

**Ewa Stachura**

# **WPŁYW PROCESU TRANSFORMACJI NA KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO W POLSCE**

## **Wprowadzenie**

Rozpoczęty w 1989 roku w Polsce proces transformacji ustrojowej stworzył szansę na efektywny rozwój gospodarczy i społeczny. Szansę rozwoju otrzymała także architektura, a szczególnie środowisko mieszkaniowe. Po upływie ponad 20 lat powstały warunki do przedstawienia diagnozy zależności między zmianami w architekturze mieszkaniowej a zespołem czynników, który do tych zmian doprowadził. Można postawić tezę, że rozwój środowiska mieszkaniowego jest zależny zarówno od czynników architektonicznych i urbanistycznych, jak i tych pozostających w otoczeniu architektury. Poprzez „otoczenie architektury” rozumie się w tym przypadku procesy ekonomiczne i społeczne, które umożliwiają, stymulują i warunkują rozwój architektury. Otoczenie architektury ma charakter historyczny. W niniejszym artykule procesy ekonomiczne i społeczne warunkujące rozwój architektury są osadzone w wybranym do badań okresie transformacji w Polsce. „Przez pojęcie transformacji systemowej należy rozumieć przejście od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej obejmujące zmianę ustroju politycznego oraz tworzenie rynkowych warunków funkcjonowania wszystkich podmiotów gospodarczych, tj. przedsiębiorstw, jednostek budżetowych i gospodarstw domowych”<sup>1</sup>.

Środowisko mieszkaniowe określa w poważnym stopniu jakość życia ludzi. Poprzez jakość środowiska mieszkaniowego należy rozumieć wysokie parametry cech, które je określają: architektoniczno-urbanistycznych, funkcjonalnych, technicznych, społecznych i ekologicznych<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> M. Nasiłowski: Transformacja systemowa w Polsce. Key Text, Warszawa 1995, s. 17.

<sup>2</sup> Wybrane elementy facility management w architekturze. Red. E. Niezabitowska. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 71.

Wobec powyższych rozważań można zatem wymienić najważniejsze cele niniejszego artykułu. Są to:

1. Identyfikacja i opis wewnętrznych oraz zewnętrznych czynników determinujących kształt środowiska mieszkaniowego oraz ich wzajemnych interakcji. Ważna jest zarówno identyfikacja tych determinant, jak i ich charakterystyka oraz opis wzajemnych interakcji. Świadomość i znajomość procesów zachodzących w architekturze i jej otoczeniu pozwala na nie wpływać i nadawać im zamierzony kierunek.

