 35. Prefabrykacja z elementów drewnianych. Gleis 21, Proj. Einszueins Architektur, Wiedeń, Austria.
[źródło: www.gleis21.wien, dostęp: styczeń 2019]



Ryc. 36. Prefabrykacja z elementów drewnianych w dzielnicy Aspern Seestadt.
Proj. Querkraft i Berger+Parkkinen, Wiedeń, Austria.
[źródło: fot. aut.]

2.4. Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej

Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego jest kreacją dla sceny życia jego mieszkańców, która wiąże się z jego organizacją i komfortem. Formowanie architektury to możliwości i ograniczenia wynikające z otwierania i zamykania przestrzeni, jej połączeń i grupowania, łączenia lub izolowania funkcji, ze ścieżek i widoków (Schneider, Gänshirt, Heckmann i Vismann, 2004). Jeśli zbiór przestrzeni będzie ograniczony, bądź powtarzalny rezultatem będzie mniej różnorodna i bardziej przewidywalna forma, podobnie jak możliwości rozgrywania interakcji społecznych. Przestrzenie wspólne ograniczone do komunikacji bez możliwości zatrzymania się, będą mniej zachęcające do rozmowy i rozwijania relacji między sąsiadami [Ryc.9].

„Jedynym z podstawowych postulatów w dziedzinie planowania współczesnych miast powinno być kształtowanie środowiska habitatu jako struktury złożonej z miejsc, których ład urbanistyczno-architektoniczny, funkcjonalny i estetyczny zapewnia tworzenie ładu psychospołecznego. Takie układy gwarantują mieszkańcom poczucie komfortu, satysfakcji i stabilności oraz harmonijną współegzystencję i rozwój” (Jastrząb, 2023). [por. Ryc. 60].

Współczesne wyzwania związane z poszukiwaniem oszczędności lub co brzmi przyjaźniej optymalizacji, w najprostszym do realizacji wydaniu, to minimalizacja przestrzeni mieszkalnej i wszelkich wartości dodanych w postaci przestrzeni wspólnych. Metraż mieszkań są pochodną ceną iloczynu powierzchni użytkowej mieszkania oraz ceny jednostkowej metra kwadratowego, który zamknie się w zdolności kredytowej kupujących. Podobnie kompozycja w skali urbanistycznej jest wynikiem dyskontowania najbardziej efektywnej ekonomicznie gęstości i kształtu zabudowy [Tab. 5]. Należy zaznaczyć, że o oszczędnościach należałoby mówić w przypadku podmiotów publicznych, ponieważ powyższe działania to w istocie maksymalizacja zysków.

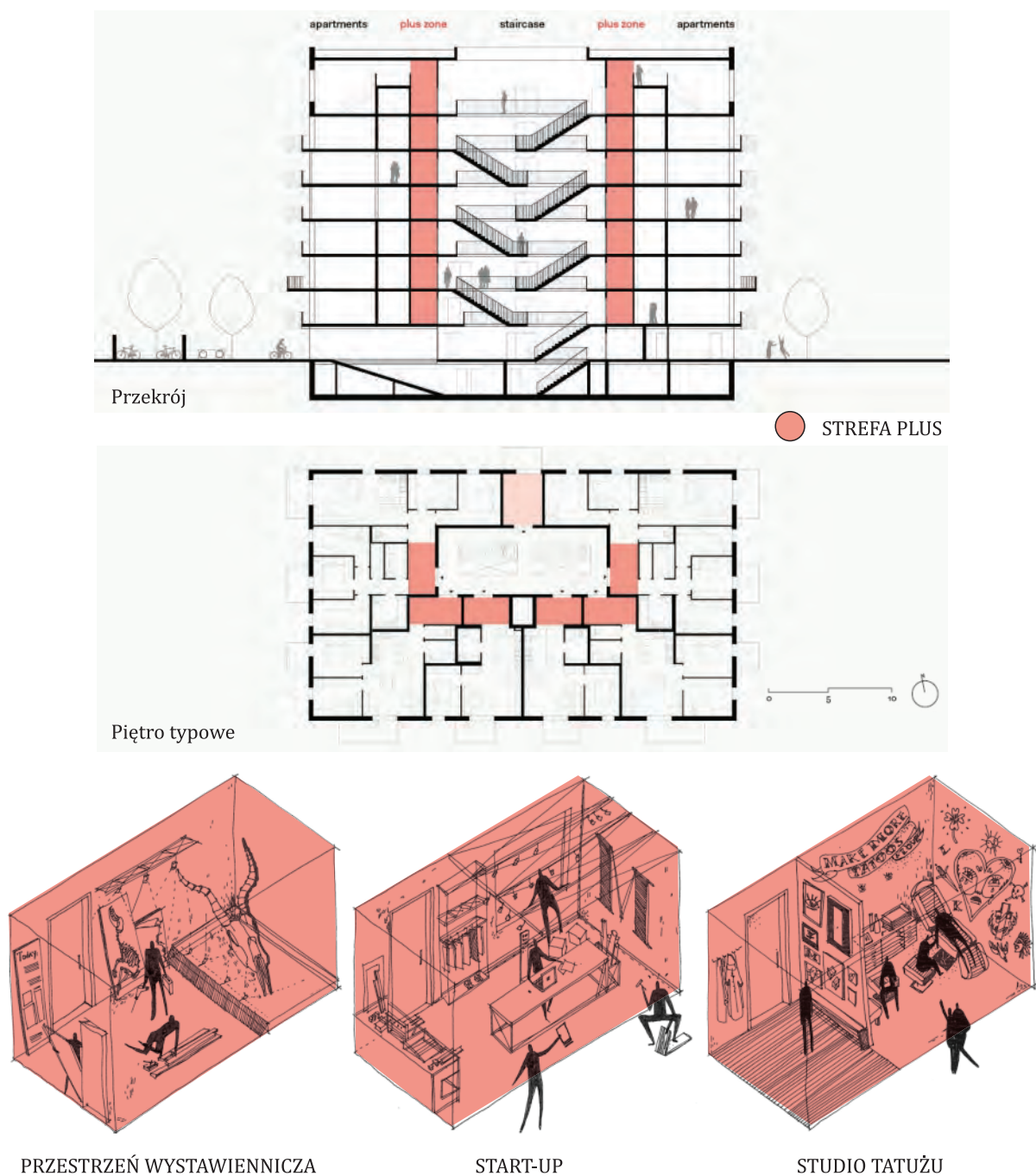
Aspekt optymalizacji i poruszane w poprzednich rozdziałach zagadnienia historyczne, urbanistyczne, ekonomiczne i społeczne wpływały na ewolucję typologii zabudowy mieszkaniowej. W przypadku Polski uwarunkowania historyczne nie sprzyjały to rozwojowi typologii budynków, która jest w swoim zbiorze dosyć ograniczona (Krassowski, 2007)⁵⁵, a ekspansja wielkiej płyty czy współczesne wyzwania nie sprzyjają poszerzeniu tego katalogu.

Przytoczone w rozdziale „2.3 Tło społeczne” zjawiska nie pozostają bez oddziaływania na sposób organizacji zamieszkiwanej przestrzeni. W tym miejscu tworzy się kolejna rozbieżność między potrzebami i oczekiwaniami od przestrzeni zamieszkania a jej dostępnością. Innymi słowy – w przytłaczającej większości przypadków dążymy do powielania znanych nam sposobów zamieszkiwania, które w rzeczywistości nie odpowiadają naszym potrzebom, a co więcej – pogłębiają degenerację więzi społecznych.

Wspomniane wcześniej możliwości uzyskania miejsca zamieszkania w Polsce są właściwie sprowadzone do wyboru między kupnem lub wynajmem. Inne sposoby, takie jak budownictwo społeczne i programy mieszkaniowe⁵⁶, stanowią margines wyboru, podczas gdy w wielu

⁵⁵ Witold Krasowski, w kontekście badań nad polską historią architektury do II. Wojny Światowej zaproponował dla budynków mieszkalnych podział na: budynki rezydencjonalne, chałupy, domy miejskie, kamienice czynszowe, domy rękodzielniczków, domy robotnicze, budynki o charakterze nie czynszowym.

⁵⁶ Programy rządowe „Rodzina na swoim” (2006-2011) oraz „Mieszkanie dla młodych” (2014-2018) polegały na dopłatach do kredytów hipotecznych i w zasadzie ich największym beneficjentem były banki. Program „Mieszkanie+” (od 2019) ma na celu dopłaty do czynszu dla najbardziej potrzebujących, dając szansę na wparcie alternatywnych form zamieszkiwania’ jak w przypadku warszawskiego programu „Mieszkanie 2030”.



Ryc. 37. Wyróżniona kolorem „Strefy+”, czyli przestrzeń do zdefiniowania przez użytkowników w zależności od potrzeb w różnych etapach życia w budynku Neue Leopoldau w Wiedniu zrealizowany w formule SMART Wohnungen, która umożliwiła realizację dostępnych mieszkań. Proj. feld 72. [źródło: <https://www.feld72.at/en/neu-leopoldau/>]



Ryc. 38. Neue Leopoldau w Wiedniu. Proj. feld 72. [źródło: <https://www.feld72.at/en/neu-leopoldau/>]

europejskich krajach, np. Danii, Holandii, Austrii, Szwajcarii oraz Niemczech, mają one nieporównywalnie większy udział (Tummers, 2015).

Problem dostępności mieszkań jest wyzwaniem ogólnoswiatowym, a systemowe trendy w poszukiwaniu sposobów na obniżenie kosztów dostępu do mieszkalnictwa to przede wszystkim aktywna polityka mieszkaniowa [Ryc.34]. Dalej to regulacja standardów, która zapewnia przystępność, zachowuje standardy jakościowe i sprzyja kreowaniu więzi społecznych [Ryc.41]. W zakresie programu funkcjonalnego - minimalizacja powierzchni użytkowej mieszkania z kompensacją w postaci eksternalizacji funkcji [Ryc.39] jak w nurtach co-housing i co-living lub tworzenie założeń wielofunkcyjnych jak w przypadku zabudowy hybrydowej⁵⁷ [Ryc. 31-33]. W podejściu technologicznym będzie to prefabrykacja [Ryc. 25, 35-36] i wertykalna intensyfikacja zabudowy, czyli poszukiwanie oszczędności na kosztach budowy w efekcie skali przy realizacji obiektu [Ryc.31].

Poza systemowe sposoby na obniżenie kosztów pozyskania mieszkania to przede wszystkim transformacje istniejących obiektów i zmiana sposobu użytkowania na mieszkalny [Ryc.30]. Podobnie jak wyodrębnianie dodatkowej powierzchni na wynajem lub sprzedaż, co często odbywa się kosztem komfortu użytkowania.

Szukanie oszczędności zaobserwować można także na drodze wyszukiwania luk w przepisach prawnych lub nadinterpretacja niespójnych rozporządzeń, czego przykładem w – Polsce są mikroapartamenty (Pitt, 2023) lub świadome łamanie lokalnych przepisów prawnych (modyfikacje na własną rękę, samowola budowlana) – szczególnie w przypadkach remontów czy przebudów, które nie podlegają decyzjom o pozwoleniu na użytkowanie. Formą kontestacji lokalnych przepisów prawnych jest squatting, który stał się przyczynkiem pionierskich kooperatyw mieszkaniowych w Berlinie (Ring, 2013; Twardoch i Heciak, 2017).

Przytoczone sposoby poszukiwania obniżenia kosztów realizacji budynków mieszkalnych dotyczą optymalizacji rozwiązań projektowych, regulacji prawnych⁵⁸ i technologicznych. Warte uwagi są także możliwości szukania oszczędności w alternatywnych sposobach organizacji finansowania czy partycypacji projektowych, bądź ich synergia z przykładami powyżej [Ryc.37].

Co ważne, wciąż poszukuje się nowych eksperymentalnych ścieżek mieszkaniowych nie tylko na drodze sposobów organizacji prawnej i finansowej, ale także w ujęciu społecznościowym, szczególnie w nurtach co-living (forma zamieszkania zbiorowego łącząca cechy akademika, hotelu i miejsca pracy z nastawieniem na czasowość) czy co-housing (długoterminowe, wspólnotowe mieszkanie i życie). Są to sposoby zamieszkiwania redefiniujące mieszkanie jako przestrzeń przeznaczoną dla jednostki społecznej w wyodrębnionym lokalu mieszkaniowym na rzecz kreowania części wspólnych oraz partycypacji w ich tworzeniu i użytkowaniu [Wyk.8].

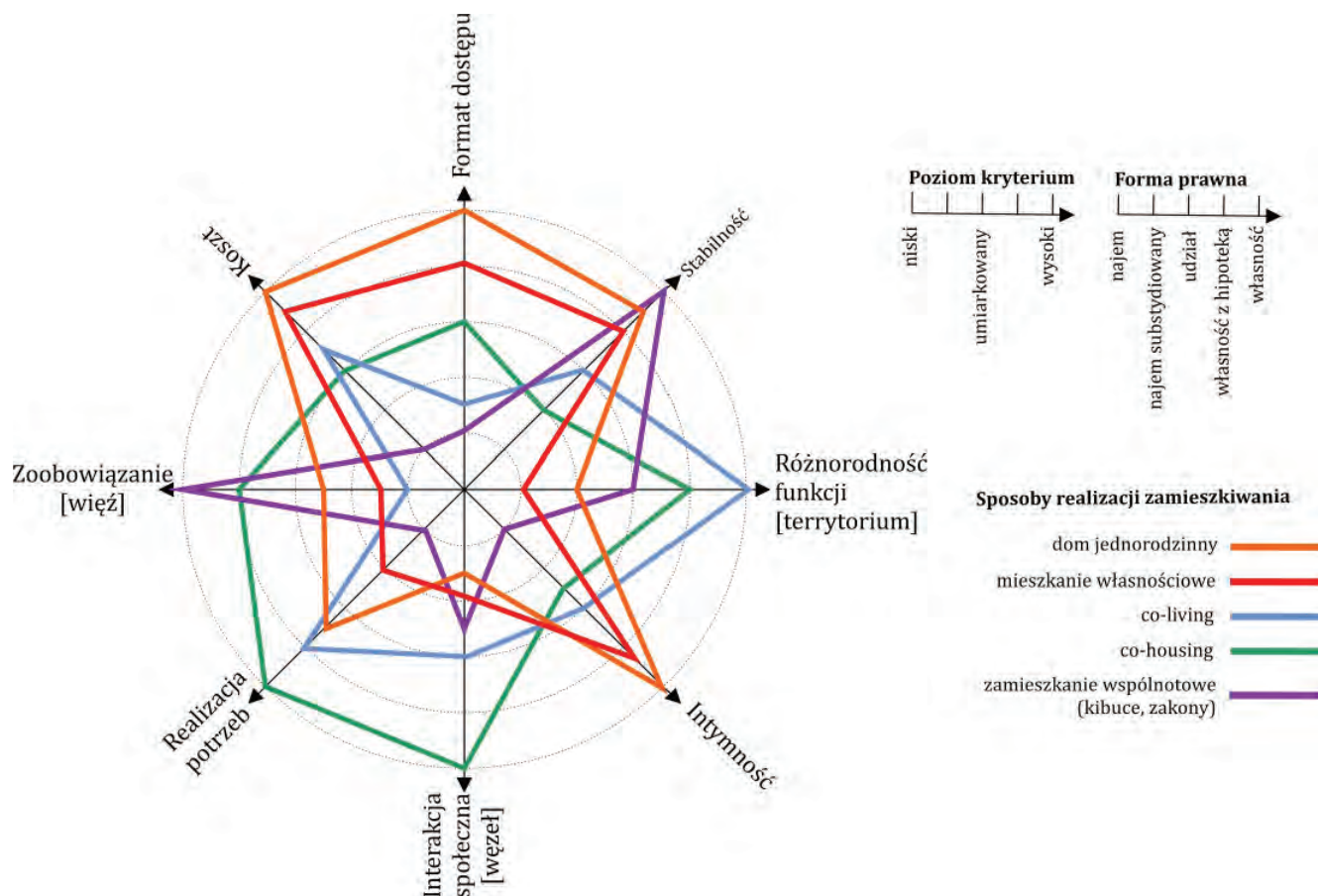
Jedną z interesujących form co-housingu są kooperatywy mieszkaniowe, które są intencjonalną wspólnotą, która jest (współ)inicjowana i (współ)tworzona przez przyszłych

⁵⁷ Zabudowa zawierająca różnego rodzaju funkcje, w taki sposób aby w tej samej powierzchni działki dołączyć inne funkcje umożliwiające dofinansowanie funkcji mieszkaniowej poprzez wprowadzanie większych usługowych, biurowych, rekreacyjnych.

⁵⁸ „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” określiło minimalną powierzchnię użytkową mieszkania jako 25m² wyłączając jednocześnie zapisy o minimalnych wymiarach sypialni, kuchni umożliwia budowanie mniejszych, czyli tańszych i dostępniejszych, jednak coraz mniej komfortowych czy ustawnych mieszkań (do czasu dalszego wzrostu cen mieszkań).

	Cel	Stopień	Partycypacja	Prawo do użytkowania	Struktura zarządzania
Wspólnota mieszkaniowa	Wydelegowanie administrowania	Spotkania sprawozdawcze	Teoretyczna	Własność	Zarząd
Wspólnota inwestorska	Redukcja kosztów budowy	Proces budowlany według potrzeb w zakresie celu	W zakresie celu	Wg umowy; raczej własność	Wg umowy
Spółdzielnia mieszkaniowa (PL)	Wydelegowanie administrowania	Dla zainteresowanych w zakresie sprawozdań	Opcjonalna	Własność spółdzielcza	Rada
Spółdzielnia mieszkaniowa (DE)	Wspólne administrowanie	W miarę regularne spotkania	Konieczna	Udział	Niehierarchiczna / Rada
Squat	Walka z utrudnionym dostępem do mieszkań	Częste spotkania	Konieczna	Z reguły brak, użytkowanie nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym	-
Coliving	Redukcja kosztów czynszu, aktywne życie społeczne	Opcjonalne	Dobrowolna	Czynsz	-
Cohousing	Wspólne administrowanie, aktywne życie społeczne i dobre stosunki sąsiedzkie	Regularne spotkania i wspólne inicjatywy	Warunek konieczny	Udział / czynsz wg umowy	Niehierarchiczna / Eksperymentalna

Tab. 4. Porównanie cech formatów mieszkaniowych [źródło: oprac.: aut.]



Wyk. 8. Wykres porównania formatów [oprac.: aut.]

użytkowników. Te opisywane, z racji oddolnego charakteru powstawania, mogą być organizowane i realizowane na wiele różnych sposobów, niemniej jednak cechują się wysokim poziomem samoorganizacji i determinacji. Można to odczytywać jako powrót do tworzenia plemion, jednak oprócz zapewnienia dachu nad głową istotną sprawą jest w nich nawiązywanie relacji społecznych. Najważniejszym charakterystycznym fundamentem jest tu dobrowolność uczestnictwa.

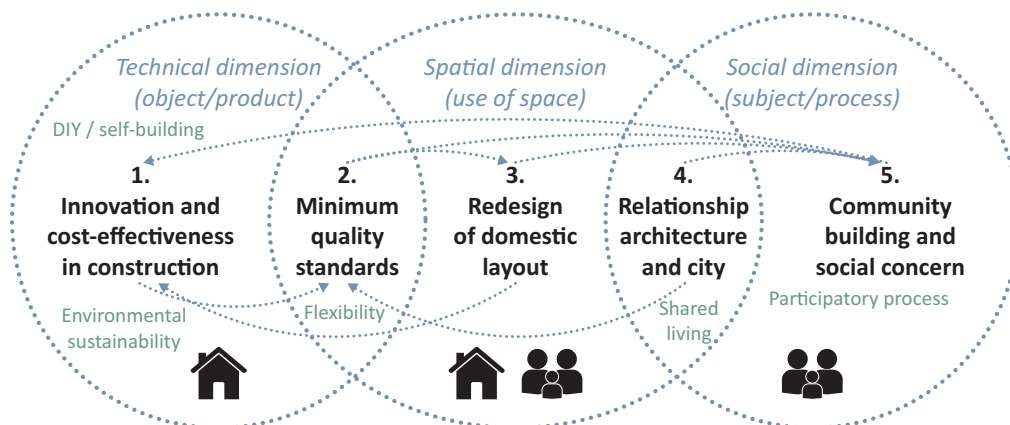
Według amerykańskich badaczy Kathryn McCamant i Charlesa Durretta, którzy są pionierami projektowania współczesnych form wspólnotowego za-mieszkiwania, co-housing powinien się charakteryzować (McCamant, Durrett i Hertzman, 1994):

- procesem partycypacji,
- projektowaniem z intencji zapewnienia najlepszych warunków dla życia wspólnotowego,
- wspólną infrastrukturą uzupełniającą,
- zarządzaniem przez mieszkańców,
- niehierarchiczną strukturą,
- zachowaniem odrębnych źródeł dochodu członków wspólnoty.

Co-housing charakteryzuje więc przede wszystkim proces partycypacji jego uczestników na każdym etapie istnienia wspólnoty – od formowania grupy, projektowania przestrzeni, budowy, po jej zarządzanie i użytkowanie [Ryc.40]. Co do zasady kolektywy są zarządzane przez mieszkańców zrzeszonych w niehierarchiczną strukturę. W odróżnieniu od odgórnych założeń wspólnotowych (jak np. zgromadzenia zakonne czy kibuce) zachowana jest odrębność źródeł dochodu członków wspólnoty oraz możliwość zachowania prywatności w stopniu zadowalającym grupę.

Co do zasady założenia co-housingowe są zarządzane przez mieszkańców zrzeszonych w niehierarchiczną strukturę. W odróżnieniu od odgórnych założeń wspólnotowych (jak np. zgromadzenia zakonne czy kibuce) zachowana jest odrębność źródeł dochodu członków wspólnoty oraz możliwość zachowania prywatności w stopniu zadowalającym grupę. Każdy korzysta np. z niezależnego funkcjonalnie mieszkania, którego strefy funkcjonalne i infrastruktura są ograniczane do minimum, na rzecz części wspólnych i wspólnej infrastruktury. Najistotniejsze przestrzenie wspólne to kuchnia i jadalnia, gdzie mieszkańcy spotykają się na wspólny posiłek (ta najbardziej regularna czynność spaja ze sobą wspólnotę), sala spotkań służąca do wszelkich zebrań oraz w zależności od wyboru mieszkańców przestrzenie warsztatów, bawialnie dla dzieci, sale wielofunkcyjne. Podobnie jest z biblioteczką czy innymi pomieszczeniami, których indywidualne stworzenie w warunkach domowych jest kłopotliwe, np. warsztatem, sauną, pływalnią. Prawo do dysponowania nieruchomością jest najczęściej realizowane w formie udziału lub członkostwa w spółdzielni.

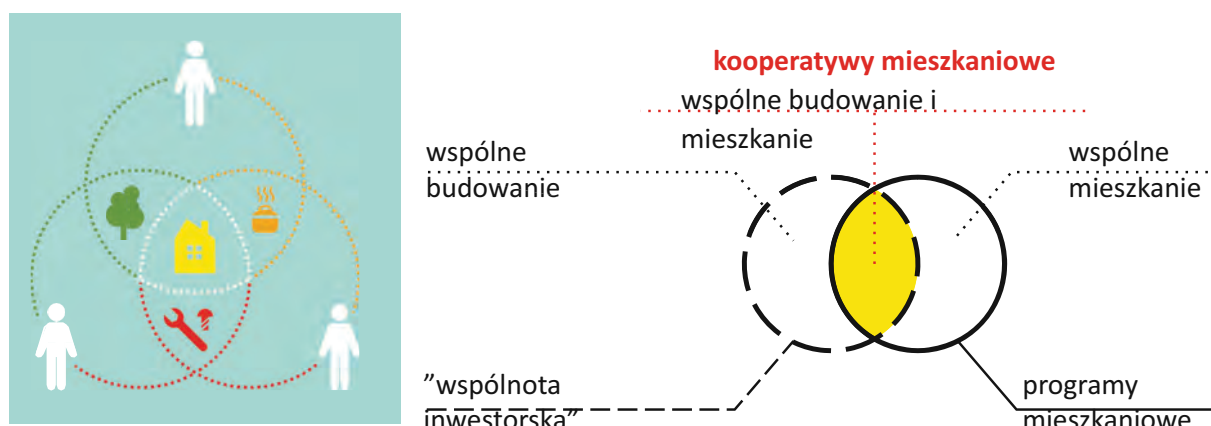
Konfiguracja przestrzeni wspólnych i mieszkań projektowana jest z intencji zapewnienia najlepszych warunków dla życia wspólnotowego indywidualnych użytkowników, w przeciwieństwie do standardowych form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej profilowanych pod statystycznego użytkownika czy, co jeszcze gorsze, parametry sprzedażowe.



Ryc. 41. Reinterpretacja priorytetów „Existenzminimum” wg Brysch.
[źródło: Urban Planning, 2019, Volume 4, Issue 3, s.8]



Ryc. 39. Kompensacja optymalizacji PUM (powierzchni użytkowej mieszkań) poprzez eksternalizację niektórych stref funkcjonalnych z mieszkań.
[źródło: Wohnbund, 2015 na podstawie Berg, Elly i in.]

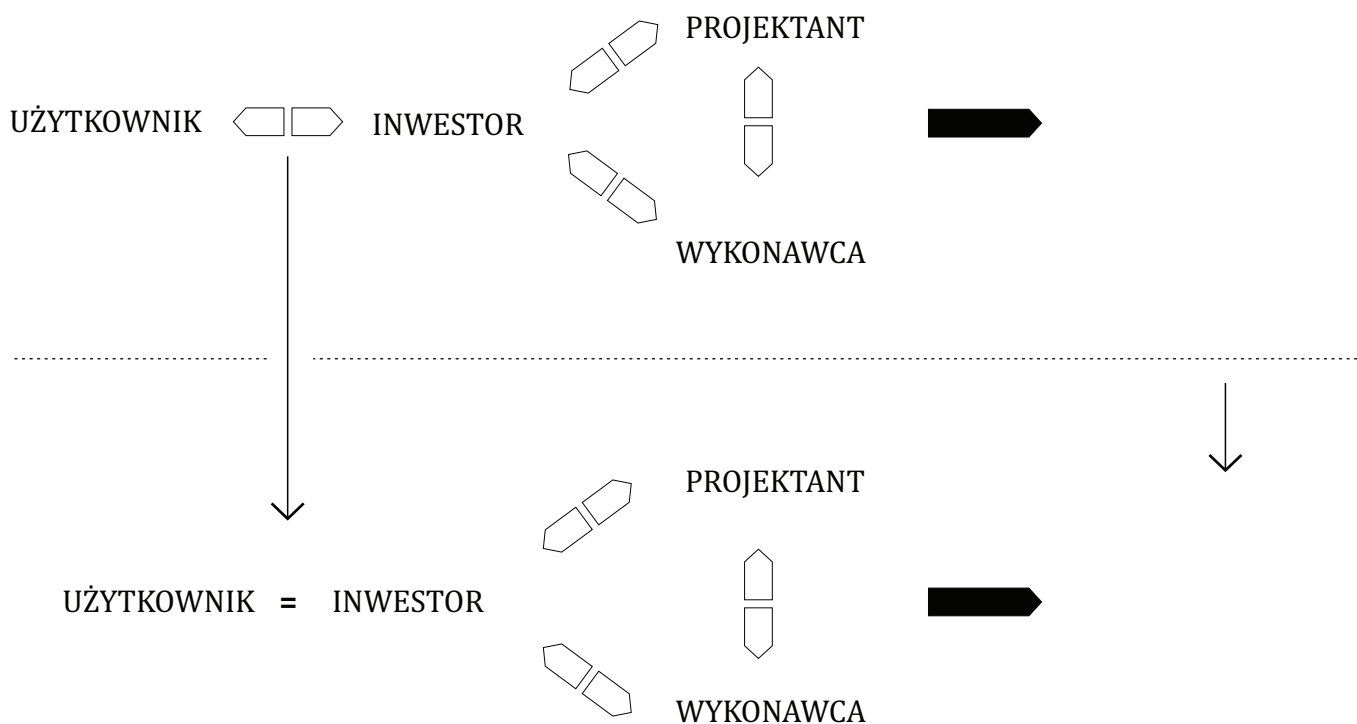


Ryc. 40. Interpretacja definicji cohousingu według Kathryn McCamant i Charles Durrett
[oprac.: aut.]

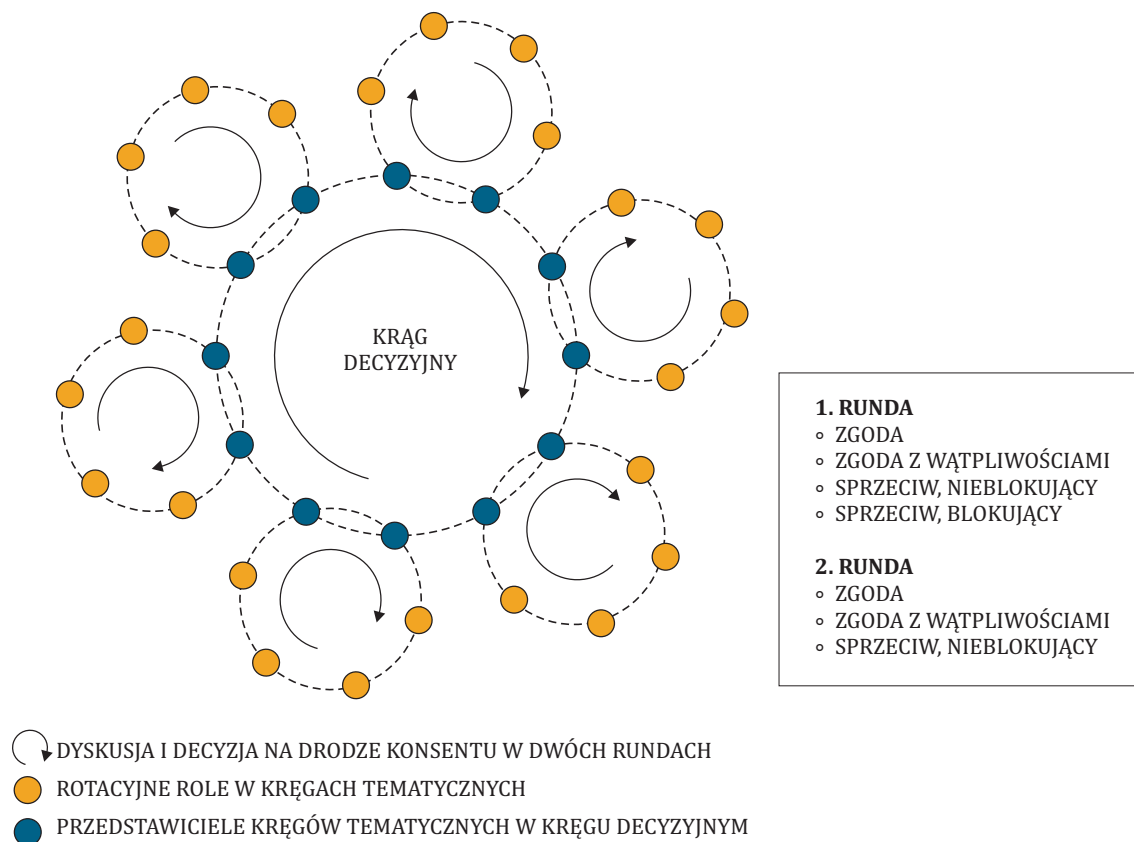
Formuła realizacji co-housingowych, może odbywać się na wiele sposobów i w przeróżnych lokalizacjach. Mogą być to zarówno nowo budowane obiekty zaprojektowane na drodze partycypacji projektowej lub istniejące już obiekty adaptowane do potrzeb wspólnoty. Przestrzeń kolektywów może znajdować się w ramach jednej kubatury w kwartale miejskim, zespole budynków czy w formie ekoosady poza miastem w zależności od wartości, wokół których budowana jest wspólnota, takich jak choćby zrównoważony rozwój, ekologiczne odżywianie czy permakulturowa uprawa warzyw. Grupa może być również zorientowana na wspólny cel – np. alternatywny plan emerytalny, aby starzeć się wspólnie, prowadząc aktywne życie społeczne bez poczucia monotonii i osamotnienia.

Mając na uwadze powyższe względy, należy zweryfikować charakter przestrzeni – publicznej, prywatnej, półpublicznej, półprywatnej, w której współczesne życie się rozgrywa. Należy szukać rozwiązań je uwzględniających jako kluczowy aspekt budowania relacji społecznych już na etapie projektowym. Mimo że idea mieszkania z dobranymi sąsiadami brzmi obiecująco, nie jest to panaceum na rozwiązanie problemów mieszkaniowych. Warunkiem koniecznym do funkcjonowania kolektywu jest nieustanne zaangażowanie i otwartość na ciągłą pracę nad sobą. Życie wspólnotowe to także gotowość do rozmów i wypracowywania porozumienia. Podejmowanie decyzji w niehierarchizowanej grupie wydaje się w powszechnych sposobach zarządzania w kraju niewykonalne.

Mimo, że nie ma idealnego przepisu na stworzenie wspólnotowej społeczności, to jednak istnieją coraz to nowe, wypracowywane sposoby czerpiące z nowoczesnych modeli zarządzania, jak holakracja, która polega na odejściu od pionowych struktur na rzecz poziomego rozłożenia sprawczości na wszystkich uczestników. Częstą ramą do podejmowania decyzji na drodze konsentu (sprawniejsza forma konsensusu), a nie kompromisu jest socjokracja (Endenburg, 1998). Głosowanie superwiększością odbywa się w w dwóch rundach. Istotne jest rozdzielenie sfery merytorycznej od emocjonalnej. W pierwszej rundzie przed głosowaniem każdy z uczestników wypowiada się zwięźle o meritum sprawy, zaś w drugiej rundzie każda osoba ma możliwość wypowiedzenia się o emocjach, jakie jej towarzyszą. W pierwszej rundzie zamiast wykluczającego głosowania „za” lub „przeciw” do wyboru są możliwości: jestem zadowolony/a i akceptuję, nie jestem zadowolony/a, ale akceptuję lub nie akceptuję w pierwszej rundzie. W drugiej rundzie decyzja nie zostanie podjęta tak długo, dopóki wszyscy nie wypracują jakiejś formy porozumienia. Decyzja zostaje uznana za podjętą jedynie wtedy, gdy żadna z osób biorących udział w jej podjęciu nie wnosi znaczącego sprzeciwu oraz każdy spośród decydujących wnosi wkład w podjęcie decyzji. Nie istnieje prawo weta, wszelkie ustalenia odbywają się na podstawie właściwie uargumentowanych zdań. Taki sposób podejmowania decyzji wpływa na zdolność wzajemnego przekonywania się. W przeciwieństwie do rozwiązywania bazującego na demokracji, w którym większość musi wyrazić zgodną opinię, tutaj rozwiązanie udaje się właściwie w momencie, gdy „każdy może z nim żyć dalej”. By taki proces przebiegał sprawniej, w zależności od wielkości i specyfiki grup, na krąg decyzyjny składają się tematyczne, mniejsze kręgi składowe. Przynależność do kręgu może się zmieniać, zaś dany krąg reprezentują wybrane przez niego na dane zebranie dwie osoby, jedna pozostaje stała (by zachować ciągłości tematu), druga rotacyjna, by uniknąć autorytarnych decyzji tej pierwszej (lub sprzecznych ze stanowiskiem wypracowanym przez krąg).



Ryc. 42. Interpretacja triady witruwiańskiej w kontekście współczesnych procesów budowlanych.
[oprac.: aut.]



Ryc. 43. Socjokracja, schemat podejmowania decyzji.
[oprac.: aut.]

Ważnym elementem jest tu przyjmowanie przez członka wspólnoty ról często zmiennych, takich jak moderacja, mediacje, facylitatorstwo. Również tak proste i oczywiste tematy jak wiedza ekspercka i lideryzm nie dają się pominąć. Zrezygnowanie więc ze stałych ról oraz nadawania funkcji „z urzędu” na rzecz naturalnych zachowań dla każdego członka pozwala, aby cały kolektywny organizm pozostawał w nieustannej, samoregulującej się zmianie przy zachowaniu zadowolenia każdego z jej członków. Liczba członków w badanych realizacjach kooperatyw społecznych nie przekraczała liczba Dunbara⁵⁹, co umożliwiało utrzymanie odpowiednich relacji.

Obecnie w naszym kraju kooperatywy mieszkaniowe są jeszcze awangardą i w większości przypadków wspólnotami inwestorskimi, które za główny cel obierają tańsze pozyskanie przestrzeni mieszkalnej. Z drugiej strony wspomniana potrzeba solidaryzowania się, dzielenia, wymiany jest coraz wyraźniej zauważalna na wielu polach naszego społeczeństwa.

Kooperatywy mieszkaniowe dają szansę na realizację potrzeb mieszkaniowych oraz społecznych dla osób zainteresowanych rozwijaniem świadomego podejścia do szeroko pojętego środowiska zamieszkania, zdrowia i życia przez zaangażowanie i współuczestnictwo. Przy tym stanowią ekwiwalent do tradycyjnych modeli społecznych znajdujących się w kryzysie.

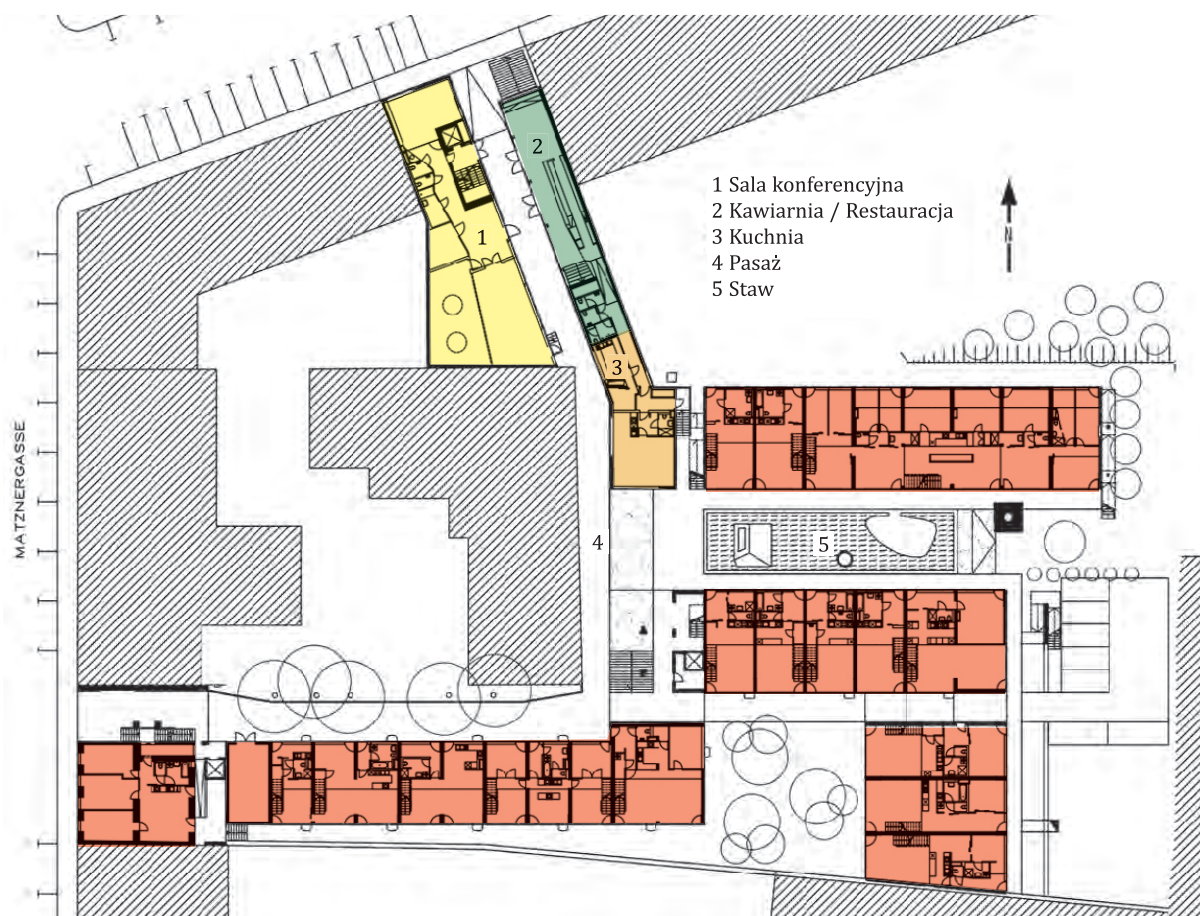
Co-housing stał się w Polsce w minionych latach bardzo nośnym hasłem. Pojawiają się pierwsze realizacje kooperatyw takie jak Kooperatywa Pomorze czy w powstałej na korzeniu dzielnicy Nowe Żerniki we Wrocławiu stanowią odpowiednik grup budowlanych, tj. wspólnego budowania w celu ograniczenia kosztów budowy. Są to bardzo cenne inicjatywy i należy je czytać jako pionierskie zwiastuny zmian. Podobnie jak co-livingu⁶⁰, który jako nurt z natury skierowany na zysk inwestorów, bo wygląda na to, że wolimy płacić niż się angażować/dzielić⁶¹, które mogą stanowić punkt wyjścia do założeń opartych na silnych więziach międzyludzkich.

