



Agata Twardoch

Politechnika Śląska
Wydział Architektury
Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego
agata.twardoch@polsl.pl

REGIONALNA POLITYKA MIESZKANIOWA – WYZWANIA W OBLICZU ZMIAN DEMOGRAFICZNYCH

Streszczenie: W kontekście obecnych zjawisk demograficznych – postępującej depopulacji i starzenia się społeczeństwa – zrewidowania wymagają dominujące priorytety rozwojowe: wzrost gospodarczy oraz pozyskiwanie nowych mieszkańców miast i wsi. Kontynuacja dotychczasowego paradygmatu rozwojowego opartego o wzrost w kontekście urbanistycznym spowoduje zanikanie terenów otwartych, dalsze rozlewanie się miast, wyludnianie się terenów zdegradowanych oraz pogłębianie się negatywnych trendów dezurbanizacyjnych (powstawanie tzw. nie-miasta). W artykule przedstawiono możliwe do przeprowadzenia w ramach regionalnej polityki mieszkaniowej działania, które odpowiadają postulowanemu kierunkowi przemian regionów opartemu na adaptacji zamiast na rozwoju ilościowym oraz na współpracy zamiast na rywalizacji. Zapropnowane rozwiązania opierają się na obserwacji rozwiązań niemieckich, hiszpańskich oraz amerykańskich, a także na badaniach własnych autorki.

Słowa kluczowe: polityka mieszkaniowa, regionalna polityka mieszkaniowa, depopulacja, dostępne budownictwo mieszkaniowe .

Wprowadzenie

Według prognoz demograficznych GUS Polska do 2050 r. straci 4,5 mln mieszkańców, czyli nieco ponad 12% [Waligórska i in., 2014, s. 112]. Prognozowane ubytki ludności nie są rozłożone równomiernie: w kilku województwach ubytek ma przekroczyć poziom 20% (w woj. lubelskim, łódzkim, opolskim i świętokrzyskim, podczas gdy w woj. mazowieckim i pomorskim ubytek nie wystąpi lub nie przekroczy 3% [Waligórska i in., 2014, s.113]). Prognozowana jest także zmiana struktury demograficznej społeczeństwa: w omawianym okresie, do 2050 r., osoby

w wieku ponad 65 lat będą stanowiły 1/3 populacji, a ich liczba w porównaniu z 2013 r. wzrosła o 5,4 mln. Znacznie zmniejszyła się natomiast populacja dzieci, młodzieży i osób w wieku produkcyjnym. Również w dynamice zmian struktury demograficznej widoczne są różnice pomiędzy regionami, np.: średnia długość życia w poszczególnych województwach Polski różni się nawet o 2 lata¹.

1. Polityka mieszkaniowa

Polityka mieszkaniowa jest to zbiór działań władz na różnych szczeblach samorządności (centralnym, regionalnym i lokalnym) połączonych z rozwiązywaniem problemu mieszkaniowego. Polityka mieszkaniowa jest częścią polityki społecznej, w związku z czym jej nadrzędnym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego. Polityka mieszkaniowa jest powiązana z pozostałymi gałęziami polityki społecznej, polityką finansową i przestrzenną nie tylko z powodu korzystania przy jej tworzeniu z tych samych narzędzi, ale także ze względu na wspólne cele. Koordynacja polityki mieszkaniowej z innymi działaniami sektorowymi może prowadzić do zjawiska synergii. By można było mówić o polityce mieszkaniowej, nie musi przyjmować ona postaci odrębnego dokumentu. Rozumienia polityki mieszkaniowej nie należy ograniczać do kwestii finansowych związanych z budową domów, w zakresie jej działań jest szereg niefinansowych narzędzi, które mogą zwiększyć ilość, jakość i dostępność mieszkań (zob. także [Twardoch, 2010]). Regionalną polityką mieszkaniową nazywamy działania z zakresu polityki mieszkaniowej prowadzone w skali ponadgminnej.

Wydaje się, że w krajach europejskich osiągnięty został konsensus w sprawie konieczności prowadzenia polityki mieszkaniowej. Nawet przy założeniu, że warunki mieszkaniowe można by uznać za prywatną sprawę obywateli, a mieszkanie można by traktować jak towar rynkowy, nie da się zaprzeczyć silnym wzajemnym związkom stanu budownictwa mieszkaniowego i jakości struktury przestrzennej miast. Przestrzeni miast żadną miarą nie można natomiast uznać za sprawę prywatną. Zły stan sektora mieszkaniowego implikuje także masę problemów społecznych, łącznie z potęgowaniem emigracji młodych ludzi oraz opóźnieniem decyzji o posiadaniu potomstwa. Polityka mieszkaniowa dotyka zatem także kwestii demograficznych.

