



Agata Twardoch

Politechnika Śląska
Wydział Architektury
Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
Agata.Twardoch@polsl.pl

**CENTRALNA, REGIONALNA I LOKALNA
POLITYKA MIESZKANIOWA W KONTEKŚCIE
PROGNOZOWANYCH ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH.
WYBRANE SKUTKI PRZESTRZENNE,
SPOŁECZNE I GOSPODARCZE**

Streszczenie: W artykule przedstawiono założenia polityki mieszkaniowej na różnych szczeblach i wskazano ich potencjalne skutki społeczne, przestrzenne i ekonomiczne w kontekście prognozowanego spadku liczby ludności.

Słowa kluczowe: polityka mieszkaniowa, dostępne budownictwo mieszkaniowe, zmiany demograficzne, planowanie przestrzenne.

Wprowadzenie

Celem artykułu jest przedstawienie rzeczywistych priorytetów polityki mieszkaniowej, realizowanych na trzech szczeblach administracji, oraz projekcja skutków, podejmowanych w ramach polityki mieszkaniowej działań, wobec prognozowanych zmian demograficznych. Dyskusja na temat prowadzonej w Polsce polityki mieszkaniowej pozostaje bardzo istotna, mimo prognoz zmniejszenia się liczby ludności. Konieczne jest jednak nowe podejście do kwestii jej priorytetów, tak żeby skutki działań nie okazały się szkodliwe dla zrównoważonego rozwoju kraju, gdyż postępujący proces rozpraszania zabudowy niesie ze sobą wiele, nie tylko przestrzennych, zagrożeń. Praca opiera się na badaniach literaturowych oraz analizie zapisów w dokumentach planistycznych na

różnych szczeblach: centralnym (założenia polityki mieszkaniowej), regionalnym oraz lokalnym (studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

1. Polityka mieszkaniowa – założenia

Polityką mieszkaniową nazywamy zbiór działań podejmowanych przez władze (na różnych szczeblach administracji: centralnym, regionalnym i lokalnym), związanych z rozwiązywaniem problemu mieszkaniowego. Jej nadrzędnym celem, jako części polityki społecznej, jest zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego, w tym polepszenie warunków bytowych ogółu społeczeństwa.

Ze względu na złożony charakter problemu mieszkaniowego, który jest związany z aspektami przestrzennymi (lokalizacją, infrastrukturą, jakością architektoniczną), ekonomicznymi i finansowymi, społecznymi, medycznymi oraz psychologicznymi, polityka mieszkaniowa znacznie wykracza poza problem budowy domów. Działania podejmowane w jej ramach wchodzą w zakres wielu innych polityk resortowych, m.in.: polityki przestrzennej, fiskalnej i ekonomicznej, społecznej, w związku z tym przy ocenie polityki mieszkaniowej dużo większe znaczenie, niż odrębny dokument, ma suma działań podejmowanych przez władze na wszystkich szczeblach.

W Polsce po 1989 r. mieszkania są traktowane jak towar rynkowy, ale zgodnie z zapisami Konstytucji RP [Uchwała z dn. 2.04.1997 r., art. 75, pkt 1], prowadzona jest polityka mieszkaniowa, w której są wykorzystywane instrumenty polityki fiskalnej (ulgi podatkowe), podażowej (budownictwo komunalne i socjalne), popytowej (dodatki mieszkaniowe, programy typu MdM) oraz czynszowej (kontrola czynszów). Polityka mieszkaniowa, która będzie zmierzała do realizowania celu nadrzędnego – polepszenia warunków bytowych – musi zakładać zarówno wzrost ilościowy (dużo, łatwo dostępnych mieszkań), jak i jakościowy (mieszkania i środowisko mieszkaniowe wysokiej jakości), w związku z czym konieczne jest równomierne realizowanie trzech priorytetów rozwojowych [Chmielewski, 1996; Twardoch, 2010, s. 151]:

1. Ilościowego rozwoju sektora mieszkaniowego (zwiększenie ilości mieszkań oraz rozwój infrastruktury technicznej i społecznej).
2. Jakościowego rozwoju sektora mieszkaniowego (podnoszenie standardów całego środowiska mieszkaniowego – również przestrzeni publicznych, środowiska naturalnego, zabytków i podnoszenie sprawiedliwości społecznej).
3. Zwiększenia dostępności do mieszkań (wyrównanie szans mieszkaniowych).