Pytanie na ile rozwiązanie wspólnotowego zamieszkiwania jest realne do aplikacji w Polsce było jedną z podstaw projektowanych badań sondażowych.

⁵⁹ Według badań Robina Dunbara nad rozmiarami mózgów naczelnych oraz ich więzi społecznych - liczba 150, odnosząca się do liczby osób w danym typie grupy, która jest przyswajalna przez ludzki mózg do rozpoznawania lub maksymalne grono znajomych jakie może posiadać człowiek.

⁶⁰ Obserwacja przeprowadzona podczas zajęć i konsultacji ze studentami.

⁶¹ Komercyjny car sharing się przyjął, ale współdzielenie auta z sąsiadami to jeszcze awangarda



Ryc. 44. Sargfabrik Verein w Wiedniu. Rzut parteru w kontekście kwartału z wyróżnieniem rodzaju przestrzeni wspólnych.

[źródło: Wohnbau:Alternative:Baugruppen - 11_Ö_Wien_BKK20]



Ryc. 45. Kontekst urbanistyczny Sargfabrik Verein przy Goldschlagstrasse w Wiedniu
a) założenie zrealizowane w 1996r., b) Miss Sargfarbik kolejny budynek kooperatywy z 2000r.
[źródło: stadplanwien.at]



Ryc. 46. Kontekst urbanistyczny Wohnprojekt Wien przy Krakauer Strasse w Wiedniu
[źródło: stadplanwien.at]

2.5. Współczesne kooperatywy mieszkaniowe⁶²

Zainteresowanie kooperatywami mieszkaniowymi w Wiedniu rośnie, jednak sama kooperatywna budowa to dopiero początek. To jest pewien rodzaj sposobu na życie, w którym jednak nie każdy się odnajdzie. Liczba mieszkańców Wiednia ciągle rośnie, nowi mieszkańcy pochodzą nie tylko z Austrii. Dostępność zasobów mieszkaniowych nie nadąża za popytem co wymaga nie tylko zapewnienia liczby lokali mieszkaniowych, ale także tkanki miasta które mieszkańcom zapewni komfort życia. Takie warunki zachęcają na pewno eksperymentowania w szukaniu nowych formatów mieszkalnictwa. Dotyczy to zarówno przebudowy/rozbudowy istniejących zasobów - w centralnych dzielnicach poprzez plomby, nadbudowę kamienic - jak i budowy nowych dzielnic od zera - na terenach pokolejowych jak Nordbahnhof i Hauptbahnhof czy polotniksowych jak Aspern Seestadt⁶³. Ta różnorodność pozwala znaleźć najdogodniejszą sposobność zamieszkania - zarówno jeśli chodzi o możliwości jak i upodobania. Fenomen kooperatyw mieszkaniowych polega na tym, że tworzą społeczność nie tylko w ramach budynku, ale taką która promieniuje na najbliższe otoczenie i jest obiektem, który buduje ruszt społeczny.

Ostatnie lata to znaczy wzrost kosztów budowy i gruntów, więc oszczędności na kooperatywnym budowaniu nie są tak znaczne jak jeszcze w czasie realizacji Wohnprojekt Wien przy Bednar Park, który byłby już nie do zbudowania w tak wysokim standardzie jak wówczas. W kontekście zmian na krajowej scenie politycznej może się okazać, że wsparcie dla tego rodzaju inicjatyw może stanąć pod znakiem zapytania. Minione lata koalicji Lewicy z Partią Zielonych wspierały poszukiwania rozwiązań w szeroko pojętym rozwoju zrównoważonym.

Zasadniczą sprawą jest zrozumienie tego co zyskuje się mieszkając w kooperatywie. Kooperatywa mieszkaniowa nie jest na pewno najtańszym sposobem zdobycia mieszkania w sensie czysto finansowym. Najważniejszą zaletą jest znajomość sąsiadów, bo poznaje się ich wcześniej w trakcie przygotowania projektu i budowy. Jest to też korzyść dla miasta, najbliższego otoczenia - w funkcjonowaniu kooperatywy mogą uczestniczyć nie tylko jej mieszkańcy. Dla świadomych mieszkańców kooperantów jest to naturalna formacja społeczna, z którą się identyfikują i czują bezpiecznie - np. na tyle, że śmiało można zostawić dziecko u sąsiadki, co w dzisiejszych realiach staje się raczej egzotyką. Z zewnątrz postrzeganie mieszkańców bywa różnorodne - od pionierów po „lewaków”.

Haider wskazuje na korzyści dla różnych interesariuszy, zaczynając od urzędników zajmujących się rozwojem przestrzennym, takie jak bliski kontakt z przyszłymi użytkownikami oraz pozyskiwanie nowych umiejętności komunikacji (narzędzia konsultacji). Dla użytkowników (mieszkańców) to aktywne życie społeczne w grupie i możliwość: współdzielenia przestrzeni i zasobów, (współ)tworzenia środowiska zamieszkania według potrzeb. Następnym beneficjentem jest społeczność lokalna z uwagi na efektywniejsze sieciowanie, poczucie sprawczości oraz

⁶² Doświadczenia wiedeńskie opisano na podstawie wywiad z Annegret Haider, architektką z biura architektonicznego Einszueins Architektur z Wiednia, które w swoim dorobku posiada kilka realizacji budynków dla kooperatyw mieszkaniowych. Projektantka zajmuje się wdrażaniem potrzeb i życzeń poszczególnych członków kooperatywy w projektowaniu architektonicznym.

⁶³ Dzielnicą dla docelowo 20 000 mieszkańców powstała praktycznie na korzeniu dzielnica mieszkaniowa realizowana przez miasto z udziałem sektora prywatnego. Kluczowym aportem miasta są grunty publiczne, na których prywatni deweloperzy na drodze koncesji realizują budynki mieszkalne na potrzeby swoje i podmiotów publicznych.

W efekcie większość mieszkań stanowi zasób na wynajem w modelu ograniczonego zysku. Realizowane na podstawie międzynarodowego konkursu urbanistycznego przedsięwzięcie jest interesującym efektem współpracy władz miasta, podmiotów badawczych z podmiotami komercyjnymi.



Ryc. 48. Sargfabrik Verein w Wiedniu. Widok od Goldschlagstrasse (po lewej) i od Matznergasse (po prawej). [źródło: fot. aut.]



Ryc. 47. Sargfabrik Verein w Wiedniu. Przestrzeń wspólna dziedzińca. [źródło: źródło: fot. aut.]

identyfikacja z mieszkaniem i otoczeniem. Z kolei ceny „po kosztach” zamiast ceny rynkowej redukują spekulacje. Korzyścią dla deweloperów jest redukcja kosztów i przede wszystkim czasu potrzebne na komercjalizację budynków.

Projektanci muszą liczyć się z tym, że pracy jest sporo i zakontraktowane na proces konsultacji godziny są często niewystarczające. Projektując dla kooperatyw z nie zarabia się tyle co na projektowaniu czysto komercyjnym. Podobnie jednak jak w przypadku mieszkańców, należy wziąć pod uwagę wartości dodane - znając użytkowników, projekt nie jest założeniem czy uzurpowaniem potrzeb mieszkańców, tylko ich faktyczną realizacją. Doświadczenie wiedeńskich przedsięwzięć pokazuje silniejsze ukierunkowanie na rozwiązania proekologiczne wynikające z zainteresowania większości użytkowników wysokimi standardami energetycznymi i realizację celów zrównoważonego rozwoju. Decyzje w zakresie takich rozwiązań są bardziej świadome i kalkulowane łącznie z eksploatacją, w przeciwieństwie to częstej praktyki oszczędzania na wyposażeniu technicznym budynków kosztem większych nakładów podczas użytkowania.

W kolejnych podrozdziałach przytoczono realizacje wspólnie budowane i wspólnie użytkowanych przez mieszkańców budynków kooperatyw mieszkaniowych w różnych kontekstach przestrzennych: przebudowa z rozbudową plomby w pierzei miejskiej, budynek wolnostojący na terenie poprzemysłowym oraz adaptacja z restauracją dawnego folwarku na cele mieszkaniowe.



Ryc. 49. Powyżej porównanie formy budynku kooperatywy Wohnprojekt Wien (po lewej) i budynku Wohnen mit Scharf z mieszkaniem na wynajem (po prawej) przy Krakauer Strasse w Wiedniu. Poniżej Wohnprojekt Wien z ogólnodostępnymi lokalami usługowymi.
[źródło: fot. aut]



Ryc. 50. Życie codzienne w Wohnprojekt Wien
[źródło: www.facebook.com/WohnprojektWien]

2.5.1. Sargfabrik, Wiedeń, Austria

Początki Sargfabrik sięgają 1987 roku, kiedy zawiązało się stowarzyszenie Verein fuer Integrative Lebensgestaltung (stowarzyszenie na rzecz integracyjnego zamieszkiwania) w celu wypracowania formuły organizacyjnej dla zamieszkiwania łączącego się z szeroko rozumianą kulturą. W 1989 roku udało się nabyć nieruchomość w typowym XIX w. układzie - w pierzei ulicy kamienica z mieszkaniami, w podwórzu i oficynie budynki usługowe lub produkcyjne. W tym wypadku była największa w monarchii austro-węgierskiej fabryka trumien "Maschner & Soehne", która zakończyła swoją działalność w latach 70. XX w. Projekt przebudowy z 1992 roku autorstwa BKK-2 (Baukünstlerkollektiv 2) wymagał zmiany planu miejscowego w z racji zastrzeżeń wniesionych przez właścicieli sąsiednich nieruchomości. W 1994 rozpoczęła się budowa i popadającą w ruinę nieruchomość częściowo zachowano, a gdzie stan techniczny na to pozwalał zaadaptowano na do nowych potrzeb. Ostatecznie, w 1996 roku stowarzyszenie mogło wcielić w życie swoją wizję integracyjnego zamieszkiwania.

Założenie to 60 jednostek mieszkalnych, pomieszczenia wspólne (kuchnia, sale spotkań) i przestrzenie wspólne (ogrody, staw) oraz zarządzane przez stowarzyszenie dostępne także dla osób spoza kooperatywy restauracja, przedszkole dom kultury i basen. Dachy zielone z fotowoltaiką na cele podgrzewania ciepłej wody i ograniczenia zakupu energii elektrycznej, w czasie powstawania nie były jeszcze powszechnymi rozwiązaniami, tak więc budynek był pionierski nie tylko w swojej organizacji, ale również w aspektach ekologicznych. Pozytywne doświadczenia ze wspólnego zamieszkiwania przyczyniły się do decyzji o zakupie przez spółdzielnię kolejnej, położonej nieopodal działki. Od momentu założenia stowarzyszenia zdążyło upłynąć kilkanaście lat, do głosu doszło kolejne po założycielskim pokolenie, które zadeklarowała się kontynuować kooperatywną formę zamieszkiwania i tak w 2000 roku powstał budynek MissSargfabrik z 39 mieszkaniami, biblioteką, wspólną kuchnią, przestrzenią klubową. Swoje miejsce na biuro znaleźli również architekci założenia BKK-3.

Kooperatywa w 14. dzielnicy Wiednia to przykład oddolnej inicjatywy, która zapewniła spełnienie potrzeb mieszkalnych i kulturalnych nie tylko dla jej mieszkańców. Sargfabrik na stałe wpisała się w mapę kulturalną Wiednia, a w skali dzielnicy stała się punktem spotkań i działań wiążących lokalną społeczność. Część z niemal stu mieszkań funkcjonuje jako mieszkania pilotażowe dla osób w trudnej sytuacji życiowej oraz stanowi przejściowe miejsca zamieszkania dla uchodźców z krajów, gdzie obecnie toczą się wojny.

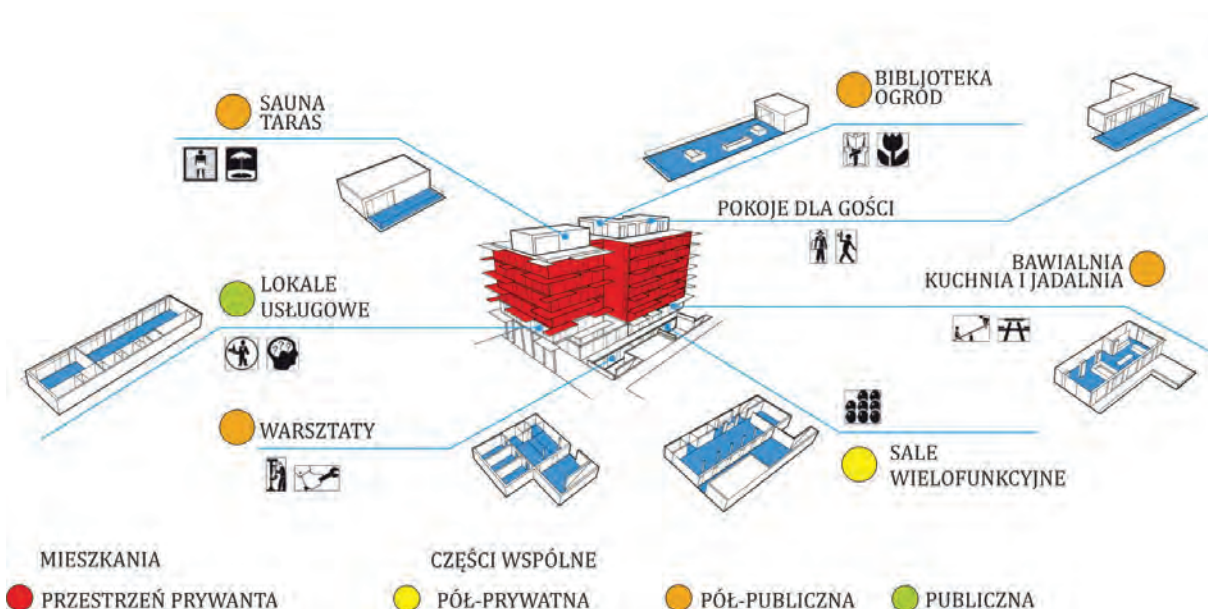
Przytoczone fakty pozwalają nazwać Sargfabrik matką współczesnych kooperatyw mieszkaniowych⁶⁴ w Wiedniu. Jest modelowym założeniem przestrzenno-organizacyjnym łączącym w sobie elementy zrównoważonego rozwoju, ekonomii społecznej i świadomości ograniczonego wzrostu. Ograniczony wzrost nie oznacza z jego rezygnacji, korzystając ze swoich doświadczeń i możliwości publicznego⁶⁵ Verein fuer Integrative Lebensgestaltung pod swoimi skrzydłami zainicjowało również kooperatywę mieszkaniową LISA w Seestadt Aspern.

⁶⁴ Mowa o założeniach współczesnych kooperatyw mieszkaniowych opisanych na początku rozdziału.

⁶⁵ Dotowanie mieszkalnictwa spółdzielczego i deweloperów non-profit [Ryc.22]



Ryc. 51. WohnProjekt Wien- elementy do kształtowania na drodze projektowania partycypacyjnego
[źródło: oprac.: aut. na podst. www.einszueins.at]



Ryc. 52. Schemat funkcjonalno-przestrzenny Wohnprojekt Wien
[źródło: oprac.: aut. na podst. www.einszueins.at]



Ryc. 53. WohnProjekt Wien - części wspólne: sala wielofunkcyjna (po lewej) oraz bawialnia dla dzieci (po prawej). [źródło: www.einszueins.at]

2.5.2. Wohnprojekt Wien, Wiedeń, Austria

Wohnprojekt Wien jest kolejnym przykładem, w którym idea i założenia wspólnego zamieszkiwania zostały urzeczywistnione. Mieszkańcy podkreślają, że życie w kooperatywie to ciągła praca, zarówno nad sobą, jak i grupą, otwartość i gotowość na zmiany. Jednak poczucie sprawczości i zaufania przynosi model życia, który wydaje się dla osób z zewnątrz nie do zrealizowania – zostawienie bez obaw dzieci pod opieką jednych czy drugich sąsiadów, troska i bezwarunkowe wsparcie w trudniejszych momentach to tylko wybrane przykłady z życia Wohnprojekt Wien.

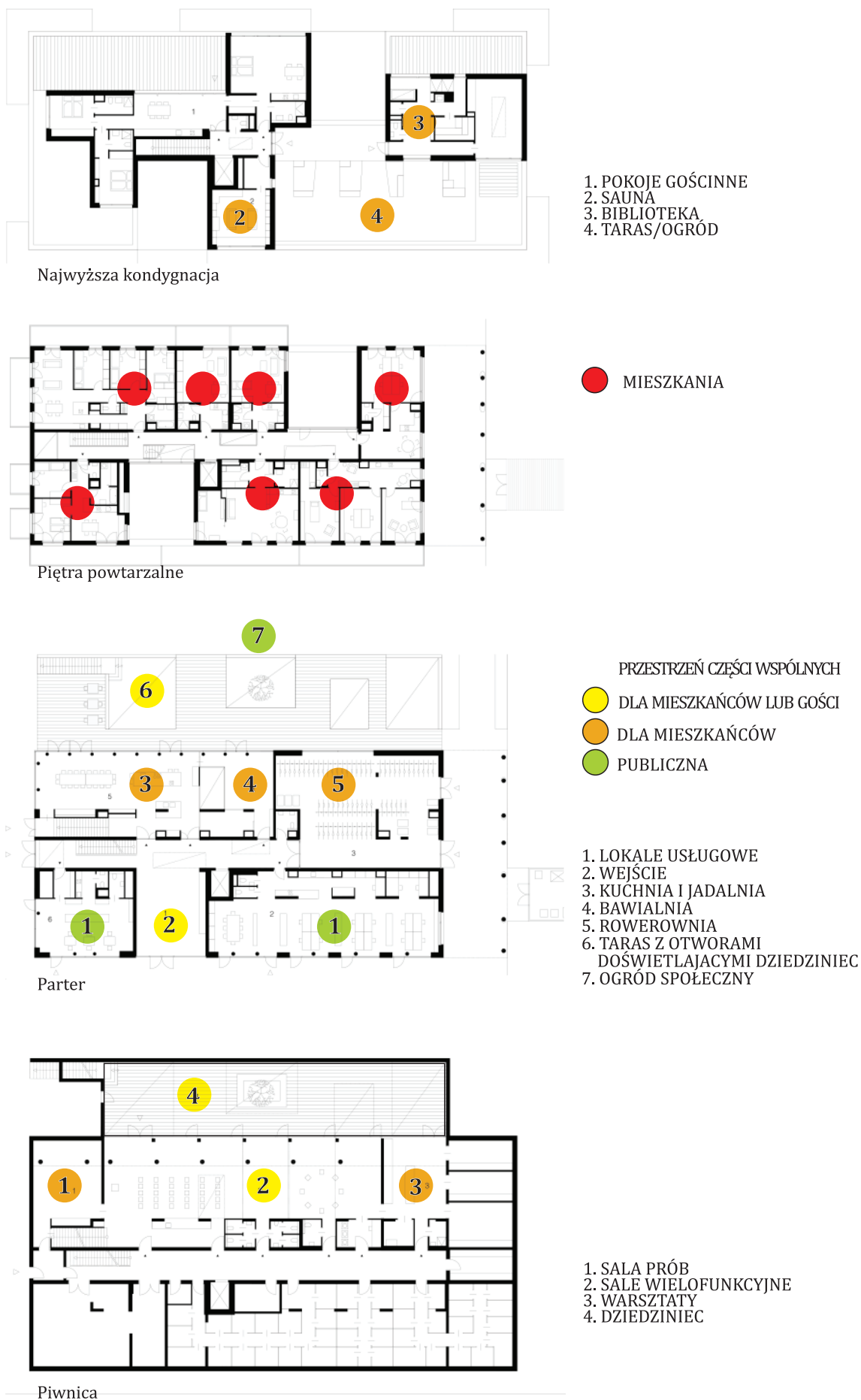
Formowanie grupy, partycypacyjne projektowanie oraz budowa trwały cztery lata i kooperanci zamieszkali w budynku przy Bednar Park w 2013 r. Tworzą stowarzyszenie w formie spółdzielni, do której należy nieruchomość. O jej funkcjonowaniu decydują w sposób niehierarchiczny na drodze socjokracji [Ryc. 43] wspieranej wewnętrzną platformą wymiany informacji. Grupę stanowi około 65 osób dorosłych oraz 35 dzieci, dla których wartością założycielską jest rozwój zrównoważony⁶⁶, uważność i wzajemne wspieranie. Ideą powstania wspólnoty było stworzenie społeczności o charakterze wielopiętrowej wioski⁶⁷, gdzie pod jednym dachem swój dom stworzą ludzie z różnych pokoleń, kultur i zawodów. Zwarta bryła mieści w sobie części wspólne w przyziemiu, na parterze i na pierwszym piętrze o charakterze przestrzeni półprywatnej przeznaczonej dla mieszkańców – bawialnia, kuchnia, jadalnia i pomieszczenia warsztatowe [Ryc. 52-53]. Przestrzenie półpubliczne takie jak sale wielofunkcyjne są wykorzystywane przez mieszkańców bądź wynajmowane okolicznościowo do organizacji wydarzeń, spotkań, zajęć sportowych czy artystycznych. Natomiast przestrzenie publiczne oraz lokale usługowe o działalności zbieżnej z wartościami wspólnoty, za których pobierany jest czynsz na poczet budżetu spółdzielni. Jednym z najemców jest pracownia architektoniczna Einszueins Architektur, która jako jeden z inicjatorów przedsięwzięcia ma okazję brać czynnie udział w życiu kooperatywy, co jest cennym doświadczeniem dla kolejnych projektowanych budynków mieszkaniowych realizowanych w formie kooperatyw, grup budowlanych czy innych założeń partycypacyjnych. Na kondygnacjach powyżej części wspólnych znajduje się 39 jednostek mieszkalnych, które pozwalają na zachowanie samodzielności w prowadzeniu gospodarstwa domowego⁶⁸. Z kolei przestrzenie wspólne przeznaczone wyłącznie dla mieszkańców znajdują się na najwyższej kondygnacji. Są to biblioteka, sauna, ogród i pokoje gościnne.

Wohnprojekt Wien to także modelowy przykład organizacji przedsięwzięcia budowlanego i partycypacji przyszłych mieszkańców, który może posłużyć jako ilustracja modeli wspierania mieszkalnictwa w Wiedniu opisanych we wcześniejszych rozdziałach [Ryc.22]. Kooperatywa Wohnprojekt Wien powstała jako jeden z dwóch budynków, na działce, które miał zrealizować deweloper non-profit. Drugi budynek "Wohnen mit scharf!" (proj. Superblock) to budynek przeznaczony na wynajem skierowany migrantów z innych krajów, którzy w pierwszym pokoleniu mają ograniczony dostęp do mieszkań komunalnych. Deweloper otrzymał koncesję do dysponowania nieruchomością na określony czas i w tym okresie ma zbudować budynek

⁶⁶ Budynek zaprojektowany przez pracownię Einszueins Architektur w standardzie budynku pasywnego, a ponadto mieszkańcy współdzielą samochody oraz uprawiają warzywa w przydomowym ogrodzie.

⁶⁷ Proces zawiązywania się i budowy kooperatywy Wohnprojekt Wien opisała dziennikarka i mieszkanka kooperatywy Barbara Nothegger w książce „*Sieben Stock Dorf*” (Nothegger, 2017). Tytuł w przełożeniu na język polski brzmiałby „Siedmiopiętrowa wioska”.

⁶⁸ Czynny udział w życiu kooperatywy jest oparty na dobrowolności. Podobnie jak w innych założeniach, mieszkańcy mogą czasowo wyłączać się z aktywności wspólnotowych.



Ryc. 54. Rzuty WohnProjekt Wien ze wskazaniem charakteru części wspólnych oraz programu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach. Proj. Einzueins Architektur.
[źródło: oprac. aut. na podstawie www.einszueins.at]

mieszkalny i czerpać dochody z tytułu najmu, w taki sposób aby czynsze nie przekraczały limitów określonych przez miasto, a korzystając z pożyczek lub dofinansowania kosztów budowy nie przekraczać określonej rentowności. Budowa dwóch obiektów była prowadzona równolegle w celu obniżenia kosztów. W porozumieniu z projektantami zakładała częściowe użycie tych samych technologii i elementów budowlanych jak, widoczne w obu budynkach, prefabrykaty obszernych balkonów.

Rozmieszczenie balkonów pokazuje też różnicę w podejściu w projektowaniu dla nieznanego użytkownika⁶⁹ [Ryc. 42], a dla użytkownika o określonych potrzebach⁷⁰. Fasada budynku kooperatywy jest bardziej zróżnicowana. Wynika to z włączenia mieszkańców w proces projektowy na drodze partycypacji - oprócz szerokości balkonów wnosili swoje życzenia co do rozmieszczenia ścian wewnętrznych i drzwi wejściowych, które wynikały z rozkładu funkcjonalnego mieszkania poddanego konsultacjom [Ryc. 51]. Należy tutaj podkreślić, że grupa założycielska charakteryzowała się sprawną decyzyjnością, świadomością swoich oczekiwań oraz kosztów jakie dane decyzje za sobą pociągają. Na przykład drewniana okładzina oraz sauna były życzeniami mieszkańców. Mogli sobie na to pozwolić, ponieważ deklarując wspólne używanie kilku samochodów zamiast każdy własnego, zredukowali koszty budowy miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej. Innowacyjna jest również forma przejęcia budynku w zarząd, ponieważ jako spółdzielnia odkupiła budynek od dewelopera. W uproszczeniu można powiedzieć, że w kontekście organizacji procesu budowlanego - użytkownicy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego byli Inwestorami mając realny wpływ na jego przebieg.

⁶⁹ Charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

⁷⁰ W konwencjonalnych inwestycjach jest domeną indywidualnych projektów domów jednorodzinnych



Ryc. 55. Obszar kooperatywy mieszkaniowej w Janishausen
[źródło: oprac. aut. na podst. GeoBasisde]



Ryc. 56. Przestrzeń wspólna i codzienność koperatywy mieszkaniowej w Janishausen
[źródło: LG Jahnishausen, www.ltgj.de]



Ryc. 57. Przestrzeń wspólna i codzienność koperatywy mieszkaniowej w Janishausen
[źródło: LG Jahnishausen, www.ltgj.de]

2.5.3. Kooperatywa mieszkaniowa Janishausen⁷¹, Riesa, Niemcy

Sposób spędzenia jesieni życia jest coraz bardziej eksplorowanym polem badań i zainteresowań. Dotychczasowa formuła domów spokojnej starości podąża w kierunku aktywnej starości. Co więcej, można spodziewać się, że co aktywniejsi seniorzy zaczną brać sprawy w swoje ręce nie czekając na gotową ofertę.

Jesień życia bez samotności i izolacji była wspólnym marzeniem kilku dojrzałych kobiet z zachodnich Niemiec. Kamieniem milowym do realizacji celu okazało się, korzystne ze względu na lokalizację w dawnym NRD, nabycie w 2001 roku znajdującego się w ruinie dawnego majątku ziemskiego o powierzchni 150 000 m² wraz zabudowaniami w miejscowości Riesa w Saksonii w Niemczech. Położenie z dala od miasta zabudowania zajmują niemal połowę obszaru składającej się z kilkunastu domów osady wiejskiej.

Wspólnota, uważność, odpowiedzialność, szacunek dla przyrody, rozwój osobisty to wartości, na jakich oparły się założenia tego projektu zaczęły przyciągać kolejne osoby spoza kręgu znajomych inicjatorek, tak, że po roku wspólnota liczyła już 18 osób. Obecnie w Janishausen mieszka około 50 osób, w tym również rodziny z dziećmi. Wstąpienie do wspólnoty następuje po zazwyczaj rocznym okresie zamieszkania w celu sprawdzenia wzajemnej akceptacji. Wpisowe w formie udziału (zwrotnego) do spółdzielni w wysokości kilku tysięcy euro. Miesięczny czynsz obejmujący koszty związane głównie z finansowaniem remontów i utrzymania części wspólnych, a także wyżywienia to rząd około 10€/m² za metr kwadratowy zajmowanej powierzchni mieszkalnej za dorosłą osobę (autonomiczne mieszkania o powierzchniach 40 - 100 m²).

Mieszkańcy współtworzą razem przestrzeń, w której przebywają, choć niekoniecznie ze względu na swój wiek zawsze własnymi siłami. Razem zajmują się ogrodem, który dostarcza ponad połowę warzyw do wspólnego gotowania. Przyjęto, że wspólne posiłki są wegetariańskie, ale jeśli ktoś ma ochotę na potrawy mięsne może je przyrządzić w swoim domu. Kilkanaście lat funkcjonowania wspólnoty pokazało, że nie sposób postępować jest według jakiegokolwiek schematu, niezmiennie jest podstawa - dobrowolność i zaangażowanie. Rytm życia wyznaczają codzienny wspólny posiłek i spotkania dwa razy w tygodniu, lecz mimo to każdy dzień, miesiąc i rok niosą coraz to nowe wyzwania związane chociażby ze zmieniającą się liczebnością grupy. Jeśli ktoś czuje się zmęczony ciągłym przebywaniem w grupie, może też na jakiś czas zawiesić swój udział w uczestniczeniu w życiu wspólnoty.

Projekt ten wynika z potrzeby stworzenia miejsca, w którym osoby dojrzałe mogą mieszkać i działać kolektywnie oraz zmieniać się razem z tworzącymi go ludźmi. Cel udało się zrealizować i dzielić się nim z coraz to nowymi ludźmi, którzy tak jak Jurgen Hauer uważają to miejsce za raj na ziemi. Z założenia kooperatywa dla seniorów stała się domem dla kilku generacji. Oprócz zawiązania się społeczności przyczyniła się do rewitalizacji dziedzictwa historycznego, jakim są liczne zabudowania majątku, które mieszkańcy stopniowo remontowali i adaptowali na cele wspólnoty.

⁷¹ Dane o kooperatywie na podstawie wywiadu z jej członkiem Jurgenem Hauerem przeprowadzonego podczas spotkania z Jurgenem Hauerem moderowanego przez autora w Inkubatorze Kultury Pireus oraz Centrum Kultury Zamek w Poznaniu w 2018 roku. Nagrania: Inkubator Kultury Pireus: Poznań: <https://www.youtube.com/watch?v=ulMZRgygXuU&feature=youtu.be>
Spotkanie w CK Zamek, Poznań: <https://www.facebook.com/luke.nowak.7/vi.eos/1817506591604539/>



Ryc. 58. Typologia kształtowania rzutów i przekroi mieszkań - wybrane przykłady.
[źródło: Schneider, Gänshirt, Heckmann Vismann, 2004]



Ryc. 59. Typowe rzuty polskich mieszkań powstałych w okresach różnych uwarunkowań gospodarczych.
[źródło: Leśniak-Rychlak, 2019]



Ryc. 60. Różnorodność rzutów i ich grupowania w Hunziker Area, Mehr als wohnen, Zurich
[źródło: www.duplex-architekten.swiss, dostęp kwiecień 2017]

2.6. Podsumowanie rozdziału

Zmiany geopolityczne i rewolucja informacyjna na początku XXI wieku w jakimś stopniu przypominają zmiany i rewolucję przemysłową na przełomie XIX. i XX. w. Z punktu widzenia środowiska zbudowanego i planowania przestrzennego realizacja odpowiedzi⁷² na kryzys mieszkaniowy nie jest tak silna jak sto lat temu. Modernizm, w którego duchu poszukiwano systemowych rozwiązań problemu mieszkaniowego, sam w sobie nie sprawdził się jako uniwersalne remedium. Mimo ciekawych założeń prototypowych ich implementacja w oderwaniu od postulatów w parze z multiplikacją o ile poprawiły sytuację w zakresie spełnienia podstawowych potrzeb, tak w warstwie potrzeb wyższego rzędu i rozwijania więzi społecznych pozostało wiele do życzenia.

Tradycyjny model miasta stał się nostalgicznym archetypem habitatu, do którego odwołuje się m. in. koncepcja miasta 15-minutowego⁷³ coraz częściej wybrzmiewająca w opracowaniach naukowych (Mouratidis, 2024) i przestrzeni medialnej. Jest to odpowiedź na lokalną polaryzację osadniczą i społeczną powodowaną wypieraną funkcją mieszkaniową.

Globalizacja, nierównowaga w dostępie do zasobów surowcowych, materiałowych, ludzkich powoduje liczne zachwiania rynku, którego „potrzeby” pozostają wyrocznią dla planowania przestrzennego, które nie jest w stanie nadażyć za potrzebami rynku, a nawet gdyby było powstaje pytanie: czy było by to właściwe z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju na przy obecnym paradygmacie ekonomii jest to w możliwe. Kreowane przez dziesięciolecia m. in. wiedeńskie mechanizmy pokazują, że kreowanie zróżnicowanego sektora mieszkaniowego otwiera przestrzeń zarówno na skuteczne rozwiązania systemowe oraz eksperymenty.

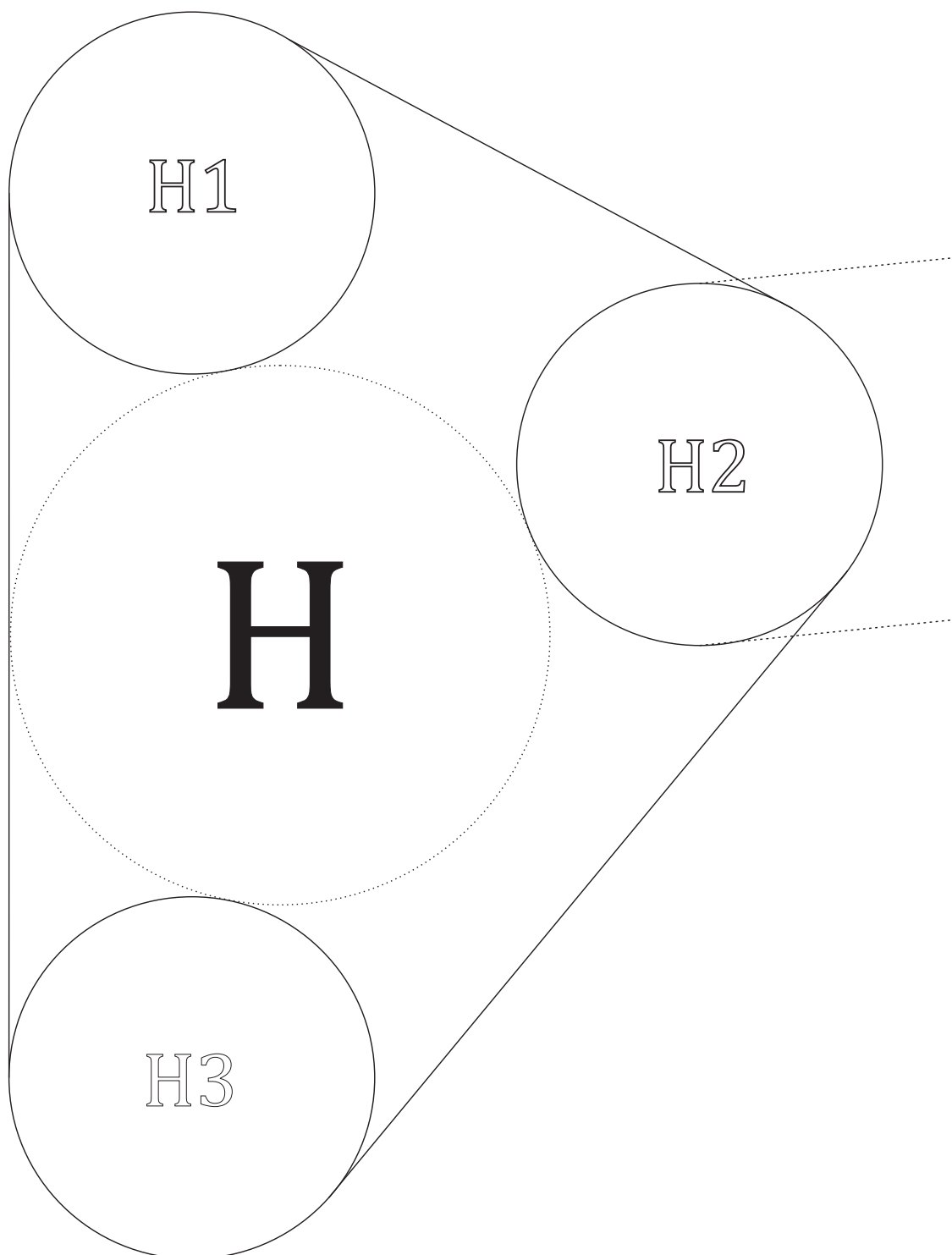
Z punktu widzenia zrównoważonego rozwoju istotne jest wykorzystanie potencjalnych zasobów energii społecznej każdej grupy wiekowej przez nadanie ram do jej uwolnienia w postaci organizacyjnej i przestrzennej. Co-housing jako forma zapewnienia potrzeb mieszkaniowych wydawałby się najlepszą odpowiedzią na każdy etap kariery mieszkaniowej jako proteza dla relacji społecznych, ekonomii społecznej, zrównoważonego rozwoju. Wymaga jednak zaangażowania i stałego uczestnictwa we wspólnotowym życiu, co sprawia, że pozostaje niszowym formatem zamieszkiwania. Wobec wyzwań dla mieszkalnictwa w kontekście demograficznym i ekonomicznym dla potencjalnego wyboru „angażuj się lub płać”, mogłby okazać się korzystną dla użytkownika formą zapewnienia niekoniecznie spokojnej, ale na pewno ciekawej jesieni życia. Opisane przykłady przedstawiają korzyści dla interesariuszy nie tylko w roli mieszkańek mieszkańców takich założeń, więc mimo, że nie stanowiły rozwiązania systemowego to mogą pełnić rolę katalizatora zrównoważonych relacji w lokalnej społeczności.