¹ Na przykład średnia długość życia kobiet w 2007 r. w województwie łódzkim wynosiła 78,7 lat, podczas gdy w województwie podkarpackim i podlaskim – 80,9 [Szukalski, 2010, s. 72].

2. Obecne priorytety rozwojowe – zagrożenia

Mimo coraz powszechniejszej wiedzy o niekorzystnych trendach demograficznych polska lokalna polityka przestrzenna, w tym mieszkaniowa, opiera się o pojęcia rozwoju gospodarczego, konkurencyjności oraz pozyskiwania nowych mieszkańców², czyli generalizując, o ideę wzrostu ilościowego. Polityka mieszkaniowa na szczeblu centralnym także wyraźnie faworyzuje budowę nowych mieszkań³. O niecelowości wybranych priorytetów świadczą obserwowane w skali całego kraju: rozlewanie się miast⁴, zanikanie terenów otwartych, wyludnianie się centrów miast, pogłębianie się negatywnych trendów dezurbanizacyjnych, zanikanie cech charakterystycznych dla poszczególnych stadiów urbanizacji: wypieranie miast i wsi przez pozbawione właściwości „nie-miasta”.

3. Regionalna polityka mieszkaniowa

3.1. Potencjał regionalnej polityki mieszkaniowej

Pomocą w odwróceniu niekorzystnych trendów i zniwelowaniu rozdźwięku między zmniejszającą się liczbą mieszkańców Polski a zbyt szeroko zakrojonymi ambicjami rozwojowymi polskich miast może być prowadzenie działań na poziomie regionów. Przy regionalnym ujęciu polityki mieszkaniowej, a kwestii rozwoju przestrzennego w ogóle, można lepiej reagować na trendy na rynku mieszkaniowym, które są przecież ponadlokalne (por. także [Katz i in., 2003]), oraz można uzyskać rzeczywistą wartość dodaną wynikającą ze współpracy między jednostkami administracyjnymi. W tym kontekście regionalny oznacza spektrum stadiów przejściowych pomiędzy szczeblem lokalnym a centralnym.

² „Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce” [Kowalewski i in. 2013] wskazuje, że chłonność demograficzna terenów według obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyniosła w 2013 r. 229 000 000 osób, czyli ponad 6,5 raza więcej niż prognozy demograficzne dla Polski na 2035 r.

³ Na przykład program pomocowy Mieszkanie dla Młodych, który zastąpił obowiązujące do tej pory programy wspierania mieszkalnictwa, zakłada pomoc w spłacie kredytów tylko w przypadku zakupu mieszkania na rynku pierwotnym.

⁴ Rozlewanie się miast, czyli niekontrolowane zabudowywanie przedmieść obiektami, zazwyczaj mieszkaniowymi, bez odpowiedniej struktury przestrzennej oraz bez koniecznej infrastruktury, jest niekorzystne zarówno dla mieszkańców nowych terenów, jak i dla władz miejskich. Mieszkańcy ponoszą znaczne, często nieuświadomione w fazie podejmowania decyzji o budowie lub kupnie domu, koszty związane z dojazdami do pracy, brakiem transportu publicznego i infrastruktury społecznej, a także z utratą więzi społecznych (por. np. [Kajdanek, 2012]). Gminy ponoszą natomiast nieuzasadnione koszty związane z budową i utrzymaniem ekstensywnej infrastruktury technicznej (por. np. [Springer, 2013]).

W tabeli 1 przedstawiono wybrane kierunki działań na poziomie ponadlokalnym wraz z odpowiadającymi im przykładowymi działaniami oraz oczekiwanymi efektami.