2. Wskazanie kreatorów środowiska mieszkaniowego – decydentów w poszczególnych fazach procesu inwestycyjnego.

3. Prezentacja wybranych wyników badań preferencji Polaków w zakresie zamieszkiwania.

## **1. Determinanty rozwoju architektury mieszkaniowej i środowiska mieszkaniowego jako przedmiot badań**

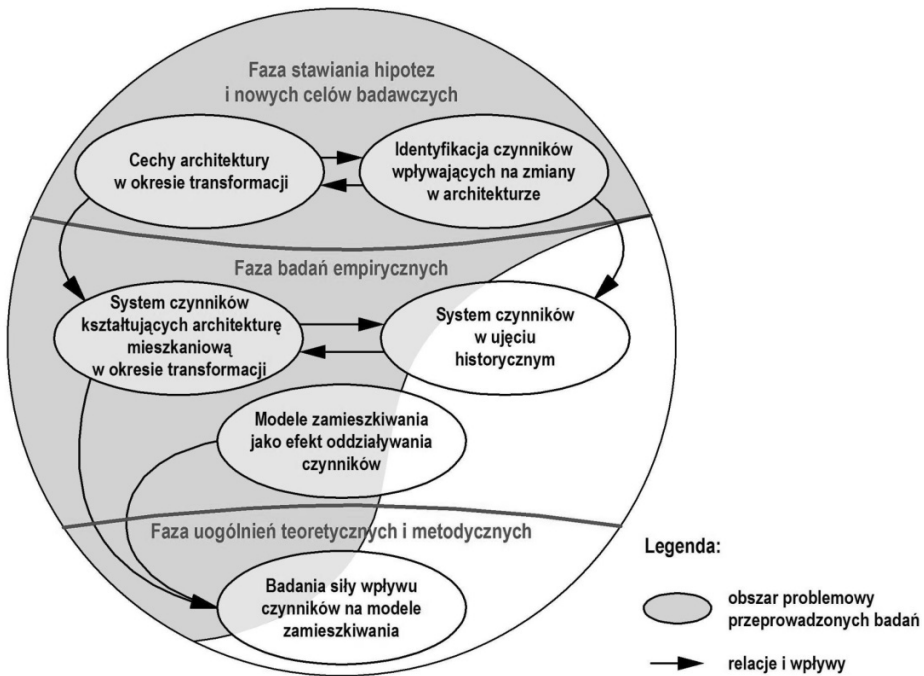
Na kształtowanie środowiska mieszkaniowego człowieka w nowych warunkach ustrojowych wpływa wiele powiązanych ze sobą czynników. Kształt środowiska mieszkaniowego jest odbiciem oddziaływania tych czynników. Należą one do czterech grup determinant: architektonicznych, urbanistycznych, ekonomiczno-prawnych i społeczno-kulturowych. Wszystkie te determinanty są ze sobą powiązane, wchodzą w rozmaite relacje, a stopień ich wpływu na zmiany w architekturze jest zróżnicowany. Jedne z nich to ważne dla istoty architektury determinanty ciągłości historycznej i kulturowej. Inne działają przede wszystkim progresywnie na procesy w architekturze. Jeszcze inne hamują i spowalniają zmiany.

W skład determinant architektonicznych wchodzi czynniki związane z dorobkiem architektury, rozumianym tu jako zbiór wartości intelektualnych, złożony z projektów studialnych, konkursowych, ze zrealizowanych obiektów i dorobku naukowego: prac badawczych, monografii i krytyki architektonicznej, a także wiedzy i zasad związanych z projektowaniem architektonicznym, respektujących ergonomiczne i psychologiczne potrzeby człowieka. Drugą grupą determinant są uwarunkowania urbanistyczne: techniczne i infrastrukturalne, o podobnej do architektonicznych strukturze. Także one składają się z bogatego dorobku urbanistyki jako gałęzi nauki, dyscypliny twórczej i zasad kształtowania układów przestrzennych. Wspomniane dwie grupy determinant bezpośrednio wiążą się z przestrzenią i wzajemnie na siebie oddziałują: istniejące układy prze-

strzenne i elementy infrastruktury tworzą uwarunkowania dla nowej zabudowy we wszystkich skalach. Kontekst ten wraz z postulatami projektowania zrównoważonego ogranicza bądź stymuluje nową architekturę, ale zawsze wyznacza określone ramy.

Środowisko mieszkaniowe i warunki jego rozwoju są szczególnie wrażliwe na oddziaływanie czynników ekonomiczno-prawnych. Pierwszym, najważniejszym z nich jest ustrój gospodarczy kraju, który determinuje zamożność zarówno inwestorów: państwa, samorządów, deweloperów, jak i obywateli – odbiorców domów i mieszkań. Drugim, także istotnym czynnikiem z grupy ekonomicznych, jest obowiązujący w państwie model polityki mieszkaniowej. To on określa, jaki będzie model inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe oraz w jakim stopniu obywatele będą korzystali z pomocy państwa przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Na architekturę mieszkaniową wpływają również uwarunkowania rynkowe: gra podaży i popytu oraz związana z nimi cena domów i mieszkań na lokalnych rynkach, które warunkują zachowania konsumentów i weryfikują ich preferencje w zakresie zamieszkiwania. Istotne znaczenie ma także pakiet czynników prawnych, czyli zbiór ustaw i rozporządzeń, dotyczących procesu budowlanego oraz regulujących wykonywanie zawodu architekta.