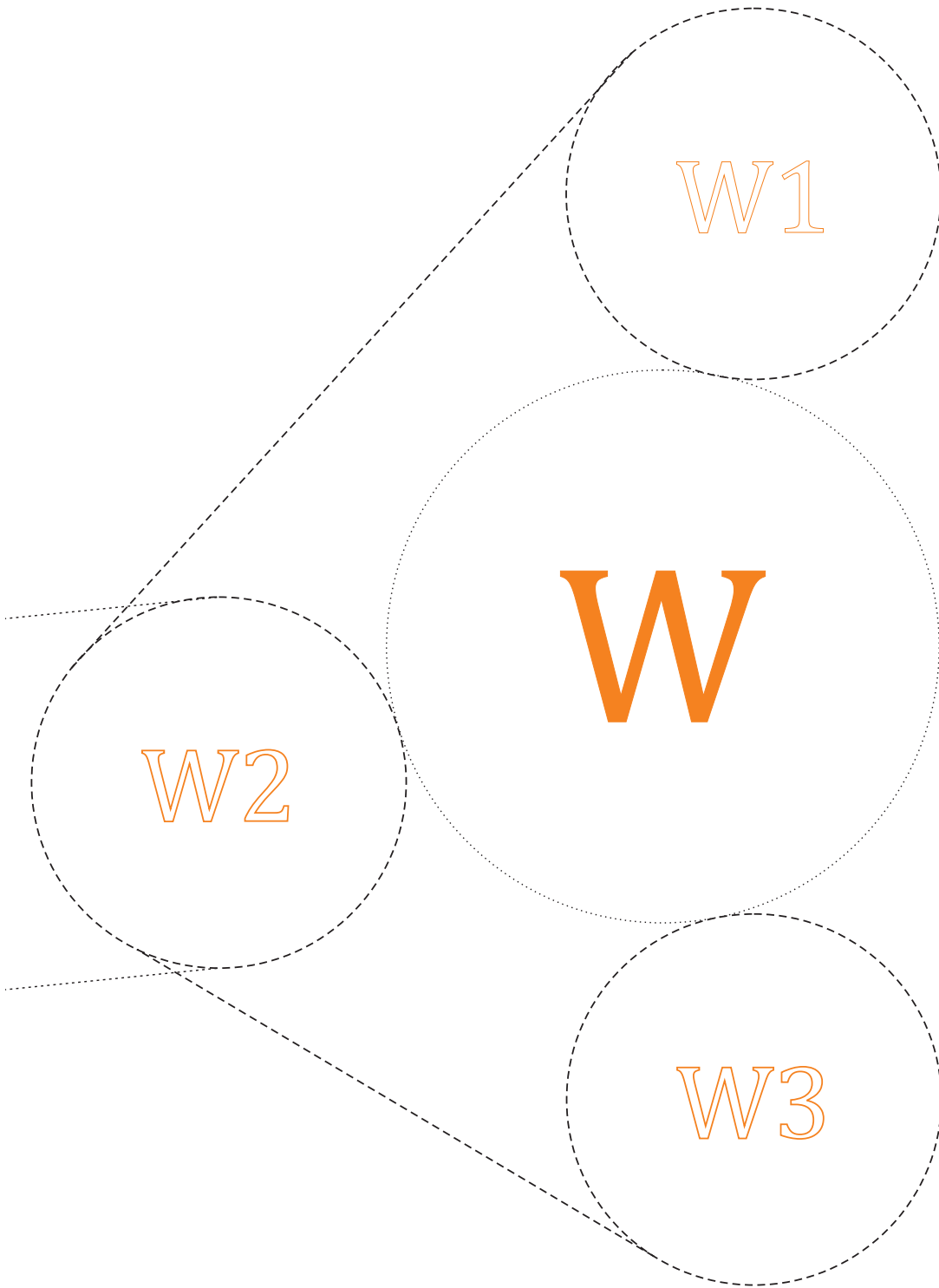
Warte uwagi są również mechanizmy i zasady na jakich oparta współczesna architektura wspólnotowa, ponieważ mogą być doskonałymi narzędziami pomocnymi w strukturalizowaniu innych sposobów zamieszkiwania zanim te zostaną skomodyfikowane.

Zauważyć można, że różnorodność sposobów zamieszkiwania jest powiązana z możliwościami stosowania szerszej typologii układów funkcjonalnych i przestrzennych mieszkań [Ryc. 58]. Układy dążące do minimalizacji powierzchni mieszkań sprzyjają powtarzalności, a forma podążająca za jedną funkcją będzie oferowała mniej możliwości do jej kształtowania. [Ryc. 59-60].

⁷² Odpowiedzi w rozumieniu skoordynowanych działań na polu planowania przestrzennego, projektowania urbanistycznego, polityki socjalnej i mieszkaniowej, które ze swojej natury są skomplikowane i wymagają długofalowych wdrożeń wychodzących poza horyzonty kadencyjności w strukturach państwowo-administracyjnych – na szczeblu lokalnym, krajowym i międzynarodowym.

⁷³ Idea zaproponowana przez Carlosa Moreno postulująca pieszy lub rowerowy dostęp do usług w ciągu 15 minut, budowanie przyjaznego człowiekowi sąsiedztwa.







potrzeby / dostępność / możliwości formowania

Badania własne

3. Klasyfikacja badanych obszarów problemowych

Postawione w rozprawie hipotezy i pytania badawcze dotyczą następujących obszarów problemowych:

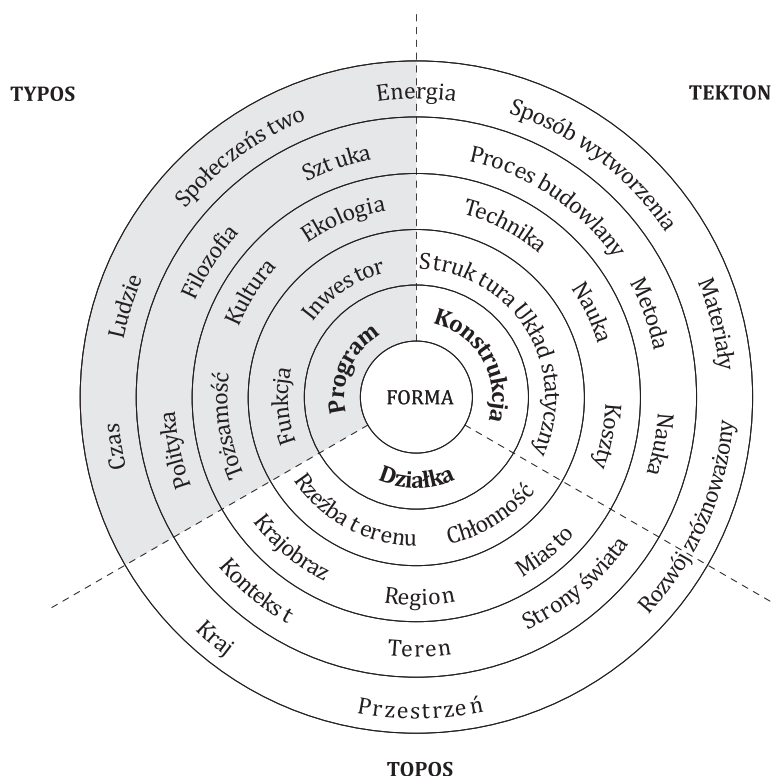
Strefy funkcjonalne mieszkania – przestrzenie i powierzchnie dedykowane wykonywaniu danej czynności w sposób ergonomiczny i możliwie komfortowy. Właściwie zaprojektowane są kluczowe w spełnianiu potrzeb ich użytkowników. W przeprowadzonych badaniach analizowano strefy służące do przygotowywania i spożywania posiłków, snu, higieny, przechowywania/prania/sprzątania, wypoczynku, hobby, zabawy lub sportu i praca. Strefy funkcjonalne budują układy funkcjonalno-przestrzenne mieszkań (układy mieszkań) (Korzeniewski, 2011).

Strefy funkcjonalne poza mieszkaniem – stanowią dopełnienie funkcjom w obrębie mieszkań, od niezbędnych funkcji komunikacyjnych, technicznych i serwisowych, przez rekreacyjne po uzupełniające (Ring, 2013).

Przestrzenie wspólne są pochodną wyżej wymienionych stref funkcjonalnych, według autora wartością dodaną architektury, a na podstawie badań literaturowych i kwerend są, poza niezbędnym minimum usługowym⁷⁴, niedoszacowane i marginalizowane. Przestrzenie wspólne są istotne z punktu widzenia pola tworzenia relacji sąsiedzkich, a w kontekście urbanistycznym z najbliższym sąsiedztwem (Bonenberg, 2007).

Układy funkcjonalno-przestrzenne – ułożenie stref funkcjonalnych wraz z wydzielaniem ich przegrodami tworzy trzeci wymiar. Przestrzeń podlega wartościowaniu pod względem kompozycyjnym. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej układy mieszkań rzutują więc na formę budynku. Rezultatem prostej multiplikacji może być monotonna kompozycja, czego przykładem mogą być zamknięte systemy prefabrykacji. Z drugiej strony przerost formy nad funkcjonalnością może skończyć się nieustawnymi bądź nieefektywnymi układami mieszkań. W założeniu badawczym, za właściwe uznaje się projektowanie układów funkcjonalnych posiadających cechy wspólne jednak pozwalających na ich różnicowanie i dostosowywanie do potrzeb użytkowników. Efektem takiego podejścia będzie komponowanie form za pomocą rytmu operującego na elementach w przestrzeni niż elementach dekoracyjnych.

⁷⁴ Obsługa techniczna, komunikacyjna i rekreacyjna (głównie place zabaw i zieleń) wymagane przez przepisy prawno-budowlane, która stanowi pole do licznych nadużyć. Nowelizacja Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 27 października 2023 r. wprowadza szereg zmian mających na celu uszczelnienie minimalnych standardów przestrzeni wspólnych w zakresie powierzchni placów zabaw, urealnienie liczby miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych na osiedlach zamkniętych, wprowadzenie wytycznych co do wielkości i wyposażenia placów zabaw, regulacji minimalnej powierzchni lokali użytkowych, wprowadzenie wytycznych pomieszczeń do przechowywania rowerów i wózków.



Ryc. 61. Zagadnienia kreujące jakość architektury wg Kennetha Framptona - topos, typos, tekton.
[źródło: tłum. aut. na podstawie Andrea Deplazes, „Constructing Architecture: Materials, Processes, Structures”, Birkhäuser Basel]

Dane powierzchniowe i liczbowe

Pc	Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji
Pcn	Powierzchnia całkowita - kondygnacje nadziemne
Pcp	Powierzchnia całkowita - kondygnacje podziemne
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM
V	Kubatura brutto obiektów
N	Liczba mieszkań
Pg/Pc	Powierzchnia garaży
Lmp	Ilość miejsc parkingowych w garażach
Pt	Powierzchnia terenu (działki/działek budowlanych)
Pz	Powierzchnia zabudowy
Pkz	Powierzchnia komunikacji zewnętrznej
Lmpt	Ilość miejsc parkingowych na terenie
Pbc	Powierzchnia biologicznie czynna

Współczynniki i wskaźniki

	Średnia powierzchnia mieszkania
	Średnia powierzchnia 1 miejsca parkingowego
Pg/Pc	Udział: Powierzchnia garaży / Powierzchnia całkowita [%]
Pg/PUM	Udział: Powierzchnia garaży / Powierzchnia użytkowa mieszkań [%]
PUM/Pc	Współczynnik PUM/Pc
PUM/Pc	Współczynnik PUM/Pc
Pz / Pt	Wskaźnik Pz / Pt
PUM / Pt	Wskaźnik PUM / Pt
Pc / Pt	Wskaźnik Pc / Pt
Pcn / Pt	Wskaźnik Pcn / Pt
Pbc / Pt	Wskaźnik: Powierzchnia biologicznie czynna / Powierzchnia działki

Uwagi: powierzchnie bez uwzględnienia balkonów, logii i tarasów
bez uwzględnienia powierzchni użytkowej obiektów usługowych

Tab. 5. Wybrane parametry inwestycyjne wykorzystywane w studiach chłonności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
[oprac.: aut. na podstawie konkursów inwestorskich]

Typologia układów funkcjonalno-przestrzennych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnych – sposób grupowania lub multiplikowania układów mieszkań wynikać. Podstawowa klasyfikacja to punktowiec, klatkowiec, korytarzowiec, galeriowiec i zabudowa mieszana. Ze względu na inwencję architektów przytoczona typologia zabudowy stanowi katalog otwarty, szczególnie w przypadku zabudowy uzupełniającej. Pallado proponuje matryce typologiczne uwzględniające typ zabudowy (punktowa, odcinkowa, liniowa i płaszczyznowa), dystrybucji komunikacji (bezklatkowe, klatkowe, dwulatokowe) czy układ ścian (równoległy, mieszany). Zróżnicowanie typologii zabudowy zależy jednak od powierzchni mieszkań. Im mniejsza powierzchnia mieszkania tym bardziej wymagające strefowanie, w tym z koniecznością tworzenia stref wielofunkcyjne. Przy minimalizowanej powierzchni trudno też o wertykalne operowanie poziomami kondygnacji, które pozwala różnicować np. strefę nocną od dziennej (Schneider i in., 2004).

Architekci mogą wykazać się inwencją w tworzeniu architektury w segmencie premium⁷⁵, a w projektach niższych segmentów górę bierze maksymalizacja zysku deweloperów wobec braku konkurencji jakościowej z innych stron.

Relacje sąsiedzkie i z sąsiedztwem – w znaczeniu odpowiednio urbanistycznym i społecznym. oraz jego otoczenie za pomocą przestrzeni wspólnych (Lewicka, 2010).

Dostępność – możliwość uzyskania zamieszkiwania w rozumieniu finansowym, funkcjonalnym, ergonomicznym. W założeniu badawczym sposób zamieszkiwania pozwalający na uzyskanie dobrostanu (Brysch, 2019).

Dobrostan - łączy w sobie po części stan materialnego dobrobytu i poczucia szczęścia. W przeprowadzonych badaniach autor odnosi się do jego mierzalnych składowych⁷⁶. W założeniu dobrostan, jako zasób jednostki, jest powinien stanowić składową zrównoważonego rozwoju (Montgomery, 2021).

⁷⁵ Odwołanie do podziału rynku motoryzacyjnego w kontekście utowarowienia mieszkania; skoro mieszkalnictwo ze względu na realne mechanizmy regulowania należało by stosować kwalifikację i metody porównywania jak w przypadku innych produktów na rynkach.

⁷⁶ Teoria PERMA (Seligman, 2018), nurt psychologii pozytywnej, która koncentruje się psychicznych zasobach wpływających na zadowolenie z życia mierząc się z jego trudami. Akronim PERMA to pozytywne emocje (P – Positive Emotion), zaangażowanie (E – Engagement), relacje (R – Relationships), sens życia (M – Meaning) orazosiagniecia (A – Achievement).

P1 Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?

1 Najem instytucjonalny mieszkania	5,3%
2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	7,3%
3 Własność mieszkania z kredytem	10,4%
4 Własność mieszkania	35,4%
5 Najem domu na rynku prywatnym	2,4%
6 Własność domu z kredytem	2,4%
7 Własność domu	32,1%
8 Inne	4,9%

P2 Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?

	Za małe	Odpowiednie	Za duże	Brak (nie mam)
1 Przygotowywanie i spożywanie posiłków	14,0%	74,9%	8,6%	2,5%
2 Sen	11,0%	77,5%	9,6%	1,9%
3 Higiena	9,8%	77,4%	10,4%	2,5%
4 Przechowywanie/pranie/sprzątanie	19,4%	66,5%	12,0%	2,1%
5 Wypoczynek	12,1%	76,0%	8,8%	3,1%
6 Hobby	21,0%	64,9%	9,3%	4,9%
7 Zabawa lub sport	27,8%	58,9%	7,6%	5,8%
8 Praca	11,0%	72,4%	9,1%	7,5%

P3 Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne/obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?

1 Przygotowywanie posiłków	15,3%
2 Wypoczynek	38,1%
3 Hobby	32,0%
4 Zabawa lub sport	45,6%
5 Praca	15,6%
6 Inne	13,6%
7 Nie jestem zainteresowana/y	30,8%

P4 Czy słyszałaś/słyszałeś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (jak np. kooperatywy mieszkaniowe lub budowlane)?

1 Tak	30,75%
2 Nie	69,25%

P5 Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?

1 Tak. mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów	31,0%
2 Tak. pod warunkiem. że tę pomoc odwzajemniam	36,0%
3 Nie. ponieważ nie znam moich sąsiadów	18,6%
4 Nie. ponieważ nie ufam moim sąsiadom	9,6%
5 Nie mam w pobliżu sąsiadów	4,8%

P6 Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?

1 Co najmniej raz w tygodniu	5,9%
2 Co najmniej raz w miesiącu	19,3%
3 Okazyjnie. raz na kilka miesięcy	35,0%
4 Nie angażuję się społecznie	39,9%

Grupa wiekowa			Miejsce zamieszkania		
BB	powyżej 50 lat	306	1	Wieś	283
X	35-49 lat	214	2	Małe miasta (do 20 tys. mieszkańców)	86
Y	25-34 lat	187	3	Średnie miasta (do 100 tys. mieszkańców)	182
Z	do 24 lat	93	4	Duże miasta (powyżej 100 tys. mieszkańców)	249

Tab. 6. Odpowiedzi uzyskane w ankiecie zrealizowanej w listopadzie 2019 r. metodą wywiadów on-line (CAWI) na panelu internetowym SW Panel. W ramach badania przeprowadzono 800 ankiet z reprezentatywną grupą Polek i Polaków powyżej 18 roku życia. [Źródło: SW Research]

3.1. Ewaluacja potrzeb mieszkaniowych.

3.1.1. Wyniki ogólne badania sondażowego.

Z przeprowadzonej ankiety otrzymano od wszystkich respondentów następujące odpowiedzi (tab.5) na pytania poniżej (kolorem szarym w tle wskazano wartości dominujące lub istotne z punktu widzenia przeprowadzonych badań):

P1. — "Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?"

Najwięcej respondentów wskazało na Własność mieszkania 35,4% oraz Własność domu 32,1%. W dalszej kolejności wskazywano Najem mieszkania na rynku prywatnym 7,3% oraz Własność mieszkania z kredytem 10,4%. Tym samym mieszkanie jako przestrzeń zamieszkiwania, w różnych formach, wskazano w 58,3% odpowiedzi w skali całego kraju bez względu na profil respondentów.

P2. — "Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?"

Wśród respondentów dominowały odpowiedzi w kolumnie "Odpowiednie" i ogólnie mieściły się w przedziale 58,9% - 77,5%, co można uznać za ogólne zadowolenie. Najczęściej oceniane jako "Odpowiednie" były przestrzenie przeznaczone na: Sen 77,5%, Higienę 77,4% oraz Wypoczynek 76,0% oraz Przygotowywanie i spożywanie posiłków 74,9%. Rzadziej jako "Odpowiednie" wskazywano przestrzenie przeznaczone na: Zabawę lub sport 58,9%, Hobby 64,9%, Przechowywanie/pranie/sprzątanie 66,5%, czy Pracę 72,4%,

P3 — "Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne/obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?"

Respondenci najczęściej byli zainteresowani powstaniem potencjalnej przestrzeni wspólnej do realizacji potrzeb takich jak: Zabawa lub sport 45,6%, Wypoczynek 38,1% oraz Hobby 32,0%, a więc tymi które zostały rzadziej wskazywane w pytaniu P.2. Relatywnie często wskazano również brak takiej potrzeby - "Nie jestem zainteresowana/y" to 30,8% wskazań. W pytaniu P3 można było udzielić więcej niż jednej odpowiedzi.

P4 — "Czy słyszałaś/słyszałeś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (jak np. kooperatywy mieszkaniowe lub budowlane)?"

Twierdząco odpowiedziało 30,75% (Tak), a większość przecząco 69,25% (Nie) osób biorących udział w ankiecie.

P5 — "Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?"

Większość, łącznie 67% respondentów wskazało, że może liczyć na pomoc sąsiedzką. Odpowiednio, bezwarunkowo 31% i pod warunkiem, że pomoc ta zostanie odwzajemniona 36%.

P6 — "Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?"

Najczęściej udzielaną odpowiedzią była braku zaangażowania "Nie angażuję się społecznie" 39,9% odpowiedzi lub zaangażowaniu okazijnym "Okazyjnie, raz na kilka miesięcy" 35,0% odpowiedzi.

Rozkład odpowiedzi w dużych miastach ze względu na grupę wiekową

P1	Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?	Łącznie w Polsce	Łącznie w dużych miastach	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	Najem instytucjonalny mieszkania	5,3%	5,6%	2,4%	1,2%	2,0%	0,0%
2	Najem mieszkania na rynku prywatnym	7,3%	9,2%	2,0%	0,8%	4,0%	2,4%
3	Własność mieszkania z kredytem	10,4%	14,5%	3,2%	4,8%	4,8%	1,6%
4	Własność mieszkania	35,4%	52,6%	27,7%	14,9%	7,2%	2,8%
5	Wajem domu na rynku prywatnym	2,4%	1,2%	0,4%	0,8%	0,0%	0,0%
6	Własność domu z kredytem	2,4%	1,2%	0,4%	0,0%	0,4%	0,4%
7	Własność domu	32,1%	14,1%	2,8%	4,8%	3,2%	3,2%
8	Inne	4,9%	1,6%	0,8%	0,4%	0,4%	0,0%
		100,0%	100,0%	39,8%	27,7%	22,1%	10,4%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na miejsce zamieszkania

P1	Wieś	Małe miasta	Średnie miasta	Duże miasta
1	1,4%	0,4%	1,8%	1,8%
2	2,3%	1,0%	1,1%	2,9%
3	2,5%	0,9%	2,5%	4,5%
4	5,8%	3,3%	10,0%	16,4%
5	0,9%	0,8%	0,4%	0,4%
6	1,3%	0,4%	0,4%	0,4%
7	18,1%	3,8%	5,9%	4,4%
8	3,3%	0,4%	0,8%	0,5%
	35,4%	10,8%	22,8%	31,1%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową

P1	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	2,4%	1,1%	1,6%	0,1%
2	1,1%	1,4%	3,1%	1,6%
3	2,4%	3,5%	3,4%	1,1%
4	17,3%	9,4%	6,1%	2,6%
5	0,6%	0,9%	0,4%	0,5%
6	1,1%	0,9%	0,3%	0,1%
7	12,9%	7,0%	7,5%	4,8%
8	0,5%	2,6%	1,0%	0,8%
	38,3%	26,8%	23,4%	11,6%

Tab. 7. Rozkład odpowiedzi na pytanie P1 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową.
 [Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

3.1.2. Wyniki badania sondażowego w przyjętym zakresie badawczym.

Odpowiedzi na pytania P1, P3 – P6 w kontekście zakresu merytorycznego przeprowadzonych badań najbardziej istotne są wskazania otrzymane z dużych miast, gdzie typowano mieszkania (zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) jako dominujący typ zamieszkiwanej zabudowy przez daną grupę wiekową respondentów [tab. 6, 8, 15 – 17]. Jako tło porównawcze przedstawiono i sprawdzono rozkład, odpowiedzi ze względu na miejsce zamieszkania [tab. 9, 13, 18, 20 i 22] oraz grupę wiekową [tab. 10, 14, 19, 21 i 23] na tle całego kraju.

Odpowiedzi na pytanie P2 przedstawiono i sprawdzono, w skali kraju, uwzględniając wyniki ankiet przeprowadzonych przed [tab. 7] i w trakcie [tab. 11] pandemii Covid-19. Ponowne badanie miało na celu uzyskanie odpowiedzi na ile zmieniła ona percepcję stref funkcjonalnych mieszkań [tab. 12]. Zestawienie odpowiedzi, udzielonych w dużych miastach, na pytanie P2 z uwzględnieniem rozkładu odpowiedzi udzielonych na pytanie P1 przedstawia oceny stref funkcjonalnych mieszkania ze względu na formę dostępu [tab. 24 i 25].

Sprawdzono również liczbę respondentów wytypowanych jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania, czyli takich którzy udzielili odpowiedzi: P3_7 - 1,2,3,4,5,6; P4 - 1; P5 - 1,2; P6 - 1,2

P1. — "Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?"

Najczęstsze wskazania dotyczące formy prawnej (sposobu zamieszkiwania) stanowią kolejności malejącej:

- Własność mieszkania uzyskała największy udział wskazań w dużych miastach – 52,6%, a w skali kraju 35,4% wskazań (tym więcej im liczniejsze było miejsce zamieszkania). Właścicielami mieszkań byli najczęściej przedstawiciela pokolenia BB zarówno w dużych miastach jak i w skali kraju.
- Własność mieszkania obciążana kredytem hipotecznym to w dużych miastach stanowiła 14,5%, a w skali kraju łącznie 10,4% wskazań (przy czym najwięcej odpowiedzi padło w dużych miastach). Spłacającymi kredyt na mieszkanie byli najczęściej przedstawiciele pokolenia X (również w skali kraju) i pokolenia Y.
- Własność domu to 14,1%, a w skali kraju stanowi 32,1% wskazań (największy udział na wsiach). Właścicielami domów są najczęściej przedstawiciela pokolenia X, podczas gdy w skali kraju przedstawiciele pokolenia BB.
- Najem mieszkania na rynku prywatnym w dużych miastach stanowił 9,2%, a w skali kraju stanowi 7,3%, wskazań (najwięcej odpowiedzi udzielono w dużych miastach, a najemcami byli najczęściej przedstawiciele pokolenia Y).
- Najem instytucjonalny mieszkania to poziom zaledwie 5,6% wskazań w dużych miastach, podobnie w skali kraju – 5,3%. Najczęściej wskazywany przez pokolenie BB.
- Inne formy stanowiły 1,8% wskazań w dużych miastach, a w skali kraju 4,9%. Najczęściej takiej odpowiedzi udzielano na wsiach, a grupą najczęściej wskazującą było pokolenie X.
- Najmniej wskazań dotyczyło wynajmu domu i własności domu obciążonego kredytem odpowiednio po 1,2% w dużych miastach, a w skali kraju 2,4%.

		Odpowiedzi respondentów z 2019 r. przed pandemią Covid-19				
P2	Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?	Za mało	Odpowiednie	Za dużo	Brak (nie mam)	Wskaźniki negatywne
	1 Przygotowywanie i spożywanie posiłków	14,0%	74,9%	8,6%	2,5%	16,5%
	2 Sen	11,0%	77,5%	9,6%	1,9%	12,9%
	3 Higiena	9,8%	77,4%	10,4%	2,5%	12,3%
	4 Przechowywanie/pranie/sprzątanie	19,4%	66,5%	12,0%	2,1%	21,5%
	5 Wypoczynek	12,1%	76,0%	8,8%	3,1%	15,3%
	6 Hobby	21,0%	64,9%	9,3%	4,9%	25,9%
	7 Zabawa lub sport	27,8%	58,9%	7,6%	5,8%	33,5%
	8 Praca	11,0%	72,4%	9,1%	7,5%	18,5%
		Odpowiedzi respondentów z 2020 r. w trakcie pandemii Covid-19				
		Za mało	Odpowiednie	Za dużo	Brak (nie mam)	Wskaźniki negatywne
1	Przygotowywanie i spożywanie posiłków	14,4%	75,0%	8,1%	2,4%	16,8%
2	Sen	10,4%	78,8%	8,1%	2,6%	13,0%
3	Higiena	10,4%	80,8%	6,4%	2,4%	12,8%
4	Przechowywanie/pranie/sprzątanie	21,3%	66,3%	9,3%	3,1%	24,4%
5	Wypoczynek	14,6%	76,3%	5,5%	3,5%	18,1%
6	Hobby	19,4%	67,3%	7,3%	6,0%	25,4%
7	Zabawa lub sport	24,9%	60,6%	7,1%	7,3%	32,2%
8	Praca	13,1%	68,1%	10,3%	8,4%	21,5%

Tab. 8. Rozkład odpowiedzi na pytanie P2 w 2019 r. przed pandemią Covid-19.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

Procentowy wzrost/spadek wskaźników negatywnych między latami 2020 a 2019	
1 Przygotowywanie i spożywanie posiłków	1,5%
2 Sen	1,0%
3 Higiena	3,9%
4 Przechowywanie/pranie/sprzątanie	11,8%
5 Wypoczynek	15,9%
6 Hobby	-1,5%
7 Zabawa lub sport	-4,3%
8 Praca	14,0%

Tab. 9. Procentowy wzrost/spadek wskaźników negatywnych w pytaniu P2 między latami 2020 a 2019.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

Własność domów i mieszkań (nieobciążonych kredytem hipotecznym) stanowi przeważającą część wskazań około 67% i jest zbieżna ze strukturą zasobów mieszkaniowych ponad 70% (wyk.1).

Mieszkanie w różnych formach dostępu, to wskazanie ze strony 81,9 %⁷⁷ respondentów, czyli zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi dominujący zasób mieszkaniowy w dużych miastach.

W dużych miastach wśród badanych 52,6% było właścicielami mieszkań, a 14,1% domów. Największą grupę właścicieli nieruchomości (nieobciążonych kredytem hipotecznym) stanowią przedstawiciele pokolenia BB — w dużych miastach i w skali kraju na poziomie 30%, co stanowi niewiele mniej niż posiadanie pozostałych pokoleń na poziomie 37%.

Wskazania kredytu hipotecznego stanowią dla mieszkań i domów w dużych miastach to 15,7%, a w skali kraju 12,8% wskazań. Jest to o tyle interesujące, że w debacie publicznej dużą uwagę poświęca się grupie kredytobiorców, podczas gdy najemcy stanowią grupę o większej ilości wskazań - odpowiednio 16% w miastach i 15% w skali kraju. Własność domu obciążona kredytem sugeruje, że jest to luksusowy sposób zamieszkiwania z niewielką dostępnością finansową w porównaniu do mieszkań.

Przeprowadzone badania oraz dane statystyczne nie uwzględniają sytuacji, w której respondent dysponuje różnymi formami dostępu, np. z jednej strony jest właścicielem nieruchomości, którą podnajmuje, a z drugiej sam jest najemcą innej nieruchomości.

P2. — "Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?"

Z otrzymanych wyników badań [tab. 5] można w pierwszej kolejności odczytać, że znaczna grupa ankietowanych Polek i Polaków (58,9% - 77,5%) uważa strefy funkcjonalnego swojego mieszkania za odpowiednie. Najwięcej pozytywnych wskazań (odpowiednie i za duże) dotyczy stref przeznaczonych na przygotowywanie i spożywanie posiłków, sen i higienę. Pozytywna ocena wielkości tych stref praktycznie nie zmieniła się po wybuchu pandemii. Można dostrzec przepływ ocen "Za duże" do "Odpowiednie" w kategorii higiena.

Respondenci najczęściej wskazywali niezadowolenie ze stref związanych z przechowywaniem / praniem / sprzątaniem, hobby, zabawą i sportem i pandemia pogłębiła negatywną percepcję ich wielkości. Najbardziej zauważalny jest brak przestrzeni do zabawy i sportu, podobnie jak dla hobby, którą pominięto jednak z dalszej analizy, ponieważ w kontekście celu badania – percepcja była niekorzystna bez względu na panującą epidemię.

Największe różnice w ocenie wielkości nastąpiły dla stref wypoczynku i pracy. O ile przed pandemią respondenci odbierali wielkość przestrzeni jako odpowiednią, to w jej trakcie nastąpił wzrost negatywnych ocen o 16%. Jest to największą zmianą w porównaniu do badania przed pandemią. Na wsi wzrosła liczba wskazań "Odpowiednie" przy jednoczesnym spadku wskazań "Za duże". W małych i średnich miastach nastąpił największy spadek wskazań z "Odpowiednie". W dużych miastach zmalała liczba wskazań z "Za duże" na rzecz "Odpowiednie" lub "Za małe".

Drugą najistotniejszą zmianą był wzrost negatywnych ocen o 14% względem strefy pracy. Poza dużymi miastami, gdzie nie nastąpiły znaczące zmiany, przepływ wskazań był zbliżony do

⁷⁷ Wynik zbieżny z tabelą 3. Mieszkania zamieszkane i ludność w budynkach zamieszkałych według rodzaju w 2021 r. (Markowski i in., 2023)

Rozkład odpowiedzi w dużych miastach ze względu na grupę wiekową

P3	Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne/obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	Łącznie w Polsce	Łącznie w dużych miastach	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	Przygotowywanie posiłków	15,3%	16,5%	3,6%	5,6%	4,4%	2,8%
2	Wypoczynek	38,1%	39,8%	14,9%	11,2%	9,2%	4,4%
3	Hobby	32,0%	32,1%	9,2%	9,2%	9,6%	4,0%
4	Zabawa lub sport	45,6%	49,8%	16,5%	13,3%	14,5%	5,6%
5	Praca	15,6%	12,4%	2,4%	4,4%	4,8%	0,8%
6	Inne	13,6%	3,2%	0,4%	0,8%	0,8%	1,2%
7	Nie jestem zainteresowana/y	30,8%	13,3%	8,8%	2,8%	1,2%	0,4%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na miejsce zamieszkania

P3	Wieś	Małe miasta	Średnie miasta	Duże miasta
1	6,6%	1,0%	2,5%	5,1%
2	13,3%	3,8%	8,8%	12,4%
3	9,5%	3,6%	8,9%	10,0%
4	14,1%	4,1%	11,9%	15,5%
5	6,6%	2,0%	3,1%	3,9%
6	5,6%	1,8%	2,1%	4,1%
7	11,3%	3,8%	6,3%	9,5%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową

P3	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	4,3%	4,6%	4,1%	2,3%
2	13,8%	9,3%	10,1%	5,0%
3	10,1%	7,8%	9,0%	5,1%
4	15,4%	12,9%	11,9%	5,5%
5	4,3%	4,0%	5,6%	1,8%
6	7,5%	3,3%	2,4%	0,5%
7	9,6%	9,9%	7,6%	3,6%

Tab. 10. Rozkład odpowiedzi na pytanie P3 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową.

[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

Rozkład odpowiedzi w dużych miastach ze względu na grupę wiekową

P4	Czy słyszałaś/słyszałeś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (jak np. kooperatywy mieszkaniowe lub budowlane)?	Łącznie w Polsce	Łącznie w dużych miastach	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	Tak	30,75%	30,5%	9,2%	9,6%	7,6%	4,0%
2	Nie	69,25%	69,5%	30,5%	18,1%	14,5%	6,4%

Udział odpowiedzi w poszczególnych miejscach zamieszkania

P4	Wieś	Małe miasta	Średnie miasta	Duże miasta
1	31,8%	34,9%	27,5%	30,5%
2	68,2%	65,1%	72,5%	69,5%

Udział odpowiedzi w poszczególnych grupach wiekowych

P4	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	25,2%	36,9%	32,6%	31,2%
2	74,8%	63,1%	67,4%	68,8%

Tab. 11. Rozkład odpowiedzi na pytanie P4 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową.

[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

przepływu odbioru strefy wypoczynku. Może to sugerować, że przestrzenie przeznaczone na wypoczynek ustąpiły miejsca przestrzeni do pracy i nauki.

P3 — "Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne/obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?"

Najczęstsze wskazania dotyczące powstania potencjalnej przestrzeni wspólnej do realizacji potrzeb dotyczyły przestrzeni na cele (w kolejności malejącej wskazań):

- Zabawa lub sport 49,8%, a w skali kraju 45,6% wskazań.
- Wypoczynek 39,8%, a w skali kraju 38,1% wskazań.
- Hobby to 32% wskazań – na takim samym poziomie jak w skali kraju.
- Brak takiej potrzeby w miastach wskazało 13,3% badanych, podczas gdy w skali kraju było to aż 30,8% wskazań (najwięcej na wsi).

W skali kraju najwięcej wskazań powyżej pochodziło z dużych miast, a najczęściej wskazywali je przedstawiciele pokolenia BB, choć na podobnie wysokim poziomie wykazali brak zainteresowania takimi przestrzeniami.

P4 — "Czy słyszałeś/słyszałaś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (jak np. kooperatywy mieszkaniowe lub budowlane)?"

Zarówno w dużych miastach, jak i w skali kraju udział wskazań znalazł się na zbliżonym poziomie:

- Tak, odpowiedzi twierdzące stanowiły 30%
- Nie, większość odpowiedzi przeczących 70%

Najwięcej odpowiedzi twierdzących udzielili przedstawiciele pokolenia X.

P5 — "Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?"

W dużych miastach łącznie 57,8% respondentów, najczęściej z pokolenia BB, wskazało, że może liczyć na pomoc sąsiedzką. Odpowiednio, bezwarunkowo 24,5% i pod warunkiem, że pomoc ta zostanie odwzajemniona – 33,3%⁷⁸. W skali kraju wartości te były nieco większe – odpowiednio 67%, 31% i 36%, gdzie twierdząco odpowiadali także przedstawiciele pokolenia BB. Największy udział odpowiedzi twierdzących pochodził ze obszarów wiejskich, a najmniejszy z dużych miast. Najmniej na pomoc sąsiedzką mogli liczyć przedstawiciele pokolenia Z.

P6 — "Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?"

Najczęściej udzielanymi odpowiedziami w dużych miastach były:

- "Nie angażuję się społecznie" — 45,4%, a w skali kraju 39,9% odpowiedzi
- „Okazyjnie, raz na kilka miesięcy” — 35,3%, a w skali kraju 35,0% odpowiedzi.

⁷⁸ Wyniki zbieżne z wynikami badań opisanych w raporcie „Relacje sąsiedzkie” (CBOS, 2017).

		Rozkład odpowiedzi w dużych miastach ze względu na grupę wiekową					
P5	Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?	Łącznie w Polsce	Łącznie w dużych miastach	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	Tak. mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów	31,0%	24,5%	10,4%	5,6%	6,8%	1,6%
2	Tak. pod warunkiem. że tę pomoc odwzajemniam	36,0%	33,3%	14,1%	10,0%	5,6%	3,6%
3	Nie. ponieważ nie znam moich sąsiadów	18,6%	29,3%	11,2%	7,6%	6,4%	4,0%
4	Nie. ponieważ nie ufam moim sąsiadom	9,6%	10,8%	2,4%	4,0%	3,2%	1,2%
5	Nie mam w pobliżu sąsiadów	4,8%	2,0%	1,6%	0,4%	0,0%	0,0%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na miejsce zamieszkania					Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową				
P5	Wieś	Małe miasta	Średnie miasta	Duże miasta	P5	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	12,5%	4,0%	6,9%	7,6%	1	13,1%	7,5%	6,9%	3,5%
2	13,1%	3,8%	8,8%	10,4%	2	13,9%	10,0%	8,0%	4,1%
3	4,3%	1,9%	3,4%	9,1%	3	6,3%	4,6%	4,9%	2,9%
4	2,5%	0,9%	2,9%	3,4%	4	3,5%	2,3%	3,1%	0,8%
5	3,0%	0,3%	0,9%	0,6%	5	1,5%	2,4%	0,5%	0,4%

Tab. 13. Rozkład odpowiedzi na pytanie P5 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

		Rozkład odpowiedzi w dużych miastach ze względu na grupę wiekową					
P6	Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?	Łącznie w Polsce	Łącznie w dużych miastach	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	Co najmniej raz w tygodniu	5,9%	5,2%	4,0%	5,8%	5,5%	7,7%
2	Co najmniej raz w miesiącu	19,3%	14,1%	13,1%	7,2%	20,0%	23,1%
3	Okazyjnie. raz na kilka miesięcy	35,0%	35,3%	32,3%	37,7%	34,5%	42,3%
4	Nie angażuję się społecznie	39,9%	45,4%	50,5%	49,3%	40,0%	26,9%

Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na miejsce zamieszkania					Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową				
P6	Wieś	Małe miasta	Średnie miasta	Duże miasta	P6	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
1	2,5%	0,6%	1,1%	1,6%	1	1,6%	2,4%	1,4%	0,5%
2	8,9%	2,3%	3,8%	4,4%	2	6,4%	4,3%	1,4%	0,5%
3	11,0%	4,6%	8,4%	11,0%	3	14,3%	8,8%	7,9%	4,1%
4	13,0%	3,3%	9,5%	14,1%	4	16,0%	11,4%	8,4%	4,1%

Tab. 12. Rozkład odpowiedzi na pytanie P6 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

W skali kraju, najbardziej zaangażowanych respondentów można było odnaleźć na wsi, a tych najmniej w dużych miastach. Przedstawiciele pokolenia X mieli stanowili grupę o największym udziale zaangażowania w dużych miastach.