Tabela 1. Wybrane kierunki działań na poziomie ponadlokalnym wraz z odpowiadającymi im przykładowymi działaniami oraz oczekiwanymi efektami⁵

Kierunek działań 1	Przykładowe działania ⁶ 2	Oczekiwane efekty 3
1. Strefowanie terenów w skali regionu (wyznaczenie obszarów miejskich, wiejskich oraz miejsko-wiejskich)	<ul style="list-style-type: none"> a) określenie specyfiki przestrzennej każdego typu obszarów oraz określenie odpowiadającej im formy zagospodarowania; b) wyznaczenie obszarów wykluczonych z zagospodarowania; c) intensyfikacja zabudowy na terenach miejskich; d) wykorzystywanie <i>brownfields</i> (terenów uprzednio zainwestowanych); e) dystrybucja części podatku lokalnego na obszary podmiejskie. 	<ul style="list-style-type: none"> a) zachowanie swoistych różnic pomiędzy poszczególnymi typami jednostek osadniczych; b) różnicowanie typów miejsc zamieszkania w skali mikroregionu: relacja miasto-wieś-tereny naturalne; c) ochrona obszarów cennych krajobrazowo, terenów otwartych etc.; d) zatrzymanie nadmiernej degradacji środowiska naturalnego; e) oszczędności infrastrukturalne; f) wyższa jakość przestrzeni/ wyższa jakość życia.
2. Bilansowanie zasobów na poziomie regionów	<ul style="list-style-type: none"> a) określanie potrzeb mieszkaniowych w skali regionu; b) pomoc w zasiedlaniu obszarów zagrożonych depopulacją; c) koordynacja zarządzania infrastrukturą techniczną, transportem publicznym etc. pomiędzy sąsiednimi jednostkami osadniczymi. 	<ul style="list-style-type: none"> a) optymalne wykorzystanie zasobów istniejących; b) oszczędności infrastrukturalne; c) zwiększenie dostępności mieszkań; d) wyższa jakość życia.
3. Specjalizacja miast	<ul style="list-style-type: none"> a) wykorzystanie trendów, na rynku mieszkaniowym (np.: miasta przyjazne osobom starszym, srebrna ekonomia, <i>slow life/slow food, urban gardening/urban agriculture</i>) dla zróżnicowania oferty mieszkaniowej w obrębie regionu. 	<ul style="list-style-type: none"> a) optymalne wykorzystanie nisz na rynkach mieszkaniowych; b) poszerzenie oferty mieszkaniowej; c) pozyskanie nowych mieszkańców.
4. Ujednolicenie procedur polityki mieszkaniowej	<ul style="list-style-type: none"> a) objęcie działaniem programów pomocowych mieszkańców regionu (mikroregionu), nie tylko danej jednostki administracyjnej. 	<ul style="list-style-type: none"> a) zwiększanie mobilności pracowników; b) optymalizacja wykorzystania zasobów; c) wyrównanie szans pomiędzy mieszkańcami miasta i wsi.

⁵ Zob. także [Gallent i in. 2003; Katz i in., 2003; Cameron, 2006].

⁶ Niektóre z proponowanych rozwiązań nie są możliwe do wprowadzenia w obecnym stanie prawnym, jednak prawo ulega ciągłym przekształceniom i analizy wychodzące poza stan obecny pomagają w jego kształtowaniu.

cd. tabeli 1

1	2	3
5. Wyznaczenie obszarów pod dostępne budownictwo mieszkaniowe we wszystkich typach jednostek osadniczych	a) bezwzględne przeznaczenie części obszarów wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla ludności lokalnej; b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej dla lokalnych mieszkańców na terenach wyłączonych z zagospodarowania; c) promowanie budownictwa dostępnego na obszarach wiejskich w obrębie aglomeracji oraz na terenach podmiejskich objętych trendami urbanizacji, gdzie naturalnie występuje większa trudność w pozyskiwaniu mieszkań dostępnych.	a) zwiększenie dostępności mieszkań dla ludności rdziennej na terenach atrakcyjnych przyrodniczo; b) ochrona lokalnego (rolniczego/małorolnego etc.) sposobu użytkowania terenu.
6. Prowadzenie regionalnej polityki operacyjnej (strategie, plany, analizy)	a) prowadzenie polityki mieszkaniowej na poziomie województwa i powiatu; b) koordynacja SUIKZP na obszarze powiatów i sąsiadujących gmin.	a) uzyskanie większej dokładności przy określaniu trendów demograficznych; b) unikanie zbyt ekstensywnej zabudowy.
7. Organizacja forum wymiany dobrych praktyk	a) cykliczne spotkania jednostek miejskich odpowiedzialnych za politykę mieszkaniową.	a) upowszechnienie dobrych, działających rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej.

3.2. Przykłady

W podrozdziale przedstawiono przykłady regionalnych polityk mieszkaniowych prowadzonych na różnych szczeblach w wybranych krajach.

