

Polskie miasta nieszczęśliwe?



Prof.
PAWEŁ KUBICKI

Członek Rady Programowej Kongresu Obywatelskiego, Uniwersytet Jagielloński

Po 1989 r. mieszkalnictwo zostało w Polsce powierzone w dużej mierze sferze rynkowej. Dziś odczuwamy tego negatywne skutki – zarówno na płaszczyźnie przestrzenno-wizualnej, ekonomicznej, kulturalnej, jak i społecznej. Chaos urbanistyczny, suburbanizacja, atomizacja społeczna sprawiają, że zanika kapitał społeczny i zaangażowanie obywatelskie. Czy mądra polityka mieszkaniowa może stać się remedium na te problemy? W jaki sposób ją zaprojektować?

Artykuł ukazał się w „Rzeczpospolitej” w dniu 27 czerwca 2018 r.

Polacy chcą żyć w dobrze zorganizowanych i szczęśliwych miastach. Co jednak stanowi podstawę miejskiego szczęścia? U podstaw miejskiej piramidy potrzeb znajduje się mieszkanie, czy może szerzej zamieszkanie – nieco szersza kategoria obejmująca nie tylko przysłowiowe cztery kąty, ale też relacje sąsiedzkie i podstawową infrastrukturę w bezpośrednim otoczeniu. Jeśli przyjmiemy założenie, że o mieście szczęśliwym w pierwszej kolejności decyduje dobra polityka mieszkaniowa, rozumiana tu jako długofalowe strategie działań administracji publicznej na rzecz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z jednoczesnym poszanowaniem lokalnych zasobów, polskie miasta szczęśliwe być nie mogą. Takich działań nam po prostu od lat brakuje. Doraźne programy mieszkaniowe projektowane pod dyktando kalendarza wyborczego mają niewiele wspólnego z długofalowymi strategiami zrównoważonego rozwoju. Badania dotyczące skutków braku polityki mieszkaniowej wskazują, że sytuacja mieszkaniowa większości Polaków nie zmieniła się ani w trakcie transformacji, ani w okresie dynamicznych przemian po przystąpieniu do Unii Europejskiej. Nowe pokolenia mają z kolei najłabsze perspektywy dostępu do samodzielnego mieszkania w dobrym standardzie, zajmowanego samodzielnie, ze stabilną perspektywą najmu lub nieobciążającej zbytnio budżetu domowego spłaty kredytu hipotecznego.

Rynek złą receptą

Po 1989 r. realizację potrzeb mieszkaniowych w większości przerzucono do sfery prywatno-rynkowej, co w żaden sposób nie przełożyło się na podnoszenie jakości życia w mieście i nie uczyniło polskich miast szczęśliwymi. Mieszkalnictwo to bowiem jedna z tych sfer, w których

podejście rynkowe po prostu się nie sprawdza, co dobrze pokazuje przykład Wiednia. Austriacka stolica od lat wygrywa prestiżowe rankingi mierzące jakość życia w miastach, uchodząc za miasto posiadające jedną z najlepszych polityk mieszkaniowych w Europie. Jej jakość opiera się na własności komunalnej, a nie prywatnej – niemal 80% mieszkańców naddunajskiej metropolii mieszka w wynajmowanych mieszkaniach komunalnych lub subsydiowanych przez państwo.

“ **Po 1989 r. realizację potrzeb mieszkaniowych przerzucono w większości do sfery prywatno-rynkowej, tymczasem mieszkalnictwo jest jednym z tych obszarów, w których podejście rynkowe po prostu się nie sprawdza.**

Sytuacja, gdy mieszkania są tanie i wynajmowane na stabilnych i prospołecznych warunkach ma kolosalne znaczenie dla jakości życia w mieście. Po pierwsze, daje poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, co przekłada się na budowanie silnej tożsamości lokalnej i kapitału społecznego. Po drugie, kiedy kwestie mieszkaniowe pochłaniają niewielką część domowego budżetu, zwiększają się możliwości wypełniania wielu innych potrzeb związanych z: samorealizacją, edukacją, uczestnictwem w kulturze i życiu społecznym itp. Innymi słowy: prospołeczna polityka mieszkaniowa sprzyja poczuciu szczęścia w mieście.