P2 * P1. — " **Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?**"
Rozkład w dużych miastach w zależności udzielnej od odpowiedzi na pytania P1 o formę prawną dostępu do mieszkania.

Przedstawione poniżej wyniki odpowiedzi na pytanie o percepcję stref funkcjonalnych mieszkania względem formy dostępu, ze względu na obszar zainteresowania badań zawężono do dużych miast. W lokalizacjach wielkomiejskich strefy funkcjonalne w mieszkaniach oceniono w następującej kolejności od największej do najmniejszej liczby pozytywnych wskazań (w nawiasach kolejność w skali kraju):

1. (2.) Higiena
2. (1.) Sen
3. (3.) Wypoczynek
4. (4.) Przygotowywanie i spożywanie posiłków
5. (5.) Praca
6. (7.) Przechowywanie
7. (6.) Hobby
8. (8.) Zabawa i sport

Wyniki pozostają na tyle zbieżne, więc można uznać, że miejsce zamieszkania nie wpływa w istotny sposób na percepcję poszczególnych stref funkcjonalnych, więc interpretacja wyników będzie zbieżna z pytaniem P2.

Jednak odpowiedzi na pytanie P1 odnośnie wykonywanego sposobu zamieszkiwania w skali kraju były różniły się znacząco – zwłaszcza w udziale odpowiedzi udzielonych przez osoby będące właścicielami domów, którzy najprawdopodobniej ze względu na ich większą powierzchnię i możliwości strefowani mają o wiele bardziej pozytywną percepcję.

W pytaniach odpowiedzi „**odpowiednie**” uznano za wskazania **pozytywne**, a za „**za małe**” i „**brak**” za wskazania **negatywne**. Odpowiedzi „za duże” pozostały potraktowane neutralnie, ponieważ z jednej strony są pozytywne, z drugiej jednak wskazują rodzaj niedostosowania do potrzeb.

P2.1 – Przygotowywanie i spożywanie posiłków

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 76,3%, domu 77,1%
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** – na rynku prywatnym 34,8%, instytucjonalny 42,9%

P2.2 – Sen

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 88,6%, domu 82,4%

P1 * P2	Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?					Wskaźniki negatywne
		Za małe	Odpowiednie	Za duże	Brak (nie mam)	
1 Przygotowywanie i spożywanie posiłków	4 Własność mieszkania	16,8%	76,3%	6,9%	0,0%	16,8%
	3 Własność mieszkania na kredyt	19,4%	63,9%	11,1%	5,6%	25,0%
	7 Własność domu	14,3%	77,1%	8,6%	0,0%	14,3%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	34,8%	60,9%	4,3%	0,0%	34,8%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	42,9%	50,0%	7,1%	0,0%	42,9%
	8 Inne	25,0%	75,0%	0,0%	0,0%	25,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%	33,3%
	Ogółem w dużych miastach	20,1%	71,9%	7,2%	0,8%	20,9%
2 Sen	4 Własność mieszkania	12,2%	82,4%	5,3%	0,0%	12,2%
	3 Własność mieszkania na kredyt	22,2%	58,3%	16,7%	2,8%	25,0%
	7 Własność domu	5,7%	88,6%	5,7%	0,0%	5,7%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	13,0%	73,9%	13,0%	0,0%	13,0%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	0,0%	78,6%	21,4%	0,0%	0,0%
	8 Inne	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%	33,3%
	Ogółem w dużych miastach	12,0%	78,3%	9,2%	0,4%	12,4%
3 Higiena	4 Własność mieszkania	9,2%	85,5%	5,3%	0,0%	9,2%
	3 Własność mieszkania na kredyt	16,7%	61,1%	11,1%	11,1%	27,8%
	7 Własność domu	5,7%	88,6%	5,7%	0,0%	5,7%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	13,0%	65,2%	17,4%	4,3%	17,4%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	14,3%	78,6%	7,1%	0,0%	14,3%
	8 Inne	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%
	Ogółem w dużych miastach	10,0%	79,5%	8,4%	2,0%	12,0%
4 Przechowywanie	4 Własność mieszkania	22,9%	69,5%	6,9%	0,8%	23,7%
	3 Własność mieszkania na kredyt	27,8%	52,8%	13,9%	5,6%	33,3%
	7 Własność domu	14,3%	74,3%	11,4%	0,0%	14,3%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	39,1%	47,8%	13,0%	0,0%	39,1%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	28,6%	50,0%	21,4%	0,0%	28,6%
	8 Inne	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%	33,3%
	6 Własność domu na kredyt	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%	66,7%
	Ogółem w dużych miastach	24,9%	63,9%	9,6%	1,6%	26,5%
5 Wypoczynek	4 Własność mieszkania	15,3%	80,2%	4,6%	0,0%	15,3%
	3 Własność mieszkania na kredyt	8,3%	69,4%	13,9%	8,3%	16,7%
	7 Własność domu	11,4%	80,0%	8,6%	0,0%	11,4%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	21,7%	65,2%	8,7%	4,3%	26,1%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	0,0%	78,6%	21,4%	0,0%	0,0%
	8 Inne	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	33,3%	0,0%	33,3%	33,3%	66,7%
	Ogółem w dużych miastach	13,3%	75,9%	8,8%	2,0%	15,3%

Tab. 14. Rozkład odpowiedzi na pytania P1 i P2 w dużych miastach - ocena stref funkcjonalnych (1-5) w zależności od sposobu zamieszkiwania.

[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

- Najczęstsze wskazania negatywne – **własność mieszkania na kredyt** 22,2% oraz **najem mieszkania** na rynku prywatnym 13,0%

P2.3 – Higiena

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 88,6%, domu 85,5%
- Najczęstsze wskazania negatywne – **własność mieszkania na kredyt** 27,8% oraz **najem mieszkania** na rynku prywatnym 17,4%

P2.4 – Przechowywanie pranie sprzątanie

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 69,5%, domu 74,3%.
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** na rynku prywatnym 39,1% oraz **własność mieszkania na kredyt** 33,3%

P2.5 – Wypoczynek

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 80,2%, domu 80%.
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** na rynku prywatnym 26,1% oraz **własność mieszkania na kredyt** 16,7%

P2.6 – Hobby

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność domu** oraz **najem instytucjonalny mieszkania** 71,4%.
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** na rynku prywatnym 52,2% oraz **własność mieszkania** 28,2%

P2.7 – Zabawa lub sport

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność domu** 68,6% oraz **własność mieszkania na kredyt** 66,7%.
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** na rynku prywatnym 43,5% oraz **własność mieszkania** 40,5%
-

P2.8 – Praca

- Najczęstsze wskazania pozytywne – **własność** – mieszkania 69,5%, domu 74,3%
- Najczęstsze wskazania negatywne – **najem mieszkania** na rynku prywatnym 39,1% oraz **własność mieszkania na kredyt** 33,3%

Praktycznie dla wszystkich stref wskazania pozytywne najczęściej pochodzą od respondentów, którzy są właścicielami domów, mieszkań i mieszkań na kredyt. Wskazania

P1 * P2	Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?					Wskaźniki negatywne
		Za mało	Odpowiednie	Za duże	Brak (nie mam)	
6 Hobby	4 Własność mieszkania	26,7%	64,1%	7,6%	1,5%	28,2%
	3 Własność mieszkania na kredyt	16,7%	61,1%	22,2%	0,0%	16,7%
	7 Własność domu	22,9%	71,4%	5,7%	0,0%	22,9%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	43,5%	39,1%	8,7%	8,7%	52,2%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	14,3%	71,4%	14,3%	0,0%	14,3%
	8 Inne	25,0%	75,0%	0,0%	0,0%	25,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%
	6 Własność domu na kredyt	33,3%	33,3%	33,3%	0,0%	33,3%
	Ogółem w dużych miastach	25,7%	62,2%	10,4%	1,6%	27,3%
7 Zabawa lub sport	4 Własność mieszkania	38,9%	55,0%	4,6%	1,5%	40,5%
	3 Własność mieszkania na kredyt	30,6%	66,7%	0,0%	2,8%	33,3%
	7 Własność domu	25,7%	68,6%	2,9%	2,9%	28,6%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	39,1%	47,8%	8,7%	4,3%	43,5%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	35,7%	42,9%	14,3%	7,1%	42,9%
	8 Inne	25,0%	75,0%	0,0%	0,0%	25,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	0,0%	66,7%	0,0%	33,3%	33,3%
	Ogółem w dużych miastach	34,5%	58,2%	4,4%	2,8%	37,3%
8 Praca	4 Własność mieszkania	16,0%	71,0%	4,6%	8,4%	24,4%
	3 Własność mieszkania na kredyt	11,1%	66,7%	16,7%	5,6%	16,7%
	7 Własność domu	8,6%	82,9%	5,7%	2,9%	11,4%
	2 Najem mieszkania na rynku prywatnym	26,1%	60,9%	8,7%	4,3%	30,4%
	1 Najem instytucjonalny mieszkania	14,3%	71,4%	7,1%	7,1%	21,4%
	8 Inne	0,0%	50,0%	0,0%	50,0%	50,0%
	5 Najem domu na rynku prywatnym	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	6 Własność domu na kredyt	0,0%	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%
	Ogółem w dużych miastach	14,5%	71,1%	7,2%	7,2%	21,7%

Tab. 15. Rozkład odpowiedzi na pytania P1 i P2 w dużych miastach - ocena stref funkcjonalnych (6-8) w zależności od sposobu zamieszkiwania.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

T1	Liczba respondentów wytypowanych jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania, którzy udzielili odpowiedzi: P3_7 - 1,2,3,4,5,6; P4 - 1; P5 - 1,2; P6 - 1,2	Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową				
		Łącznie	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
	Duże miasta	3,3%	1,0%	0,9%	0,9%	0,5%
	Małe miasta	1,5%	0,3%	0,8%	0,3%	0,3%
	Średnie miasta	1,9%	0,5%	0,4%	0,8%	0,3%
	Wieś	6,3%	1,8%	2,3%	1,5%	0,8%
		3,5%	3,5%	4,3%	3,4%	1,8%
T2	Liczba respondentów wytypowanych jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania, którzy udzielili odpowiedzi: P3_7 - 1,2,3,4,5,6; P4 - 1,2; P5 - 1,2; P6 - 1,2	Rozkład odpowiedzi w skali kraju ze względu na grupę wiekową				
		Łącznie	Pokolenie BB	Pokolenie X	Pokolenie Y	Pokolenie Z
	Duże miasta	4,1%	1,3%	0,9%	1,3%	0,8%
	Małe miasta	2,3%	0,4%	1,1%	0,5%	0,3%
	Średnie miasta	4,0%	1,3%	0,9%	1,3%	0,6%
	Wieś	8,9%	2,8%	2,9%	2,4%	0,9%
		5,6%	5,6%	5,8%	5,4%	2,5%

Tab. 16. Rozkład odpowiedzi udzielonych przez respondentów wytypowanych jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania: T1 - repondenci, którzy mieli wiedzę o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych, T2 - bez względu na wiedzę na ten temat.
[Źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]

negatywne nie są tak zbieżne, przy czym najczęściej pochodzą od respondentów wynajmujących mieszkania na rynku prywatnym i własności mieszkania na kredyt. Podobnie jak w ujęciu ogólnym dla odpowiedzi na pytanie P2 najgorzej wypadają oceny wielości stref funkcjonalnych, które nie są lub nie były w żaden sposób regulowane – zabawa lub sport, hobby, przechowywanie/pranie/sprzątanie czy praca.

Mimo małego udziału warto też zwrócić uwagę na wskazania „brak (nie mam)”, które pojawiają najczęściej w strefach wymienionych powyżej, ale i dla stref do zaspokajania potrzeb bardziej podstawowych. Szczególnie niepokojący jest udział odpowiedzi „brak” dla stref mieszkania odpowiadającej na potrzeby zachowania higieny⁷⁹.

Biorąc pod uwagę, że największy udział w dużych miastach mają przestrzenie mieszkań (por. wyniki P1) to kwestia formy dostępu jest istotnym czynnikiem wpływającym na percepcję wielkości stref funkcjonalnych.

Warto zauważyć, że w przypadku dostępu do mieszkania na drodze najmu instytucjonalnego zadowolenie z poszczególnych stref funkcjonalnych mieszkania było zbliżone do odpowiedzi respondentów będących właścicielami domów i mieszkań (bez kredytu).

Przy czym własność mieszkania nie jest gwarancją zadowolenia z wielkości jego stref funkcjonalnych i topnieje wraz ze wzrostem poziomu potrzeb.

Na pytanie P1, odpowiedzi „inne”(8) udzieliło jedynie 5% respondentów (jednak nie przewidziano dodatkowego pytania – jakie?), co wskazuje, że alternatywy funkcjonują, ale pozostają niszą.

Konstrukcja ankiety i sposób agregacji uzyskanych danych umożliwiły także sprawdzenie jak liczna jest grupa osób gotowych poszukiwać alternatyw do sposobów zamieszkiwania zamieszczonych w ankiecie. Do sprofilowania posłużyły badania literaturowe i kwerendy opisane w rozdziale 2.5 *Współczesne kooperatywy mieszkaniowe*.

Biorąc pod uwagę, że polskie mieszkania należą do jednych z najbardziej przeludnionych w Unii Europejskiej (Eurostat, 2023). Można domniemać, że nastąpiła habituacja do zastanych warunków mieszkaniowych i sytuacje kryzysowe niespecjalnie zmieniały taki stan rzeczy. Warto jednak zauważyć, że najwięcej pozytywnych wskazań otrzymały strefy zaspokajania podstawowych potrzeb, których wielkości pośrednio lub bezpośrednio były do 2018 r. definiowane przez przepisy prawnobudowlane], a przed 1989 r. przez normatywy mieszkaniowe (Korzeniewski, 2011).

Z kolei strefy, które nie podlegają szczególnym regulacjom pokrywają się z największą liczbą wskazań negatywnych zarówno przed jak i po pandemii Covid-19. O ile mieszkania zapewniają schronienie i podstawowe potrzeby fizjologiczne, to nie pozwalają na realizację potrzeb związanych z jego obsługą (przechowywanie, pranie, sprzątanie), dobrostanem mieszkańców (wypoczynek, hobby, zdrowie, sport) i w wielu przypadkach na pracę i naukę. Przy czym zmiana percepcji stref mieszkania następowała w różny sposób w zależności od miejsca zamieszkania, a więc również od struktury i rodzaju zabudowy mieszkaniowej. Otrzymane wyniki pozwalają stwierdzić, że najbardziej istotna zmiana odbioru przestrzeni funkcjonalnych nastąpiła w miastach dużych i średnich, a więc dotyczyła zabudowy wielorodzinnej w odróżnieniu od zmian o łagodniejszym charakterze dla zabudowy jednorodzinnej przeważającej na wsi i małych miastach.

⁷⁹ Wyniki zbieżny z badaniami Eurostat oraz Spis powszechny.

P1 Forma prawa miejsca zamieszkania

Największa liczba wskazań w skali kraju ze względu na grupę wiekową (Pokolenie)

Najem mieszkania na rynku prywatnym [P1.2]

udział w skali kraju 7.3%

udział w dużych miastach 9.2%

Y 3.1%

Z 2.4%

Własność mieszkania na z kredytem [P1.3]

udział w skali kraju 10.4%

udział w dużych miastach 14.5%

X 3.5%

X 4.8%

Y 4.8%

Własność mieszkania [P1.4]

udział w skali kraju 35.4%

udział w dużych miastach 52.6%

BB 17.3%

BB 27.7%

Własność domu [P1.7]

udział w skali kraju 32.1%

udział w dużych miastach 14.1%

BB 12.9%

X 32.1%

Mieszkanie w różnych formach dostępu

81.9%

P2 Percepcja stref funkcjonalnych mieszkań - wskazania negatywne

Zmiana percepcji po wybuchu Pandemii COVID-19

Przechowywanie/pranie/sprzątanie [2.4]

udział w skali kraju 21.5%

udział w dużych miastach 26.5%

zmiana w skali kraju 1.8%

Hobby [2.6]

udział w skali kraju 25.9%

udział w dużych miastach 27.5%

zmiana w skali kraju 5.9%

Zabawa lub sport [2.7]

udział w skali kraju 33.5%

udział w dużych miastach 33.3%

4.3% zmiana w skali kraju

Praca [2.8]

udział w skali kraju 18.5%

udział w dużych miastach 21.7%

zmiana w skali kraju 14%

P1 * P2 Percepcja wielkości stref funkcjonalnych mieszkań ze względu na formę sposobu zamieszkiwania

Przechowywanie/pranie/sprzątanie [2.4]

odpowiednie 66.5%

za małe lub brak 26.5%

Własność mieszkania 69.5%

Własność mieszkania na kredyt 33.3%

Najem mieszkania na rynku prywatnym 39.1%

Hobby [2.6]

odpowiednie 62.2%

za małe lub brak 27.5%

Własność mieszkania 64.1%

Własność mieszkania na kredyt 16.7%

Najem mieszkania na rynku prywatnym 26.1%

Zabawa lub sport [2.7]

odpowiednie 58.2%

za małe lub brak 33.3%

Własność mieszkania na kredyt 66.7%

Własność mieszkania 40.5%

Najem mieszkania na rynku prywatnym 43.5%

Praca [2.8]

odpowiednie 71.1%

za małe lub brak 21.7%

Własność mieszkania 71%

Własność mieszkania 24.4%

Najem mieszkania na rynku prywatnym 30.4%

Wyk. 9. Zestawienie najbardziej charakterystycznych odpowiedzi na pytania P3-P6.
[źródło: oprac. aut.]

Redukcja powierzchni użytkowej nowobudowanych mieszkań w celu zwiększenia dostępności cenowej, skutkuje ograniczeniami możliwości dostosowywania ich do potrzeb mieszkańców. Rozwiązania wnętrzarskie umożliwiające wielofunkcyjność danych przestrzeni nie należą do najtańszych, podobnie jak eksternalizacja realizacji potrzeb związanych np. z hobby, sportem czy zabawą. Uzasadnione są zatem poszukiwania innych sposobów na kompensację stref funkcjonalnych, które zapewniają nie tylko podstawowe, ale i rozszerzone potrzeby użytkowników, np. za pomocą projektowania przestrzeni wspólnych i organizacji podejmowanych w nich działań wspólnotowych.

T. – Typowanie grup zainteresowanych co-housingiem.

Sprawdzono, która z generacji może być skłonna do realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie co-housingu [Tab.16]. Typowanie jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania przeprowadzono korelując odpowiedzi respondentów z cechami jakimi charakteryzują się grupy tworzące i wspólnie zamieszkujące kooperatywy mieszkaniowe⁸⁰.

Typowanie T1 to respondenci, którzy mieli dodatkowo wiedzę o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych, stanowili w skali kraju na poziomie 3,5%, w dużych miastach 1% (poniżej granicy błędu statystycznego), zaś na wsi 6,3%.

T2 to respondenci wytypowani, bez względu na wiedzę na ten temat oddolnych inicjatyw mieszkaniowych, stanowili w skali kraju na poziomie 5,6%, w dużych miastach 1,3% (ponownie poniżej granicy błędu statystycznego), zaś na wsi 8,9%.

Z typowań wynika, że największego zainteresowanie co-housingiem można się spodziewać ze względu na lokalizację, na wsi⁸¹, a ze względu na generację respondentów w pokoleniach BB i X. Z punktu widzenia kreowania rozwiązań dedykowanych do różnych odbiorców warto przyjrzeć się charakterystyce pokoleń⁸²:

Największa generacja i pokolenie baby boomers (**Pokolenie BB**). Polscy seniorzy stanowią zróżnicowaną grupą, w zakresie preferencji mieszkania wspólnotowego ma podobną liczbę zwolenników samodzielnego życia co potencjalnie zainteresowanych alternatywnymi formami zamieszkiwania. Może też wynikać z doświadczeń ze sposobem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i działań pseudokolektywnych w okresie PRL (związanych z przymusowym dokwaterowywaniem), które miały charakter odgórny i zaprzeczały ideom współdzielenia z definicji oddolnych i dobrowolnych. Ze względu na metrykę, będzie również dominującym adresatem rozwiązań projektowania uniwersalnego dla seniorów.

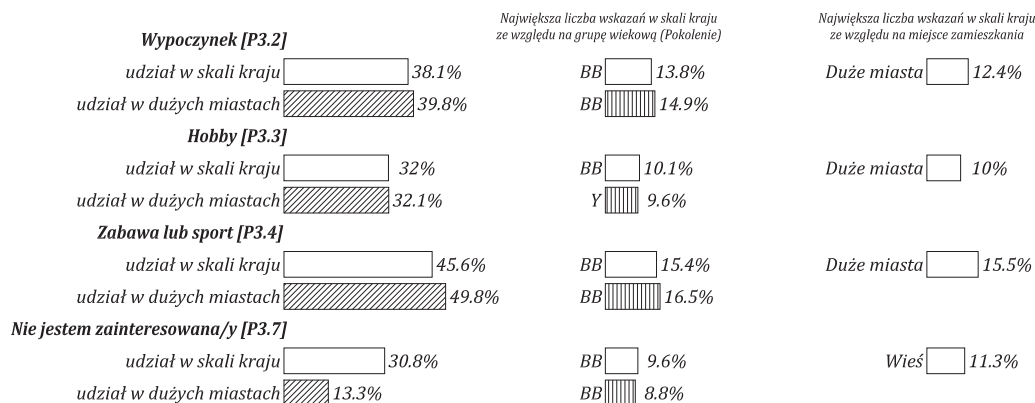
Pokolenie X; beneficjenci transformacji ustrojowej tak jak baby boomers mają relatywnie większe zasoby dóbr i nieruchomości, tak więc jego najzamożniejsi przedstawiciele będą mogli pozwolić sobie na finansowanie srebrnego etapu kariery mieszkaniowej za pomocą spieniężenia dotychczasowych formy zamieszkiwania bądź hipoteki odwróconej; ograniczone relacje sąsiedzkie ze względu na nieufność lub nieznajomość sąsiadów mogą wynikać właśnie z relatywnie wysokiego poziomu stabilizacji. Mimo to, w niszy typowania pod względem zainteresowania co-housingiem stanowią drugą co do wielkości grupę.

⁸⁰ Na podstawie wiedzy opisanej w rozdziałach 2.4 *Dominujące trendy a ścieżki alternatywne w formowaniu architektury mieszkaniowej* i 2.5 *Współczesne kooperatywy mieszkaniowe* oraz przeprowadzonych w ramach badań wstępnych warsztatów z osobami wyrażającymi chęć zamieszkiwania wspólnotowego.

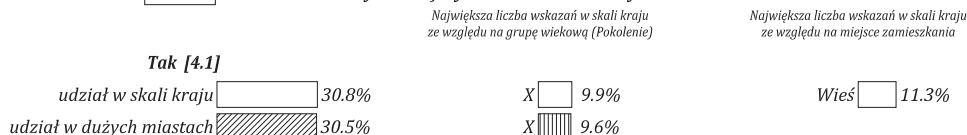
⁸¹ Podobne preferencje wykazywali uczestnicy warsztatów przeprowadzonych przez badacza, gdzie zaobserwowano duże zainteresowanie ekoosadami w nurcie budownictwa naturalnego.

⁸² Na podstawie badań literaturowych i badań własnych.

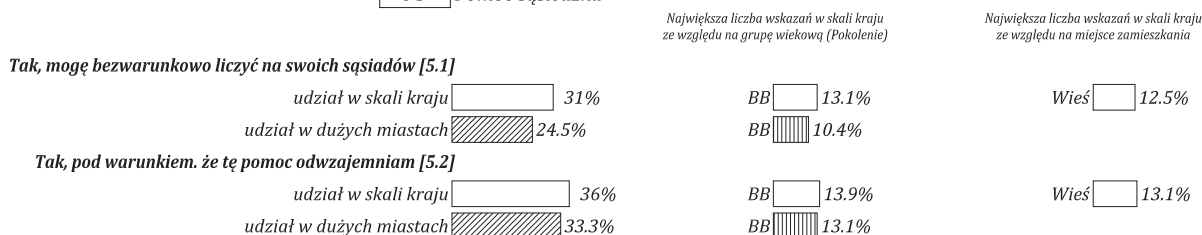
P3 Chęć realizacji potrzeb w przestrzeni wspólnej w najbliższym sąsiedztwie



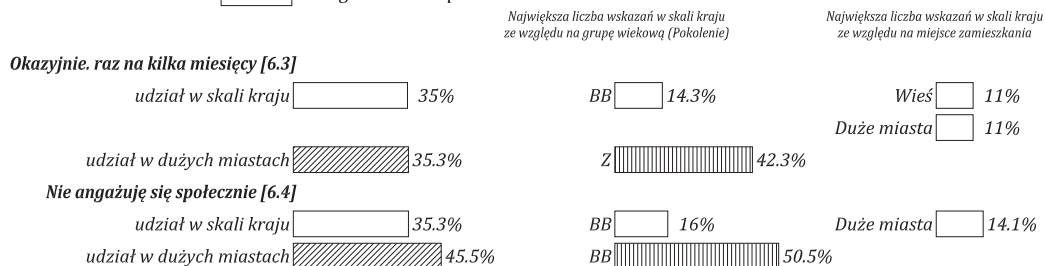
P4 Wiedza o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych



P5 Pomoc sąsiadka



P6 Zaangażowanie społeczne



Ryc. 62. Zestawienie najbardziej charakterystycznych odpowiedzi na pytania P3-P6.
[źródło: oprac. aut.]

Mieszkania zamieszkuje				
przynajmniej jedna osoba będąca właścicielem całego lub części mieszkania	przynajmniej jedna osoba mająca spółdzielcze prawo (własnościowe lub lokatorskie) do mieszkania	osoba(y) z tytułu najmu całego mieszkania	przynajmniej jedna osoba z tytułu podnajmu całego lub części mieszkania (dotyczy także najmu części mieszkania)	osoba(y) na podstawie innego tytułu
80,3%		15,00%		4,9%
68,80%	14,18%	9,84%	1,39%	5,78%

Tab. 17. Dane dotyczące form dostępu do mieszkania z Narodowego Spisu Powszechnego.
[źródło: NPS 2021]

Pokolenie Y; osoby dorastające w czasie entuzjazmu wynikającego z możliwości przyniesionych przez zmiany ustrojowe i akcesję do Unii Europejskiej po zderzeniach z rzeczywistością rynku pracy i nieruchomości są bardziej skore do wyrzeczeń oraz współpracy; pokolenie najbardziej otwarte na przysługi sąsiedzkie; w porównaniu do poprzednich pokoleń mogą nie mieć możliwości zapewnienia finansowania okresu starzenia się przez upłynięcie własnych nieruchomości (wcześniej szansy na ich dziedziczenie);

Pokolenie Z; pokolenie znajdujące się na etapie usamodzielniania się, rozpoczynając pracę lub studia; najmniej liczy na pomoc sąsiedzką przede wszystkim z powodu braku znajomości swoich sąsiadów; najmniej liczebne w porównaniu do poprzednich, jednak bardzo istotne w kontekście udziału w rynku pracy i gospodarce; wynika to z faktu, że bardziej koncentruje się na relacjach społecznych w świecie cyfrowym budowanych na podstawie wspólnych zainteresowań niż opartych na fizycznej lokalizacji; dobieranie wspólnych wartości oraz doświadczenia pokolenia nabyte w pierwszych etapach kariery mieszkaniowej dają szansę na chęć wspólnotowego zamieszkiwania w okresie starzenia się.

Wyniki badań przyniosły również wnioski techniczne

- Zwiększenie liczby respondentów w celu uzyskania reprezentatywnej liczby odpowiedzi zawierające poziom przychodów, pytania dodatkowe sprawdzenie wiarygodności wcześniej udzielonych odpowiedzi.
- Wskazanie typu mieszkania, jego powierzchni użytkowej i okresu w jakim powstało (analogicznie do spisu powszechnego w celu poszerzeniu przestrzeni do porównań jak i triangulacji badań).

1 Kraj	2 Rok	3 Waluta	4 Cena BigMac'a [waluta lokalna]	5 Kursy śred. Euro w złotych wg NBP	6 Cena BigMac'a [Euro]	7 Średnia cena kupna 1 mkw mieszkania [PLN]	8 Średnia cena kupna 1 mkw mieszkania [Euro]	9	10 Ilość BigMac'ów do kupna 1 mkw mieszkania	11
Austria	2018	EUR	3,40	4,26	3,40	14 023	3 290		968	
	2019	EUR	3,81	4,30	3,81	15 030	3 497		918	
	2020	EUR	3,86	4,44	3,86	16 241	3 654		947	
	2021	EUR	3,92	4,57	3,92	18 160	3 976		1 014	
	2022	EUR	4,35	4,68	4,35	20 447	4 369		1 004	
	2023	EUR	4,81	4,54	4,81	18 264	4 023		836	
						17 028	3 802	2,8	948	2,4
Niemcy	2018	EUR	4,12	4,26	4,12	11 551	2 710		658	
	2019	EUR	4,14	4,30	4,14	13 238	3 080		744	
	2020	EUR	4,45	4,44	4,45	15 561	3 501		787	
	2021	EUR	4,46	4,45	4,46	16 527	3 714		833	
	2022	EUR	4,58	4,68	4,58	16 329	3 489		762	
	2023	EUR	5,34	4,54	5,34	14 841	3 269		612	
						14 674	3 294	2,4	733	1,6
Polska	2018	PLN	10,10	4,26	2,37	4 630	1 086		458	
	2019	PLN	10,80	4,30	2,51	5 235	1 218		485	
	2020	PLN	11,00	4,44	2,47	5 781	1 301		526	
	2021	PLN	13,43	4,57	2,94	6 521	1 428		486	
	2022	PLN	16,68	4,68	3,56	7 125	1 522		427	
	2023	PLN	19,90	4,54	4,38	7 743	1 706		389	
						6 173	1 377	1	462	1

Tab. 18. Porównanie ceny jednostkowej kupna mieszkania w Austrii, Niemczech i Polsce z uwzględnieniem siły nabywczej [źródło: oprac. aut. na podst. danych statystycznych]

1 Kraj	2 Rok	12 Średnia cena najmu 1 m2 mieszkania [Euro]	13	14 Ilość BigMac'ów do najmu 1 mkw	15	16 Średnia cena najmu 1 m2 mieszkania w stolicy [Euro]	18	18 Ilość BigMac'ów do najmu 1 mkw mieszkania w stolicy	19
Austria	2018	7,85		2,31		9,60		2,82	
	2019	8,02		2,11		9,08		2,38	
	2020	8,27		2,14		9,90		2,56	
	2021	8,29		2,11		8,65		2,21	
	2022	8,70		2,00		9,10		2,09	
	2023	9,35		1,94		10,50		2,18	
		8,41	1	2,10	1	9,47	1	2,38	1
Niemcy	2018	7,90		1,92		9,30		2,26	
	2019	9,04		2,18		7,30		1,76	
	2020	9,43		2,12		8,70		1,96	
	2021	10,29		2,31		10,10		2,26	
	2022	10,89		2,38		16,30		3,56	
	2023	10,98		2,06		17,20		3,22	
		9,76	1,2	2,16	1,0	11,48	1,2	2,50	1,1
Polska	2018	9,38		3,96		14,80		6,25	
	2019	9,54		3,80		14,60		5,81	
	2020	9,45		3,82		16,70		6,75	
	2021	9,63		3,28		15,13		5,15	
	2022	11,97		3,36		15,20		4,26	
	2023	13,22		3,02		16,70		3,81	
		10,53	1,3	3,54	1,7	15,52	1,6	5,34	2,2

Tab. 19. Porównanie ceny jednostkowej najmu mieszkania w Austrii, Niemczech i Polsce z uwzględnieniem siły nabywczej [źródło: oprac. aut.]

3.2. Dostępność mieszkań

Formy sposobu zamieszkiwania badane w poprzednim punkcie są związane z możliwościami finansowymi ich użytkowników. Z racji, że zdecydowana większość respondentów odmówiła odpowiedzi na poziom dochodów, trudno było jednoznacznie skorelować zadowolenie z poziomem przychodów. Niemniej porównując wyniki badań własnych z innymi badaniami (Cyran, 2017; Czerniak i Kroszka, 2024) przyjmuje się, że taka zależność istnieje i jest kluczem do scharakteryzowania luki czynszowej w Polsce.

„W 2022 r. luka czynszowa wynosiła 35 proc. i kształtowała się na zbliżonym poziomie do odnotowanego w latach 2020–2021, czyli w okresie boomu na rynku mieszkaniowym. W latach 2010–2019 luka ta stopniowo malała z poziomu 44 proc. na początku dekady, czemu sprzyjały procesy demograficzne i szybszy wzrost płac niż cen mieszkań. Największa luka czynszowa, w wysokości ponad 60 proc., występowała w 2022 r. w przypadku gospodarstw domowych samotnych rodziców oraz złożonych z dwójki rodziców i trójki lub więcej dzieci. Najniższa luka występowała w dwuosobowych gospodarstwach domowych, złożonych wyłącznie z dorosłych, niezależnie od ich wieku (poniżej 20 proc.). Wyższa od średniej luka czynszowa wśród małych rodzin nuklearnych (2 dorosłych + 1 dziecko) wynika z relatywnie wysokiego zadłużenia z tytułu kredytów hipotecznych na zakup zbyt małego względem potrzeb mieszkania. Luka czynszowa wśród najemców była dwukrotnie wyższa niż wśród gospodarstw domowych użytkujących mieszkania własnościowe (72 vs. 35 proc. w 2022 r.). Co więcej, ponad połowa najemców (51 proc. w 2022 r.) nie miała dochodów w wysokości odpowiedniej do zakupu lub najmu rynkowego mieszkania zaspokajającego ich potrzeby mieszkaniowe. Potwierdza to, że najem komercyjny w Polsce w większości wciąż jest przymusem ekonomicznym, a nie wyborem sposobu zamieszkiwania.” (Czerniak i Kroszka, 2024)

W 2022 r. w Poznaniu ceny optymalnych układów zbliżonych do tych, jak w przedstawionym w podrozdziale 3.3.1 przypadku [Ryc. 63], kształtowały się na poziomie od około 7500 pln/m² do 12 000 pln/m² (dla centralnie położonych lokalizacji). W 2024 r. przedział ten kształtuje się na poziomie odpowiednio od 12 000 pln/m² do 19 000 pln/m². Układ funkcjonalny mieszkania jest także kompromisem możliwości finansowania z obowiązującymi warunkami prawnobudowlanymi. Te z jednej strony potrafią zachować bezwładność na przemiany opisywane wcześniej, a z drugiej w sposób nagły i nieoczekiwany potrafią zmienić podejście projektowe⁸³. Autor, analizując trendy powstających współcześnie polskich realizacji mieszkaniowych, zauważa, że atrakcyjne architektonicznie i funkcjonalnie realizacje stanowią niewielką część oferty na rynku pierwotnym zdominowanym przez inwestycje mieszkaniowe wygenerowane w sposób stawiający wyraz architektoniczny, trwałość i funkcjonalność na dalszym planie [Ryc. 6.]. Można też zauważyć tendencję, że najdroższe ceny jednostkowe metra kwadratowego dotyczą najbardziej optymalnie zaprojektowanych układów funkcjonalnych (np. bez strat na powierzchni trudne do zaaranżowania czy komunikację)⁸⁴.

⁸³ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w określonych przypadkach umożliwia nieuzasadnione w ujęciu ładu przestrzennego odejście od obowiązujących zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

⁸⁴ Dane zebrane przez autora w trakcie targów mieszkaniowych organizowanych w Poznaniu w latach 2017-2024 oraz

Prawo do użytkowania	Własność		Własność z kredytem hipotecznym	Najem	
Rola	Właściciel = Użytkownik		Właściciel = Użytkownik	Najemca = Użytkownik	Właściciel = Inwestor
Początkowy wkład własny ¹	-340 527		-34 053	-3 600	-342 327
Rata kredytu ²			-1 432		
Czynsz z tytułu najmu ^{1 3}				-1800	1310
Opłaty eksploatacyjne ⁴	-400		-400	-400	
Łącznie	-400		-1832	-2200	1310
	85 €		391 €	€ 470	
jednostkowo za m ²	2,44 €		11,18 €	13,43 €	
Roczny koszt ³ dostępu	-4 800		-21 984	-26 400	15 720
Koszty³ po 30 latach	-144 000		-659 520	-792 000	471 600
Wartość uzyskanej własności	340 527		340 527	n/d	340 527
Bilans po 30 latach	196 527		-318 993	-792 000	812 127

¹ Dane z raportu wyceny wygenerowany przez serwis www.urban.one w pierwszym rok wprowadzenia nieruchomości na rynek

² Kalkulacja uproszczona obliczona w serwisie www.infor.pl/kalkulatory przy założeniu wkładu własnego 10% dla średniego oprocentowania w danym roku rozłożona na równe raty przez 30 lat

³ Wartości dla Właściciela w roli Inwestora po stronie zysku

⁴ Orientacyjne koszty eksploatacyjne przedstawione przez Dewelopera na etapie
Jeśli nie wyróżniono (€) wartości w pln

Tab. 20. Porównanie szacunkowych kosztów dostępu dla wiodących sposobów zamieszkiwania na przykładzie mieszkania dwupokojowego w dobrze skomunikowanej i obsługiwanej okolicy na poznańskim Grunwaldzie z ujęciem perspektywy innych niż użytkownik interesariuszy. Kalkulacje utworzone w ramach studium rentowności na potrzeby Inwestora.
[źródło: oprac. aut.]