Nierównomierna realizacja priorytetów prowadzi do zaburzenia równowagi w sektorze mieszkaniowym. Realizacja głównie priorytetu ilościowego to uprzemysłowienie procesu budownictwa i budowa wielkich osiedli mieszkaniowych. Nadrealizacja priorytetu jakościowego, poprzez stosowanie zbyt wielu wytycznych i normatywów jakościowych, to zahamowanie rozwoju sektora mieszkaniowego (np. w Polsce w latach 90.). Realizacja natomiast jedynie priorytetu dostępności to powojenny przymus kwaterunkowy. W krajach rozwiniętych, gdzie udało się zredukować głód mieszkaniowy, nacisk jest położony na kwestie jakości oraz dostępności mieszkań, jednak rozwój ilościowy nigdy nie zostaje pominięty.

2. Trzy szczeble polityki mieszkaniowej w Polsce – wybrane przykłady

2.1. Centralna polityka mieszkaniowa

Ocena centralnej polityki mieszkaniowej państwa na potrzeby artykułu została przeprowadzona na podstawie dokumentu pt. *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku* [Główne problemy, cele i kierunki..., 2010].

Tab. 1. Zestawienie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu centralnym, wraz ze wskazaniem, na który z trzech priorytetów rozwojowych polityki mieszkaniowej odpowiada

INSTRUMENT	ILOŚĆ	JAKOŚĆ	DOSTĘPNOŚĆ	KOMENTARZ
1	2	3	4	5
BUDOWNICTWO SOCJALNE				
1.1. Wsparcie budownictwa socjalnego – propozycja rozwiązania				Pozyskiwanie i budowa lokali socjalnych
2.1. Wsparcie budownictwa dla osób bezdomnych – propozycja rozwiązania				Noclegownie i domy dla bezdomnych
SPOŁECZNE BUDOWNICTWO NA WYNAJEM				
2.1. Wprowadzenie nowej formuły realizacji inwestycji mieszkaniowych, zakładającej dochodzenie do własności mieszkania poprzez najem – propozycja rozwiązania				Program Fundusz Mieszkań na Wynajem (www.jakusiebie.pl)
2.2. Wsparcie budownictwa mieszkań chronionych – propozycja rozwiązania				Mieszkania chronione
2.3. Preferencyjne kredyty udzielane towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym – propozycja rozwiązania				–

cd. tab. 1

1	2	3	4	5
SPOŁECZNE BUDOWNICTWO WŁASNOŚCIOWE				
3.1. Preferencyjny kredyt mieszkaniowy na zakup lub budowę mieszkania/domu jednorodzinnego (program „Rodzina na swoim”)				RNS zastąpiony programem Mieszkanie dla Młodych (www.rodzina.gov.pl)
UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH				
4.1. Wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych				Promocja ekologicznych źródeł ogrzewania
4.2. Wspieranie remontów w zasobie wielorodzinnym				Problem: niewprawne ocieplanie budynków styropianem, często prowadzące do zanikania cech stylowych budynków i obniżenia wartości obiektów
4.3. Kompensacja właścicielom nieruchomości utraconych przychodów z tytułu obowiązywania regulowanych czynszów, ukierunkowana na poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych				Pomoc remontowa dla właścicieli kamienic, w których byli lokatorzy kwaterunkowi
OGÓLNE INSTRUMENTY SEKTOROWE				
5.1. Obniżona stawka podatku VAT w budownictwie społecznym – propozycja rozwiązania				Jedynie na wybrane materiały oraz dla osób poniżej 35 roku życia
5.2. Wsparcie rozwoju infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu				Wsparcie dla gmin
PODSTAWOWE DZIAŁANIA TOWARZYSZĄCE RACJONALIZACJI STRUKTURY WYDATKÓW BUDŻETOWYCH NA MIESZKALNICTWO				
6.1. –				Nieistotne
6.2. –				Nieistotne
6.3. Wygaszenie systemu zwrotu osobom fizycznym części wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym – propozycja rozwiązania	!			–
PODSTAWOWE ZMIANY ZASAD REGULUJĄCYCH RYNEK NAJMU MIESZKAŃ				
8.1. –				Nieistotne
8.2. –				Nieistotne
8.3. Wprowadzenie zasady, że czynsz w publicznym zasobie mieszkaniowym powinien pokrywać co najmniej koszty utrzymania nieruchomości – propozycja rozwiązania				–
8.4. –				Nieistotne
8.5. –				Nieistotne
8.6. Reforma systemu dodatków mieszkaniowych polegająca na utrzymaniu dodatków tylko dla lokatorów, a w przypadku właścicieli lokali na możliwości otrzymywania zwrotnej pomocy mieszkaniowej				Dodatki mieszkaniowe

