

# Niskie standardy środowiska mieszkaniowego w nowych osiedlach deweloperskich na przykładzie wybranych osiedli rdzenia i strefy funkcjonalnej Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot

## Low housing environment standards in new housing developments on the example of selected estates of the Gdańsk-Gdynia-Sopot Metropolitan Area's core and functional zone

### Streszczenie

W obrębie Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot można spotkać zarówno osiedla oferujące znakomite warunki życia i szeroki dostęp do infrastruktury towarzyszącej, a także te wpisujące się w niski standard mieszkaniowy. Niskie standardy przyjmują różne formy w zależności od miejsca występowania – rdzenia lub strefy funkcjonalnej. Niekorzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym nie zniechęca mieszkańców do zakupu substandardowych mieszkań; panuje wśród nich przekonanie o konieczności lokowania kapitału w nieruchomościach, najczęściej w celach inwestycyjnych. Jako metodę badawczą zastosowano badanie ankietowe, które pomogło poznać opinię mieszkańców substandardowych osiedli OMG-G-S na temat standardów występujących w ich miejscu zamieszkania oraz wywiady z ekspertami i przedstawicielami władz lokalnych. Celem pracy była wnikliwa analiza problematyki niskich standardów mieszkaniowych w nowych osiedlach deweloperskich oraz znalezienie rozwiązań, które mogłyby zapobiegać ich powstawaniu, co przyczyniłoby się do podniesienia komfortu życia mieszkańców zarówno w obszarach silnie zurbanizowanych, jak i w mniejszych miejscowościach oraz na wsiach.

### Abstract

Within the Gdańsk-Gdynia-Sopot Metropolitan Area (GGs MA) one can find both housing estates offering excellent living conditions and wide access to the associated infrastructure, as well as those that fall into the low housing standard category. Low standards take different forms depending on where they occur – the core or the functional zone. The unfavourable situation in the housing market does not prevent residents from buying substandard housing; there is a belief among residents that they need to invest capital in property, most often for investment purposes. As a research method, a survey was used to determine the opinion of GGs MA residents on the standards in their places of residence, as well as interviews with experts and representatives of local authorities. The aim of this study was to analyse in depth the problem of low housing standards in new housing developments and to identify solutions that could prevent them from occurring, which would contribute to increasing the living conditions of residents in highly urbanised areas, smaller towns and villages.

**Słowa kluczowe:** Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot, standard mieszkaniowy, substandard mieszkaniowy, osiedle deweloperskie  
**Keywords:** Gdańsk-Gdynia-Sopot Metropolitan Area, housing standard, housing substandard, development estate

## WSTĘP

Problem niskich standardów w nowopowstających osiedlach deweloperskich jest coraz szerzej i częściej omawianym zagadnieniem; dzieje się to szczególnie za sprawą zintensyfikowanej, zauważalnej zwłaszcza w kilku ostatnich latach, działalności deweloperskiej, która ponad dobro i komfort życia mieszkańców zaczęła przedkładać własny zysk. Zaobserwować można coraz więcej nowych inwestycji oddawanych do użytku lub dopiero planowanych, których jakość nie zawsze idzie w parze z oferowaną ceną; mikroskopijne oraz nieustawne mieszkania, budynki usytuowane zbyt blisko względem siebie, niewystarczająca ilość światła słonecznego docierająca do mieszkań, brak zieleni, placów zabaw oraz miejsc parkingowych – to tylko niektóre z form wykorzystywania luk prawnych przez deweloperów. Nie można zapominać o kompleksowo zaprojektowanych inwestycjach, które pomimo swojej ceny, oferują także wysoki komfort życia oraz dostęp do najpotrzebniejszych elementów wyposażenia osiedla i okolicy. Planowane i zapowiadane od początku 2023 roku zmiany, mające na celu zapobieganie niskim standardom środowiska mieszkaniowego, powinny w pewnym stopniu ograniczyć szkodliwą działalność deweloperską, jednak skuteczność zaproponowanych metod może okazać się zbyt mała – prawo może nigdy nie być doprecyzowane na tyle, aby stuprocentowo chronić mieszkańców przed substandardem mieszkaniowym.