- A. Regionalna polityka mieszkaniowa dla terenów wiejskich w Galicji (Hiszpania) – oprócz konwencjonalnej polityki mieszkaniowej Galicja wprowadziła dwa dodatkowe programy mieszkaniowe: jeden dla niewielkich jednostek osadniczych (poniżej 1500 mieszkańców), który ma na celu ochronę społeczności przed wyludnieniem, drugi skierowany w stronę ochrony regionalnej architektury mieszkaniowej [Gallent i in., 2003, s. 125].
- B. W Minnesocie⁷ polityka Rady Metropolitalnej regionu Saint Paul-Mineapolis została opracowana jako wspólny dokument już pod koniec lat 60. XX w. w celu zatrzymania procesów rozlewania się miast. Od tego czasu Rada Metropolitalna zajmuje się koordynacją rozwoju przestrzennego miast w regionie. Koordynacja obejmuje współpracę miast i podmiotów zaangażowanych w sprawy mieszkaniowe (organizacje non profit, deweloperzy, filantropi

⁷ Każdy stan w USA prowadzi odrębną politykę mieszkaniową.

etc.). Polityka regionalna stanowi wytyczną do polityk samorządów lokalnych. Wśród przedmiotów zainteresowania jest koordynacja infrastruktury między miastami, w tym transportu publicznego, oraz wyznaczanie przestrzeni pod budownictwo dostępne [www 3].

- C. W stanie Kalifornia regiony mogą narzucać regulacje, które muszą być uwzględniane przy planowaniu miejscowym w podległych im jednostkach administracyjnych. Regulacje mogą dotyczyć prowizji dla mieszkań dostępnych, wyłączenia obszarów spod prawa do zabudowy, czy stosowania odstępstw w sprawie dopuszczalnej i/lub wymaganej gęstości zabudowy.
- D. W Connecticut regulacje na poziomie regionalnym dotyczące kwestii mieszkaniowych mają formę dobrowolnych negocjacji. W ramach zachęty do uczestniczenia w negocjacjach i trzymania się ich postanowień władze regionalne stosują zachęty finansowe w postaci przyznawania lub cofania grantów (por. [Katz i in., 2003, s. 72]).
- E. W regionie Saksonia-Anhalt (Niemcy) w ramach IBA Internationale Bauausstellung Stadtumbau 2010 (na podstawie [www 2]) prowadzi się dyskusje i działania mające na celu wzmocnienie potencjału wszystkich jednostek osadniczych regionu, który od 1989 r. stracił 17% populacji. Działania przebiegają pod siedmioma hasłami: 1. Rodzaje miast, 2. Krajobrazy, 3. Edukacja, 4. Dziedzictwo strukturalne, 5. Tożsamość, 5. Zmiany klimatu, 6. Kurczące się miasta.

Z punktu widzenia niniejszego opracowania najciekawsze są działania z grupy 1., 2. oraz 7. Działania z grupy 1. Rodzaje miast opierają się na założeniu, że „ilościowy spadek można przekuć na jakościowy wzrost” oraz, że nie ma idealnego miasta przyszłości i każde miasto musi znaleźć swoją drogę transformacji⁸. Oprócz poszukiwania indywidualnych dróg przekształceń dla każdego z miast w ramach tego działania opracowano także hipotetyczny scenariusz rozwojowy dla regionu, który zakłada wytworzenie sieci silnych powiązań między niewielkimi miastami w regionie a otaczającymi je terenami otwartymi. W ramach działania 2. Krajobraz poszukuje się równowagi między miastami a otaczającymi je krajobrazami w obliczu zmniejszającego się zapotrzebowania na tereny miejskie. Kluczowe okazują się relacje w mikroregionach: miasto – tereny otwarte oraz pojemność krajobrazu na antropogeniczne zmiany: przemysł, turystykę, infrastrukturę, a także pozostałości po opuszczonych osiedlach ludzkich.

⁸ Na przykład: w Aschersleben postawiono na koncentrację funkcji w centrum, Bitterfeld-Wolfen staje się policentryczne, w Sangerhausen opracowane zostały specyficzne profile dla każdej dzielnicy. Stendal postawiło na silną współpracę trójstronną z Tangermuende i Arneburgiem. Halberstadt zabudowuje uprzednio zabudowane, a teraz opuszczone tereny w centrum, a w Stassfurcie centrum miasta zamienia się w przestrzeń krajobrazową. Przyszłe profile miast wybrane zostały w ten sposób, żeby najlepiej wykorzystać silne strony, oraz zostały skoordynowane między miastami, żeby nie dublować specyficznych rozwiązań.