cd. tab. 1

1	2	3	4	5
PODSTAWOWE ZMIANY ZASAD GOSPODAROWANIA ZASOBEM SPOŁECZNYCH MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH				
8.7. Umożliwienie zbywania mieszkań wybudowanych z udziałem preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub Banku Gospodarstwa Krajowego			!	Zakup lokalu TBS
8.8. Zmiana reguł ustalania czynszów w zasobach towarzystw budownictwa społecznego – propozycja rozwiązania			!	–
8.9. Wykorzystanie możliwości budowy mieszkań społecznych we współpracy z gminami w ramach przedsięwzięć PPP				–
8.10. Uszczegółowienie i doprecyzowanie regulacji dotyczących towarzystw budownictwa społecznego w odniesieniu do łączenia, podziału, przekształcania, rozwiązania lub upadłości	!			Zlikwidowano

LEGENDA

	Działanie wpływa na dany priorytet w stopniu niewielkim		Działanie znacząco wpływa na dany priorytet	!	Działanie może spowodować obniżenie wskaźników danego priorytetu
--	---	--	---	---	--

Źródło: Opracowanie własne.

Nawet pobieżna analiza tab. 1 wskazuje, że w działaniach z zakresu polityki mieszkaniowej na szczeblu centralnym jest nadreprezentowany ilościowy priorytet rozwoju. Po uważnej analizie można zauważyć kilka dodatkowo niepokojących detali. Programem „Mieszkanie dla młodych (MdM)” (por. tab. 1, poz. 3.1), który zastąpił dotychczasowy program „Rodzina na swoim”, są objęte jedynie domy i mieszkania z rynku pierwotnego, w dodatku w stosunkowo niewysokich cenach – efektem takiego ułożenia kryteriów przyznawania pomocy będzie przyrost peryferyjnej zabudowy mieszkaniowej o niskiej jakości. Poprzez oparcie programu jedynie na rynku pierwotnym, program MdM jest de facto rodzajem subsydium podażowego, a nie popytowego.

Dostępność mieszkań w Polsce ogranicza m.in. struktura rynku mieszkaniowego opartego na mieszkaniach własnościowych (ponad 70% mieszkań), co wynika m.in. z prowadzonej od lat 90. polityki prywatyzacyjnej. Sprzedawane są mieszkania z zasobów komunalnych, a od czasu nowelizacji Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego [Ustawa z dn. 26.10.1995 r.], mogą być także sprzedawane lokale TBS. W planach jest stworzenie Funduszu Mieszkań na Wynajem, którego zadaniem ma być wspieranie budownictwa czynszowego; krytyce poddana jest jednak niewielka i jednorazowa skala przedsięwzięcia oraz wysokie koszty pozyskania mieszkań¹.

¹ Fundusz mieszkań na wynajem ma w ciągu 4 lat wybudować 20 000 mieszkań, za kwotę 5 mld zł, dla porównania zamknięty Krajowy Fundusz Mieszkaniowy wydał 6 mld zł w ciągu 15 lat i w tym czasie powstało 100 000 mieszkań.

2.2. Regionalna polityka mieszkaniowa

Mimo że trendy na rynku mieszkaniowym są ponadlokalne, ale jednak niejednorodne w skali całego kraju [Katz i in., 2003], regionalna polityka mieszkaniowa w Polsce nie jest prowadzona intencjonalnie. Działania związane bezpośrednio z mieszkalnictwem nie wchodzą w zakres przewidzianych ustawowo zadań i kompetencji województw. W analizowanej strategii rozwoju województwa śląskiego [Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+”, 2013] pojawiają się cele związane z mieszkalnictwem (por. tab. 2), jednak ich realizacja jest przekazana do innych podmiotów [Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+”, 2013, s. 111]. Na realizację działań związanych z mieszkalnictwem nie przeznacza się żadnych środków budżetowych.