Ważną grupę determinant stanowią uwarunkowania społeczno-kulturowe. Należą do nich m.in. prognozy struktury demograficznej kraju. Określają one bowiem obecne i przyszłe potrzeby mieszkaniowe oraz zmiany, jakie będą w nich zachodziły. Czynniki psychosocjologiczne w największym stopniu określają szeroko rozumiane potrzeby mieszkaniowe i ich zróżnicowanie w obrębie różnych grup społecznych. Szybkie tempo przemian społecznych to także duża dynamika zmian w potrzebach i aspiracjach mieszkaniowych obywateli. W społeczeństwie zaufanie obywateli do siebie nawzajem, do instytucji i organizacji związanych ze wznoszeniem nowej zabudowy mieszkaniowej wpływają na jakość zamieszkiwania. Stąd więc ramy jakościowe dla nowego środowiska mieszkaniowego są zdeterminowane w poważnym stopniu przez kapitał społeczny. Oczekiwania w stosunku do środowiska mieszkaniowego zależne są również od uwarunkowań kulturowych. Potrzeba poczucia ciągłości i tożsamości sprawia, że nawiązania do tradycji i inspiracje płynące z dorobku poprzednich pokoleń są w architekturze mieszkaniowej bardzo cenione. W globalnym społeczeństwie coraz większe znaczenie odgrywa kultura masowa z jej ponadnarodowym językiem wizualnym i zestawem wzorców.



Rys. 1. Proces badawczy determinant rozwoju architektury

Rysunek 1 pokazuje etapy procesu badawczego determinant rozwoju architektury. Etap stawiania hipotez i opracowania monograficznego architektury mieszkaniowej okresu transformacji poprzedza fazę, w ramach której powinna zostać dokonana identyfikacja i opis czynników warunkujących jakość środowiska mieszkaniowego w okresie transformacji. Na tej podstawie możliwe jest opracowanie modeli zamieszkiwania w Polsce, ale jedynie wówczas, gdy zbadane zostaną obecne warunki oraz preferencje mieszkaniowe Polaków. Przeprowadzono takie badania w maju 2011 na grupie 900 respondentów w 11 polskich miastach. Miasta duże reprezentowały: Warszawa, Wrocław, Kraków, miasta średnie: Bielsko-Biała, Lublin, Szczecin, aglomerację śląską: Chorzów, Gliwice, Katowice, Sosnowiec i Zabrze.

## 2. Preferencje w zakresie wybranych cech środowiska mieszkaniowego w Polsce w świetle badań

### 2.1. Kreatorzy środowiska mieszkaniowego w Polsce

Decyzje projektowe dotyczące nowej zabudowy mieszkaniowej podejmowane są przez cztery grupy podmiotów. Określający wpływ na powstającą zabudowę mieszkaniową mają decyzje podejmowane przez władze samorządowe w fazie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stanowią one ważne przesłanki do projektowania w zakresie skali siedliska, wysokości zabudowy i w niektórych przypadkach także innych cech urbanistycznych, takich jak linia zabudowy czy jej ukształtowanie. Zakres ingerencji w kompozycję urbanistyczną i architektoniczną może być szerszy (np. w przypadku wartościowych z punktu widzenia historycznego centrów miast) lub węższy (np. w odniesieniu do terenów otwartych). Większość decyzji o urbanistycznych i architektonicznych właściwościach projektowanego środowiska mieszkaniowego podejmują deweloper i architekt. Deweloper wymaga od projektanta rozwiązania przestrzennego zapewniającego jak najlepszy efekt finansowy i dodatkowo przyczyniający się do utrzymania lub poprawy wizerunku firmy deweloperskiej. Oczekuje takiego rozwiązania urbanistycznego i architektonicznego, które zaspokoi aspiracje wybranego segmentu (lub segmentów) odbiorców, czyli zapewni satysfakcjonujący standard mieszkaniowy. Decyzja o standardzie jest podejmowana przez dewelopera na podstawie analizy cech lokalizacji, gry podaży i popytu na rynku mieszkaniowym w kwartałach poprzedzających decyzję inwestycyjną oraz własnych doświadczeń w zakresie inwestowania na rynku mieszkaniowym<sup>3</sup>.