Rok	2022		2023		2024	
	Szacunek ¹	Stan faktyczny ²	Szacunek ¹	Stan faktyczny ²	Szacunek ¹	Stan faktyczny ²
Wartość mieszkania ³	340 527	360 000	448 735	b/d	540 365	b/d
Miesięczne koszty eksploatacyjne	400	430	460	500	460	550
Miesięczny zysk z najmu długoterminowego ⁴	1 310	1 700	1 300	1 850	1 300	1 950
Miesięczna rata kredytu hipotecznego ⁵	1 432	b/d	2 935	b/d	3 965	b/d

¹ Dane z raportu wyceny wygenerowany przez serwis www.urban.one w pierwszym i kolejnym roku od wprowadzenia nieruchomości na rynek

² Wartość mieszkania w stanie gotowym do użytkowania, w pełni wykończone i wyposażone

³ Dane uzyskane od Inwestora. Podana wartość zawiera: koszt zakupu nieruchomości, podatek od czynności cywilnoprawnych, taksy i czynności notarialne, projekt wnętrz, zakup materiałów do wykończenia, prace wykończeniowe, opłaty eksploatacyjne przez okres remontu i inne koszty pośrednie. Miesięczny koszt eksploatacji na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

⁴ Po opodatkowaniu od dochodu z ujęciem kosztów pośrednich

⁵ Kalkulacja uproszczona obliczona w serwisie www.infor.pl/kalkulatory przy założeniu wkładu własnego 10% dla średniego oprocentowania w danym roku rozłożona na równe raty przez 30 lat

Wartości w pln

Tab. 21. Porównanie szacunkowych i faktycznych kosztów/zysków w pierwszych dwóch latach użytkowania mieszkania jako sprawdzenie symulacji powyżej. [źródło: oprac. aut.]

Aby zilustrować problem dostępności mieszkań w krajach przyjętych za punkt odniesienia w zakresie badawczym, użyto wskaźnika Big Mac Index⁸⁵. Nominalnie mieszkania są w Polsce stosunkowo łatwe do nabycia, zaś najtrudniej dostępne do najmu – gdyż patrząc przez pryzmat siły nabywczej są jednostkowo najdroższe. Problem polega na tym, że nabycie prawa do własności do lokalu mieszkaniowego wiąże się dla dużego grona, szczególnie młodych osób, z wydatkiem poza zasięgiem, także w formie kredytu (na przestrzeni jego spłaty kosztuje drugie tyle co mieszkanie oraz sprawia iluzję własności, ponieważ realnym właścicielem lokalu jest bank). Brak zdolności kredytowej odcina od możliwości relatywnie dostępnego, dla przytoczonych poniżej krajów, zakupu i kieruje w stronę najmu, który okazuje się w Polsce jednostkowo najdroższy. Ceny mieszkań względem krajów Europy Zachodniej są niedoszacowane, a nadwyżka kapitału inwestycyjnego w skali globalnej sprzyja do inwestowania na polskim rynku nieruchomości.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w latach 2018-2023 w Niemczech i Austrii cena zakupu metra kwadratowego na własność była droższa niż w Polsce, odpowiednio: nominalnie 2,4 i 2,8 razy, a z uwzględnieniem siły nabywczej 1,6 i 2,4 razy [Tab. 18]. Jednak cena najmu metra kwadratowego jest w Niemczech i Austrii tańsza niż w Polsce [Tab.19]. Najem w Polsce jest nominalnie droższy względem Austrii 1,3 razy, a z uwzględnieniem siły nabywczej 1,7 razy. Uwzględniając siłę nabywczą cena najmu metra kwadratowego w Warszawie była 2 razy wyższa niż w Berlinie i Warszawie.

Należy zauważyć, że mimo nominalnie rosnących cen zakupu w Polsce, cena jednostkowa najmu stawała się coraz bardziej przystępna. Jednak tutaj przeszkodą staje się zdolność kredytowa, której próg banki systematycznie podwyższają. Wysokość raty kredytu i wysokość czynszu za mając przez długi czas była porównywalna, jednak wraz ze wzrostem cen mieszkań zaczęła wzrastać. Relacja ta pozostaje systemem naczyń powiązanych, ponieważ wszelkie wzrosty kosztów są prędzej czy później przerzucane na najemców. W tym aspekcie uprzywilejowane są osoby, którym udało zainwestować w mieszkania z udziałem kredytu hipotecznego kiedy te były bardziej przystępne. Dla młodszych inwestorów próg wejścia będzie odpowiednio wyższy.

Struktura polskich zasobów mieszkaniowych [Wyk.1] sprzyja spekulacjom i czerpaniu korzyści z braku alternatyw (Erbel, 2020; Stiasny, 2017; Twardoch i Heciak, 2016; Twardoch, 2019). W kontekście architektury i urbanistyki wpływ na cenę mieszkań, szczególnie na etapie budowy ma też chaos przestrzenny⁸⁶, który przekłada się np. na deklarowaną konieczność posiadania samochodu. W przypadku niedostępnego lub niewystarczającego transportu publicznego wytyczne planistyczne co do ilości miejsc postojowych są często podwyższone⁸⁷, a budowa kondygnacji podziemnych jest znacznie bardziej skomplikowana i kosztowna niż kondygnacji nadziemnych.

W uzupełnieniu do analizy dostępności na poziomie statystycznym w kolejnych podrozdziałach przeprowadzono studia przypadku związane z kosztem dostępu dla dwóch realizacji mieszkaniowych przeprowadzonych w odmiennych formułach.

⁸⁵ Wskaźnik oparty na parytecie siły nabywczej. Na podstawie danego produktu – burgera, który dostępny jest w wielu krajach, gdzie cena jest dostosowana do lokalnych uwarunkowań ekonomicznych.

⁸⁶ Roczny koszt chaosu przestrzennego szacowany jest na w obrębie struktur osadniczych i infrastruktury technicznej (niezrównoważone planowanie przestrzenne) to 4,48 mld €, a transportu i mobilności (np. nadmierne dojazdy do pracy) 7,44 mld € (Śleszyński i in., 2020)

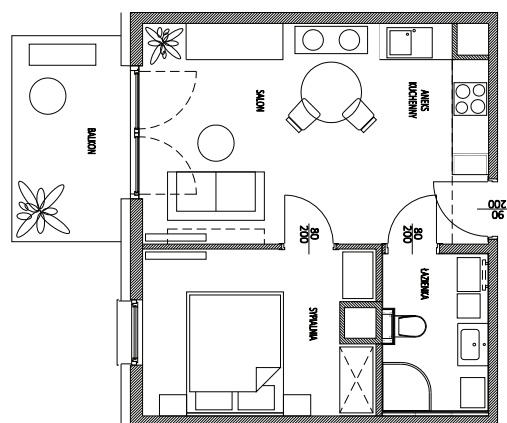
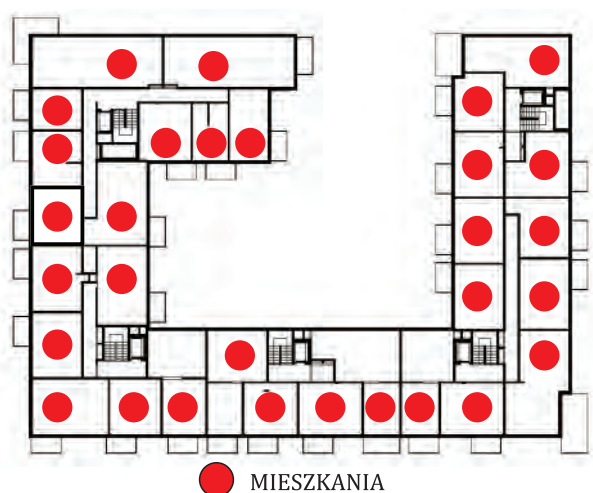
⁸⁷ Wobec nadmiernego ruchu kołowego do miast wynikającego m. in. z ich rozlewania się, chcąc ograniczać to ich liczbę najprościej jest wymagać organizowanie miejsc postojowych w obrębie nieruchomości niż organizować skuteczny transport publiczny.



Ryc. 64. Widok z ulicy Jawornickiej na budynek mieszkalny wielorodzinny Cerisier Residence w Poznaniu. Proj. Ultra-Architects. [źródło: fot.aut.]



Ryc. 65. Widok z lotu ptak na budynek mieszkalny wielorodzinny Cerisier Residence w Poznaniu. Proj. Ultra-Architects. [źródło: fot. M.Lulko, Archiwum Architektury]



Ryc. 63. Schemat funkcjonalny budynku mieszkalnego wielorodzinnego Cerisier Residence w Poznaniu. Po prawej rzut jednego z najbardziej zoptymalizowanych (redukcja strat komunikacyjnych) typów mieszkań, które zostały zaproponowane na poznańskim rynku nieruchomości w 2018r. Minimalizacja powierzchni użytkowej mieszkania przy użyciu konwencjonalnych rozwiązań oraz zastosowaniu nieskomplikowanych układów konstrukcyjnych. Proj. Ultra-Architects [źródło: po lewej: oprac. aut. na podst.: www.bi-polska.pl/uploads/cerisier-residence, dostęp: wrzesień 2018; po prawej: oprac. aut. projekt aranżacji wnętrz]

3.3. Studia przypadków sposobów zamieszkania

3.3.1. Budynek mieszkalny wielorodzinny Cerisier Residence⁸⁸, Poznań, Polska

Budynek mieszkalny wielorodzinny zrealizowany z udziałem środków prywatnych w sąsiedztwie istniejącego osiedla mieszkaniowego dostępny transportem publicznym w ciągu pół godziny od centrum miasta. Na powierzchni całkowitej budynku 12 091 m² gdzie zaprojektowano 106 mieszkań, rowerownię i halę garażową [Ryc.63]. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne wykonane z bloczków silikatowych oraz elementów żelbetowych i jedną podziemną ze ścianami wykonanymi w żelbecie (hala garażowa).

Dla mieszkania dwupokojowego w budynku porównano szacunkowe koszty dostępu dla wiodących sposobów zamieszkiwania tj. jako własności, własności z kredytem hipotecznym oraz dostępem w drodze najmu, gdzie wykazano również bilans dla właściciela [Tab. 20]. Analiza przeprowadzona była w 2021 roku i wskazała bilans po 30 dla każdego scenariusza. Zakup za gotówkę po odjęciu kosztów utrzymania będzie wynosił 196 527 zł, jeśli z udziałem kredytu z 10% wkładu własnego to bilans ujemny 318 993 zł. Dla osoby wynajmującej takie mieszkanie przez 20 lat to bilans ujemny 792 000 zł, jednak dla właściciela bilans wynosiłby 812 127. Symulacja jest uproszczona, nie uwzględnia czynników ekonomicznych, ryzyka itd., jednak pokazuje dlaczego własność jest najbardziej pożądanym scenariuszem.

Następnie sprawdzono dane szacunkowe ze stanem faktycznym kosztów/zysków w pierwszych dwóch latach użytkowania mieszkania. Rzeczywistość po w latach 2022-2024 znacznie odbiegła od szacunków. W 2022 roku faktyczny koszt mieszkania okazał się większy niż szacunki, co wynikało przede wszystkim z rosnących cen robocizny związanej z pracami wykończeniowymi. Przewidywany przychód z najmu długoterminowego okazał się wyższy niż szacowano. W kolejnych latach szacunkowa wartość mieszkania znacznie wzrosła - w 2023 do prawie 450 tys. zł a w 2024 do 540 tys. zł co stawowi wzrost o 60% na przestrzeni zaledwie trzech lat. Faktyczny zysk z najmu dla właściciela w tym okresie wzrósł o 15%. Taki scenariusz okazał się korzystny dla właściciela kupującego zarówno za gotówkę i z udziałem kredytu przed 2022 rokiem korzystna. Dla osoby która chciała nabyć mieszkanie na własność w 2023 na cele własne czy inwestycyjnie z udziałem kredytowania sytuacja mocno się skomplikowała ponieważ szacowana rata kredytu wzrosła o ponad 100% w stosunku do roku poprzedniego, a w 2024 wzrosła u kolejne 30%. Dla omawianego przykładu przeprowadzono w 2023 roku symulację zdolności kredytowej dla dochodów pracownika naukowo-dydaktycznego z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony na jednej z czołowych uczelni technicznych w Polsce. Zakładając wkład własny na poziomie 10% taka osoba była w stanie otrzymać kredyt jedynie na niecałą połowę takiego mieszkania, a kolejnym roku symulacja wskazała brak zdolności kredytowej.

Cerisier Residence można uznać za przykład budynku solidnie zaprojektowanego z ciekawymi detalami, zgodnie ze sztuką budowlaną, jednak wyraźnie widać, że ręce projektantów związane były uzyskaniem parametrów projektowych podyktowanych przez wyśrubowane wskaźniki ekonomiczne [Tab.5]. Mimo sprawności projektantów minimalizowane powierzchnie mieszkań ograniczają możliwości realizacji potrzeb mieszkańców. Tradycyjna technologia wykonania ogranicza możliwości zmiany podziału mieszkań czy ich adaptacji na mieszkania dostępne.

⁸⁸ Dane pozyskane od Inwestora, który zlecił autorowi projekt aranżacji wnętrza opisywanego mieszkania.



Ryc. 66. Kooperatywa Gleis 21 - przestrzeń wspólna dla mieszkańców - a) widok od promendy b) sala do jogi, zieleń w parterze.
[źródło: fot. M. Janowski]



Ryc. 67. Kooperatywa Gleis 21 - kuchnia i jadalnia dla mieszkańców (po lewej), wielofunkcyjna sala audytoryjna dla mieszkańców, gości i użytku zewnętrznego (po prawej).
[źródło: www.gleis21.wien, dostęp: marzec 2022]

	2019	2022
Wkład założycielski (zwrotny):	32 596 € 580 €/m ²	37 354 € 665 €/m ²
Wkład na wyposażenie części wspólnych (zwrotny):	3 000 € / osobę	3 000 € / osobę
Opłata wpisowa (zwrotna):	3 000 € / osobę	6 000 € / osobę
Rata kredytu spółdzielni, fundusz remontowy, koszty eksploatacyjne i inne, podatki :	645 € 11,5€/m ²	740 € 13,15€/m ²

Ryc. 68. Kalkulacja kosztów dostępu do mieszkania w budynku Gleis21 w Wiedniu o powierzchni 50m² na etapie formowania kooperatywy w marcu 2019r. z ofertą przejęcia lokalu 56m² w lipcu 2022 r.
[źródło: www.gleis21.wien, dostęp odpowiednio: marzec 2019 i lipiec 2022]

3.3.2. Kooperatywa mieszkaniowa Gleis 21⁸⁹, Wiedeń, Austria

Budynek kooperatywy mieszkaniowej zrealizowany z udziałem środków publicznych na terenie pokolejowym w ramach nowej dzielnicy mieszkaniowej dostępnej transportem publicznym w ciągu pół godziny od centrum miasta. Na powierzchni całkowitej budynku 5 835 m² gdzie zaprojektowano 38 mieszkań, przestrzenie wspólne i lokale użytkowe [Ryc.69]. Budynek posiada 6 kondygnacji nadziemnych wykonane z prefabrykatów z drewna klejonego oraz elementów żelbetowych i jedną podziemną wykonaną w żelbecie (części wspólne).

W styczniu 2015 uformowała się grupa założycieli, która po intensywnych i ciekawych kilku miesiącach pracy nad tematem, zaowocowała znalezieniem działki budowlanej. Jesienią 2016 roku rozbudowana grupa składała się już z 41 dorosłych i 19 dzieci. Stworzyły ją osoby na różnorodnym etapie życia (rodzice, dzieci, pary, single), o różnym pochodzeniu i szerokim wachlarzu kompetencji zawodowych. Wszystkich zjednoczyła wizja wspólnego zamieszkania i życia, jak i gotowość zaangażowania w kooperatywę mieszkaniową. W zależności od potrzeb i możliwości, każdy z mieszkańców otrzymał dopasowane pod siebie mieszkanie. Osoby, które dołączały do kooperatywy później robiły to w drodze rozpisywanych konkursów dla nowych członków.

„Gleis 21” został zainicjowany przez architekta Markusa Zilkera⁹⁰ i socjologa Gernota Tscherteu⁹¹. Zespoły projektowe oraz deweloper non-profit⁹², mieli za sobą wspólne doświadczenie przy realizacji opisanej wcześniej kooperatywy WohnProjekt Wien, tym samym sposób organizacji i przeprowadzenia przedsięwzięcia przebiegał analogicznie. Organizacja kooperatywy opiera się na zasadach socjokracji z kręgami: architektura, otoczenie, wspólnota, komunikacja, kooperacja, samoorganizacja, prawo i finanse. Komunikacja wewnętrzna, w tym proces podejmowania decyzji odbywa się zarówno podczas spotkań poszczególnych grup, jak i dzięki różnorodnym narzędziom IT. Główną platformę komunikacyjną stanowi Slack, gdzie ustanowiono poszczególne grupy mailingowe, w zależności od potrzeb / zakresu tematu. Wspólnemu opracowywaniu dokumentów służy współdzielone dokumenty i arkusze online, a dane ważniejszej rangi lub tajne przechowywane są na platformie współdzielenia plików Pydio.

Aby móc mieszkać w kooperatywie należy zostać członkiem spółdzielni [Ryc. 68]. Wymagany wkład finansowy na zakup własnej jednostki mieszkalnej wynosi min. 580 €/m² oraz wkład na wyposażenie części wspólnych i opłaty wpisowe. Miesięczny czynsz obejmuje ratę kredytu spółdzielni, koszty eksploatacyjne, koszty poboczne i podatki i wynosił w 2022 roku nieco ponad 13 €/m².

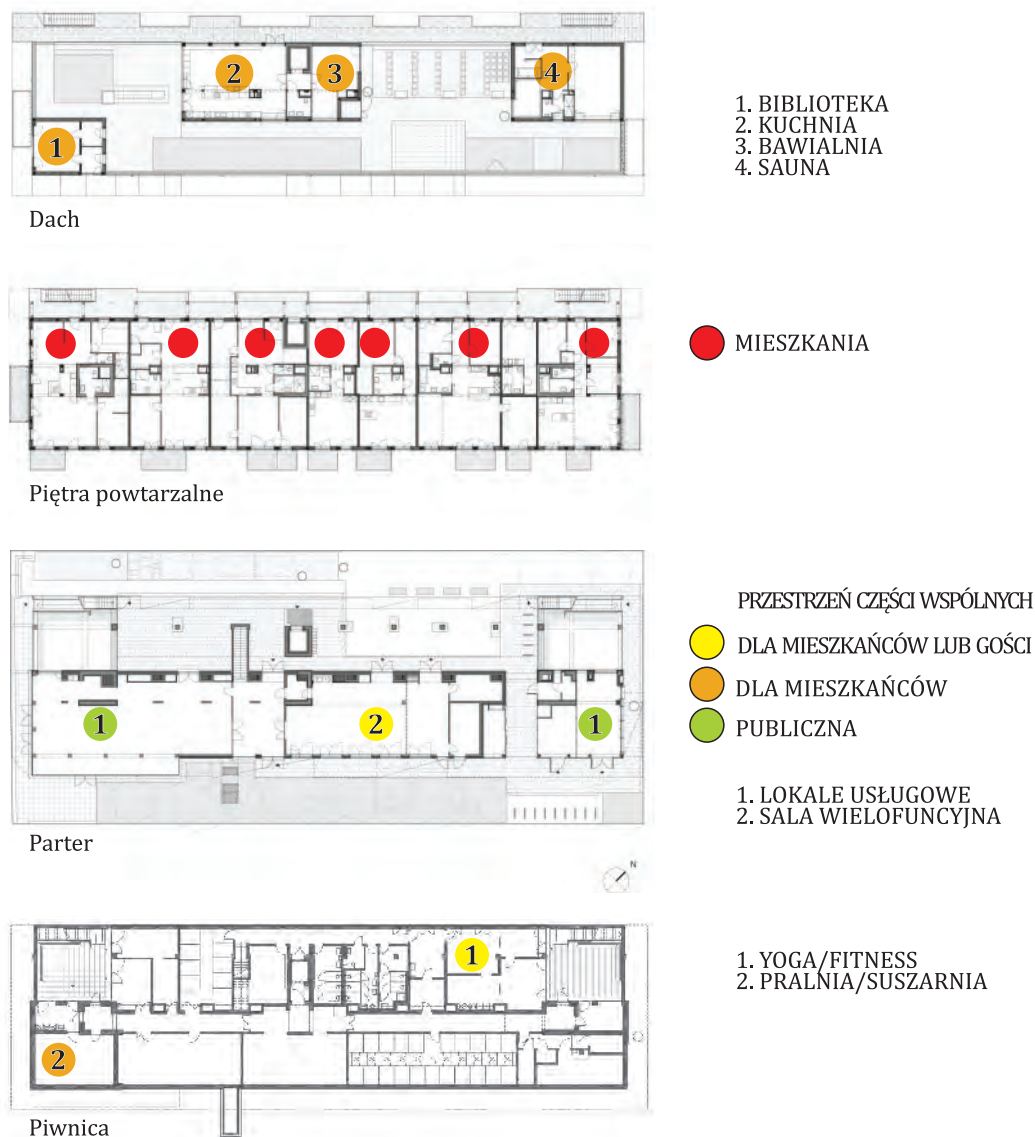
Zaletą takiego rozwiązania jest to, że po okresie najmu nie będąc właścicielem nieruchomości nie zostaje się z niczym, co jest częstą obawą związaną z najmem. Z jednej strony

⁸⁹ Dane pozyskane z witryny internetowej kooperatywy podczas jej zawiązywania, a później ofert konkursowych na nowych mieszkańców.

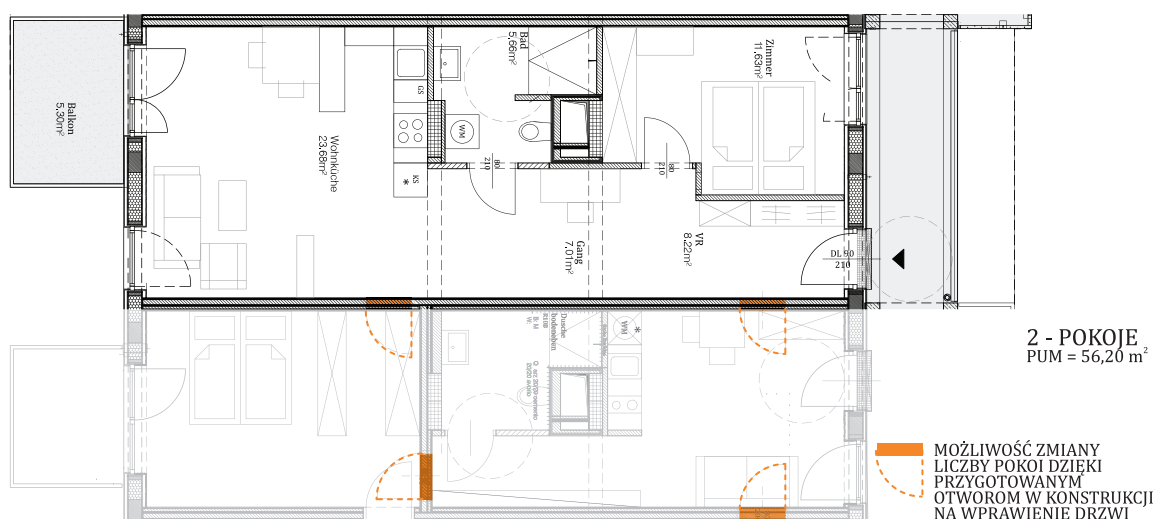
⁹⁰ Współzałożyciel pracowni architektonicznej Einzueins Architektur odpowiedzialnej za opisany wcześniej projekt kooperatywy mieszkaniowej WohnProjekt Wien.

⁹¹ Założyciel pracowni realtylab zajmującej się konsultacjami w zakresie zawiązywania kooperatyw, spółdzielni czy innych grup celowych związanych z architekturą wspólnotową, zrównoważonym rozwojem w projektowaniu urbanistycznym i planowaniu przestrzennym. Rolę realtylab można uznać za projektanta w branży socjologicznej.

⁹² Schwarzwald – Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH jest deweloperem powstałym 1921 roku. Specjalizuje się w budowie i zarządzie zasobów dostępnych mieszkaniowych.



Ryc. 69. Schemat funkcjonalno-przestrzenny budynku kooperatywy mieszkaniowej Gleis 21 w Wiedniu
[źródło: www.einszueins.at, dostęp: marzec 2019]



Ryc. 70. Rzut mieszkania dwupokojowego o powierzchni 56 m² w budynku Gleis21 w Wiedniu.
[źródło: oprac. aut. na podstawie Wohnungsausschreibung TOP 23, www.gleis21.wien, dostęp: lipiec 2022]

próg wejścia może wydawać się wysoki, jednak należy pamiętać, że wkłady podlegają zwrotowi, a wartość udział w spółdzielni rośnie w miarę spłaty przez nią kredytu. W warunkach austriackich jest to atrakcyjna propozycja względem dostępu do nieruchomości w drodze zakupu, która jest jeszcze trudniej dostępna⁹³ niż w Polsce.

Wyróżnikiem budynku Gleis 21 jest możliwość adaptacji do możliwych przyszłości zmian potrzeb użytkowników dzięki elastyczności technologicznej i prawnej. W konstrukcji budynku [Ryc.70] przewidziano otwory do wstawienia drzwi, które umożliwiają łączenie jednostek mieszkalnych w większe lub dzielenie na mniejsze gdyby w przyszłości nastąpiła taka potrzeba. Łazienki projektowano w taki sposób, który pozwala na ich aranżację jako dostępne. Powyższe wraz z formą prawną, spółdzielni operującej na udziałach, nie wymaga procedur administracyjno-budowlanych tj. konieczności wyodrębnienia lokalu mieszkaniowego.

Tym samym o Gleis 21 można uznać za przykład budynku zaprojektowanego zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, zrównoważonego w rozumieniu środowiskowym ekonomicznym i społecznym.

3.4. Podsumowanie rozdziału

Przeprowadzone badania ankietowe wśród Polek i Polaków wskazują, że ogólnie 75% użytkowników jest zadowolona z wielkości podstawowych stref funkcjonalnych mieszkań. Poziom zadowolenia znacznie spada dla stref takich jak przestrzeń do przechowywania, hobby, zabawy i pracy. Mniej zadowoleni są też użytkownicy mieszkań w dużych miast, którzy nie są ich właścicielami. Istnieje też grupa mających sprawczość interesariuszy, dla których kompleksowe rozwiązywanie problemu jest nieopłacalne.

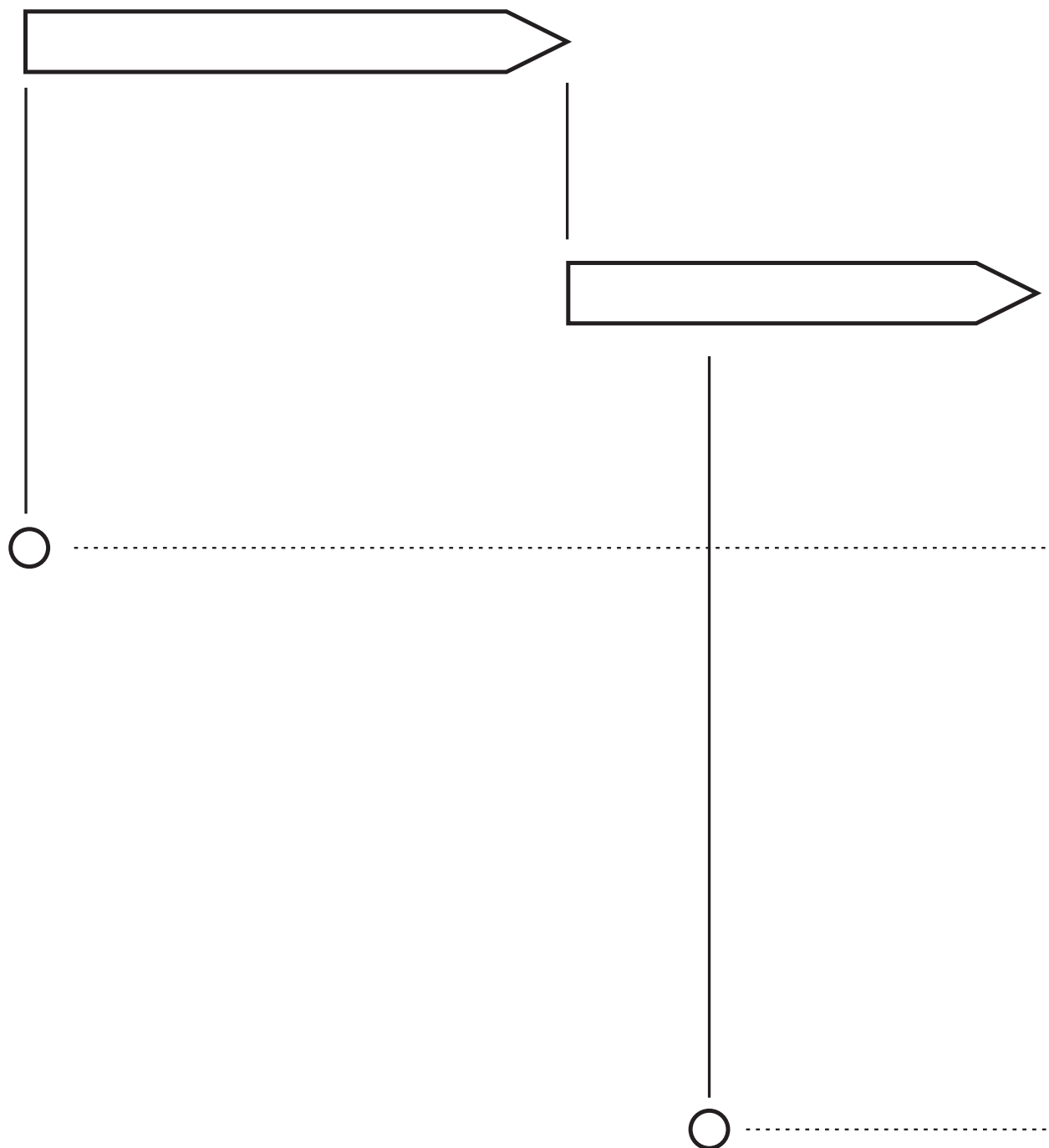
Zilustrowane za pomocą BigMac Index relacje między cenami dostępu do mieszkań wskazują, że w Austrii i Niemczech istnieje większy wachlarz możliwości w wyborze sposobu zamieszkiwania w zależności od preferencji i etapie kariery mieszkaniowej danej osoby. Oznacza to możliwość swobodniejszego dopasowywania przestrzeni habitatu do bieżących potrzeb, niż potrzeb do ograniczonej powierzchni do dyspozycji jak w przypadku Polek i Polaków.

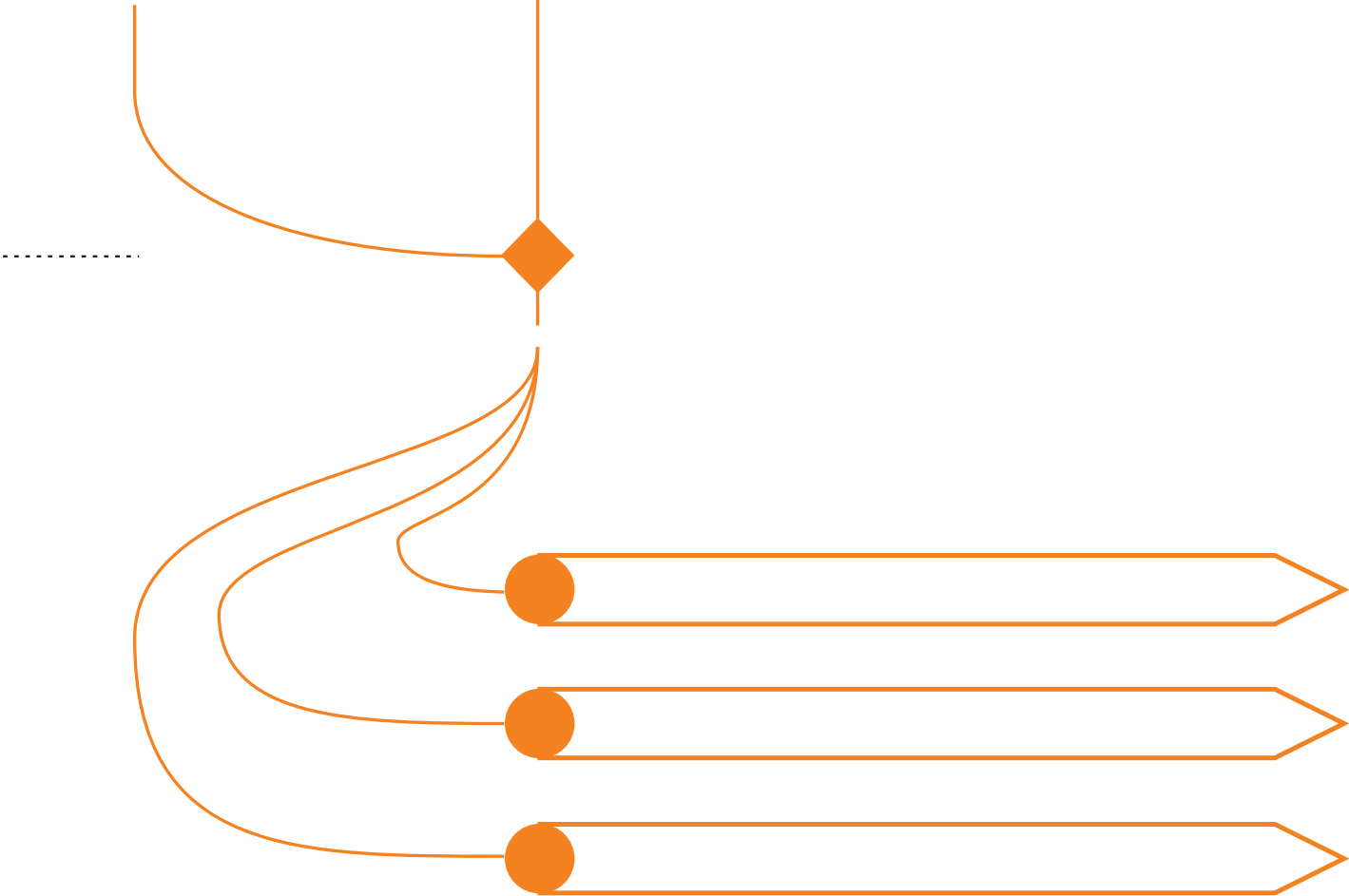
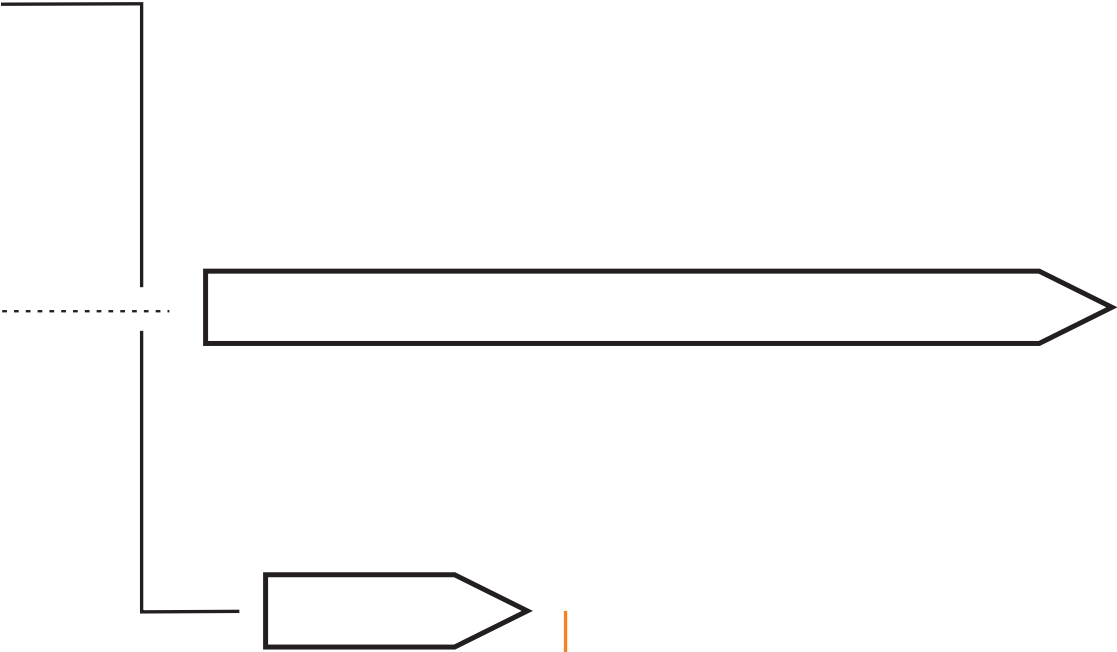
Ze względu na brak alternatyw, dostęp do mieszkania w Polsce stał się faktycznie towarem, który jest mniej atrakcyjny i droższy niż w zamożniejszych krajach Unii Europejskiej. Dominująca formuła "kupuj lub wynajmuj" nie tylko ogranicza dostępność, ale również przestrzeń dla użytkowników do spełniania potrzeb w sposób sprzyjający rozwojowi relacji społecznych. Tym samym wachlarz odpowiedzi ze strony projektantów jest ograniczony w zakresie kształtowania programu funkcjonalno-przestrzennego.

Jeśli udział w spółdzielni potraktujemy jako inwestycję, to w wiedeńskim Gleis21 dzięki rozwiązaniom organizacyjnym i projektowym uzyskanie atrakcyjnego sposobu zamieszkania z bogatą ofertą przestrzeni wspólnych kosztuje miesięcznie w przeliczeniu na metr kwadratowy tyle samo co dostęp do mieszkania w formie najmu na poznańskim Grunwaldzie.

Konsekwencje ograniczonej dostępności dotyczą nie tylko zainteresowanych sposobem zamieszkiwania, ponieważ jako znaczący koszt miesięcznego utrzymania będzie miała wpływ na wybór miasta do podjęcia nauki, studiowania czy pracy. Dla miast chcących przyciągać młode talenty i kadry czynnik ten może stanowić coraz większe wyzwanie.

⁹³ Dostęp do zakupu mieszkania na własność jest biorąc pod uwagę siłę nabywczą droższy, mimo 2-3 razy niżej oprocentowanych kredytów hipotecznych.







rezultaty badań / konkluzje / postulaty

ROZDZIAŁ 4

Wnioski i podsumowanie

4. Otrzymane odpowiedzi na pytania badawcze

Jako rezultat przeprowadzonych badań otrzymano następujące odpowiedzi na zadane pytania badawcze dla wyznaczonego zakresu i celów badawczych:

[Pb1] W jakim stopniu zasoby mieszkaniowe w Polsce zaspokajają potrzeby ich użytkowników?

Ogólnie 75% użytkowników jest zadowolona z wielkości podstawowych stref funkcjonalnych mieszkań. Poziom zadowolenia znacznie spada dla stref takich jak przestrzeń do przechowywania, hobby, zabawy i pracy. Mniej zadowoleni są też użytkownicy mieszkań w dużych miast, którzy nie są ich właścicielami. Zatem istnieje relacja pomiędzy wykonywanym sposobem zamieszkiwania, a spełnianiem potrzeb. Czy taki poziom można uznać za satysfakcjonujący?

[Pb1a] Jakich interesariuszy można wyróżnić w kontekście zabudowy mieszkaniowej?

Podstawowymi interesariuszami są użytkownicy zabudowy mieszkaniowej. Na etapie planowania i budowy, będą to planiści, projektanci, firmy budowlane oraz inwestorzy i deweloperzy. Na etapie będzie to sąsiedztwo rozumiane jako osoby to tworzące społeczność oraz lokalny biznes. W różnych rolach istotnym interesariuszem jest jednostka administracyjna miasto lub gmina.

[Pb1b] Którzy z interesariuszy pozostają nieobsłużeni ze względu na ograniczoną lub brak dostępności mieszkań?