### 1. Kryteria i cechy standardów środowiska mieszkaniowego oraz ich problematyka

O prawidłowo rozwijającym się budownictwie możemy mówić wówczas, gdy proces realizacji inwestycji opiera się na powszechnie obowiązującym w danym kraju prawie. Standardy budownictwa mieszkaniowego, o których traktuje niniejszy artykuł, przez lata kształtowały się, bazując na kolejno uchwalanych aktach normatywnych. Aby poprawnie określić formy i przejawy standardów środowiska mieszkaniowego, na początku należy skupić się na samej definicji standardu mieszkaniowego.

Według Orchowskiej (2019, s.87) „Standard mieszkaniowy to norma lub wzorzec, który może odnosić się do warunków mieszkaniowych i służyć zaspakajaniu potrzeb społecznych”. Przez pojęcie standardu możemy rozumieć zatem faktyczny poziom warunków samego miejsca zamieszkania lub w szerszej perspektywie jako zaspokojenie podstawowej potrzeby społecznej, jaką jest zapewnienie miejsca schronienia, a dzięki temu także bezpieczeństwa. W tym przypadku termin ten winien być rozumiany jako jakość wykonania mieszkania, budynku oraz zagospodarowanie terenu dookoła budynku mieszkalnego, ale również jako składowe poziomu komfortu życia w danym miejscu. Wiąże się to zarówno z zapewnieniem miejsc pracy czy dostępności oferty usługowej, edukacyjnej lub kulturalnej, ale także z organizacją miejsc sportu, rekreacji, wypoczynku i przestrzeni zielonych. Na wysoki lub niski poziom standardu doniosły wpływ mają zmiany w potrzebach mieszkańców oraz aktualna sytuacja na rynku nieruchomości.

O pierwszych nieoficjalnych standardach mieszkalnictwa w Polsce mówi się już od okresu dwudziestolecia

## INTRODUCTION

Inadequate standards in new housing developments are becoming more widely discussed and are seen as caused by, in particular, the intensification of real-estate development, especially in recent years, which had begun placing its own profits above the well-being and comfort of the residents. We are seeing more new developments being completed, built or planned, and whose quality is not always in line with the price offered; microscopic and inconspicuous flats, buildings located too close to each other, insufficient sunlight reaching the flats, lack of green areas, playgrounds and parking spaces – these are just some of the ways in which real estate developers exploit legal loopholes. It's important not to forget about comprehensively designed developments which, despite their price, also offer a high standard of living and access to essential amenities of the estate and the surrounding area. The changes that have been planned and announced since the beginning of 2023, aimed at preventing substandard housing environments, should go some way to limiting harmful developer activity, but the effectiveness of the proposed methods may prove to be insufficient – the law is unlikely to be clarified enough to fully protect residents from substandard housing.

### 1. Criteria and features of housing environment standards and their issues

The construction industry can only be said to be developing properly if the real estate development process is based on a given country's generally applicable law. Housing standards, which are the subject of this paper, have been shaped over the years on the basis of successive legal acts. In order to correctly identify the forms and manifestations of housing environment standards, it is necessary to first focus on the definition of the housing standard itself.

According to Orchowska (2019, p.87), “A housing standard is a norm or benchmark that can refer to housing conditions and serve to satisfy social needs”. By the term ‘standard’, we can therefore understand the actual level of conditions of the place of residence itself or, in a broader perspective, as the satisfaction of a basic social need, which is the provision of a place of shelter and, through this, security. In this case, the term should be understood as the quality of the construction of the dwelling, the building and the landscaping around the dwelling, but also as components of the level of comfort of living in a given place. This involves both the provision of jobs or the availability of services, education or culture, as well as the organisation of sports, recreation, leisure and green spaces. High or low standards are strongly influenced by changes in residents' needs and the current situation of the property market.