W opisanych uwarunkowaniach fazy projektowej procesu inwestycyjnego zakres autonomii architekta może być w niektórych aspektach ograniczony, np. deweloper może nie akceptować proponowanych przez architekta rozwiązań kompozycyjnych dotyczących urbanistyki lub architektury. Odpowiedzialność za poprawność rozwiązań gwarantujących wysoki standard przestrzenny siedliska we wszystkich jego aspektach spoczywa jednak zawsze na projektancie. Niewielki wpływ na powstające siedlisko mają przyszli mieszkańcy. W praktyce ogranicza się on do korekty ustawienia ścian działowych i rozplanowania niektórych instalacji we wnętrzu mieszkania, a później, już w ramach działalności wspólnoty mieszkaniowej, mogą być ewentualnie podejmowane korekty urządzenia terenu.

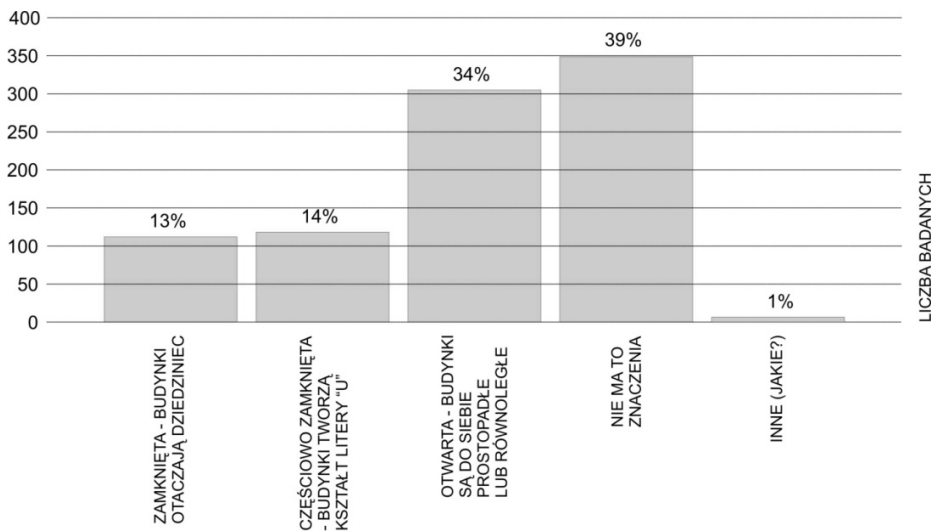
---

<sup>3</sup> D. Robertson, P. McLaughlin: *Looking into Housing. A Practical Guide to Housing Research*. Chartered Institute of Housing, Coventry 1996, s. 215.

Przegląd decyzji związanych z nadaniem ostatecznego kształtu środowisku mieszkaniowemu w trakcie procesu inwestycyjnego pokazuje, że znajomość preferencji związanych z cechami jakościowymi środowiska mieszkaniowego jest konieczna w każdej fazie procesu inwestycyjnego i powinna być wykorzystywana przez wszystkie podmioty podejmujące decyzje w tym zakresie.

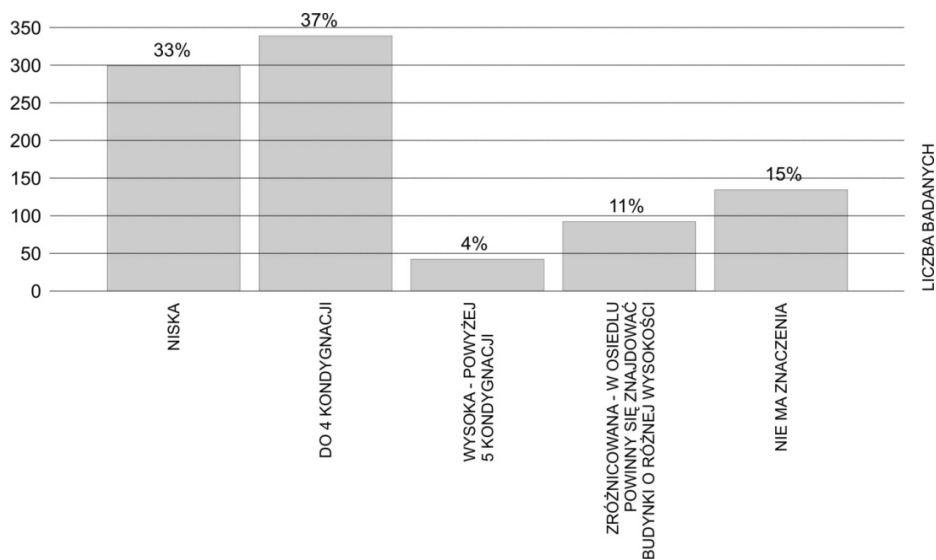
## 2.2. Aspiracje w zakresie ukształtowania formy urbanistycznej i architektonicznej współczesnego polskiego osiedla