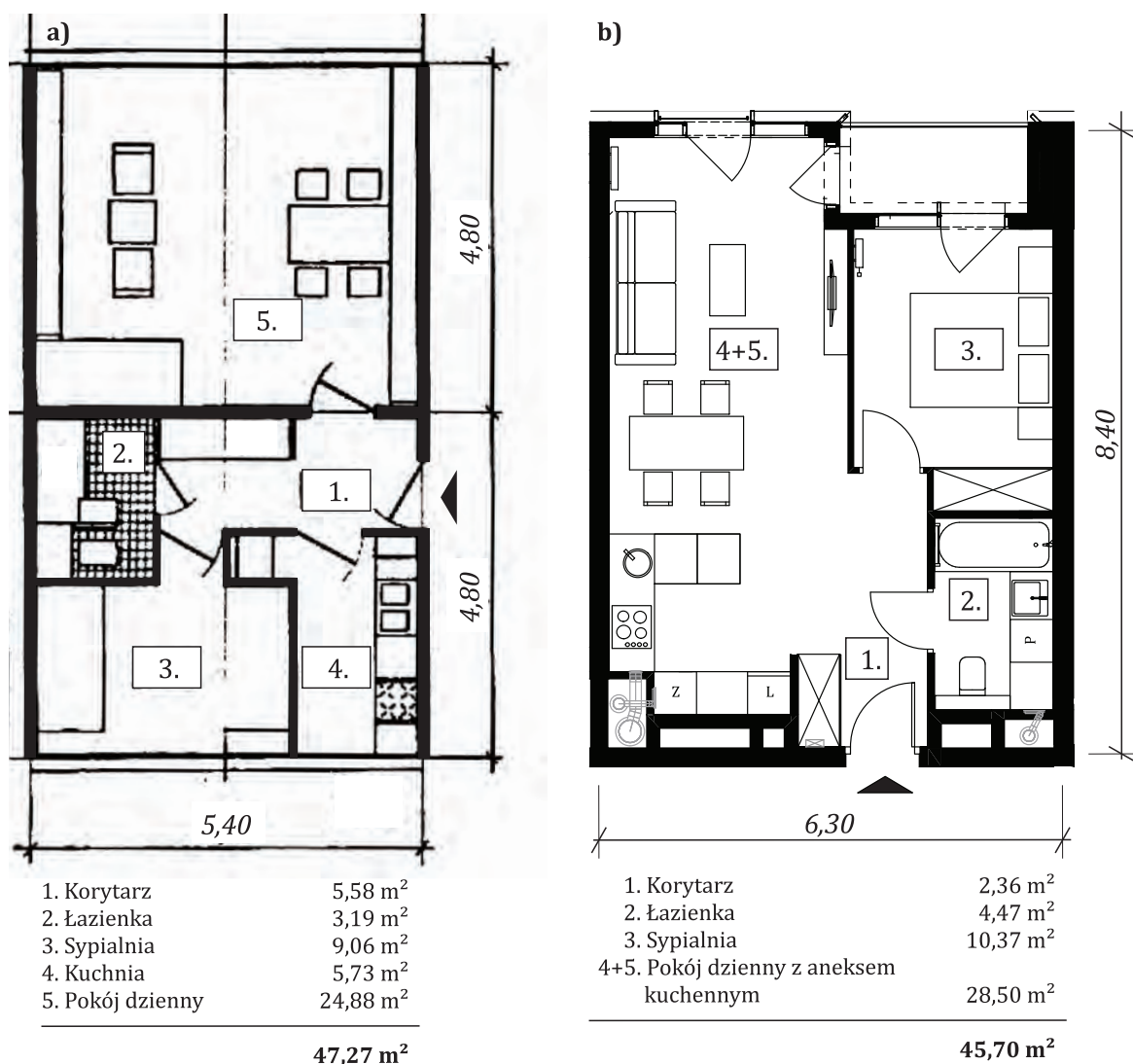
Osoby, które wpadły w lukę czynszową są najbardziej poszkodowane, ponieważ perspektywa braku szans na dojście do własności oraz wysokie koszty najmu wynikające z ograniczonej liczby zasobów non-profit zmusza je do wyboru rozwiązań substandardowych (przeludnienie mieszkań, gniazdowanie, korzystanie z oferty patodeweloperskiej).

[Pb2] Jakie alternatywy dla konwencjonalnych układów funkcjonalno-przestrzennych są możliwe do realizacji w Polsce?

Badania wykazały, że istnieje zapotrzebowanie na przestrzenie do wspólnej realizacji różnych potrzeb w pobliżu miejsca zamieszkania. Jednak adaptacje alternatywnych rozwiązań w Polsce są ograniczone poprzez brak powszechnych mechanizmów dotowania.

[Pb3] Jak sposoby zamieszkiwania przekładają się na urozmaicenie układów funkcjonalno-przestrzennych?

Badania wykazały, że wspólnotowe sposoby zamieszkiwania charakteryzujące się wysokim poziomem samoorganizacji, oparte na partycypacji przy projektowaniu sprzyjają rozwiązaniom urozmaicającym układy funkcjonalno-przestrzenne.



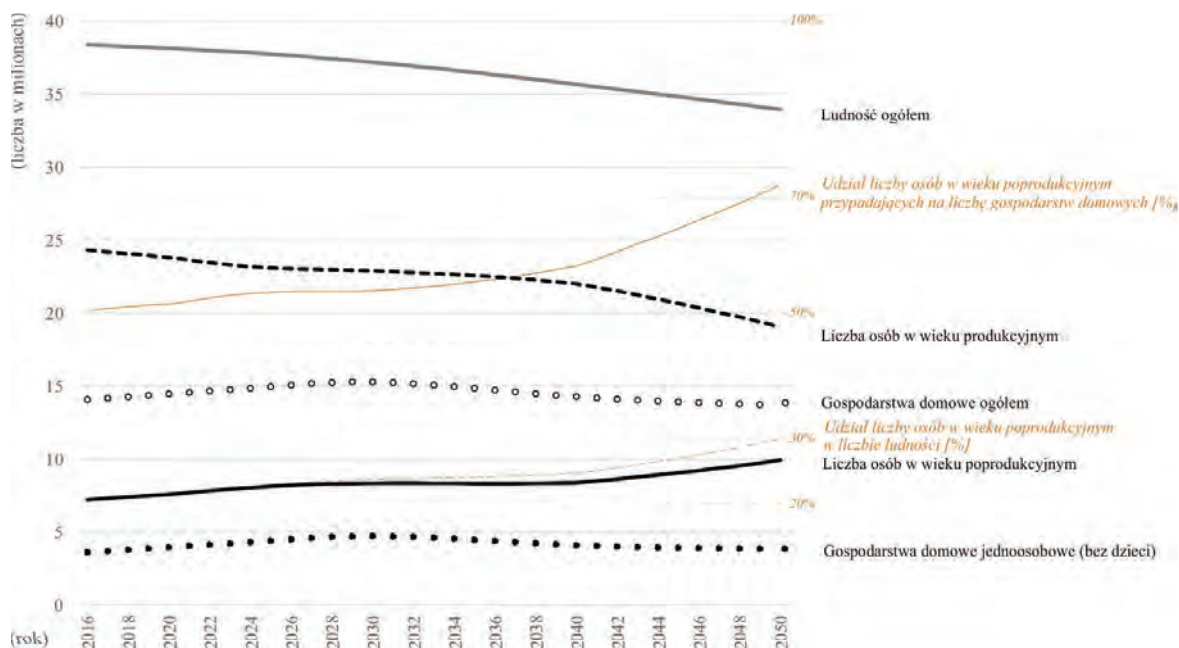
Ryc. 71. Porównanie typowych rzutów racjonalnie zaprojektowanych mieszkań dwupokojowych w okresie:

a) lata 70. XX w. w system OWT-70

[źródło: oprac. aut. na podstawie Piliszek, E. red., 1974]

b) lata 20. XXI w. wg projektu Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich

[źródło: oprac. aut. na podstawie karty mieszkania przy ulicy Piekary 18 w Poznaniu]



Wyk. 10. Zestawie danych demograficznych oraz liczby gospodarstw domowych

[źródło: oprac. aut. na podstawie prognoz demograficznych GUS]

4.1. Weryfikacja hipotez badawczych

Wyniki przeprowadzonych badań pozwalają zweryfikować hipotezy badawcze przyjęte w pracy w następujący sposób:

[H1] Istnieją interesariusze (profil użytkowników), którzy mogliby stanowić otwarcie dla alternatywnych sposobów zamieszkiwania. **Hipoteza prawdziwa z zastrzeżeniem K1.1**

[K1] Istnieje grupa interesariuszy, którzy mogliby stanowić otwarcie dla alternatywnych sposobów zamieszkiwania. Jest jednak niewielka - w skali kraju na poziomie 3,5%, w dużych miastach 1% (poniżej granicy błędu statystycznego), zaś na wsi 6,3%.

[K1.1] Grupa interesariuszy zadowolonych ze utrzymania status quo jest znacznie większa. Ogólnie w Polsce 75% użytkowników jest zadowolona z wielkości podstawowych stref funkcjonalnych mieszkań. Poziom zadowolenia znacznie spada dla stref takich jak przestrzeń do przechowywania, hobby, zabawy i pracy. Mniej zadowoleni są też użytkownicy mieszkań w dużych miast, którzy nie są ich właścicielami. Istnieje też grupa mających sprawczość interesariuszy, dla których kompleksowe rozwiązywanie problemu jest nieopłacalne.

[H2] Ze względu na brak alternatyw, dostęp do mieszkania w Polsce stał się towarem, który jest mniej atrakcyjny i droższy niż w zamożniejszych krajach Unii Europejskiej. **Hipoteza prawdziwa.**

[K2] W latach 2018-2023 w Niemczech i Austrii cena zakupu metra kwadratowego na własność była droższa niż w Polsce, odpowiednio: nominalnie 2,4 i 2,8 razy, a z uwzględnieniem siły nabywczej 1,6 i 2,4 razy. Jednak cena najmu metra kwadratowego jest w Niemczech i Austrii tańsza niż w Polsce. Najem w Polsce jest nominalnie droższy względem Austrii 1,3 razy, a z uwzględnieniem siły nabywczej 1,7 razy. Uwzględniając siłę nabywczą cena najmu metra kwadratowego **Warszawie była 2 razy wyższa niż w Berlinie i Warszawie.**

[H3] Urozmaicenie sposobów zamieszkiwania wpłynęłoby pozytywnie na różnorodność oraz skuteczność układów funkcjonalno-przestrzennych, co miałoby przełożenie na jakość architektury. **Hipoteza prawdziwa.**

[K3] Przykłady alternatywnego podejścia do organizacji mieszkalnictwa pokazują, że wychodzące na przeciw potrzebom mieszkańców daje szersze możliwości formowania obiektów architektury mieszkaniowej. Zarówno rozwiązania systemowe jak i oddolne umożliwiają bardziej precyzyjną odpowiedź na potrzeby mieszkańców, co sprzyja różnorodności i jakości architektury.

Zaprezentowane w rozprawie wyniki badań potwierdzają przedstawioną tezę:

[T] Zasoby mieszkaniowe w Polsce nie realizują w pełni potrzeb ich użytkowników. Gospodarka mieszkaniowa umacniająca formułę kupuj lub wynajmuj powoduje, że nowopowstałe zasoby nie wpływają na dobrostan większości ich użytkowników, nie polepszają jakości architektury środowiska zbudowanego, a utrzymywanie takiego trendu jest zaprzeczeniem rozwoju zrównoważonego.

[T'] Wobec padających w debacie publicznej stwierdzeń, że „w Polsce brakuje mieszkań” należy zwrócić uwagę, że nie kwestia ilości jest tu zasadnicza. Podobnie jak ze z kwestią podnoszoną szczególnie w okresach kryzysów ekonomicznych np. gwałtownego wzrostu inflacji jest „w Polsce brakuje mieszkań dostępnych.”, bo samo rozwiązanie dostępności oznacza jedynie spełnienie

2022	NAJEM MIESZKANIA W POZNANIU	MIESZKANIE SPÓŁDZIELCZE TBS W POZNANIU POZnań i zamieszkaj	KREDYTOWANIE MIESZKANIA [3.3.1] W POZNANIU	NAJEM MIESZKANIA [3.3.1] W POZNANIU
	2 POKOJE 50 m ²	2 POKOJE 50 m ²	2 POKOJE 35 m ²	2 POKOJE 35 m ²
WKŁAD WŁASNY	1-3 CZYNSZE (kaucja zwrotna)	81 500 pln 18 950€	7 275€ (wkład własny)	2 CZYNSZE (kaucja zwrotna)
CZYN SZ MIESIĘCZNY				
nominalnie	2500 pln/747€	1550pln/330€	1832 pln / 391€	470€
nominalnie za/m ²	50 pln / 10,68€	31 pln / 6,62€	11,17€/m ²	13,43€/m ²
BigMac Index za/m ²	3/m ²	1,85/m ²	3,13/m ²	3,77/m ²
WYŻYWIENIE	brak	brak	brak	brak
PRZESTRZENIE WSPÓLNE (ponad wymagania polskich WT)	nie	nie	nie	nie

Tab. 22. Porównanie kosztów dostępu do mieszkania dwupokojowego w różnych formatach w Poznaniu
[źródło: oprac.: aut.]

2022	KOMRCYJNY NAJEM MIESZKANIA W WIEDNIU	MIESZKANIE SMART (NAJEM) NEU LEOPOLDAU W WIEDNIU	CO-HOUSING GLEIS 21 [3.3.2] W WIEDNIU	CO-HOUSING JANISHAUSEN W RIESA
	2 POKOJE 50 m ²	2 POKOJE 50 m ² + CZĘŚCI WSPÓLNE	2 POKOJE 56 m ² + CZĘŚCI WSPÓLNE	2 POKOJE 50 m ² + CZĘŚCI WSPÓLNE
WKŁAD WŁASNY	3 CZYNSZE (kaucja zwrotna)	30.000€ (udział zwrotny)	39.650€ (udział zwrotny)	10.000€ (udział zwrotny)
CZYN SZ MIESIĘCZNY				
nominalnie	455€	300€	740€	500€
nominalnie za/m ²	9,10€/m ²	7,50€/m ²	13,15€/m ²	10€/m ²
BigMac Index za/m ²	2,09 /m ²	1,72/m ²	3,02/m ²	2,18/m ²
WYŻYWIENIE	brak	opcjonalne	opcjonalne	tak ekologiczne
PRZESTRZENIE WSPÓLNE (ponad wymagania polskich WT)	nie	tak	tak kuchnia, jadalnia, bawialnia, biblioteka sauna/fitness, ogród, sala wielofunkcyjna	tak duża kuchnia, jadalnia, bawialnia, warsztaty, ogrody

Tab. 23. Porównanie kosztów dostępu do mieszkania dwupokojowego w różnych formatach w Wiedniu
[źródło: oprac.: aut.]

podstawowych potrzeb. Spełnianie potrzeb jest kluczem do rozwiązania problemu „luki czynszowej”, czyli braku lub ograniczonego dostępu do mieszkań, które odpowiadają na potrzeby użytkowników.

Możliwość realizacji potrzeb jest ściśle powiązana z metrażem mieszkań. Jeśli ten musi być minimalizowany to powinna nastąpić kompensacja ponadpodstawowych stref funkcjonalnych w ramach przestrzeni wspólnych. Zatem pełniejszą diagnozą jest stwierdzenie, że **w Polsce brakuje mieszkań dostępnych, dobrze zaprojektowanych uzupełnionych o funkcjonalne przestrzenie wspólne.**

Rozwiązanie problemu mieszkaniowego w Polsce się nie opłaca (w podejściu fiskalnym). Stabilniejsze warunki najmu można uzyskać nie tylko sankcjonując zasoby prywatne, ale przede wszystkim tworząc zasoby publiczne - państwowe, miejskie oraz wspierając inne rodzaje ścieżki wsparcia.

W ostatniej dekadzie wybudowano w Polsce najwięcej mieszkań w przedziale powierzchni użytkowej 40-49m² a zatem analogicznie jak w latach 70. minionego wieku. Pod względem funkcjonalnym jest to znaczna ulepszonej technologicznie wersja układów mieszkań wypracowanych w systemach wielkopłytowych pół wieku temu. Zredukowane metraże mieszkań nie pozostawiają przestrzeni do realizacji ponadpodstawowych potrzeb mieszkańców, a ich braki nie są kompensowane.

Sprowadzenie wartości kształtowania architektury wyłącznie do wskaźników ekonomicznych⁹⁴ powoduje, że płaci się za opakowanie (poczucie własności⁹⁵, poczucie bezpieczeństwa, prestiż) niż zawartość – wielkości stref funkcjonalnych do spełniania potrzeb od podstawowych po wyższe. Porównanie ceny jednostkowej pokazało, że ani skład ani cena nie są atrakcyjne jakby się mogło wydawać śmieciową treścią karmimy przestrzeń. Własność jako prawo do użytkowania lokalu mieszkaniowego nie jest sama w sobie źródłem problemów mieszkaniowych, ale brak alternatyw już tak.

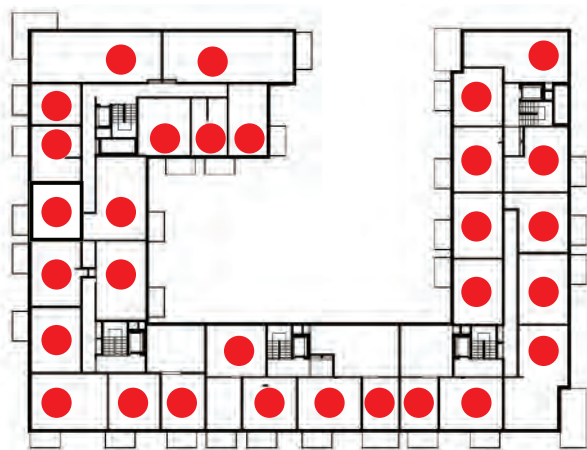
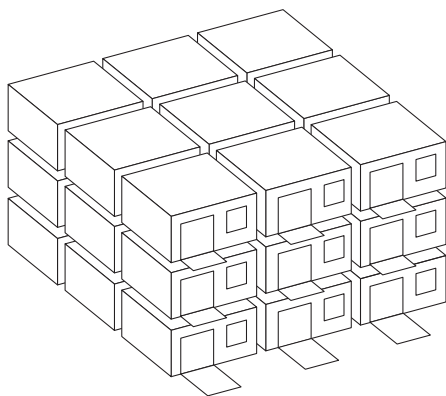
Problem mieszkaniowy w Polsce jest złożony, tak więc nie należy spodziewać się krótkowzrocznych rozwiązań, których poszukiwały programy mieszkaniowe z ostatniej dekad kosztem zawieszenia finansowania Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Oczywistym jest, że przytoczonych w rozprawie rozwiązań wiedeńskich nie da się przenieść bezpośrednio na krajowy grunt. Wymieniać można różnice – ustrojowe, budowane przez dziesięciolecia zasoby mieszkaniowe, aktywną politykę mieszkaniową, przemyślaną gospodarkę gruntami, uwarunkowania prawne, kontekst społeczny, działania poparte nauką. Jednak działając w zupełnie przeciwnym kierunku niż powyżej trudno jest oczekiwać innych efektów niż uzyskiwane [Tab.22-23].

Przedrożony dostęp do mieszkania to też ograniczanie wpływów do innych sektorów, przytoczone koszty chaosu przestrzennego, koszty społeczne czy wreszcie koszt jaki ponosi ład architektoniczny, funkcjonalny i estetyczny. W ostatecznym rozrachunku przedstawione koszty stawiać mogą zasadność podnoszonego argumentu, że w Polsce nie ma to pieniędzy. Wyzwaniem jest kreowanie sposobów takiej redystrybucji pieniędzy, która ograniczy prywatyzację zysków przy uspołecznianiu strat (Chomsky, 2007).

⁹⁴ O komodyfikacji triady witruwiańskiej na przestrzeń + polityka + pieniądze (Bonenberg, 2009)

⁹⁵ Dotyczy to mieszkań, które stanowią hipotekę zabezpieczającą kredyt, więc realnym właścicielem jest instytucja finansująca.



Ryc. 72. Dostęp do mieszkania w drodze najmu komercyjnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na poznańskim Grunwaldzie.

[źródło: oprac. aut. na podst.: www.bi-polska.pl/uploads/cerisier-residence, dostęp: wrzesień 2018]

Inną kwestią to fakt, że inwestycja w wynajem stanowić dodatkowe może źródło dochodów w celu spięcia budżetu domowego czy spłaty raty kredytu hipotecznego na inną nieruchomość. Nie zawsze jest to własność nieruchomości przeznaczona w całości na wynajem, ale wyodrębnianie ich części - np. pokoju w mieszkaniu jako tzw. stancja czy wydzielona część domu jednorodzinnego z osobnym wejściem. Grupa osób czerpiących przychody z najmu prywatnego i okazjonalnego systematycznie rośnie i w 2022 było to prawie 900 000 podatników⁹⁶, a przychód który zgłosili to blisko 25 miliardy zł. Zatem z tytułu należnego podatku do kasy państwa wpłynęło co najmniej 2 mld zł⁹⁷. Zestawiając ze środkami przeznaczonymi w budżecie na mieszkalnictwo oznacza to, że w 2023 roku [wyk.5] **najemcy sfinansowali z nadwyżką politykę mieszkaniową w Polsce**. W roku 2024 do kwoty na poziomie jak 2023 roku przeznaczono blisko 1 mld zł na cele kredytu 0%, co można zinterpretować jako finansowanie nie tylko mieszkalnictwa jak i sektora bankowego. Tym samym nie można mówić o inwestowaniu w gospodarkę mieszkaniową, a bez tego nie ma szans na poprawę sytuacji mieszkaniowej w Polsce mimo ambitnych założeń polityki mieszkaniowej (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, 2016).

Systemowe rozwiązania wymagałyby kompleksowych rozwiązań programowych oraz znaczącego zwiększenia nakładów, na których zauważalne rezultaty trzeba było by czekać wiele lat, co zwłaszcza z punktu widzenia na poziomie centralnym jest mało obiecujące, a ewentualny sukces oznaczałby zmniejszenie wpływów z podatku od najmu, ponieważ niekomercyjna oferta prawdopodobnie skorygowałaby ceny na rynku komercyjnym [Wyk.7].

W perspektywie długoterminowej może się okazać, że kryzys demograficzny doprowadzi do sytuacji gdzie zasoby mieszkaniowe będą bardziej dostępne w zakresie finansowym. Tyle, że nie musi to dotyczyć atrakcyjnych lokalizacji. W takiej sytuacji pozostaną kłopotem zasoby zorientowane wyłącznie na zysk, bo ustępując jakością przestrzeni i wykonania, będą trudno sprzedawalne czy wynajmowalne. Ponadto wysoka cena zakupu nie koniecznie znajduje odzwierciedlenie w trwałości nowobudowanych zasobów - od jakości przyjętych rozwiązań technologicznych, przez dobór urządzeń technicznych po standard wykończenia. W momencie gdy celem dewelopera jest sprzedaż mieszkań to inwestowanie w trwałość i jakość rozwiązań technologicznych nie jest priorytetem.

Na początku XX w. w debacie publicznej w kategorii środowisko zbudowane dyskutowano się o wielkiej płycie jako patologicznych osiedlach. Po upływie 25 lat, okazuje się, że powstały zasoby w równie imponującym wolumenie w tym z patologiami, o których nawet raperom⁹⁸ z blokowisk się nie śniło.

Inaczej jest gdy deweloper tworzy zasób, które ma być źródłem wieloletnich i stabilnych dochodów. Takim będzie raczej deweloper non-profit, miasto lub inny podmiot nie nastawiony wyłącznie na szybką stopę zwrotu. Dobrym przykładem mogą być podwyższone wymagania standardów technicznych realizacji dla inwestycji realizowanych przez spółdzielnie budowlane

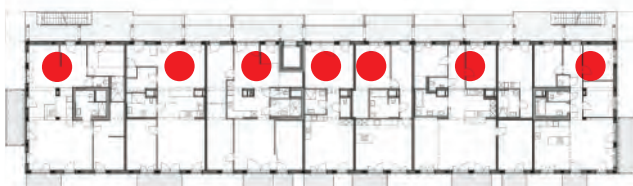
⁹⁶ Wg danych Ministerstwa Finansów za rok 2022 na podstawie złożonych zeznań podatkowych przychód z tytułu najmu prywatnego stanowił 23 351 541 tys. zł. a najmu okazjonalnego 1 337 274 tys. zł (Departament Podatków Dochodowych, 2023, s. 8–9)

⁹⁷ Stawka PIT-28, z opodatkowania w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych w przypadku najmu prywatnego wynosi 8,5% lub 12,5% (dla nadwyżki ponad 100 000 zł dochodu). Do obliczenia przyjętą stawkę nie uwzględniającą nadwyżki.

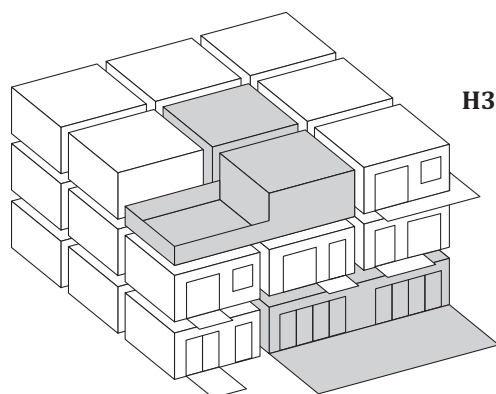
⁹⁸ Blokowiska były jednym z tematów przewodnich polskiego hip-hopu zanim ten nurt wszedł do głównego nurtu polskiej sceny muzycznej.



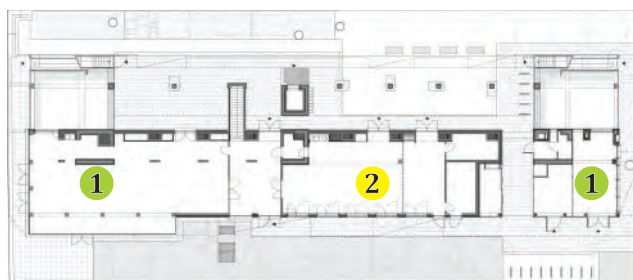
Dach



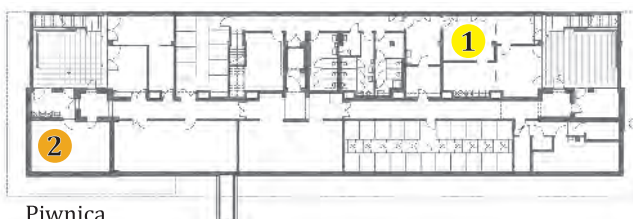
Piętra powtarzalne



H3



Parter



Piwnica

Ryc. 73. Dostęp do mieszkania w ramach udziału w kooperatywie mieszkaniowej z dostępem do części wspólnych.

Należy uwzględnić zasady udziału w spółdzielni na zasadach opisanych w Rozdziale 3.3.2.

[źródło: www.einszueins.at, dostęp: marzec 2019]

w Wielkiej Brytanii⁹⁹. Pomoc publiczna uzależniona od jakości proponowanych zasobów wydaje się być ciekawą ścieżką. **Publiczny zasób mieszkaniowy może się okazać coraz bardziej istotnym narzędziem do utrzymania kapitału społecznego**, tak więc zamiast populistycznych obietnic dedykowanych do elektoratu konieczne jest wywołanie publicznej debaty. Obecny stan można uznać za ciche przyzwolenie społeczne do niepodejmowania zdecydowanych działań w obszarze polityki mieszkaniowej. Społeczeństwo powinno mieć pełną wiedzę o bilansie zysków i strat związanych z sektorem mieszkaniowym w Polsce.

Dominująca formuła "kupuj lub wynajmuj" nie tylko ogranicza dostępność, ale również przestrzeń dla użytkowników do spełniania potrzeb w sposób sprzyjający rozwojowi relacji społecznych. Tym samym wachlarz odpowiedzi ze strony projektantów jest ograniczony w zakresie kształtowania programu funkcjonalno-przestrzennego.

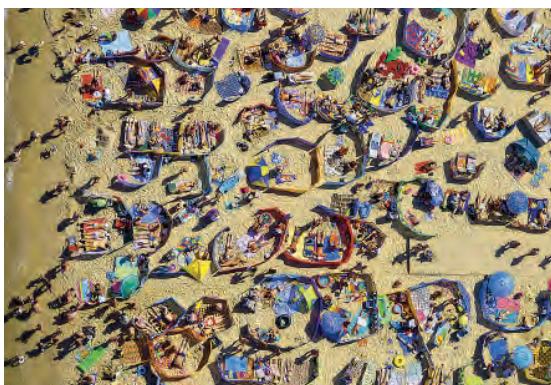
4.2. Postulaty i dalsze kierunki badań

Należy podjąć poszukiwania innych przestrzeni do kreowania alternatyw dla agresywnego rynku nieruchomości, nie tylko poprzez czerpanie z rozwiązań zagranicznych, ale ścieżek sprawdzonych w warunkach krajowych¹⁰⁰. Wszelkie działania powinny opierać się na równoważeniu korzyści interesariuszy. W zakresie badań naukowych konieczna jest integracja z badaniami w dziedzinie nauk społecznych, w szczególności w dyscyplinie ekonomii i finansów, geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej (dostępność) oraz nauk socjologicznych (próżnia socjologiczna).

- Dywersyfikacja form wsparcia mieszkalnictwa dla różnych grup interesariuszy, a w pierwszej kolejności do osób, które znajdują się w luce czynszowej. Zwiększenie środków przeznaczonych na mieszkalnictwo z zastrzeżeniem ochrony interesów państwa jako minimalizacja ponoszonych kosztów w innych sektorach w postaci zabezpieczenia kapitału socjalnego oraz poprzez preferencyjne formy najmu osób zatrudnionych w sektorze publicznym.
- Programy mieszkaniowe wspierające najem na preferencyjnych warunkach, a tylko w uzasadnionych przypadkach najem z dojściem do własności. Zapewnienie stabilnego prawodawstwa i finansowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (dawniej TBS), mając na uwadze, że budownictwo społeczne to nie pomoc społeczna, ale zasób ekonomiczny służący do rozwoju regionu.
- Tworzenie rozwiązań wspierających alternatywne sposoby zamieszkiwania jakie otwiera "Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych" np. w zakresie pustostanów, zasobów istniejących, których adaptacji na cele mieszkalne samorządy nie są w stanie samodzielnie udźwignąć. " z uwagą, że nie zbadano jeszcze zamierzeń podjętych w tej formule

⁹⁹ NHBS Standards wydawane przez National House-Building Council, są wytycznymi technicznymi w celu zapewnienia wieloletniej gwarancji jakości wykonania.

¹⁰⁰ Raport NIK z marca 2023 dotyczący realizacji programu Mieszkanie Plus, poza wypunktowaniem niedopatrzeń programu, wskazał również dobre praktyki realizacji budynków mieszkalnych w Katowicach i Kępicach (Pomorskie) <https://www.nik.gov.pl/aktualnosci/program-mieszkanie-plus.html>



Ryc. 75. Kompozycja oparta na wygradzaniu (po lewej) i swobodna kompozycja (po prawej).
[źródło:]



Ryc. 76. Działania kolektywne - po lewej odgórny (kadr z serialu Andrzeja Bareji „Alternatywy 4”); po prawej - oddolny (zdjęcie z cohousingu Janishausen)
[źródło:]



Ryc. 74. Hunziker Areal w Zurychu.
[źródło: ...]

kooperatywa mieszkaniowa w rozumieniu ustawy¹⁰¹ to odpowiednik organizacyjny "grupy budowlanej" a nie intencjonalnego wspólnotowego zamieszkiwania.

- Sprawdzenie możliwości wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych, szczególnie budownictwa wielopłytowego – z jednej strony podniesienie standardu technicznego, z propozycją katalogu rozwiązań systemowych, a z drugiej wykorzystanie zgromadzonej wiedzy i doświadczeń w celu zawiązywania dobrych relacji sąsiedzkich. Z przeprowadzonych badań wynika, że przewidywalnym wyzwaniem w okresie 30-50 lat zaczną się kwestie związane ze zużyciem technologicznym budynków z wielkiej płyty, na które będą w zależności do czasu powstania i pieczołowitości w konserwacji. Może być to okazji do „respółdzielniczacja”, gdyż może być to jedyna ścieżka do udźwignięcia kosztów nieuchronnej, daleko idącej modernizacji lub przebudowy.
- Po kryzysie epidemiologicznym przyszedł kryzys migracyjny będący wynikiem pełnoskalowej agresji Rosji na Ukrainę. Skutkował wzmożonym popytem na mieszkania, których jakość powinna wynikać z eliminacji dotychczas popełnionych błędów. Część z nich wynika z nieuwzględnienia w projektowaniu potencjalnych zagrożeń i zdarzeń ekstremalnych związanych także z kryzysem klimatycznym¹⁰². Doświadczenia okresu pandemii powinny skłonić architektów do wprowadzenia zagrożeń jako istotnych determinant projektowania środowiska zamieszkiwania i skłonić do wypracowania form architektury, która w ewolucyjny, organiczny sposób może się do tych zagrożeń dostosować.

¹⁰¹ Dz. U. 2023 poz. 28 Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych

¹⁰² Skutkiem kryzysu klimatycznego jest nasilenie anomalii pogodowych takich jak fale upałów, powódzie, ulewne deszcze, wichury itd. Trudno szukać we współczesnej polskiej architekturze jakichkolwiek form przeciwdziałania tym zagrożeniom.



Impresja graficzna na temat pracy z materiałami źródłowymi [źródło: oprac. aut.]





Bibliografia

Literatura

1. Abramowski, E. i Okraska, R., 2010. Kooperatywa: polskie korzenie przedsiębiorczości społecznej. Łódź: Stowarzyszenie Obywatele Obywatelom.
2. Amann, R. i Neumann-Cosel, B. von, 1995. Freie Scholle - ein Name wird Programm: 100 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin EG. Berlin: Edition Arkadien.
3. Autoportret, 2015. Pismo o dobrej przestrzeni. Architektura wspólnoty. (4[51]/2015).
4. Autoportret, b.d. Pismo o dobrej przestrzeni. Formy własności, 3[58]/2017, Małopolski Instytut Kultury.
5. Autoportret, b.d. Pismo o dobrej przestrzeni. Kwestia mieszkaniowa po '89, 1[72]/2021, Małopolski Instytut Kultury.
6. Babos, A., Szabó, J., Orbán, A. i Benkő, M., 2020. Sharing-Based Co-Housing Categorization. A Structural Overview of the Terms and Characteristics Used in Urban Co-Housing. *Építés - Építészettudomány*, 48(3-4), s. 331-355.
7. Bańka, A., 2002. Społeczna psychologia środowiskowa. Wykłady z Psychologii. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe „Scholar”.
8. Barek, R., 2008. Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych. wyd. Wyd. 1. Rozprawy / Politechnika Poznańska. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
9. Basista, A., 2001. Betonowe dziedzictwo: architektura w Polsce czasów komunizmu. Warszawa ; Kraków: Wydaw. Naukowe PWN. Oddział.
10. Bauman, Z., 2005. Razem, osobno. wyd. Wyd. 3. tłum. T. Kunz. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
11. Bauman, Z., 2006. Płynna nowoczesność. Kraków: Wydawn. Literackie.
12. Benjamin, W., 2015. Pasáže. tłum. I. Kania. Kraków: Wydawnictwo Literackie.
13. Block, R.L., 2012. Investing in REITs: real estate investment trusts. wyd. 4th ed. Bloomberg. Hoboken, N.J: Bloomberg Press/Wiley.
14. Bogunia-Borowska, M., 2015. Fundamenty dobrego społeczeństwa: wartości. Kraków: Wydawnictwo Znak.
15. Bonenberg, W., 2007. Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych: metoda analizy społeczno-przestrzennej. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej
16. Bonenberg, W., 2009. O architekturze, nauczaniu i badaniach architektonicznych. R. 106, z. 1-A, s. 18-23.

17. Bradecki, T., 2021. Wskaźniki, parametry i modele w kształtowaniu intensywnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
18. Bradecki, T. i Twardoch, A., 2013. Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
19. Bratkowski, S. i Bratkowski, A., 2011. Gra o jutro 2: co warto zrobić teraz i z myślą o wnukach. Warszawa: Studio Emka.
20. Brysch, S., 2019. Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions. *Urban Planning*, 4(3), s. 326–345.
21. Cahill, N., 2002. Household and city organization at Olynthus. New Haven, Conn: Yale University Press.
22. Carmona, M. red., 2010. Public places - urban spaces: the dimensions of urban design. wyd. 2nd ed. Amsterdam Heidelberg: Architectural Press.
23. Cesarski, M., 2013. Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych, 1918 - 2010: dokonania i wpływ polskiej szkoły badań. Warszawa: Szkoła Główna Handlowa.
24. Cesarski, M., 2017. Społeczna polityka mieszkaniowa w Europie - czy możliwa w rynkowym paradygmacie wzrostu? *Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje*, (36 (1), s. 95–106.
25. Chomsky, N., 2007. Failed states: the abuse of power and the assault on democracy. wyd. 1. Holt paperback ed. A Holt paperback. New York: Henry Holt and Co.
26. Cieślík, D., 2015. Cohousing w świetle wykorzystania elementów zrównoważonego rozwoju. Politechnika Wrocławska. Politechnika Wrocławska.
27. Clements, K.W. i Lan, Y., 2010. A new approach to forecasting exchange rates. *Journal of International Money and Finance*, 29(7), s. 1424–1437.
28. Clements, K.W., Lan, Y. i Seah, S.P., 2012. The Big Mac Index two decades on: an evaluation of burgeronomics. *International Journal of Finance & Economics*, 17(1), s. 31–60.
29. Cohen, S., Doyle, W.J., Turner, R., Alper, C.M. i Skoner, D.P., 2003. Sociability and Susceptibility to the Common Cold. *Psychological Science*, 14(5), s. 389–395.
30. Coudroy de Lille, L., 2015. Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock. *Urban Research & Practice*, 8(1), s. 17–31.
31. Cruwys, T., Dingle, G.A., Haslam, C., Haslam, S.A., Jetten, J. i Morton, T.A., 2013. Social group memberships protect against future depression, alleviate depression symptoms and prevent depression relapse. *Social Science & Medicine*, 98, s. 179–186.
32. Cyran, R., 2017. Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa.
33. Czerniak, A. i Kroszka, J., 2024. Luka czynszowa w Polsce w latach 2010-2022. *Polityka Insight*.
34. Dömer, K., Drexler, H. i Schultz-Granberg, J. red., 2014. Affordable living: housing for everyone. Berlin: Jovis.
35. Drozda, Ł., 2023. Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce. Wydawnictwo Czarne.
36. Endenburg, G., 1998. Sociocracy as social design: its characteristics and course of development, as theoretical design and practical project. Delft: Eburon.