- F. W ramach omawianego powyżej przedsięwzięcia IBA 2010 zaproszono 19 zainteresowanych miast regionu do zaprezentowania swojego sposobu na radzenie sobie z depopulacją i zmianami przestrzennymi. Każde miasto przygotowało projekt, którego zadaniem było wzmocnienie jego wewnętrznego potencjału⁹. Kluczowe jest podejście charakteryzujące się zastosowaniem działań punktowych w skali całego regionu, które pozwala na osiągnięcie efektu synergii, a także międzymiastowe forum, na którym prezentowane są dobre praktyki.
- G. Współpraca regionalna oparta na nieformalnym strefowaniu¹⁰. W rejonie Magdeburga (Niemcy) zdefiniowano mikroregion, dla którego opracowano strategię przemian przestrzennych między aglomeracją a obszarami wiejskimi. Obszar podzielono na trzy strefy: A – miejską, B – miejsko-wiejską oraz C – wiejską. W ramach stref określono zasady zagospodarowania odpowiadające charakterystyce strefy, w tym także wytyczne dla nowej zabudowy mieszkaniowej. Drugim etapem było dostosowanie infrastruktury do rzeczywistych potrzeb i nowych podziałów zamiast do podziałów administracyjnych, które przestały się sprawdzać po zmianach liczby ludności. Jednym z przykładów była redukcja liczby szkół, która dzięki temu, że została poprzedzona prezentacjami nowego strefowania i bilansu strat i zysków, odbyła się bez większych sprzeciwów społecznych i pozwoliła na znaczne oszczędności.
- H. Innym przykładem podejścia do strefowania terenów w ramach mikroregionu jest Transect¹¹ – skwantyfikowany podział stref urbanizacji: od miejskiego centrum do strefy naturalnej.

Podsumowanie

W regionach o zmniejszającej się liczbie ludności, czyli w Polsce praktycznie we wszystkich, potrzebne jest przeddefiniowanie pojęć, które leżały u podstaw dotychczasowego rozwoju skierowanego na wzrost (ekonomiczny/liczby ludności/ilości terenów zabudowanych etc.), gdyż obecny stan wiedzy pozwala

⁹ Na przykład Koethen postanowiło zostać miastem tematycznym, skoncentrowanym na homeopatii. W tym celu nie tylko utworzono okolicznościowe muzeum i szlak prowadzący po mieście, ale też postanowiono zastosować mechanizm samoleczenia – kluczowy dla teorii homeopatii (w ramach tego mechanizmu przeprowadzono np. 19 wyburzeń opuszczonych budynków). Stassfurt to miasto bardzo uszkodzone przez rabunkowe wydobycie soli w kopalni, w którym w wyniku zapadnięcia się terenu zniknęło całe centrum. Ponieważ teren nie jest stabilny i budynków nie można odbudować, miasto poszukuje nowej tożsamości dla swojego centrum, które zostało zalane i zamienione w krajobraz pamięci.

¹⁰ Na podstawie wystąpienia prof. Haralda Keglera, Uniwersytet w Kassel, podczas Międzynarodowej Konferencji Miasteczko i Wieś Przyszłości, IGPIM, Warszawa 1.12.2014 r.

¹¹ Opracowany w 2003 r. przez duet projektowy Duany, Plater-Zyberk (por. [www 4]).

wnioskować iż nie jest możliwe odwrócenie trendów demograficznych w przewidywalnej przyszłości. Pierwszym pojęciem, które wymaga uwagi, jest „rozwój” – używa się go przy opisie wszystkich planowanych zmian jednostek osadniczych. Konotacja wyrażenia rozwój z ekspansją, powiększaniem, rozwijaniem powinna zostać świadomie zignorowana, ewentualnie należałoby wprowadzić do języka planistów i upowszechnić alternatywne określenie, np.: doskonalenie, transformacja, przemiana. Ponadto przededefiniowania wymagają podstawy przemian miast: w obliczu kryzysu demograficznego współpraca wydaje się lepsza niż rywalizacja, ekspansja i ekstensywny rozwój przestrzenny sprawdzą się gorzej niż adaptacja i rozwój dośrodkowy, intensywny.