Każdy człowiek reaguje emocjonalnie na formę i jej kompozycję. Ma to miejsce także w przestrzeni, w jej różnych skalach. Ludzie percypują formę urbanistyczną i może być ona dla nich zarówno źródłem satysfakcji, jak i dyskomfortu. Dlatego też zapytano respondentów o oczekiwania wobec ukształtowania budynków w osiedlu. W blokowiskach wzniesionych zgodnie z modernistycznym kanonem urbanistycznym budynki tworzyły zawsze formę otwartą: były do siebie równoległe bądź prostopadłe. Taką też formę uformowania osiedla wskazano jako preferowaną, a niemal 40% respondentów (największy odsetek wskazań) uznało układ urbanistyczny siedliska za nieważny. Zaledwie jedna czwarta respondentów preferuje formę zamkniętą osiedla (budynki obudowują całkowicie lub częściowo wewnętrzny dziedziniec), która w opinii współczesnych badaczy sprzyja relacjom sąsiedzkim, identyfikacji z miejscem i kreowaniu przestrzeni półpublicznej (rys. 2).



Rys. 2. Preferowana forma ukształtowania budynków w osiedlu/zespole mieszkaniowym w świetle badań

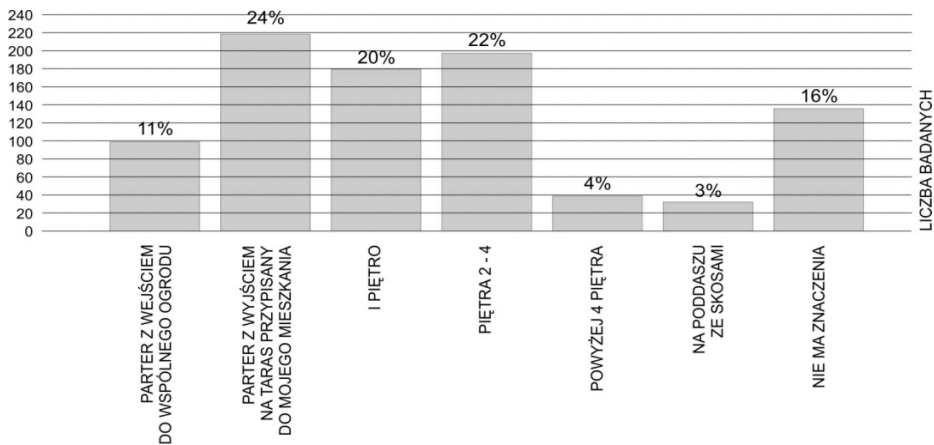
Badanych zapytano także o preferowaną wysokość zabudowy w osiedlu. Niemal 70% z nich wskazało zabudowę niską, do czterech kondygnacji (rys. 3). Odpowiedzi dotyczyły nie tylko wysokości budynku, w którym znajdować miałyby się mieszkanie respondenta ankiety, ale również pozostałych budynków w zespole mieszkaniowym. Taka struktura odpowiedzi potwierdza postawioną wyżej tezę o oczekiwanym kameralnym charakterze siedliska.



Rys. 3. Preferowana wysokość zabudowy w osiedlu/zespole mieszkaniowym w świetle badań