37. Erbel, J., 2020. Poza własnością: w stronę udanej polityki mieszkaniowej. Kraków: Wysoki Zamek.
38. Flor, D., 2010. Architektura a budowanie więzi społecznych - kształtowanie przestrzeni w oparciu o podstawy psychologii środowiskowej.
39. Förster, W. i Menking, W., 2016. Das Wiener Modell: Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts = The Vienna model: housing for the twenty-first-century city. Berlin: Jovis.
40. Fromm, D., 2012. Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair. *Built Environment* (1978-), 38(3), s. 364–394.
41. Gawlak, A., 2022. Mieszkanie dla zdrowia. Projektowanie dla przyszłych seniorów. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
42. Gawlak, A., Matuszewska, M. i Suchecki, J., 2019. Mieszkania jutra: sharing economy a srebrne tsunami. W: B. Gronostajska, red., *Miasto dla ludzi - miasto jutra*. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
43. Gehl, J., 2013. Życie między budynkami: użytkowanie przestrzeni publicznych. wyd. Wyd. 2. tłum. M.A. Urbańska. Kraków: Wydawnictwo RAM.
44. Gehl, J., 2017. Miasta dla ludzi. wyd. Wyd. 2. tłum. S. Nogalski. Kraków: Wydawnictwo RAM.
45. Gemra, K., Grygiel-Tomaszewska, A., Ocicka, B., Panas, J., Rudzka, I. i Turek, J., 2024. Zarządzanie aspektami ESG – wyzwania i szanse dla zrównoważonej transformacji. *Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie*, 71(1), s. 23–39.
46. Giecwicz, J. red., 2018. Mieszkanie. Problem publiczny, społeczny czy prywatny? Mieszkalnictwo społeczne katalizatorem zmian w mieście. Architektoniczne uwarunkowania kształtowania społecznych zespołów mieszkaniowych w kontekście realizacji Programu Mieszkanie Plus. Mieszkalnictwo. Politechnika Warszawska.
47. Giecwicz, J., 2020. Miejska polityka mieszkaniowa – tereny dostępne warunkiem realizacji programów mieszkań dostępnych – nowelizacja ustawowa w Wiedniu. *Środowisko Mieszkaniowe*, 30, s. 47–52.
48. Glendinning, M., 2021. *Mass Housing: Modern Architecture and State Power – a Global History*. wyd. 1. [online] Bloomsbury Publishing Plc.
49. Grandjean, E., 1978. *Ergonomia mieszkania: aspekty fizjologiczne i psychologiczne w projektowaniu*. [online] tłum. T. Siemek. Arkady.
50. Grzeszczuk-Brendel, H., 2018. Mieszkanie w mieście: Poznań w kontekście europejskich reform mieszkaniowo-urbanistycznych. wyd. Wydanie I. Poznań: Wydawnictwo Miejskie Poznań.
51. Happach M. i Komorowska M., 2013. Selfmadecity – zrób sobie miasto! – rozmowa z Kristien Ring”. *Architektura-murator*, (5/2013).
52. Harvey, D., 2012. *Bunt miast: prawo do miasta i miejska rewolucja*. tłum. A. Kowalczyk. Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana.
53. Hickel, J., 2021. *Mniej znaczy lepiej: o tym, jak odejście od wzrostu gospodarczego ocali świat*. tłum. J.P. Listwan. Kraków: Karakter.

54. Hickel, J., Kallis, G., Jackson, T., O'Neill, D.W., Schor, J.B., Steinberger, J.K., Victor, P.A. i Ürge-Vorsatz, D., 2022. Degrowth can work — here's how science can help. *Nature*, 612(7940), s. 400–403.
55. Holm, A. i Laimer, C., 2021. *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*. TU Wien Academic Press.
56. Jackson, T., 2009. *Prosperity without Growth*. Routledge.
57. Jałowiecki, B. i Szczepański, M.S., 2006. *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. wyd. Wyd. 2., zmienione. Wykłady z socjologii. Warszawa: Scholar.
58. Janowska, A., 2016. *Przestrzenie resztkowe w mieście*. [Rozprawa doktorska] Politechnika Poznańska
59. Janowski, M., 2013. *Współczesna architektura domu prywatnego i jej przemiany*. wyd. Wyd. 1. Rozprawy / Politechnika Poznańska. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
60. Jasiczak, J., Kanoniczak, M. i Suchecki, J., 2023. W sprawie nowoczesnego budownictwa wielkopłytowego. Postulaty rozwiązań technicznych i kierunki rozwoju. *Środowisko Mieszkaniowe*, (42), s. 66–79.
61. Jastrząb, T., 2014. *Urbanistyczno-architektoniczne wyznaczniki jakości współczesnych struktur mieszkalnych: analiza porównawcza wybranych realizacji poznańskich*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
62. Jastrząb, T., 2023. *Przestrzeń miasta - przestrzeń zamieszkania*. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
63. Jastrząb, T. i Suchecki, J., 2021. *Psycho-social aspects of shaping the residential environment*. Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
64. Jewdokimow, M. i Łukasiuk, M. red., 2015. *Socjologia zamieszkiwania: narracje, dyfuzje, interwencje*. Warszawa: Wydawnictwo Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego.
65. Kanasz, T., 2015. *Uwarunkowania szczęścia: socjologiczna analiza wyobrażeń młodzieży akademickiej o szczęściu i udanym życiu*. wyd. Wydanie pierwsze. Warszawa: Akademia Pedagogiki Specjalnej im. Marii Grzegorzewskiej.
66. Kanoniczak, M., 2018. Problemy eksploatacyjne poznańskich budynków z wielkiej płyty. W: *Kronika Miasta Poznania* 4/2018. Blokowska.
67. Keynes, J.M., 2003. *Ogólna teoria zatrudnienia, procentu i pieniądza*. tłum. M. Kalecki, S. Rączkowski i A. Szeworski. Warszawa: Wydaw. Naukowe PWN.
68. Korbi, M. i Migotto, A., 2019. Between Rationalization and Political Project: The Existenzminimum from Klein and Teige to Today. *Urban Planning*, 4(3), s. 299–314.
69. Korzeniewski, W., 2011. *Projektowanie mieszkań*. Warszawa: Polcen.
70. Krajewski, M., 2014. *Deindywiduacja: socjologia zachowań zbiorowych*. Warszawa: Bęc Zmiana.
71. Krassowski, W., 2007. *Problemy architektury polskiej: schematy planów budynków mieszkalnych*. Warszawa: Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej.
72. Krier, L., 2001. *Architektura - wybór czy przeznaczenie*. tłum. P. Choynowski. Warszawa: Arkady.

73. LaFond, M., Tsvetkova, L., Aguayo-Krauthausen, R. i id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit red., 2017. CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle = self-organized, community-led housing for all. Berlin: Jovis Verlag GmbH.
74. Lenart, C., Wladyga, V., Faber, C., Goy, R., Maretzki, J. i Reiter, T., 2021. Wege der Wohnbauförderung. [online] Arch+ 244 Wien – Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)(244).
75. Leśniak-Rychlak, D., 2019. Jesteśmy wreszcie we własnym domu. Kraków: Instytut Architektury.
76. Lewicka, M., 2010. What makes neighborhood different from home and city? Effects of place scale on place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), s. 35–51.
77. Lis, P., Rataj, Z. i Suszyńska, K., 2022. Implementation Risk Factors of Collaborative Housing in Poland: The Case of 'Nowe Żerniki' in Wrocław. *Journal of Risk and Financial Management*, 15(3), s. 101.
78. Lis, P., Rataj, Z. i Suszyńska, K., 2023. Limitations in the diffusion of collaborative housing in Poland: Expectations and beliefs of young generation as potential users. *Journal of Urban Affairs*, s. 1–18.
79. Lorens, P. i Martyniuk-Pęczek, J., 2011. Planowanie i realizacja przedsięwzięć urbanistycznych. Gdańsk: Akapit-DTP.
80. Lucas, R., 2020. *Anthropology for Architects: Social Relations and the Built Environment*. Bloomsbury Publishing Plc.
81. Maffesoli, M., 2018. Czas plemion: schyłek indywidualizmu w społeczeństwach ponowoczesnych. wyd. Wydanie I, 1 dodruk. tłum. M. Bucholc. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
82. Maner, J.K., DeWall, C.N., Baumeister, R.F. i Schaller, M., 2007. Does social exclusion motivate interpersonal reconnection? Resolving the „porcupine problem.” *Journal of Personality and Social Psychology*, 92(1), s. 42–55.
83. Marciniak, P., 2010. Doświadczenia modernizmu: architektura i urbanistyka Poznania w czasach PRL. wyd. Wyd. 1. Poznań: Wydawnictwo Miejskie.
84. Marody, M., Konieczna-Sałamatin, J., Sawicka, M., Mandes, S., Kacprowicz, G., Bulkowski, K. i Bartkowski, J. red., 2019. Społeczeństwo na zakręcie: zmiany postaw i wartości Polaków w latach 1990-2018. wyd. Wydanie pierwsze. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.
85. Maslow, A.H., 1943. A theory of human motivation. *Psychological Review*, 50, s. 370–396.
86. Matysek-Imielińska, M., 2018. *Miasto w działaniu: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa - dobro wspólne w epoce nowoczesnej*. Warszawa: Bęc Zmiana.
87. Maynard, H.B. i Mehrrens, S.E., 1996. *The fourth wave: business in the 21st century*. San Francisco: Berrett-Koehler.
88. McCamant, K., Durrett, C. i Hertzman, E., 1994. *Cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*. wyd. 2nd ed. Berkeley, Calif: Ten Speed Press.
89. Meredyk, K. red., 2003. *Teoria ekonomii: podręcznik akademicki. T. 2: Makroekonomia*. wyd. Wyd. 3 popr. i rozsz. Białystok: Wydaw. UwB.

90. Mioduszewska, Z., 2009. Historia bloku mieszkalnego jako koncepcji antropologicznej. *Kultura i Społeczeństwo*, 53(2), s. 3–19.
91. Montgomery, C., 2021. *Miasto szczęśliwe: jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*. tłum. T. Tesznar. Kraków: Wysoki Zamek.
92. Mouratidis, K., 2024. Time to challenge the 15-minute city: Seven pitfalls for sustainability, equity, livability, and spatial analysis. *Cities*, 153, s. 105274.
93. Musil, R., Brand, F. i Punz, S., 2022. The commodification of a rent-regulated housing market. Actors and strategies in Viennese neighbourhoods. *Housing Studies*, s. 1–21.
94. Nadolny, A., 2010. *Zabudowa mieszkaniowa o charakterze uzupełniającym z lat 1945-1968 w Poznaniu: wybrane aspekty zagadnienia*. wyd. Wyd. 1. Rozprawy / Politechnika Poznańska. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
95. Niezabitowska, E., 2014. *Metody i techniki badawcze w architekturze*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
96. Nothegger, B., 2017. *Sieben Stock Dorf: Wohnexperimente für eine bessere Zukunft. Leben auf Sicht*. Salzburg Wien: Residenz Verlag.
97. Nowak, S., 1979. System wartości społeczeństwa polskiego, w *Studia Socjologiczne*. 4(75), s. 155–173.
98. O'Brien, T.J. i de Vargas, S.R., 2017. The Adjusted Big Mac Methodology: A Clarification. *Journal of International Financial Management & Accounting*, 28(1), s. 70–85.
99. Pallado, J., 2007. *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*. Katowice: Śląsk Wydawnictwo Naukowe.
100. Peters, P. i Rosner, R., 1983. *Małe zespoły mieszkaniowe: domki jednorodzinne, małe osiedla*. tłum. R. Tauszyński. Warszawa: Arkady.
101. Piliszek, E. red., 1974. *Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego: W-70, Szczeciński, SBO, SBM-75, WUF-T, OWT-67, WWP*. Arkady.
102. Pradut, D., 2016. Jak się mieszka na działce -Miasta ogrody. *Polityka*, (3057), s. 28–30.
103. Pruszewicz-Sipińska, E. red., 2015. *Architecture & health. Scientific Conference „Lifestyle & Health”*. Poznań: Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej.
104. Przybylski, B., 2023. Pokolenie X, Y oraz Z Próba uporządkowania ram czasowych i etykiet pokoleniowych. 89(3), s. 27–44.
105. Przymeński, A., 2021. Mieszkalnictwo socjalne w Polsce w procesie zmian. *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 83(3), s. 355–372.
106. Rataj, Z., 2018. *Społeczne budownictwo mieszkaniowe i jego rola w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych w Polsce*. wyd. Wydanie 1. Warszawa: CeDeWu.
107. Raworth, K., 2017a. A Doughnut for the Anthropocene: humanity's compass in the 21st century. *The Lancet Planetary Health*.
108. Raworth, K., 2017b. *Doughnut economics: seven ways to think like a 21st-century economist*. London: Random House Business Books.
109. Rees, W.E., 1997. Urban ecosystems: the human dimension. *Urban Ecosystems*, 1(1), s. 63–75.

110. Ring, K. red., 2013. *Selfmade City*: Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative = Self-initiated urban living and architectural interventions. Berlin: Jovis.
111. Rose, J.F.P., 2019. *Dobrze nastrojone miasto: czego współczesna nauka, prądowe cywilizacje i ludzka natura mogą nas nauczyć o przyszłości życia w miastach*. tłum. D. Żukowski. Kraków: Karakter.
112. Rybczyński, W., 2015. *Dom: krótka historia idei*. tłum. K. Husarska. Kraków: Wydawnictwo Karakter.
113. Sawulski, J., 2019. *Pokolenie '89: młodzi o polskiej transformacji*. wyd. Wydanie I. Warszawa: Wydawnictwo Krytyki Politycznej.
114. Schneider, F., Gänschert, C., Heckmann, O. i Vismann, B. red., 2004. *Grundrissatlas Wohnungsbau = Floor plan manual, housing*. wyd. 3., überarbeitete und erw. Aufl. = 3d rev. and expanded ed. Basel ; Boston: Birkhäuser.
115. Sedláček, T., 2015. *Ekonomia dobra i zła: w poszukiwaniu istoty ekonomii od Gilgamesza do Wall Street*. tłum. D. Bakalarz. Warszawa: Wydawnictwo Studio EMKA.
116. Seligman, M., 2018. PERMA and the building blocks of well-being. *The Journal of Positive Psychology*, 13(4), s. 333–335.
117. Smith, A., 2007. *Badania nad naturą i przyczynami bogactwa narodów*. tłum. O. Einfeld, Z. Sadowski, S. Wolff i S. Żurawicki. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
118. Strączkowski, Ł. i Koszel, M., 2021. Rynek mieszkaniowy i polityka mieszkaniowa w dużym polskim mieście – studium przypadku Poznania. *Studia BAS*, 2(66), s. 147–172.
119. Suchecki, J., 2016. *Zabudowa mieszkaniowa hybrydowa, implikacje w ekosystemie miejskim*. W: M. Banach-Ziaja i A. Januchta-Szostak, red., *Architektura wobec wyzwań zrównoważonego rozwoju*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, s. 137–145.
120. Suszyńska, K., Lis, P. i Rataj, Z., 2022. My home is no longer my castle. Collaborative housing as an element of sharing economy. *Acta Scientiarum Polonorum Administratio Locorum*, 21(3), s. 447–457.
121. Suszyńska, K. i Muczyński, A., 2018. *Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w ujęciu krajowym i lokalnym – studium przypadku*. *Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica*.
122. Śleszyński, P., Kowalewski, A., Markowski, T., Legutko-Kobus, P. i Nowak, M., 2020. The Contemporary Economic Costs of Spatial Chaos: Evidence from Poland. *Land*, 9(7), s. 214.
123. Toffler, A., 2001. *Trzecia fala*. wyd. Wyd. 3. tłum. E. Woydyło. Warszawa: Państwowy Instytut Wydawniczy.
124. Tummers, L., 2015. Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? *Urban Research & Practice*, 8(1), s. 64–78.
125. Turchin, P., 2016. *Ultrasociety: how 10.000 years of war made humans the greatest cooperators on earth*. Chaplin, Connecticut: Beresta Books.
126. Twardoch, A., 2019. *System do mieszkania: perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*. Warszawa: Fundacja Nowej Kultury „Bęc Zmiana”.

127. Twardoch, A. i Heciak, J., 2016. Affordable housing in Poland – the study of a non-existent sector.
128. Twardoch, A. i Heciak, J., 2017. Hubert Klumpner. Miasto dobrze wymieszane. Architektura Murator, .
129. Vestbro, D.U. i Horelli, L., 2012. Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. Built Environment (1978-), 38(3), s. 315–335.
130. Vitruvius, 2004. O architekturze ksiąg dziesięć. wyd. Wydanie drugie w tej edycji. tłum. K.F. Kumaniecki, i A. Sadurska. Warszawa: Prószyński i S-ka.
131. Włodarczyk, J., 2004. Życie znaczy mieszkać: dom mieszkalny na granicy stuleci. Tychy: Śląskie Wydawnictwa Naukowe Wyższej Szkoły Zarządzania i Nauk Społecznych.
132. Włodarek, M., 2021. Studia socjologiczne nad architekturą. Kultura i Społeczeństwo, 65(3), s. 107–124.
133. Wohnbund red., 2015. Europa: gemeinsam wohnen = Europe: co-operative housing. Berlin: Jovis.
134. Wojtkun, G., 2008. Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe : wizje a rzeczywistość. Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej. Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego, Nr 591 (46), s. 5–168.
135. Yaneva, A., 2023. Architecture after COVID. wyd. 1. Bloomsbury Publishing Plc.
136. Zaniewska, H., 2008. Zrównoważony rozwój osiedli i zespołów mieszkaniowych w strukturze miasta: kryteria i poziomy odpowiedzialności : (Aspekty: przestrzenny, społeczny, techniczny, ekonomiczny). Kraków: Instytut Rozwoju Miast.

Filmografia

1. Dworschak A., Schmauszer Ch., Rieper M., 2013, "Leben in der Sargfabrik"
2. Królikowski K., Zabłocka M. 2017, Bloki
3. Polska Kronika Filmowa 75/45A, sekwencja Wielka płyta 1975, WFDiF
4. Pitt M., Team Kowalski, 2023, „Polska o – Życie w mikromieszkaniach”
5. Michalik M. 2016, „Jurgen i jego raj”
<https://www.youtube.com/watch?v=wX8cR16xw2U>

Akty prawne

1. Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016.
2. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka, 1948.
3. Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm, 1994. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późn. zm., 2022. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
5. Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741, 1997. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6. Dz.U. 2001 nr 4 poz. 2, 2017. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm., 2018. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Dz.U. 2004 nr 130 poz. 138, 2004. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.
9. Dz.U. 2018 poz. 1496, 2018. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
10. Dz.U. 2020 poz. 1609, 2020. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
11. Dz.U. 2023 poz. 28, 2023. Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.
12. Dz.U. 2023 poz. 344, 2023. Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Raporty

1. Centrum Badania Opinii Społecznej, 2017. Relacje sąsiedzkie.
2. GUS, 2016. Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050, Studia i Analizy Statystyczne. Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa.
3. GUS, 2014. Prognoza ludności na lata 2014-2050 Population projection for Poland 2014-2050. Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa.
4. Eurostat (Ed.), 2023. Housing in Europe – 2023 interactive publication.
5. Główny Urząd Statystyczny, 1975. Mały rocznik statystyczny.
6. Główny Urząd Statystyczny, 1981. Mały rocznik statystyczny.
7. Główny Urząd Statystyczny, 1989. Mały rocznik statystyczny.
8. Główny Urząd Statystyczny, 1990. Mały rocznik statystyczny.
9. Główny Urząd Statystyczny, 1991. Mały rocznik statystyczny.
10. Główny Urząd Statystyczny, 1995. Mały rocznik statystyczny.
11. Główny Urząd Statystyczny, 1997. Mały rocznik statystyczny.
12. Główny Urząd Statystyczny, 2000. Mały rocznik statystyczny.
13. Główny Urząd Statystyczny, 2004. Mały rocznik statystyczny.
14. Główny Urząd Statystyczny, 2008. Mały rocznik statystyczny.
15. Główny Urząd Statystyczny, 2012. Mały rocznik statystyczny.
16. Główny Urząd Statystyczny, 2016. Mały rocznik statystyczny.
17. Główny Urząd Statystyczny, 2017. Mały rocznik statystyczny.

18. Główny Urząd Statystyczny, 2019. Mały rocznik statystyczny.
19. Główny Urząd Statystyczny, 2020. Mały rocznik statystyczny.
20. Główny Urząd Statystyczny, 2023. Mały rocznik statystyczny.
21. Markowski, K., Dymek, W., Murzacz, B., Adamczyk-Puzio, A., Zabiegła, J. i Zabiegły, G., 2023. Warunki mieszkaniowe w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021.

Netografia

1. BigMac Index, www.economist.com/content/big-mac-index, dostęp: lipiec 2024
2. BigMac Index, zbiory danych: <https://github.com/TheEconomist/big-mac-data/blob/master/source-data/big-mac-source-data.csv>, dostęp: lipiec 2024
3. ETH Wohnforum – ETH CASE, www.wohnforum.arch.ethz.ch, dostęp: marzec 2018
4. die WOGEN - eine Genossenschaft für die Finanzierung von Baugruppen, diewogen.at, dostęp: maj 2017
5. Directorate-General for Regional and Urban Policy, Quality of life in european Cities, Europa.eu 2016, www.europa.eu, dostęp: lipiec 2017
6. Deloitte, 2023. Deloitte Property Index. Deloitte. <https://www.deloitte.com/pl/pl/Industries/real-estate/research/raport-Property-Index-2023.html>, dostęp: wrzesień 2024
7. Deloitte, 2024. Deloitte Property Index. Deloitte. <https://www.deloitte.com/pl/pl/Industries/real-estate/research/raport-Property-Index-2024.html>, dostęp: wrzesień 2024
8. Pracownia architektoniczna Eins Zu Eins Architektur, www.einszueins.at, dostęp: marzec 2019
9. European Commiss
10. ion. Eurostat, 2023. Housing in Europe. Demography of Europe — Statistics visualised. [online] LU: Publications Office. Dostępne na: <<https://data.europa.eu/doi/10.2785/279048>>, dostęp: czerwiec 2024
11. Eurostat red., 2023. Housing in Europe – 2023 interactive publication. Dostępne na: <<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>> [dostęp 2.12.2023]Eurostat, statistical office of the European Union, www.ec.europa.eu/eurostat, dostęp: wrzesień 2024
12. Gleis21 w Wiedniu, strona kooperatyw mieszkaniowej, www.gleis21.wien, dostęp: maj 2024
13. Fundacja Cohabitat, www.cohabitat.net, dostęp: marzec 2018
14. Fundacja Habitat for Humanity Poland, www.habitat.pl, dostęp: Marzec 2018
15. Fundacja Aktywny Senior, www.f-as.pl, dostęp: marzec 2018
16. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen", www.gemeinsam-bauen-wohnen.org, dostęp: maj 2017

17. Hunziker Area, Mehr als wohnen, Zurich www.duplex-architekten.swiss, dostęp kwiecień 2023
18. Karty mieszkań przy ulicy Piekary 18 w Poznaniu, www.ataner.pl/pl/piekary-18-inwestycja, dostęp: wrzesień 2024
19. LG Jahnishausen, strona koperatywy mieszkaniowej, www.ltgi.de, dostęp maj 2024
20. Moshhammer, B. i Tockner, L., 2016. Mietensteigerungen im Wien und Osterreich. www.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mietensteigerungen_in_Wien_und_Osterreich.html, dostęp: luty 2021
21. Narodowy Bank Polski <https://www.nbp.pl/> dostęp: wrzesień 2024
22. Nowe Żerniki, www.nowezerniki.pl/idea/kooperatywy/, dostęp: Marzec 2018
23. Otodom Analytics, www.analytics.otodom.pl, dostęp: Lipiec 2024
24. Program Mieszkanie 2030, www.2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030/, dostęp: marzec 2018
25. Poznańska Kooperatywa Spożywcza, www.poznanskakooperatywa.pl, dostęp: marzec 2018
26. Schemat funkcjonalny budnku mieszkalnego wielorodzinnego Cerisier Residence w Poznaniu www.bi-polska.pl/uploads/cerisier-residence, dostęp: wrzesień 2018
27. Strona Dawida Cieślaka o cohousingu, www.cohousing.pl, dostęp: Marzec 2018
28. Think.co Real Estate Resarch Lab, www.thinkco.pl, dostęp: sierpień 2018
29. Wohnprojekt Wien, www.wohnprojekt.wien, dostęp: maj 2017
30. Dane statystyczne dotyczące cen mieszkań i najmu w Austrii <http://www.statistik.at/>, dostęp: wrzesień 2024
31. Dane statystyczne dotyczące cen mieszkań i najmu w Niemczech <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/>, dostęp: wrzesień 2024



Zestawienia

Spis ilustracji

- Ryc. 1. Interpretacja sposobu zamieszkiwania wraz z powiązaniem z uwzględnieniem perspektywy socjologicznej
[źródło: oprac. aut.] 16
- Ryc. 2. Interpretacja piramidy potrzeb
[źródło: oprac. aut.] 16
- Ryc. 3. Prawo do mieszkania
[źródło: wybrane dokumenty wskazane w cytatach] 18
- Ryc. 4. Osiedle Warszawskie Pomet-Maltańskie w Poznaniu. Kontrast dostępności mieszkania - całorocznie zamieszkałe domki działkowe na tle współczesnej architektury mieszkaniowej zapewniającej jakość i komfort zamieszkania wg projektu Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich
[źródło: fot. aut.] 20
- Ryc. 6. Interpretacja triady witruwiańskiej w kontekście współczesnych procesów budowlanych
[oprac.: aut.] 22
- Ryc. 5. Przykładowa ilustracja strefy funkcjonalnych mieszkania. Ich wielkość była przedmiotem przeprowadzonych badań sondażowych.
[źródło: oprac. aut.] 22
- Ryc. 7. Struktura pracy - wstęp i badania literaturowe
[źródło: oprac. aut.] 24
- Ryc. 8. Struktura pracy - badania własne i interpretacja ich wyników
[źródło: oprac. aut.] 26
- Ryc. 9. Graficzny zapis tezy rozprawy.
Ilustracja u góry przedstawia zbiór mieszkań stanowiących odrębne jednostki, które z racji braku przestrzeni wspólnych ukierunkowują interakcje mieszkańców na przestrzeń jednostki (strzałka do wewnątrz). Zminimalizowana na rzecz dostępności finansowej powierzchnia użytkowa nie jest wystarczająca na spełnienie potrzeb użytkowników (szare wypełnienie), więc o ile istnieje taka możliwość mogą być realizowane wyłącznie poza obrębem budynku.
Ilustracja u dołu przedstawia zbiór mieszkań, które zachowują swoją odrębność, a realizacja potrzeb może się odbywać również w przestrzeniach wspólnych poza jednostką mieszkalną, ale nadal w obrębie budynku co sprzyja relacjom sąsiedzkim (strzałka na zewnątrz).
Przestrzenie wspólne mają inny charakter funkcjonalno-przestrzenny niż jednostki mieszkalne co oferuje więcej możliwości w kreowaniu formy architektonicznej. Mieszkańcy w drodze partycypacji w procesie projektowym mają wpływ na przestrzeń, której będą funkcjonować.
[źródło: oprac. aut.] 28
- Ryc. 10. Karta pytań w przeprowadzonej ankiecie.
[źródło: oprac. aut.] 32
- Ryc. 11. Plan Olintu w starożytnej Grecji oraz fragment kwartałów mieszkalno-usługowych przy agorze
[źródło: tłum. aut. na podstawie Cahill N.] 40
- Ryc. 12. Domki budnicze na Starym Rynku w Poznaniu - miejsce pracy i zamieszkania mniej zamożnych kupców [źródło: fot. aut.] 40
- Ryc. 13. Kalendarium rozwoju nurtu wspólnotowego zamieszkiwania. Wybrane przykłady, od idei Charlesa Fourniera po realizację Sattedammen w Danii opartą na współczesnych założeniach.
[źródło: oprac. aut.] 42
- Ryc. 14. Kalendarium rozwoju spółdzielni mieszkaniowych w Polsce na przełomie XIX i XX wieku.
[źródło: oprac. aut.] 42

- Ryc. 15. Paryska kamienica XIX-wieczna.
[źródło: Bertall, *Coupe d'une maison parisienne, 1845*] 44
- Ryc. 17. Osiedle Weissenhof w Stuttgarcie zrealizowanych w ramach Międzynarodowej Wystawy Mieszkaniowej
[źródło: fot. aut.] 44
- Ryc. 16. „Minimum egzystencjalne” według Alexadnra Kleina, czyli poszukiwania układów mieszkań z możliwie zredukowaną komunikacją.
[źródło: A. Klein] 44
- Ryc. 18. Typowe układy mieszkań M3 i M4 w systemie OWT-67.
[źródło: Piliszek, E. red., 1974. „Systemy budownictwa mieszkaniowego i ogólnego...”] 46
- Ryc. 19. Typowy budynek mieszkalny z okresu PRL w średniej wielkości mieście w Polsce, nie poddany termomodernizacji z wyraźnymi próbami masowej indywidualizacji w postaci malowania wnęk balkonowych na różne kolory.
[źródło: fot. aut.] 46
- Ryc. 20. Ideogram cyklu rozwoju współczesnego mieszkalnictwa według Grzegorza Wojtkuna.
[źródło: Wojtkun, 2008] 50
- Ryc. 21. Teoria obwarzanka według Raworth. [źródło: Raworth] 52
- Ryc. 22. Struktura finansowania mieszkań spółdzielczych w różnych formułach
[źródło: Lenart i in., 2021 w Arch+ 244 Wien, tłum. aut.] 56
- Ryc. 23. Mieszkanie na zmianę z pracą i rozwojem po rewolucji przemysłowej – lokale mieszkaniowe były wykorzystywane przez 3 grupy użytkowników w ciągu doby. W czasie pracy jednych, drudzy się kształcili, a trzeci regenerowali się w „mieszkaniu”. Dawne osiedle domów dla pracowników koncernu Bata. Zlin, Czechy – kontekst urbanistyczny [źródło: fot. aut.] 58
- Ryc. 24. Sidewalk Toronto miał stanowić wzorcową dzielnicę przyszłości z użyciem „Internet of Things” w celu stworzenia inteligentnej przestrzeni miejskiej. Ostatecznie ze względu na koszty i obawy o zbyt daleko idącą technologizację w kierunku inwigilacji odstępiono od realizacji.
[źródło: www.sidewalklabs.com/toronto, dostęp: lipiec 2022] 58
- Ryc. 25. Budynek mieszkalny przy ul. Jasielskiej w Poznaniu wykonany w technologii żelbetowej prefabrykowanej. Proj. Mikulicz Architekci. [źródło: fot. aut.] 60
- Ryc. 27. Budynek platformy mieszkań Resi4Rent na poznańskich Jeźcach. [źródło: fot. aut.] 60
- Ryc. 29. Budynek mieszkalny wielorodzinny na poznańskich Jeźcach. Proj. MKC Architektura
[źródło: fot. aut.] 60
- Ryc. 26. Budynek mieszkalny przy ul. Jasielskiej w Poznaniu. Proj. C7 Architekci.
[źródło: fot. aut.] 60
- Ryc. 28. Zespół mieszkalny przy ul. Dmowskiego w Poznaniu. Proj. Archymetria.
[źródło: fot. aut.] 60
- Ryc. 30. Torpedownia i porotwe silosy zbożowe zaadaptowane na budynki mieszkalne wielorodzinne. Kopenhaga, Dania. [źródło: fot. aut.] 62
- Ryc. 31. Megastruktury - Linked Hybrid proj. Steven Holl. Jian Wai Soho proj. Riken Yamamoto. Pekin, Chiny. [źródło: fot. aut.] 62
- Ryc. 32. Hybryda powierzchni biurowych z funkcją mieszkaniową. Bjerke Ingels Group. Kopenhaga, Dania. [źródło: fot. aut.] 62
- Ryc. 33. Hybryda wielopowierzchniowego handlu (otwarty mall) z funkcją mieszkaniową (na zielonych dachach). De Citadel proj. Christian de Portzamparc, Almere Holandia. [źródło: fot. aut.] 62
- Ryc. 34. Kwartal zabudowy komunalnej Donnybrook Quarter, proj. Peter Barber, Londyn, Wielka Brytania.
[źródło: fot. aut.] 64
- Ryc. 35. Prefabrykacja z elementów drewnianych. Gleis 21, Proj. Einszueins Architektur, Wiedeń, Austria. [źródło: www.gleis21.wien, dostęp: styczeń 2019] 64
- Ryc. 36. Prefabrykacja z elementów drewnianych w dzielnicy Aspern Seestadt. Proj. Querkraft i Berger+Parkkinen, Wiedeń, Austria.

[źródło: fot. aut.] 64

- Ryc. 37. Wyróżniona kolorem „Strefy+”, czyli przestrzenie do zdefiniowania przez użytkowników w zależności od potrzeb w różnych etapach życia w budynku Neue Leopoldau w Wiedniu zrealizowany w formule SMART Wohnungen, która umożliwiła realizację dostępnych mieszkań. Proj. feld 72. [źródło: <https://www.feld72.at/en/neu-leopoldau/>] 66
- Ryc. 38. Neue Leopoldau w Wiedniu. Proj. feld 72. [źródło: <https://www.feld72.at/en/neu-leopoldau/>] 66
- Ryc. 41. Reinterpretacja priorytetów „Existenzminimum” wg Brysch. [źródło: *Urban Planning, 2019, Volume 4, Issue 3, s.8*] 70
- Ryc. 39. Kompensacja optymalizacji PUM (powierzchni użytkowej mieszkań) poprzez eksternalizację niektórych stref funkcjonalnych z mieszkań. [źródło: *Wohnbund, 2015 na podstawie Berg, Elly i in.*] 70
- Ryc. 40. Interpretacja definicji cohousingu według Kathryn McCamant i Charles Durrett [oprac.: aut.] 70
- Ryc. 42. Interpretacja triady witruwiańskiej w kontekście współczesnych procesów budowlanych. [oprac.: aut.] 72
- Ryc. 43. Socjokracja, schemat podejmowania decyzji. [oprac.: aut.] 72
- Ryc. 44. Sargfabrik Verein. Rzut parteru w kontekście kwartału z wyróżnieniem rodzaju przestrzeni wspólnych. [źródło: *Wohnbau:Alternative:Baugruppen - 11_Ö_Wien_BKK20*] 74
- Ryc. 45. Kontekst urbanistyczny Sargfabrik Verein przy Goldschlagstrasse w Wiedniu a) założenie zrealizowane w 1996r., b) Miss Sargfarbik kolejny budynek kooperatywy z 2000r. [źródło: stadplanwien.at] 74
- Ryc. 46. Kontekst urbanistyczny Wohnprojekt Wien przy Krakauer Strasse w Wiedniu [źródło: stadplanwien.at] 74
- Ryc. 48. Sargfabrik Verein w Wiedniu. Widok od Goldschlagstrasse (po lewej) i od Matznergasse (po prawej). [źródło: fot. aut.] 76
- Ryc. 47. Sargfabrik Verein w Wiedniu. Przestrzenie wspólne dziedzińca. [źródło: źródło: fot. aut.] 76
- Ryc. 49. Powyżej porównanie formy budynku kooperatywy Wohnprojekt Wien (po lewej) i budynku Wohnen mit Scharf z mieszkaniami na wynajem (po prawej) przy Krakauer Strasse w Wiedniu. Poniżej Wohnprojekt Wien z ogólnodostępnymi lokalami usługowymi. [źródło: fot. aut.] 78
- Ryc. 50. Życie codzienne w Wohnprojekt Wien [źródło.: www.facebook.com/WohnprojektWien] 78
- Ryc. 51. WohnProjekt Wien- elementy do kształtowania na drodze projektowania partycypacyjnego [źródło: oprac.: aut. na podst. www.einszueins.at] 80
- Ryc. 52. Schemat funkcjonalno-przestrzenny Wohnprojekt Wien [źródło: oprac.: aut. na podst. www.einszueins.at] 80
- Ryc. 53. WohnProjekt Wien - części wspólne: sala wielofunkcyjna (po lewej) oraz bawialnia dla dzieci (po prawej). [źródło: www.einszueins.at] 80
- Ryc. 54. Rzuty WohnProjekt Wien ze wskazaniem charakteru części wspólnych oraz programu funkcjonalnego na poszczególnych kondygnacjach. Proj. Einzueins Architektur. [źródło: oprac. aut. na podstawie www.einszueins.at] 82
- Ryc. 55. Obszar kooperatywy mieszkaniowej w Janishausen [źródło: oprac. aut. na podst. *GeoBasisde*] 84
- Ryc. 56. Przestrzenie wspólne i codzienność koperatywy mieszkaniowej w Janishausen [źródło: *LG Jahnishausen, www.ltgj.de*] 84
- Ryc. 57. Przestrzenie wspólne i codzienność koperatywy mieszkaniowej w Janishausen [źródło: *LG Jahnishausen, www.ltgj.de*] 84
- Ryc. 58. Typologia kształtowania rzutów i przekroi mieszkań - wybrane przykłady. [źródło: *Schneider, Gänshirt, Heckmann Vismann, 2004*] 86

- Ryc. 59. Typowe rzuty polskich mieszkań powstałych w okresach różnych uwarunkowań gospodarczych.
[źródło: Leśniak-Rychlak, 2019] 86
- Ryc. 60. Różnorodność rzutów i ich grupowania w Hunziker Area, Mehr als wohnen, Zurich
[źródło: www.duplex-architekten.swiss, dostęp kwiecień 2017] 86
- Ryc. 61. Zagadnienia kreujące jakość architektury wg Kennetha Framptona - topos, typos, tekton.
[źródło: tłum. aut. na podstawie Andrea Deplazes, „Constructing Architecture: Materials, Processes, Structures”, Birkhäuser Basel] 92
- Ryc. 62. Zestawienie najbardziej charakterystycznych odpowiedzi na pytania P3-P6.
[źródło: oprac. aut.] 110
- Ryc. 64. Widok z ulicy Jawornickiej na budnek mieszkalny wielorodzinny Cerisier Residence w Poznaniu.
Proj. Ultra-Architects. [źródło: fot. aut.] 116
- Ryc. 65. Widok z lotu ptak na budnek mieszkalny wielorodzinny Cerisier Residence w Poznaniu.
Proj. Ultra-Architects. [źródło: fot. M. Lulko, Archiwum Architektury] 116
- Ryc. 63. Schemat funkcjonalny budunku mieszkalnego wielorodzinnego Cerisier Residence w Poznaniu.
Po prawej rzut jednego z najbardziej zoptymalizowanych (redukcja strat komunikacyjnych) typów mieszkań, które zostały zaproponowane na poznańskim rynku nieruchomości w 2018r. Minimalizacja powierzchni użytkowej mieszkania przy użyciu konwencjonalnych rozwiązań oraz zastosowaniu nieskomplikowanych układów konstrukcyjnych. Proj. Ultra-Architects
[źródło: po lewej: oprac. aut. na podst.: www.bi-polska.pl/uploads/cerisier-residence, dostęp: wrzesień 2018; po prawej: oprac. aut. projekt aranżacji wnętrza] 116
- Ryc. 66. Kooperatywa Gleis 21 - przestrzenie wspólne dla mieszkańców - a) widok od promendy b) sala do jogi, zieleń w parterze.
[źródło: fot. M. Janowski] 118
- Ryc. 67. Kooperatywa Gleis 21 - kuchnia i jadalnia dla mieszkańców (po lewej), wielofunkcyjna sala audytoryjna dla mieszkańców, gości i użytku zewnętrznego (po prawej).
[źródło: www.gleis21.wien, dostęp: marzec 2022] 118
- Ryc. 68. Kalkulacja kosztów dostępu do mieszkania w budynku Gleis21 w Wiedniu o powierzchni 50m² na etapie formowania kooperatywy w marcu 2019r. z ofertą przejęcia lokalu 56m² w lipcu 2022 r.
[źródło: www.gleis21.wien, dostęp odpowiednio: marzec 2019 i lipiec 2022] 118
- Ryc. 69. Schemat funkcjonalno-przestrzenny budynku kooperatywy mieszkaniowej Gleis 21 w Wiedniu
[źródło: www.einszueins.at, dostęp: marzec 2019] 120
- Ryc. 70. Rzut mieszkania dwupokojowego o powierzchni 56 m² w budynku Gleis21 w Wiedniu.
[źródło: oprac. aut. na podstawie Wohnungsausschreibung TOP 23, www.gleis21.wien, dostęp: lipiec 2022] 120
- Ryc. 71. Porównanie typowych rzutów racjonalnie zaprojektowanych mieszkań dwupokojowych w okresie:
a) lata 70. XX w. w system OWT-70
[źródło: oprac. aut. na podstawie Piliszek, E. red., 1974]
b) lata 20. XXI w. wg projektu Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich
[źródło: oprac. aut. na podstawie karty mieszkania przy ulicy Piekary 18 w Poznaniu] 126
- Ryc. 72. Dostęp do mieszkania w drodze najmu komercyjnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na poznańskim Grunwaldzie.
[źródło: oprac. aut. na podst.: www.bi-polska.pl/uploads/cerisier-residence, dostęp: wrzesień 2018] 130
- Ryc. 73. Dostęp do mieszkania w ramach udziału w kooperatywie mieszkaniowej z dostępem do części wspólnych.
Należy uwzględnić zasady udziału w spółdzielni na zasadach opisanych w Rozdziale 3.3.2.
[źródło: www.einszueins.at, dostęp: marzec 2019] 132
- Ryc. 74. Hunziker Areal w Zurychu.
[źródło: ...] 134
- Ryc. 75. Kompozycja oparta na wygradzaniu (po lewej) i swobodna kompozycja (po prawej).
[źródło:] 134
- Ryc. 76. Działana kolektywne - po lewej odgórny (kadr z serialu Andrzeja Bareji „Alternatywy 4”); po prawej - oddolny (zdjęcie z cohousingu Janishausen)
[źródło:] 134