The first unofficial housing standards in Poland date back to the inter-war period; with the restoration of Poland's independence, regulations were created to regulate building standards and with them housing standards, which were initially closely linked to the concept of social housing estates. In 1928, the

międzywojennego; wraz z odzyskaniem przez Polskę niepodległości, powstały przepisy regulujące normy budowlane, a z nimi standardy mieszkaniowe, które początkowo były ściśle związane z koncepcją osiedli społecznych. W 1928 roku rozpoczęło się kształtowanie *Ustawy Prawo Budowlane*, funkcjonującej wówczas jako *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej* z dnia 16 lutego 1928 roku o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli.

Panował wówczas kryzys mieszkaniowy, który determinował rosnące zapotrzebowanie na zapewnienie społeczeństwu mieszkań. Jako że w tych latach rozwijał się również nowy styl w architekturze i sztuce – modernizm – postrzegany jako ruch zaangażowany społecznie, zaczęły powstawać osiedla mieszkaniowe. Pierwszymi osiedlami, które powstawały w idei masowego budownictwa mieszkaniowego, były m.in. te w obrębie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Żoliborzu (1925) czy Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Kole (1934). Osiedla wielorodzinne pierwotnie kierowane były głównie dla średniozamożnych i niezamożnych grup społecznych, przede wszystkim dla robotników i ich rodzin.

W nowopowstających mieszkaniach kształtował się umowny standard. W wyżej wspomnianych osiedlach warszawskich był to metraż 24–38 m<sup>2</sup> (WSM) oraz 32–36 m<sup>2</sup> (TOR) w zależności od liczby izb – a te wahały się od 1 do 3 (WSM). Na osiedle TOR składały się duże budynki wielorodzinne, których mieszkania występowały w postaci przeważnie jednego pokoju z wnęką kuchenną; łazienka była wspólna dla wszystkich mieszkań z całego piętra. W 1947 roku opublikowana została *Ustawa o normach i standardach budowlanych*, w której po raz pierwszy oficjalnie zdefiniowano pojęcie standardu mieszkaniowego; ponadto określone zostały normy i standardy materiałów budowlanych, a także zasady projektowania i budowania budynków (Orchowska, 2019). Określone zostało ponadto minimum powierzchni mieszkalnej w stosunku do powierzchni użytkowej oraz przykładowe rozwiązania w izbach dla poszczególnych metraży. Za ustalenie norm i standardów mieszkalnictwa odpowiedzialny był Minister Odbudowy.

Ogłoszenie definicji standardu miało przyczynić się do rozwiązania problemu zbyt dużej liczby typów materiałów budowlanych oraz do rozpoczęcia użycia prefabrykatów. Wierzone, że przestrzeganie wyznaczonych norm przyczyni się do podwyższenia standardów budownictwa i mieszkalnictwa, a także do znaczącego wzrostu zasobów mieszkaniowych. Instytut Budownictwa Mieszkaniowego przeprowadził w latach 1948-1952 badanie mające na celu weryfikację zgodności istniejącej zabudowy mieszkaniowej z obowiązującym standardem; ok. 77% mieszkań było zgodnych ze standardem, ok. 21% przekraczało go, a niecałe 2% mieszkań wpisywało się w skalę poniżej wymaganego standardu (Nadolny, 2010). W roku 1959 ukazał się normatyw projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach. Jego pierwotna wersja oraz późniejsze nowelizacje traktowały o dążeniu do intensywniejszej zabudowy w miastach; stawiano na dogęszczanie istniejącej już zabudowy, a zakazywano powstawania niskich budynków (Wojtkun, 2008, s. 180). Kolejne postulaty dotyczyły całkowitej rezygnacji z detalu architektonicznego

formacji of the Construction Law began, functioning at the time as the Decree of the President of the Republic of Poland.

There was a housing crisis at the time, which determined the growing need to provide housing for the public. As these years also saw the development of a new style in architecture and art – Modernism – seen as a socially committed movement, housing estates began to emerge. The first housing estates to be built in the idea of mass housing were, for example, those of the Warsaw Housing Cooperative in Żoliborz (1925) or the Workers' Housing Association in Warsaw's Koło district (1934). Multi-family housing estates were originally aimed mainly for middle-income and indigent social groups, primarily workers and their families.