Tab. 2. Zestawienie ważniejszych wskazań polityki mieszkaniowej na szczeblu regionalnym na przykładzie województwa śląskiego, wraz ze wskazaniem, na który z trzech priorytetów rozwojowych polityki mieszkaniowej odpowiada

INSTRUMENT	ILOŚĆ	JAKOŚĆ	DOSTĘPNOŚĆ	KOMENTARZ
Konieczne jest zapobieganie silnej antropopresji na tereny cenne przyrodniczo (s. 57)				Głównym wyzwaniem regionalnej polityki mieszkaniowej jest ochrona terenów otwartych przed suburbanizacją
Rewitalizacja osiedli mieszkaniowych, w tym starych dzielnic (s. 99)				–
Wspieranie powstawania atrakcyjnych terenów mieszkaniowych w miastach oraz przeciwdziałanie procesom suburbanizacji (s. 99)				–
Wskaźniki rezultatu – osiągnięcie celu operacyjnego: Liczba mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców: obecnie 2,1, planowane: 5,2 (s. 100)				–

LEGENDA

	Działanie wpływa na dany priorytet w stopniu niewielkim		Działanie znacząco wpływa na dany priorytet	!	Działanie może spowodować obniżenie wskaźników danego priorytetu
--	---	--	---	---	--

Źródło: Opracowanie własne.

2.3. Lokalna polityka mieszkaniowa

Najważniejszym narzędziem lokalnej polityki mieszkaniowej są dokumenty z zakresu planowania przestrzennego, przede wszystkim studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospo-

darowania przestrzennego. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które mają znaczenie kierunkowe dla podejmowanych działań szczegółowych, stanowią także podstawę sporządzania strategii rozwoju i decydują o sposobie użytkowania obszarów wchodzących w skład jednostek osadniczych (miast i wsi), zakładają intensywność planowanej zabudowy oraz wyznaczają kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentami prawa miejscowego, których wykonanie jest oparte na założeniach studium. Chłonność demograficzna² wszystkich terenów mieszkaniowych, przewidzianych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w skali kraju wynosi między 167 a 229 mln osób [Kowalewski i in., 2013, s. 11]. Również obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają podobnie błędną strukturę, przeznaczając pod zabudowę mieszkaniową ilość terenów niewspółmierną do potrzeb i możliwości rozwojowych gmin – dla wszystkich opracowanych planów (stan w 2012 r.), a jest nimi pokryty znacznie mniejszy obszar niż w przypadku studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (27,9% pow. kraju), możliwe byłoby zasiedlenie 62 mln mieszkańców. Przekroczenie możliwości rozwojowych dotyka w większym stopniu tereny gmin wiejskich i wiejsko-miejskich niż miejskich.

3. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze prowadzonej polityki mieszkaniowej

Koszty związane z wyznaczeniem zbyt dużych terenów pod budownictwo mieszkaniowe (koszty gminy)

Z przeznaczeniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe łączą się koszty, które musi ponieść gmina: począwszy od kosztów przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a kończąc na kosztach wykupu gruntów pod drogi³ oraz budowy infrastruktury technicznej⁴. Dodatkowymi stra-

² Liczba mieszkańców, która mogłaby zamieszkać na obszarach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Dla obliczeń przyjęto 200 mieszkańców na ha dla zabudowy wielorodzinnej oraz 40 mieszkańców na ha zabudowy jednorodzinnej.

³ Przy budowie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej powstaje także pytanie o legitymację budowy infrastruktury technicznej, która służy niewielkiej liczbie ludności.

⁴ W zależności od szacunków koszty te wahają się pomiędzy 40 mln (według szacunku Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2011) a 67 mln (według Ministerstwa Transportu i Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, 2012) i przewyższają wpływy z tytułu uchwalenia planów. Za: [Kowalewski i in., 2013, s. 3].

tami finansowymi dla gminy będzie utrata opłaty planistycznej (nie wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową znajdą nabywcę) oraz potencjalne koszty zniszczeń zabudowy i infrastruktury powstałej na terenach nienadających się pod zabudowę, np. zalewowych.

Wysokie koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej (koszty państwa oraz gminy)

Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jest kosztowna nie tylko ze względu na nieekonomiczną budowę, ale także ze względu na wysokie koszty utrzymania infrastruktury technicznej (straty na przesyle mediów, indywidualne ogrzewanie domów, bez możliwości przyłączenia do sieci, konieczność utrzymania dróg, które służą niewielu osobom) oraz społecznej (małe szkoły, małe przedszkola itp.).