Spis tabel

Tab. 1.	Wyniki badań wstępnych podczas spotkań warsztatowych z osobami zainteresowanymi wspólnotowymi sposobami zamieszkiwania. [źródło: oprac. aut.]	30
Tab. 2.	Liczby oddawanych mieszkań w danych przedziałach czasowych w określonych metrażach. [źródło: oprac. aut. na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań]	48
Tab. 3.	Dostępność usług - porównanie w wybranych stolicach na świecie. [źródło: Affordable living...]	52
Tab. 4.	Porównanie cech formatów mieszkaniowych [źródło: oprac.: aut.]	68
Tab. 5.	Wybrane parametry inwestycyjne wykorzystywane w studiach chłonności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. [oprac.: aut. na podstawie konkursów inwestorskich]	92
Tab. 6.	Odpowiedzi uzyskane w ankiecie zrealizowanej w listopadzie 2019 r. metodą wywiadów on-line (CAWI) na panelu internetowym SW Panel. W ramach badania przeprowadzono 800 ankiet z reprezentatywną grupą Polek i Polaków powyżej 18 roku życia. [źródło: SW Research]	94
Tab. 7.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P1 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	96
Tab. 8.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P2 w 2019 r. przed pandemią Covid-19. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	98
Tab. 9.	Procentowy wzrost/spadek wskazań negatywnych w pytaniu P2 między latami 2020 a 2019. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	98
Tab. 10.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P3 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	100
Tab. 11.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P4 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	100
Tab. 13.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P5 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	102
Tab. 12.	Rozkład odpowiedzi na pytanie P6 w dużych miastach ze względu na grupę wiekową. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	102
Tab. 14.	Rozkład odpowiedzi na pytania P1 i P2 w dużych miastach - ocena stref funkcjonalnych (1-5) w zależności od sposobu zamieszkiwania. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	104
Tab. 15.	Rozkład odpowiedzi na pytania P1 i P2 w dużych miastach - ocena stref funkcjonalnych (6-8) w zależności od sposobu zamieszkiwania. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	106
Tab. 16.	Rozkład odpowiedzi udzielonych przez respondentów wytypowanych jako predysponowanych do wspólnotowych form zamieszkiwania: T1 - repondenci, którzy mieli wiedzę o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych, T2 - bez względu na wiedzę na ten temat. [źródło: oprac. aut. na podst. ankiety SW Research]	106
Tab. 17.	Dane dotyczące form dostępu do mieszkania z Narodowego Spisu Powszechnego. [źródło: NPS 2021]	110

- Tab. 18. Porównanie ceny jednostkowej kupna mieszkania w Austrii, Niemczech i Polsce z uwzględnieniem siły nabywczej [*źródło: oprac. aut. na podst. danych statystycznych*] 112
- Tab. 19. Porównanie ceny jednostkowej najmu mieszkania w Austrii, Niemczech i Polsce z uwzględnieniem siły nabywczej [*źródło: oprac. aut.*] 112
- Tab. 20. Porównanie szacunkowych kosztów dostępu dla wiodących sposobów zamieszkiwania na przykładzie mieszkania dwupokojowego w dobrze skomunikowanej i obsługiwanej okolicy na poznańskim Grunwaldzie z ujęciem perspektywy innych niż użytkownik interesariuszy. Kalkulacje utworzone w ramach studium rentowności na potrzeby Inwestora. [*źródło: oprac. aut.*] 114
- Tab. 21. Porównanie szacunkowych i faktycznych kosztów/zysków w pierwszych dwóch latach użytkowania mieszkania jako sprawdzenie symulacji powyżej. [*źródło: oprac. aut.*] 114
- Tab. 22. Porównanie kosztów dostępu do mieszkania dwupokojowego w różnych formatach w Poznaniu [*źródło: oprac.: aut.*] 128
- Tab. 23. Porównanie kosztów dostępu do mieszkania dwupokojowego w różnych formatach w Wiedniu [*źródło: oprac.: aut.*] 128

Spis wykresów

- Wyk. 1. Ludność Europy według statusu zajmowanych zasobów mieszkaniowych w 2022r
[źródło: oprac. aut. na podst.: dane Eurostat, online data code: ilc_lvho02, dostęp: styczeń 2024]
20
- Wyk. 2. Struktura mieszkań w latach 1960-2020: udział w danym roku w zależności od liczby izb.
[źródło: oprac. aut. na podstawie roczników statystycznych GUS.] 48
- Wyk. 3. Liczba mieszkań oddawanych rocznie do użytku w latach 1971-2017.
[źródło: oprac. aut. na podstawie roczników statystycznych GUS.] 48
- Wyk. 4. Zestawienie danych statystycznych cen sprzedaży i najmu mieszkań na tle inflacji.
[źródło: oprac. aut. na podstawie danych Eurostat.] 50
- Wyk. 5. Wzrost czynszu w różnych sektorach mieszkaniowych w Wiedniu w latach 2008-2015
[źródło: Moshhammer i Tockner, 2016] 54
- Wyk. 6. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w Wiedniu
[źródło: Lenart i in., 2021] 54
- Wyk. 7. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w Polsce
[źródło: Ustawy budżetowe z lat 2023-2024] 54
- Wyk. 8. Wykres porównania formatów
[oprac.: aut.] 68
- Wyk. 9. Zestawienie najbardziej charakterystycznych odpowiedzi na pytania P3-P6.
[źródło: oprac. aut.] 108
- Wyk. 10. Zestawie danych demograficznych oraz liczby gospodarstw domowych
[źródło: oprac. aut. na podstawie prognoz demograficznych GUS] 126



Supplement

Supplement



WAPP



A. Gawlak
M. Matuszewska
J. Suchecki

PROJEKTOWANIE UNIWERSALNE

ŚRODOWISKO ZAMIESZKANIA

AWWA

Wykłady i ankietowanie



Źródło: 2018 Verein Hunzikerfest [http://www.hunzikerfest.ch/bilder/2018/]

SPP

Jędrzej Suchecki



1. Wiek:

☐ 18-25 ☐ 26-35 ☐ 36-50 ☐ >50

2. Czy słyszałeś/słyszałaś wcześniej o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych?

☐ T

☐ N

3. Czy byłabyś/byłbyś skłonny zamieszkać w kolektynie mieszkaniowej?

☐ T

☐ N

4. Jeśli tak, to w jakiej lokalizacji?

☐ Poza jakimkolwiek obszarem zabudowy

☐ Wiejskiej

☐ Podmiejskiej

☐ Miejskiej

5. Jeśli nie, czy byłabyś/byłbyś zainteresowany użytkowaniem części wspólnych jak: np. ogród społeczny, warsztat, kuchnia, przedszkole itp.?

☐ T

☐ N

6. Ile pokoi potrzebowałoby Twoje gospodarstwo domowe w mieszkaniu (nie licząc kuchni z jadalnią, łazienki)?

☐ 1 pokój (pokój dzienny i sypialnia w jednym)

☐ 2 pokoje

☐ 3 pokoje i więcej

7. Ile godzin pracy na rzecz kooperatywy byłabyś/byłbyś w stanie poświęcić w tygodniu?

☐ wcale

☐ 1-3

☐ 4-8

☐ więcej niż 8

8. Określ wielkość części wspólnych [0 - nie potrzebne, potem w skali 1 minimalne do 5 maksymalne].

Kuchnia

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Warsztat

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Sala telewizyjna

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Pomieszczenia wielofunkcyjne

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Inne:.....

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Jadalnia

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Biblioteka

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Sala do ćwiczeń

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Sala do gry na instrumentach muzycznych

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

9. Ile samochodów potrzebowałoby Twoje gospodarstwo domowe? (przy założeniu, że wspólnota dysponowała pojazdami do wspólnego użytku).

☐ żadnego

☐ jeden

☐ więcej

10. Uwagi



**think
co**

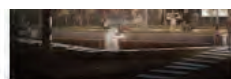
research lab
raporty
obszary specjalizacji
usługi
fundacja rynku najmu
kontakt

© 2022 ThinkCo

**Jesteśmy firmą badawczo-
rozwojową specjalizującą się w
rynku nieruchomości.**

**Pomagamy wdrażać strategie
dla tego sektora w celu tworzenia
lepszyc procesów, produktów i
miejsc.**

poznaj nasze usługi



19/10/2018
Centrum Kreatywności Nowa
Praga – programowanie
inwestycji

przez ThinkCo



10/10/2018
Cohousing, a współczesne
metody zarządzania

przez ThinkCo

19/10/2018
UX miasta, czyli po co ławki
drzewa

przez ThinkCo



13/10/2018
Kooperatywy mieszkaniowe
polskim prawem

przez ThinkCo

THINK CO



Badanie 2019 [przed COVID-19]

01. Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?

Ogółem	Płeć	Kategoria wieku					
		Kobieta		Mężczyzna		do 24 lat	
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
g) najem instytucjonalny mieszkania (np. mieszkanie komunalne lub socjalne)	Kobieta	41	5,1	27	6,3	1	1,0
				14	3,7	10	6,8
f) najem mieszkania na rynku prywatnym	Kobieta	54	6,8	23	5,4	13	13,5
				31	8,3	21	13,5
d) własność mieszkania obciążona kredytem hipotecznym	Kobieta	78	9,7	45	10,6	8	8,5
				32	8,6	22	14,3
b) własność mieszkania	Kobieta	273	34,1	148	34,7	22	22,1
				126	33,4	40	26,3
e) najem domu na rynku prywatnym	Kobieta	21	2,6	6	1,5	5	5,0
				14	3,8	3	2,1
b) własność domu obciążona kredytem hipotecznym	Kobieta	20	2,5	8	2,0	1	1,1
				12	3,2	2	1,0
a) własność domu	Kobieta	277	34,6	147	34,6	42	42,3
				130	34,6	48	31,6
h) inne	Kobieta	38	4,7	21	4,9	7	6,6
				17	4,5	7	4,4
Ogółem		801	100,0	425	100,0	99	100,0
				376	100,0	152	100,0
				194	100,0	35	100,0
				100,0	100,0	100,0	100,0
za małe		107	13,4	63	14,8	10	10,3
				44	11,8	23	15,2
						31	15,8
						43	12,2
odpowiednie		604	75,5	323	75,9	69	69,8
				281	74,9	116	76,4
						127	65,3
						292	82,2
za duże		69	8,6	32	7,4	15	15,2
				37	9,9	11	7,3
						25	12,9
						17	4,9
brak (nie mam)		20	2,5	8	1,8	5	4,7
				12	3,3	2	1,0
						12	6,0
						3	,7
Ogółem		801	100,0	425	100,0	99	100,0
				376	100,0	152	100,0
				194	100,0	35	100,0
				100,0	100,0	100,0	100,0

02. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu / domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **przygotowywanie i spożywanie posiłków**

Badanie 2019 [przed COVID-19]

01. Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?	Dochód netto	Poniżej 1000 PLN		1001-2000 PLN		2001-3000 PLN		3001-5000 PLN		pow. 5000 PLN		odmowa odpowiedzi	
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
g) najem instytucjonalny mieszkania (np. mieszkanie komunalne lub socjalne)	4	8,3	6,8	7	4,0	3	1,7	4	5,9	12	6,4		
f) najem mieszkania na rynku prywatnym	3	6,7	5,9	9	5,3	18	11,1	5	6,2	10	5,3		
d) własność mieszkania obciążona kredytem hipotecznym	3	6,9	7,4	18	10,5	21	12,8	11	15,3	12	6,6		
b) własność mieszkania	16	31,3	38,1	68	39,3	48	29,5	23	31,1	58	31,8		
e) najem domu na rynku prywatnym	1	1,9	,5	7	4,1	2	1,3	5	6,7	5	2,6		
b) własność domu obciążona kredytem hipotecznym	2	3,9	,5	6	3,3	7	4,2	3	3,9	2	1,3		
a) własność domu	17	33,4	37,7	53	30,6	56	34,0	23	31,0	70	38,0		
h) inne	4	7,6	3,1	5	3,0	9	5,5	0	0,0	15	8,0		
Ogółem	51	100,0	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184	100,0		
02. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu / domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?	7	13,0	12,8	26	15,1	21	12,8	9	12,8	24	13,3		
za małe													
przygotowywanie i spożywanie posiłków													
odpowiednie	40	78,4	79,9	128	74,0	124	75,5	51	69,9	137	74,4		
za duże	4	6,9	5,9	17	9,8	11	7,0	10	13,3	18	9,7		
brak (nie mam)	1	1,6	1,3	2	1,1	8	4,8	3	4,0	5	2,6		
Ogółem	51	100,0	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184	100,0		

Badanie 2019 [przed COVID-19]

01. Jaka jest forma prawa do Twojego miejsca zamieszkania (dotyczy także gospodarstwa domowego którego jesteś częścią)?

Klasa wielkości miejscowości	wieś		miasto do 20 tys.		miasto 20-99 tys.		miasto 100-199 tys.		miasto 200-499 tys.		miasto powyżej 500 tys.	
	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
g) najem instytucjonalny mieszkania (np. mieszkanie komunalne lub socjalne)	13	4,0	3	3,5	13	7,4	3	4,6	4	5,2	6	6,2
f) najem mieszkania na rynku prywatnym	18	5,7	7	9,0	8	4,8	3	5,2	8	10,5	9	10,3
d) własność mieszkania obciążona kredytem hipotecznym	22	6,7	6	7,9	18	10,5	8	11,8	9	11,5	16	17,3
b) własność mieszkania	49	15,2	25	31,5	76	44,7	33	50,6	42	55,6	48	53,6
e) najem domu na rynku prywatnym	8	2,6	6	7,3	3	1,7	1	1,3	0	0,0	3	3,1
b) własność domu obciążona kredytem hipotecznym	12	3,7	3	3,8	3	1,6	1	1,2	1	1,1	1	1,2
a) własność domu	175	54,3	26	33,2	44	26,1	15	23,8	10	13,6	6	7,0
h) inne	25	7,8	3	3,8	5	3,1	1	1,5	2	2,5	1	1,3
Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
02. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu / domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?	28	8,8	9	11,6	24	14,3	12	18,0	16	20,9	18	20,2
za małe												
odpowiednie	242	75,3	60	77,0	135	79,5	47	73,2	55	72,0	65	71,5
za duże	37	11,4	8	10,1	8	4,4	5	7,4	5	7,1	6	7,1
brak (nie mam)	14	4,5	1	1,3	3	1,7	1	1,3	0	0,0	1	1,2
Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

02. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu / domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb?

przygotowywanie i spożywanie posiłków

Badanie 2019 [przed COVID-19]

03. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **sen**

Ogółem	Płeć	Kategoria wieku											
		Kobieta						Mężczyzna					
		do 24 lat		25-34 lat		35-49 lat		Powyżej 50 lat					
Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
88	11,0	51	12,0	37	9,8	15	14,9	14	9,1	32	16,6	27	7,6
620	77,4	333	78,3	287	76,4	70	70,3	119	78,1	128	65,9	304	85,4
78	9,7	36	8,5	41	11,0	11	10,6	18	11,8	28	14,5	21	6,0
15	1,9	5	1,1	11	2,8	4	4,3	1	1,0	6	3,0	4	1,0
801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

04. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **higiena**

72	8,9	45	10,6	27	7,1	7	7,3	23	15,2	20	10,2	22	6,1
628	78,5	338	79,4	291	77,4	76	76,3	109	71,5	136	70,1	308	86,6
80	10,0	32	7,5	48	12,9	11	10,6	20	12,9	31	15,8	20	5,5
21	2,6	11	2,5	10	2,7	6	5,8	1	,4	8	3,9	7	1,9
801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

05. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **przechowywanie/pranie/sprzątanie**

146	18,2	92	21,7	54	14,4	13	13,3	34	22,6	44	22,7	55	15,4
540	67,5	286	67,2	255	67,8	66	66,3	96	63,3	109	56,2	269	75,7
98	12,2	40	9,4	58	15,5	17	17,2	20	13,0	32	16,6	29	8,1
16	2,0	7	1,8	9	2,4	3	3,1	2	1,1	9	4,5	3	,8
801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

	Wykształcenie				zasadnicze zawodow				średnie				wyższe			
	podstawowe/gimnazjalne	Liczebność	%		Liczebność	%			Liczebność	%			Liczebność	%		
03. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? sen	za mało	3	14,0		8	16,3			38	10,7			38	10,4		
	odpowiednie	14	76,4		38	74,3			282	78,2			286	77,1		
	za dużo	2	9,6		4	7,4			34	9,5			38	10,2		
	brak (nie mam)	0	0,0		1	1,9			6	1,6			8	2,3		
	Ogółem	19	100,0		51	100,0			360	100,0			370	100,0		
04. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? higiena	za mało	1	7,0		2	3,7			29	8,1			39	10,6		
	odpowiednie	16	82,5		44	85,1			290	80,5			279	75,3		
	za dużo	2	10,5		5	9,4			32	8,8			42	11,3		
	brak (nie mam)	0	0,0		1	1,9			9	2,5			11	2,9		
	Ogółem	19	100,0		51	100,0			360	100,0			370	100,0		
05. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? przechowywanie/pranie/sprzątanie	za mało	2	11,4		8	14,6			51	14,1			85	23,1		
	odpowiednie	13	68,7		38	73,1			262	72,7			228	61,6		
	za dużo	2	12,9		5	10,4			45	12,4			46	12,3		
	brak (nie mam)	1	7,0		1	1,9			3	,8			11	3,0		
	Ogółem	19	100,0		51	100,0			360	100,0			370	100,0		

Badanie 2019 [przed COVID-19]

Dochód netto												
	Poniżej 1000 PLN	1001-2000 PLN		2001-3000 PLN		3001-5000 PLN		pow. 5000 PLN		odmowa odpowiedzi		
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	
03. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? sen	4	8,1	19	11,9	12	7,0	14	8,4	10	13,2	30	16,1
	41	80,8	123	78,6	143	82,5	127	77,4	53	72,3	133	72,7
	5	9,5	13	8,5	16	9,5	16	9,7	10	13,0	18	9,7
	1	1,6	2	1,0	2	1,0	7	4,5	1	1,5	3	1,5
	Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184
04. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? higiena	6	10,9	16	10,1	12	6,8	14	8,5	7	9,7	17	9,5
	41	81,9	128	81,5	144	82,8	124	75,5	50	68,1	142	77,5
	3	5,3	12	7,7	17	9,9	18	11,0	14	19,6	16	8,7
	1	1,9	1	,7	1	,4	8	5,0	2	2,6	8	4,3
	Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184
05. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? przechowywanie/pranie/sprzątanie	7	14,1	32	20,5	32	18,6	26	16,1	15	20,4	33	18,2
	37	73,6	108	69,2	122	70,6	113	68,8	41	55,9	119	64,7
	5	10,4	16	10,3	19	10,8	18	10,8	14	18,7	27	14,5
	1	1,9	0	0,0	0	0,0	7	4,2	4	5,0	5	2,6
	Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184

Badanie 2019 [przed COVID-19]

03. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **sen**

Klasa wielkości miejscowości	wieś		miasto do 20 tys.		miasto 20-99 tys.		miasto 100-199 tys.		miasto 200-499 tys.		miasto powyżej 500 tys.	
	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
za mało	42	13,1	6	7,3	14	8,1	7	10,6	7	8,8	13	14,1
odpowiednie	225	70,1	66	84,6	147	86,3	51	78,4	66	86,9	65	71,9
za dużo	45	14,1	4	4,6	7	3,9	7	11,0	3	4,3	12	13,2
brak (nie mam)	9	2,7	3	3,5	3	1,7	0	0,0	0	0,0	1	,8
Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

04. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **higiena**

za mało	31	9,6	7	9,2	12	7,3	5	7,5	7	9,1	10	10,6
odpowiednie	237	73,8	63	80,2	141	83,2	54	84,5	62	81,6	70	77,8
za dużo	42	13,1	5	6,8	14	8,3	4	7,0	6	7,3	9	9,5
brak (nie mam)	11	3,6	3	3,9	2	1,2	1	1,0	2	2,0	2	2,1
Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

05. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? **przechowywanie/pranie/sprzątanie**

za mało	42	13,1	17	21,7	32	19,0	11	17,8	20	25,9	24	26,1
odpowiednie	218	67,9	50	64,1	122	71,6	46	72,1	49	64,8	54	59,8
za dużo	51	15,9	9	11,5	15	8,8	6	10,1	5	7,1	11	12,4
brak (nie mam)	10	3,1	2	2,7	1	,6	0	0,0	2	2,2	2	1,7
Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

	Ogółem	Płeć		Kategoria wieku						Powyżej 50 lat					
		Kobieta		Mężczyzna		do 24 lat		25-34 lat				35-49 lat			
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
06. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? wypoczynek	za małe	95	11,8	64	15,1	31	8,1	10	10,1	22	14,8	27	13,8	35	10,0
	odpowiednie	612	76,4	323	75,8	289	77,0	72	72,7	112	74,0	134	68,7	294	82,6
	za duże	69	8,6	27	6,4	42	11,1	9	8,8	14	8,9	25	13,0	21	5,9
	brak (nie mam)	26	3,2	11	2,7	14	3,8	8	8,5	3	2,3	9	4,4	5	1,5
	Ogółem	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0
07. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? hobby	za małe	161	20,1	78	18,4	83	22,0	15	15,5	39	25,4	49	25,3	58	16,3
	odpowiednie	525	65,5	295	69,3	230	61,3	67	67,6	90	59,1	114	58,7	254	71,4
	za duże	75	9,4	32	7,6	43	11,4	12	12,0	17	11,0	22	11,5	24	6,8
	brak (nie mam)	40	5,0	20	4,7	20	5,3	5	5,0	7	4,5	9	4,5	20	5,5
	Ogółem	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0
08. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? zabawa lub sport	za małe	213	26,6	121	28,5	92	24,5	15	15,5	50	32,7	49	25,0	100	28,0
	odpowiednie	477	59,6	256	60,1	222	59,0	67	66,8	86	56,8	107	55,1	218	61,2
	za duże	61	7,6	25	5,8	36	9,7	8	7,6	10	6,6	28	14,4	15	4,3
	brak (nie mam)	49	6,2	24	5,6	25	6,8	10	10,1	6	3,8	11	5,5	23	6,4
	Ogółem	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

	Wykształcenie				zasadnicze zawodow				średnie				wyższe			
	podstawowe/gimnazjalne	Liczebność	%		Liczebność	%			Liczebność	%			Liczebność	%		
06. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? wypoczynek																
za małe	2	12,1	12,1	6	11,6	12,4	42	11,3								
odpowiednie	14	76,4	76,1	39	77,3		280	75,6								
za duże	2	11,4	7,4	4			35	9,5								
brak (nie mam)	0	0,0	4,9	3			14	3,7								
Ogółem	19	100,0	100,0	51	100,0	100,0	370	100,0	360	100,0	370	100,0	370	100,0	370	100,0
07. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? hobby																
za małe	3	16,5	14,7	8	20,1		78	21,1								
odpowiednie	13	67,1	62,7	32	68,2		234	63,2								
za duże	1	5,9	10,2	5			36	9,8								
brak (nie mam)	2	10,4	12,4	6			22	5,9								
Ogółem	19	100,0	100,0	51	100,0	100,0	370	100,0	360	100,0	370	100,0	370	100,0	370	100,0
08. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? zabawa lub sport																
odpowiednie	15	81,9	59,3	31	63,3		203	54,9								
za duże	0	0,0	10,4	5			34	9,3								
brak (nie mam)	3	18,1	7,9	4			24	6,4								
Ogółem	19	100,0	100,0	51	100,0	100,0	370	100,0	360	100,0	370	100,0	370	100,0	370	100,0

Badanie 2019 [przed COVID-19]

	Klasa wielkości miejscowości	wieś		miasto do 20 tys.		miasto 20-99 tys.		miasto 100-199 tys.		miasto 200-499 tys.		miasto powyżej 500 tys.	
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
06. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? wypoczynek	za małe	42	13,0	7	8,6	16	9,5	9	13,9	8	10,0	14	15,0
	odpowiednie	229	71,2	66	83,9	141	82,9	48	74,3	60	78,9	68	75,6
	za duże	36	11,1	3	4,0	10	5,7	7	10,5	6	7,7	8	8,5
	brak (nie mam)	15	4,8	3	3,5	3	1,9	1	1,2	3	3,5	1	,9
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
07. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? hobby	za małe	52	16,2	12	15,7	39	23,2	18	27,3	17	22,3	23	25,1
	odpowiednie	208	64,7	56	71,9	116	68,0	41	64,3	48	63,3	55	60,8
	za duże	39	12,0	6	7,6	5	2,9	5	7,3	10	12,8	11	11,9
	brak (nie mam)	23	7,1	4	4,9	10	5,8	1	1,0	1	1,5	2	2,2
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
08. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? zabawa lub sport	za małe	61	19,0	20	25,2	56	32,9	24	36,8	25	32,9	28	31,0
	odpowiednie	195	60,5	47	59,3	99	58,6	34	52,5	46	60,9	56	62,3
	za duże	36	11,3	7	8,5	8	4,6	4	5,7	3	3,6	4	4,2
	brak (nie mam)	30	9,2	6	7,1	7	3,9	3	4,9	2	2,6	2	2,5
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

Badanie 2019 [przed COVID-19]

	Ogółem	Płeć	Kategoria wieku											
			Kobieta		Mężczyzna		do 24 lat		25-34 lat		35-49 lat		Powyżej 50 lat	
			Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
09. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? praca za małe	82	10,2	46	10,9	35	9,4	10	9,9	19	12,7	29	14,9	24	6,7
	584	72,9	317	74,6	266	70,9	70	70,9	111	72,9	125	64,3	278	78,1
	74	9,2	31	7,4	42	11,3	15	15,2	13	8,4	26	13,4	20	5,5
	62	7,7	30	7,1	32	8,5	4	4,0	9	6,0	14	7,4	35	9,7
	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	124	15,5	76	17,8	48	12,8	20	19,6	27	17,5	34	17,4	44	12,4
wypoczynek	305	38,1	166	39,0	139	37,1	44	44,6	65	42,6	67	34,4	130	36,4
hobby	251	31,4	126	29,7	125	33,3	43	43,4	57	37,7	55	28,5	95	26,9
zabawa lub sport	355	44,3	190	44,5	166	44,1	47	47,3	77	50,4	93	47,9	139	39,0
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	123	15,4	65	15,3	58	15,4	15	14,9	38	24,8	29	14,8	42	11,7
inne	9	1,1	3	,6	6	1,7	3	2,6	2	1,1	3	1,4	2	,5
nie jestem zainteresowan	114	14,2	59	13,8	55	14,7	4	4,5	15	10,2	24	12,5	70	19,6
Ogółem	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

Badanie 2019 [przed COVID-19]

	Wykształcenie							
	podstawowe/gimnazjalne	zasadnicze zawodowe	średnie	wyższe	podstawowe/gimnazjalne	zasadnicze zawodowe	średnie	wyższe
	Liczebność	Liczebność	Liczebność	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność
09. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? praca za małe	3	4	39	35	18,2	8,5	10,9	9,4
odpowiednie	12	36	265	271	62,2	70,9	73,4	73,1
za duże	0	5	31	38	0,0	9,5	8,6	10,2
brak (nie mam)	4	6	26	27	19,6	11,1	7,1	7,2
Ogółem	19	51	360	370	100,0	100,0	100,0	100,0
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	3	8	56	56	17,4	16,3	15,6	15,1
wypoczynek	6	21	134	144	33,5	41,4	37,1	38,9
hobby	5	18	105	123	27,8	34,9	29,0	33,3
zabawa lub sport	6	21	148	180	32,6	41,7	41,0	48,6
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	4	9	54	56	20,1	18,1	15,0	15,1
inne	1	1	2	5	5,7	2,1	,5	1,4
nie jestem zainteresowany	4	9	58	43	21,6	17,2	16,1	11,5
Ogółem	19	51	360	370	100,0	100,0	100,0	100,0

Badanie 2019 [przed COVID-19]

	Dochód netto	1001-2000 PLN				2001-3000 PLN				3001-5000 PLN				pow. 5000 PLN				odmowa odpowiedzi			
		%	Liczebność	PLN		%	Liczebność	PLN		%	Liczebność	PLN		%	Liczebność	PLN		%	Liczebność	PLN	
09. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? praca za małe	5	10,2	14		9,1	18		10,5	13	8,1	7		8,9	25		13,4					
odpowiednie	34	68,1	121		77,1	126		72,8	122	74,2	47		64,4	133		72,7					
za duże	4	8,2	9		5,8	24		13,8	15	9,2	12		16,6	9		5,2					
brak (nie mam)	7	13,5	13		8,1	5		2,9	14	8,5	7		10,1	16		8,7					
Ogółem	51	100,0	157		100,0	173		100,0	164	100,0	73		100,0	184		100,0					
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a) byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?	8	16,6	30		19,0	20		11,7	29	17,5	11		15,2	26		14,0					
wypoczynek	14	27,3	57		36,3	68		39,0	66	40,3	29		39,5	72		39,4					
hobby	14	28,0	46		29,1	45		26,2	52	31,7	28		37,8	67		36,3					
zabawa lub sport	18	34,8	61		39,2	81		46,8	76	46,5	35		48,3	84		45,6					
praca	10	19,6	13		8,3	31		18,1	29	18,0	10		13,8	29		15,9					
inne	0	0,0	0		0,0	2		,9	1	,7	3		3,4	4		2,1					
nie jestem zainteresowany	10	19,1	31		19,8	24		13,9	23	14,0	4		5,9	22		11,8					
Ogółem	51	100,0	157		100,0	173		100,0	164	100,0	73		100,0	184		100,0					

Badanie 2019 [przed COVID-19]

	Klasa wielkości miejscowości	wieś		miasto do 20 tys.		miasto 20-99 tys.		miasto 100-199 tys.		miasto 200-499 tys.		miasto powyżej 500 tys.	
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
09. Jak oceniasz w Twoim mieszkaniu/domu wielkość przestrzeni, które odpowiadają podanym potrzebom, względem komfortowej realizacji Twoich potrzeb? praca za małe		25	7,8	4	4,8	21	12,6	6	9,1	10	12,6	16	17,8
odpowiednie		229	71,1	59	75,1	131	77,0	46	71,2	56	73,5	63	70,0
za duże		41	12,7	12	14,7	5	2,8	6	9,7	4	5,6	6	6,6
brak (nie mam)		27	8,4	4	5,4	13	7,6	6	10,0	6	8,3	5	5,6
Ogółem		322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?		62	19,2	7	9,4	17	10,3	11	16,5	12	15,5	15	16,5
wypoczynek		121	37,8	27	34,8	64	37,6	28	43,8	30	39,4	34	38,1
hobby		86	26,8	26	32,6	66	39,1	19	29,8	28	36,5	26	28,6
zabawa lub sport		125	38,8	30	38,4	87	51,4	29	44,4	39	51,6	45	50,0
10. Pomyśl o tym, że w Twoim najbliższym sąsiedztwie miałyby powstać przestrzenie wspólne, obiekty, w których mógłbyś/mogłabyś realizować swoje potrzeby. Które z poniższych potrzeb chciał(a)byś realizować w takiej przestrzeni wspólnej?		58	18,1	14	17,9	22	13,2	5	7,8	8	10,5	15	16,9
inne		1	,3	0	0,0	1	,6	2	2,5	5	6,1	1	,8
nie jestem zainteresowan		52	16,3	13	16,4	16	9,6	12	19,3	6	8,5	13	14,7
Ogółem		322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0

Badanie 2019 [przed COVID-19]

11. Czy słyszałaś/słyszałeś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (np. kooperatywy mieszkaniowych lub budowlanych)?

Tak	244	30,4	124	29,1	120	31,9	30	30,5	50	33,2	72	36,8	91	25,7
	557	69,6	302	70,9	256	68,1	69	69,5	101	66,8	123	63,2	264	74,3
Nie	801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0
Ogółem														

12. Czy możesz liczyć na pomoc sąsiedzką?

tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów
tak, pod warunkiem, że tę pomoc odwzajemniłam
nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów
nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom
nie mam w pobliżu sąsiadów

801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0
------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	-----------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------

13. Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?

48	6,0	28	6,5	20	5,3	4	3,9	9	6,2	18	9,1	17	4,7
159	19,8	78	18,3	80	21,4	25	25,4	38	25,3	32	16,5	63	17,7
279	34,8	143	33,6	136	36,1	36	36,0	51	33,4	62	31,9	130	36,7
316	39,4	176	41,5	139	37,1	34	34,7	53	35,2	83	42,5	145	40,9
801	100,0	425	100,0	376	100,0	99	100,0	152	100,0	194	100,0	355	100,0

	Wykształcenie	podstawowe/gimnazjalne	zasadnicze zawodow	średnie	wyższe	%
		Liczebność	Liczebność	Liczebność	Liczebność	%
11. Czy słyszałeś/słyszałaś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (np. kooperatywy mieszkaniowych lub budowlanych)?						
Tak	5	24,4	13	93	133	36,0
Nie	14	75,6	38	268	237	64,0
Ogółem	19	100,0	51	360	370	100,0
12. Czy możesz liczyć na pomoc sąsiadką?						
tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów	7	35,4	15	132	101	27,2
tak, pod warunkiem, że tę pomoc odwzajemniłam	8	40,1	27	120	138	37,1
nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów	3	18,3	4	52	81	22,0
nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom	0	0,0	3	42	29	7,8
nie mam w pobliżu sąsiadów	1	6,2	3	14	22	5,8
Ogółem	19	100,0	51	360	370	100,0
13. Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?						
co najmniej raz w tygodniu	1	4,4	4	18	25	6,6
co najmniej raz w miesiącu	2	13,1	11	77	69	18,6
okazyjnie, raz na kilka miesięcy	6	33,3	15	121	136	36,8
nie angażuję się społecznie	9	49,2	22	144	141	38,0
Ogółem	19	100,0	51	360	370	100,0

	Dochód netto	1001-2000 PLN		2001-3000 PLN		3001-5000 PLN		pow. 5000 PLN		odmowa odpowiedzi			
		%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność		
11. Czy słyszałeś/słyszałaś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (np. kooperatywy mieszkaniowych lub budowlanych)?	Poniżej 1000 PLN												
	Liczebność	15	29,8	34	21,8	54	31,3	67	40,6	35	48,1	39	21,0
	Nie	35	70,2	122	78,2	119	68,7	97	59,4	38	51,9	145	79,0
	Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184	100,0
12. Czy możesz liczyć na pomoc sąsiadką?	tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów	17	33,4	65	41,4	45	25,8	50	30,8	18	25,0	60	32,4
	tak, pod warunkiem, że tę pomoc odwzajemniam	18	35,2	49	31,6	79	45,4	57	34,5	27	36,5	63	34,3
	nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów	9	18,0	23	14,9	24	13,9	28	17,1	20	26,8	37	20,0
	nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom	4	8,7	13	8,5	19	10,7	17	10,6	4	6,0	16	8,7
	nie mam w pobliżu sąsiadów	2	4,6	6	3,6	7	4,3	12	7,0	4	5,5	8	4,5
	Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184	100,0
13. Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?	co najmniej raz w tygodniu	2	4,6	7	4,4	10	6,0	12	7,3	7	9,2	9	5,2
	co najmniej raz w miesiącu	14	26,9	23	14,6	34	19,7	49	29,7	16	22,3	23	12,5
	okazyjnie, raz na kilka miesięcy	15	29,5	54	34,3	63	36,3	57	34,9	30	40,7	60	32,8
	nie angażuję się społecznie	20	39,0	73	46,7	66	38,0	46	28,0	20	27,8	91	49,6
Ogółem	51	100,0	157	100,0	173	100,0	164	100,0	73	100,0	184	100,0	

	Klasa wielkości miejscowości	wieś		miasto do 20 tys.		miasto 20-99 tys.		miasto 100-199 tys.		miasto 200-499 tys.		miasto powyżej 500 tys.	
		Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%	Liczebność	%
11. Czy słyszałeś/słyszałaś o oddolnych inicjatywach mieszkaniowych (np. kooperatywy mieszkaniowych lub budowlanych)?	Tak	101	31,3	28	35,7	45	26,7	18	28,2	20	26,7	31	34,6
	Nie	221	68,7	51	64,3	124	73,3	46	71,8	56	73,3	59	65,4
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
12. Czy możesz liczyć na pomoc sąsiadką?	tak, mogę bezwarunkowo liczyć na swoich sąsiadów	117	36,5	29	36,8	51	30,2	20	31,5	18	24,1	18	20,3
	tak, pod warunkiem, że tę pomoc odwzajemniłam	119	37,0	28	36,1	65	38,5	25	38,8	27	35,6	27	30,0
	nie, ponieważ nie znam moich sąsiadów	36	11,2	13	16,9	25	14,9	15	23,7	20	26,1	31	34,2
	nie, ponieważ nie ufam moim sąsiadom	24	7,5	6	7,4	21	12,3	4	6,0	9	11,6	11	11,9
	nie mam w pobliżu sąsiadów	25	7,8	2	2,7	7	4,0	0	0,0	2	2,7	3	3,5
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0
13. Jak często angażujesz się społecznie (np. w stowarzyszeniach, kołach, ruchach miejskich, organizacjach)?	co najmniej raz w tygodniu	22	6,9	5	5,9	9	5,0	4	5,4	3	4,1	6	6,4
	co najmniej raz w miesiącu	80	24,9	17	21,1	28	16,4	9	14,6	9	11,9	16	17,3
	okazyjnie, raz na kilka miesięcy	103	32,1	34	42,9	62	36,7	20	30,4	32	42,0	28	30,9
	nie angażuję się społecznie	116	36,1	24	30,1	71	41,9	32	49,5	32	41,9	41	45,4
	Ogółem	322	100,0	79	100,0	170	100,0	64	100,0	76	100,0	90	100,0