W wypadku polskich miast sytuacja wygląda zupełnie odwrotnie. Zakorzeniona w naszych kodach kulturowych dominacja myślenia „własnościowego” oraz doświadczenia PRL-u sprawiły, że sam termin „mieszkanie komunalne” stał się określeniem stygmatyzującym. Fetysz własności prywatnej ugruntował przekonanie, że najemcy, lokatorzy to niemal bez wyjątku nieudacznicy bądź patologia, od której należy się odgradzić. Dobrze pokazują to reakcje miejskiej klasy średniej na plany budowy gminnych mieszkań komunalnych. Wzbudzają one niemal zawsze gwałtowne protesty, których głównym argumentem jest to, że mieszkania komunalne przyczynią się do spadku jakości życia i bezpieczeństwa w okolicy. Symbolem statusu i aspiracji stał się więc płot, który odgradził to, co prywatne (dom, osiedle) od tego, co publiczne, komunalne. Takie postawy nie tworzą miasta szczęśliwego.

“ **Zakorzeniona w naszych kodach kulturowych dominacja myślenia „własnościowego” oraz doświadczenia PRL-u sprawiły, że sam termin**

„mieszkanie komunalne” stał się określeniem stygmatyzującym.

Polskie miasta nieszczęśliwe

Problem ten jest jednak o wiele poważniejszy. Truizmem jest dziś mówienie, że przyszłość świata decyduje się w miastach. Te regiony, które wyzwolą innowacyjny potencjał swoich miast znajdą się w awangardzie zmian i będą czerpać z tego stosowną dywidendę. Tam, gdzie się to nie uda, dominować będzie natomiast syndrom peryferyjności i imitacyjnej modernizacji. Polityka mieszkaniowa ma w tym kontekście istotne znaczenie, co można wytłumaczyć odnosząc się do idei zrównoważonego rozwoju miast. Ostatnimi laty termin ten stał się niezwykle popularny i używany był w tak różnych kontekstach, że zgubiono zupełnie jego sens. W myśl tej koncepcji zrównoważony rozwój powinien się dokonywać z poszanowaniem lokalnych zasobów. W przypadku miast możemy mówić o kilku kluczowych, trudno odtwarzalnych zasobach, takich jak: ład przestrzenny, ekologia, tożsamość i kapitał społeczny.

W sytuacji, gdy kwestia mieszkaniowa została przerzucona w większości na siły rynkowe, wszystkie te zasoby ulegały stopniowemu niszczeniu. Chaos urbanistyczny, rozlewanie się miast, dominacja grodzonych osiedli, smog, próżnia socjologiczna i atomizacja społeczna – wszystkie te określenia, będące antytezami miasta szczęśliwego, charakteryzują współczesne polskie miasta. O ile w przypadku każdego z tych zjawisk da się zidentyfikować wiele przyczyn, to ich wspólnym mianownikiem jest długoletni brak polityki mieszkaniowej. Skutki tego odczuwamy w różnych wymiarach decydujących o potencjale rozwojowym miast.

W wymiarze ekonomicznym z takim podejściem do mieszkalnictwa nie uwolnimy się od statusu kraju peryferyjnego. Charakterystyczne dla świata Zachodu odrodzenie miejskie, dokonujące się na przełomie milenium, w dużej mierze polegało na wzmacnianiu kreatywnych potencjałów miast, dostosowując je do wymogów gospodarki postindustrialnej. W miejsce upadającego przemysłu podstawą gospodarczą miast stawały się przemysły kreatywne i usługi. Aby jednak pobudzić te sektory konieczna jest silna mieszczańska klasa średnia dysponująca odpowiednim kapitałem kulturowym i finansowym.

Kształtujące się polskie nowe mieszczaństwo nie stało się jednak wymarzoną klasą kreatywną, która stymulowałaby wspomniane sektory, gdyż utknęło ono w pułapce kredytów hipotecznych i mieszkań, tudzież domów „pośrodku niczego”. Jeśli przyjrzymy się budżetowi przeciętnej rodziny z miejskiej klasy średniej to okaże się, że spora część jej wydatków dotyczy kosztów zamieszkania: rat obsługi kredytów mieszkaniowych i samochodowych, a także wydatków na dojazdy do centrum miasta. W takim przypadku ogromny kapitał finansowy transferowany jest poza gminę miejską: do banków, koncernów paliwowych i samochodowych, budżetu centralnego itp. W konsekwencji tych pieniędzy brakuje do tego aby z przemysłów kreatywnych i usług uczynić koła zamachowe rozwoju polskich miast.