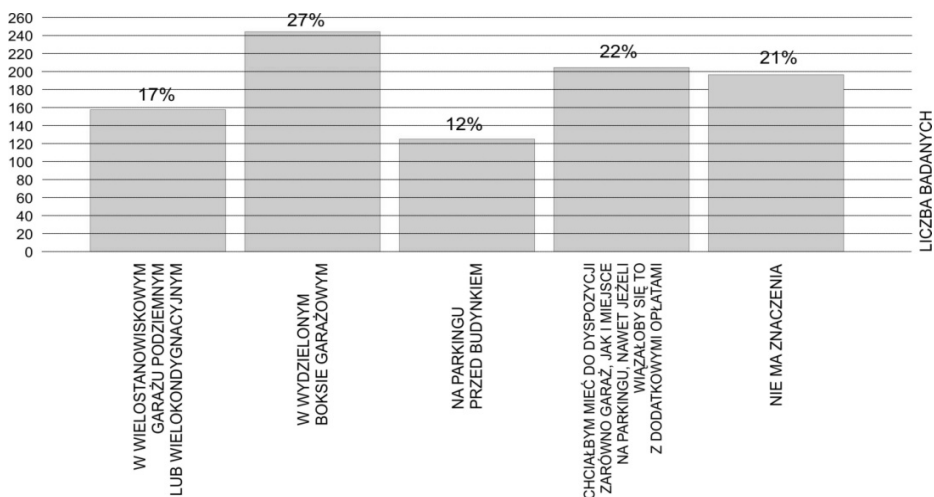
Preferowaną przez respondentów lokalizacją mieszkania są niższe kondygnacje budynku, a wśród nich parter, z wyjściem na taras przypisany do mieszkania oraz piętra I do IV (rys. 4). Najmniej chętnie wskazywane były wyższe kondygnacje i mieszkania położone na poddaszach, wykorzystujące pomieszczenia ze skosami. Zaledwie 15% badanych deklaruje, że położenie mieszkania na określonej kondygnacji nie ma dla nich znaczenia. Ponad 40% badanych preferuje samodzielne wejście do mieszkania, taki sam odsetek akceptuje układ klatkowy budynku. Niepopularne są budynki korytarzowe i galeriowe. Rozkład odpowiedzi udzielonych na pytanie o położenie mieszkania na kondygnacji i rodzaj wejścia do mieszkania wskazuje, że przeważająca liczba przyszłych mieszkańców zakłada stabilizację w nowym siedlisku i nawiązanie głębszych relacji z miejscem<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> K. Pawłowska: Równoważenie przestrzennego i społecznego rozwoju miasta. W: Trwały rozwój polskich miast nowym wyzwaniem dla planowania i zarządzania przestrzenią. Red. E. Heczko-Hyłowa. Politechnika Krakowska, Kraków 2001, s. 189-204.



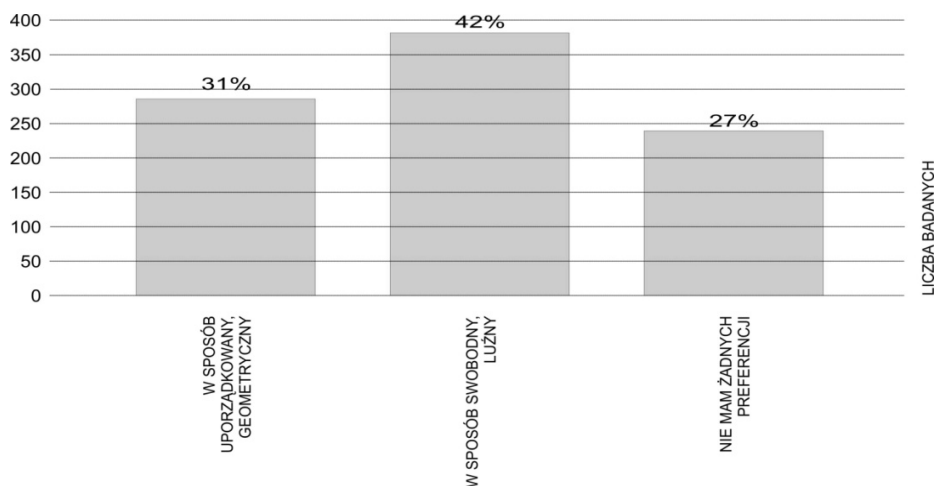
Rys. 4. Preferowane położenie mieszkania na kondygnacji w świetle badań

Z funkcjonowaniem współczesnego siedliska wiąże się kwestia sposobów koegzystencji ruchu pieszego i kołowego, w tym – parkowania samochodu. Respondenci ankiety wypowiedzieli się także w tej kwestii. Zdecydowana większość badanych chciałaby mieć do dyspozycji miejsce w garażu wielostanowiskowym, przy czym najbardziej preferowanym rodzajem miejsca parkingowego jest wydzielony boks garażowy (rys. 5). Co istotne, respondenci zdają sobie sprawę z konieczności ponoszenia dodatkowych opłat w przypadku użytkowania większej liczby miejsc parkingowych (garażowych).