Nadmierne koszty transportu, w tym dojazdów do pracy (koszty gminy oraz indywidualne i środowiskowe)

Dopiero gęstość zaludnienia 100 osób/ha brutto (czyli około 50-100 mieszkań ha/netto) daje ekonomiczne uzasadnienie zastosowania częstego i niedrogiego autobusu. Poniżej tej gęstości transport publiczny musi być wysoko dotowany lub zastąpiony transportem indywidualnym⁵. Szacunkowe koszty dojazdów – eksploatacji pojazdów i paliwa – do pracy wynoszą 28,5 mld rocznie [Kowalewski i in., 2013, s. 23] (komunikacją publiczną – 12,5% i indywidualną – 87,5% łącznie) oraz koszty liczone na podstawie straty czasu: 8,4 mld zł rocznie.

Koszty inne (koszty gminy, inwestorów)

Wzrost ryzyka inwestycyjnego – jeżeli miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają pod zabudowę znacząco więcej terenów niż może zostać zabudowane – w praktyce oznacza to, że nie ma planów, stąd utrudniona jest koordynacja inwestycji. Przekonanie, że każdy teren może zostać przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową sprawia, że ceny wykupu gruntów pod in-

⁵ Możliwe jest także wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań pośrednich – dobry system typu park and ride – najefektywniejszy, gdy połączony z szybką kolejką podmiejską, lub np. autobusy na sms. Niestety systemy te występują jedynie w kilku miejscach w Polsce (np. warszawska kolej SKM), a problem rozproszenia zabudowy dotyczy całego obszaru Polski.

westycje publiczne, w tym drogi, są zawyżone. Trudne do oszacowania są także koszty utraconych potencjalnych inwestorów, zniechęconych nieracjonalną gospodarką przestrzenną.

Koszty społeczne

Rozproszona zabudowa wpływa na zanikanie więzi społecznych – dalekie i utrudnione dojazdy do pracy i szkoły, brak przestrzeni publicznych i półpublicznych na terenach podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej sprawiają, że na życie wspólnotowe nie ma ani czasu, ani przestrzeni. Zahamowanie drobnej przedsiębiorczości, nieopłacalnej przy braku lokalnych centrów, powoduje przejęcie funkcji handlowo-usługowych przez sklepy wielkopowierzchniowe. Nie do pominięcia jest także wpływ rynku mieszkaniowego zdominowanego przez budownictwo własnościowe: miesięczne obciążenia kredytowe znacząco obniżają możliwości dodatkowego kształcenia czy inwestowania w rozwój kulturalny gospodarstw domowych.

Koszty środowiskowe (niepoliczalne)

Wśród największych zagrożeń dla środowiska należy wymienić:

- zanieczyszczenie powietrza spowodowane nadmiernym użyciem indywidualnych środków transportu oraz niskiej emisji, związanej z ogrzewaniem w zabudowie jednorodzinnej,
- zanieczyszczenie gleby i wód związane z niedostatecznym stopniem skanalizowania terenów zabudowy rozproszonej,
- zanikanie terenów otwartych, krajobrazów wiejskich oraz korytarzy ekologicznych i klinów przewietrzających,
- pogarszanie warunków życia związane z przekraczaniem lokalnej pojemności środowiska.

Degradacja miast

Polityka mieszkaniowa skierowana na ekstensywny rozwój ilościowy powoduje stopniowy odpływ części społeczeństwa na tereny podmiejskie, ograniczając tym samym możliwości rozwojowe miast.

Podsumowanie

Prognozy demograficzne na najbliższe 20 lat wskazują odpływ ponad 2 mln mieszkańców do stanu 35 993 069 w 2035 r. [Baza demograficzna GUS, 2014], w tym samym czasie chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych wyniesie 229 000 000 osób. Czy przy takich proporcjach można mówić o dążeniu do bezpieczeństwa socjalnego?

Polskiej polityce mieszkaniowej potrzebne jest podejście nie tylko ekonomiczne, ale także przestrzenne i społeczne. Nieprawdą jest, że nie można pozwolić sobie na środowisko zbudowane o wysokiej jakości, gdyż jesteśmy społeczeństwem stosunkowo niezamożnym. Wiele rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej nie wymaga dodatkowych nakładów: wykonanie rozsądnych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kosztuje tyle samo, ile wielokrotnie przeszacowanych.