In the newly built flats, a conventional standard was established. In the aforementioned Warsaw housing estates it was 24–38 m<sup>2</sup> (WSM – Żoliborz district) and 32–36 m<sup>2</sup> (TOR – Koło district) depending on the number of rooms – and these ranged from 1 to 3 (WSM). The TOR housing estate consisted of large multi-family dwellings, the apartments of which were mostly in the form of one room with a kitchenette; the bathroom was shared by all flats from the entire floor. In 1947, the Building Standards and Norms Act was published, in which the concept of housing standards was officially defined for the first time; in addition, norms and standards for building materials were defined, as well as rules for the design and construction of buildings (Orchowska, 2019). In addition, minimum values for living space in relation to floor area and examples of spatial solutions for specific metric areas were also agreed. The Minister of Reconstruction was responsible for setting housing norms and standards.

The promulgation of the definition of the standard was expected to help solve the problem of too many types of building materials and to encourage the use of prefabricated products. It was believed that adherence to the designated standards would contribute to increased building and housing standards and a significant augmentation in the housing stock. The Housing Institute carried out a survey between 1948 and 1952 to verify the compliance of the existing housing stock with the applicable standard; approximately 77% of dwellings complied with the standard, approximately 21% exceeded it, and less than 2% of dwellings were below it (Nadolny, 2010).

In 1959, the Design Standard for Housing and Multi-Family Residential Buildings in Towns and Estates was published. Its original version and subsequent revisions were concerned with the pursuit of more intensive development in cities; the focus was on the densification of existing buildings, while low-rise buildings were banned (Wojtkun, 2008, p. 180). Other postulates concerned the complete abandonment of architectural detail (which made the building form non-plastic), and the elimination of "unnecessary ornamentation" – attics and balconies (Wojtkun, 2008, p. 180). The quality of building construction, which was blocked by the existing standards, was quite

(przez co forma budynku stawała się nieplastyczna), wyeliminowano także „zbędne zdobnictwo” – attyki, loggie i balkony (Wojtkun, 2008, s. 180). Jakość wykonania budynku, którego powstanie blokowały obowiązujące normy, była dość niska (Nadolny, 2010). Uregulowane zostały wielkości nowych siedmiu typów mieszkań – od M1 do M7; M1 o powierzchni 17-20 m<sup>2</sup>, M3 33-38 m<sup>2</sup>, M5 51-57 m<sup>2</sup>, M6 i M7 – do 71 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła ok. 44 m<sup>2</sup>, dążono do zachowania obowiązującej normy powierzchniowej na mieszkańca – ok. 11 m<sup>2</sup> (Orchowska, 2019). Danuta Olędzka, architektka mająca wówczas doniosły wpływ na projektowanie gdańskiego osiedla Przymorze Wielkie, wspomina, że istniały konkretnie ustalone normatywy, których zastosowanie w projektach było szczegółowo sprawdzane przez weryfikatorów. Obowiązkiem były m. in.: powierzchnia pokoju dziennego nie mniej niż 15 m<sup>2</sup>, sypialnia dwuosobowa nie mniej niż 9 m<sup>2</sup>, dostępność wszystkich pomieszczeń wprost z korytarza (Knera, 2016).

W 1974 roku, zgodnie z *Zarządzeniem Ministerstwa Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska*, nastąpiła kolejna nowelizacja normatywów budownictwa mieszkaniowego; nowa zabudowa miała opierać się przede wszystkim na użyciu prefabrykatów (choć te w użyciu były już od lat 50. XX wieku) – gotowych, wielkich elementów wytwarzanych w fabrykach, transportowanych i składanych bezpośrednio w miejscu budów. Dodatkowym ułatwieniem była możliwość wykorzystania dźwigów budowlanych, a także nowatorskich dla ówczesnych czasów masowo produkowanych materiałów – betonu, stali i żelbetu (Nykiel, 1984). Zgodnie z normatywem, średni standard zaczynał się od 14 m<sup>2</sup> dla jednej izby; wszelkie pomieszczenia o mniejszym metrażu, nie wliczając kuchni i łazienki, wpisywały się w niski standard oraz uważano je za niezgodne z obowiązującym normatywem. Zmniejszono liczbę typów mieszkania – M1 o powierzchni 25-28 m<sup>2</sup>, M3 44-48 m<sup>2</sup>, M5 65-70 m<sup>2</sup>, a dla największego M6 75-85 m<sup>2</sup>. Pomimo zwiększenia powierzchni lokali mieszkaniowych, norma powierzchniowa przeznaczona na jednego mieszkańca wynosiła 7-10 m<sup>2</sup> (Orchowska, 2019). Analiza kolejnych dekad powojennego rozwoju ukazuje znaczące różnice między latami powojennymi a okresem PRL w zakresie metrażu i podziału mieszkania na konkretne pomieszczenia. Zmiany te obrazuje poniższa tabela (tab. 1).