Rys. 5. Preferencje w zakresie parkowania samochodu w świetle badań





Rys. 6. Preferencje w zakresie ukształtowania zieleni w świetle badań

Z problematyką parkowania samochodu wiąże się także inny aspekt urbanistyki osiedla, jakim jest ukształtowanie zieleni (rys. 6). Rozkład odpowiedzi dotyczących ukształtowania zieleni sugeruje przywiązanie badanych do modernistycznej koncepcji urządzenia terenu w osiedlu, preferuje się bowiem swobodną formę ukształtowania zieleni.

## Podsumowanie

1. Dom i mieszkanie zaspokajają potrzeby ludzkie na wszystkich poziomach, począwszy od fizjologicznych, aż po stojące najwyżej w hierarchii – potrzeby samorealizacji. Aspiracje związane z zamieszkiwaniem dotyczą zarówno fizycznych (mierzalnych), jak i emocjonalnych (niemierzalnych) atrybutów przestrzeni mieszkalnej. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe mają skomplikowaną strukturę: część z nich ewoluuje w czasie, inne natomiast pozostają niezmiennie.

2. Przeprowadzone badania ankietowe pokazują, że wśród potencjalnych nabywców domów i mieszkań w Polsce najbardziej popularnym typem siedliska jest niewielkie osiedle złożone z budynków o wysokości do 5 kondygnacji, położone satelitalnie w stosunku do centrum miasta, w otoczeniu terenów otwartych.

3. Dużą popularnością cieszy się swoista „hybryda” – mieszkanie w domu wielorodzinnym o cechach domu jednorodzinnego. Badani preferują tradycyjny układ funkcjonalny mieszkania i niewyszukaną formę architektoniczną budynków.

4. Determinanty rozwoju środowiska mieszkaniowego w Polsce są silnie związane z procesem transformacji. Po 20 latach trwania tego procesu powstały warunki do przedstawienia diagnozy zależności między zmianami w środowisku mieszkaniowym a zespołem czynników, który do tych zmian doprowadził. Niniejszy artykuł jest próbą zarysowania obszaru problemowego oraz metody badania zjawisk związanych z architekturą mieszkaniową i jej otoczeniem.

## Literatura

- Nasiłowski M.: Transformacja systemowa w Polsce. Key Text, Warszawa 1995.
- Pawłowska K.: Równoważenie przestrzennego i społecznego rozwoju miasta. W: Trwały rozwój polskich miast nowym wyzwaniem dla planowania i zarządzania przestrzenią. Red. E. Heczko-Hyłowa. Politechnika Krakowska, Kraków 2001.
- Robertson D., McLaughlin P.: Looking into Housing. A Practical Guide to Housing Research. Chartered Institute of Housing, Coventry 1996.
- Wybrane elementy facility management w architekturze. Red. E. Niezabitowska. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

## HOUSING ENVIRONMENT IN THE PROCES OF TRANSFORMATION IN POLAND

### Summary

The topic of this paper is to present the influence of the economic system transformation on the housing environment. Determiners of the development of housing architecture and environment belong to four general groups: architectural, town-planning, economic and legal as well as social and cultural. They are all connected, they enter various relationships and the degree of their influence on changes in architecture is differentiated. Some of them are very important determinants for the field of housing environment and these are connected with history and culture. Some others stimulate progress in the processes in architecture. Still others hamper the progress and slow down the changes. During 20 years of the process of transformation in Poland the built environment has changed and now it offers a new quality and more than before facilities to the inhabitants.

The idea of the new housing estate or housing complex is always the compromise formed among the participants of the investing process: the architect, the investor, future inhabitants and the housing policy. To create this idea the knowledge of consumers demands on the housing market is required. The demands and aspirations of the Polish households are illustrated with the findings of empirical respondents which were conducted in 9 cities across Poland, using 900 participants in May 2011.