Ale nie tylko pieniądze mają tu znaczenie. W tym kontekście cenny jest także czas. Jeśli weźmiemy pod uwagę kilka kluczowych zmiennych z ostatnich dwóch dekad: spektakularny wzrost wykształcenia, wzrost wynagrodzeń i PKB, budowę nowych instytucji kultury (filharmonii, centrów kultury itp.), to powinniśmy zaobserwować wyraźny wzrost uczestnictwa w kulturze. Tak się jednak nie dzieje. Skutki braku polityki mieszkaniowej sprawiają, że polskiemu nowemu mieszczaństwu po prostu brakuje na to czasu. Chaotycznie zabudowywane miasta i tzw. *urban sprawl* (rozlewanie się miasta) sprawiają, że więcej czasu poświęca się na różnego rodzaju dojazdy i stanie w korkach niż na korzystanie z oferty usługowo-kulturalnej miast.

Mieszkalnictwo a obywatelskość

Polityka mieszkaniowa wpływa także na sferę obywatelską. Istotą miasta europejskiego jest jego polityczność. Od antycznej polis, poprzez średniowieczne miasta będące „wyspami wolności w morzu feudalnych zależności”, miasta europejskie charakteryzowały się samorządnością i zaangażowaniem obywatelskim. Opisana końcem lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku próżnia socjologiczna wciąż dotyka polskich miast. Chaos urbanistyczny, suburbanizacja – i to niezależnie czy mówimy o klasycznym podmiejskim modelu czy tzw. suburbanizacji wewnętrznej, czyli rozbudowie osiedli deweloperskich w granicach administracyjnych miast pozbawionych jednak podstawowej miejskiej infrastruktury i komunikacji – sprzyja temu, co Robert Putnam nazwał „samotną grą w kręgle”: zanikaniem kapitału społecznego i zaangażowania obywatelskiego. To natomiast przekłada się na osłabianie demokracji. Jeśli pragmatyczne mieszczaństwo zamyka się w prywatności, to otwiera się pole dla populizmu i tzw. partyjniactwa opartego na powiązaniach typu klientelistycznego.

“ **Jeśli pragmatyczne mieszczaństwo zamyka się w prywatności, to otwiera się pole dla populizmu i tzw. partyjniactwa opartego na powiązaniach typu klientelistycznego.**

I tu dochodzimy do najważniejszego problemu – do wspólnotowości. O sile i innowacyjności współczesnych miast decyduje ich tożsamość – zdolność do mobilizowania lokalnych zasobów do działań na rzecz dobra wspólnego. W Polsce, z uwagi na złożone procesy historyczne, był z tym zawsze problem. Dobra polityka mieszkaniowa mogłaby tak rozumianą tożsamość wzmacniać. Jak sprawić, by mogło tak się stać?

Kluczową rzeczą jest to, by realne kształtowanie polityki mieszkaniowej leżało w gestii gmin miejskich rozumianych jako wspólnoty mieszkańców. Ważne, by zyskały one większą

podmiotowość w tym zakresie, tak by polityki mieszkaniowe były tworzone w modelu partycypacyjnym, biorącym pod uwagę lokalny kontekst. Pisząc o miastach często zapominamy, że mamy ich w Polsce ponad 900 i każde z nich ma swoją specyfikę. Inne problemy mieszkaniowe mają takie miasta jak Kraków czy Warszawa, przyciągające całe rzesze nowych mieszkańców i zmagające się z nadmierną ekspansją deweloperów, inne natomiast te, których dotyka problem depopulacji i dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych. Jeśli polityki mieszkaniowe będą miały charakter samorządny i obywatelski to jej beneficjentem będzie gmina – wspólnota mieszkańców.

Dotychczasowe, doraźne programy mieszkaniowe wprowadzane przez partie polityczne, pozostawiają wiele do życzenia pod tym względem. Są bardziej odpowiedzią na zapotrzebowanie marketingu politycznego oraz efektem siły lobbingu różnych podmiotów, niż tworzeniem faktycznej polityki mieszkaniowej. Mieszkalnictwo to przykład tzw. narracji konkretnej, z realizacją której najlepiej poradzi sobie gmina, która musi dbać o potrzeby swoich mieszkańców.

O autorze

*Prof. **Paweł Kubicki** jest socjologiem i antropologiem kultury. Naukowo związany z Instytutem Europeistyki Uniwersytetu Jagiellońskiego. Specjalizuje się w badaniu tożsamości miast i społeczności lokalnych. Członek Rady Programowej Kongresu Obywatelskiego.*