W artykule opisano metody regulacji kwestii przemian przestrzennych, np. sposobów zagospodarowania terenu na poziomie regionów. W twierdzeniu tym kluczowe jest właśnie regionalne podejście do regulacji – regulacje na poziomie lokalnym funkcjonują przecież w obecnej formie już od 2003 r. jako miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nie sprawdzają się one jednak w wielu kwestiach, np. ochrony terenów otwartych, która nie ma sensu, gdy nie jest koordynowana w skali regionu. Wprowadzana wycinkowo, w granicach administracyjnych, jest także trudna do uzasadnienia (por. [Katz, 2013, XI]).

W podsumowaniu tematu należy podkreślić rolę, jaką przyjąć mogłyby na siebie powiaty w kwestii prowadzenia regionalnej polityki mieszkaniowej. Znaczna część negatywnych zjawisk depopulacyjnych zachodzi właśnie w skali powiatu, dodatkowo starostwa powiatowe dysponują infrastrukturą, która umożliwiłaby prowadzenie np. konsultacji przy koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pomiędzy miastami i gminami powiatu.

Zarówno trendy demograficzne, jak i (często powiązane z nimi) rynki mieszkaniowe są nie tylko krajowe i lokalne, ale także regionalne – dlatego myślenie o problemie mieszkaniowym w skali kraju i gminy należy uzupełnić o regionalną politykę mieszkaniową.

Literatura

- Cameron S. (2006), *From Low Demand to Rising Aspirations: Housing Market Renewal within Regional and Neighbourhood Regeneration Policy*, „Housing Studies”, Vol. 21, No. 1, s. 3-16.
- Gallent N., Schucksmith M., Tewdwr-Jones M., red. (2003), *Housing in the European Countryside: Rural Pressure and Policy in Western Europe*, Routledge, London.
- 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 Practi-*

- ce, The Brookings Institution Center On Urban And Metropolitan Policy And The Urban Institute, Washington.
- Kajdanek K. (2012), *Suburbanizacja po polsku*, Zakład Wydawnictw CZSR, Warszawa.
- Kowalewski A., Mordasiewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P. (2013), *Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce*, IGiPZ PAN, Warszawa.
- Szukalski P. (2010), *Przestrzenne zróżnicowanie procesów ludnościowych w Polsce w perspektywie 2035 r. w świetle prognozy demograficznej GUS z 2008*, „Przeszłość. Świat-Europa-Polska”, nr 2 (22).
- Springer F. (2013), *Wanna z kolumnadą*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec.
- 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: 01.2014).
- Waligórska M., Kostrzewa Z., Potyra M., Rutkowska L. (2014), *Prognoza ludności na lata 2014-2050*, GUS, Warszawa.
- Zagórska A., red. (2008), *Perspektywy demograficzne Śląska do 2030 r.*, „Studia i Monografie”, z. 223, Oficyna Wydawnicza Politechniki Opolskiej, Opole, <http://www.dbc.wroc.pl/dlibra/doccontent?id=3301&from=FBC> (dostęp: 04.2015).
- [www 1] <http://www.brookings.edu/es/urban/knight/housingreview.pdf> (dostęp: 04.2015).
- [www 2] www.iba-stadtumbau.de (dostęp: 01.2015).
- [www 3] Housing Policy Plan, Metropolitan Council, Minneapolis, grudzień 2014, <http://www.metrocouncil.org/METC/files/54/54ec40bb-d6ce-45bb-a571-ee00326ccd20.pdf> (dostęp: 05.2015).
- [www 4] Duany A., Plater-Zyberk E. (2003), Rural-Urban Transect, www.transect.org (dostęp: 05.2015).

REGIONAL HOUSING POLICY – CHALLENGES IN THE FACE OF DEMOGRAPHIC CHANGES

Summary: In the context of the current demographics trends – depopulation and aging society – dominant development priorities such, as economic growth and gaining new inhabitants require revision. Continuation of the existing development paradigm based on the growth will result in further loss of open areas, urban sprawl, depopulation of degraded areas and deepening negative desurbanisation trends (the formation of the so-called non-city). The article presents feasible measures of regional housing policy that correspond to desirable direction of change: adaptation instead of growth and cooperation instead of competition. The proposed solutions are based on the observation of German, English Spanish and American solutions, as well as the author's own research.

Keywords: housing policy, regional housing policy, depopulation, affordable housing construction.