Niedoceniany jest wewnętrzny potencjał rozwojowy miast – w Wielkiej Brytanii 60% całego rozwoju przestrzennego odbywa się na terenach uprzednio zainwestowanych (tzw. brownfields). Badania przeprowadzone na śródmieściu Katowic wskazują, że pojemność samego centrum miasta wynosi 91 382 m² przy zabudowywaniu luk w zabudowie, bez utraty terenów zieleni⁶. Potencjał rozwojowy miast leży także w ich strukturze społecznej: małe spółdzielnie mieszkaniowe i inicjatywy typu cohousing pełnią coraz większą rolę w rozwoju miast, np. w Berlinie [Ring, 2013]. Oddolne spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, które jest konkurencyjne w stosunku do budownictwa deweloperskiego ze względu na znacznie niższe koszty budowy mieszkań i troskę o jakość przestrzeni wynikającą z faktu, że inwestorzy budują dla siebie, nie może jednak stanowić alternatywy dla budownictwa komercyjnego w przypadku braku prawnych i fiskalnych ułatwień. Małe spółdzielnie mieszkaniowe, które obecnie obowiązują takie same kryteria przyznawania kredytów jak deweloperów komercyjnych, nie poradzą sobie bez wsparcia na poziomie polityki mieszkaniowej.

Niedoceniana jest także rola regionalnej polityki mieszkaniowej: poziom regionalny jest jedynym szczeblem, który potencjalnie mógłby zahamować procesy rozpraszania zabudowy w skali makro – poprzez równoważenie przychodów z podatków lokalnych. W obecnym układzie trudno jest wyegzekwować od gmin ograniczenie obszarów rozwojowych, jeżeli ich przychód jest uzależniony bezpośrednio od liczby mieszkańców.

⁶ Teren ten wystarczy do budowy 388 mieszkań typu m3 (64,5m² każde), 48 356 m² powierzchni usługowej oraz 750 miejsc parkingowych, czyli wielofunkcyjnej struktury zamieszkania dla około 1100 mieszkańców, bez konieczności inwestowania w infrastrukturę techniczną i społeczną. Za: [Sacała, 2014].

Literatura

- Baza demograficzna GUS, <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Prognoza.aspx> [dostęp: maj 2014].
- Chmielewski J.M. (1996), *Teoria urbanistyki. Wybrane zagadnienia*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, dokument opracowany w wyniku rezolucji Sejmu RP z dnia 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020, http://bip.mir.gov.pl/Dokumenty%20oficjalne/Budownictwo/Programy/Documents/program_mieszkaniowy_30112010.pdf [dostęp: czerwiec 2014].
- Katz B., Turner M.A., Brown K.D., Cunningham M., Sawyer N. (2003), *Rethinking Local Affordable Housing Strategies: Lessons From 70 Years of Policy and Practice*, The Brookings Institution Center On Urban And Metropolitan Policy And The Urban Institute, Washington, www.brookings.edu/es/urban/knight/housingreview.pdf [dostęp: czerwiec 2014].
- Kowalewski A., Mordasiewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, Załącznik 3, s. 11, http://www.frdl.org.pl/pliki/frdl/document/zalaczniki_artykuly/Raport%20Ekonomiczny%2029.10.2013%20calosc.pdf [dostęp: styczeń 2014].
- Ring C., red. (2013), *Self Made City*, Jovis Berlag, Berlin.
- Sacała S. (2014), *Zwarte miasto Katowice*, praca dyplomowa, promotor. A. Twardoch.
- Strategia Rozwoju Województwa Śląskiego „Śląskie 2020+”, <http://www.slaskie.pl/zalaczniki/2013/07/04/1372921202/1372921250.pdf> [dostęp: czerwiec 2014].
- Twardoch A. (2010), *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*, rozprawa doktorska, Gliwice, repozytorium Biblioteki Politechniki Śląskiej: http://www.europeana.eu/portal/record/09404/id_oai_delibra_bg_polsl_pl_874.html [dostęp: styczeń 2014].
- Uchwała Zgromadzenia Narodowego z dnia 2.04.1997.
- Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995, Dz. U. nr 133, poz. 654, z późn. zm.

CENTRAL, REGIONAL AND LOCAL HOUSING POLICY IN CONTEXT OF FUTURE DEMOGRAPHIC CHANGE. CHOSEN SPATIAL, SOCIAL AND ECONOMIC EFFECTS

Summary: Paper presents the assumptions of housing policy at various levels and indicates their potential social, spatial and economic impact, in context of the projected population decline.

Keywords: housing policy, affordable housing, demographic trends, spatial planning.