Według Kozłowskiego „Wyniki spisu z 1978 roku generalnie potwierdziły, że najlepsze warunki mieszkaniowe mieli w Polsce pracownicy umysłowi z wyższym wykształceniem oraz przedstawiciele kadry kierowniczej, zwłaszcza wyższego szczebla. Dotyczyło to zwłaszcza pracujących w służbie zdrowia, szkolnictwie wyższym, przedstawiciele aparatu sprawiedliwości, działaczy i twórców kultury.” (Jarmuż za Kozłowski, 2020, s. 54). Normatywy nie zawsze były jednak przestrzegane przez inwestorów, a same warunki miejsca zamieszkania bywały często poniżej wymaganej normy. Według badań przeprowadzonych przez Hannę Kuleszę w 1970 roku w miastach wojewódzkich centralnej Polski, nie wliczając Warszawy, nawet co trzecie mieszkanie nie było wyposażone w niezbędne instalacje techniczne i sanitarne; wyposażone były natomiast w elektryczność. Mieszkania

poor (Nadolny, 2010). The sizes of the new seven types of flats were regulated – from M1 to M7; M1 with an area of 17–20 m<sup>2</sup>, M3 33–38 m<sup>2</sup>, M5 51–57 m<sup>2</sup>, M6 and M7 – up to 71 m<sup>2</sup>. The average floor of a flat was about 44 m<sup>2</sup>, aiming to maintain the applicable area standard per inhabitant – about 11 m<sup>2</sup> (Orchowska, 2019). Danuta Olędzka, an architect who had a momentous influence on the design of the Przymorze Wielkie housing estate in Gdańsk at the time, recalls that there were specifically implemented norms, the application of which in projects was checked in detail by verifiers. Amongst other things, the following were obligatory: a living room area of no less than 15 m<sup>2</sup>, a double bedroom of no less than 9 m<sup>2</sup>, accessibility of all rooms directly from a corridor (Knera, 2016).

In 1974, in accordance with the Order of the Ministry of Territorial Economy and Environmental Protection, there was another amendment to housing

Tabela 1. Porównanie metrażu mieszkań powstałych przed oraz w okresie PRL po nowelizacjach standardów mieszkaniowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie Orchowska, 2019 oraz Nadolny za Mizera, 2010, s. 44

Table 1. Comparison of the area of flats built before and during the Polish Republic after changes in housing standards. Source: Own study based on Orchowska, 2019 and Nadolny, 2010, p.44

Rok/ Year	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> / Usable area in m <sup>2</sup>	Liczba izb Number of chambers
1947	22	1,0-1,5
	35	2,0
	41	2,5-3,0
	48	3,0-3,5
	58	4,0
1959	17-20	M1 – kawalerka; pokój z aneksem kuchennym M1 - studio; a room with a kitchenette
	21-32	M2 – dla 2 os.; 1 pokój i kuchnia M2 - for 2 people; 1 room and kitchen
	33-38	M3 – dla 3 os.; 2 pokoje i kuchnia M3 - for 3 people; 2 rooms and kitchen
	39-50	M4 – dla 4 os.; 3 pokoje i kuchnia M4 - for 3 people; 3 rooms and kitchen
	51-57	M5 – dla 5 os.; 4 pokoje i kuchnia M5 - for 3 people; 4 rooms and kitchen
	58-71	M6 – dla 6 os.; 5 pokoi i kuchnia M6 - for 3 people; 5 rooms and kitchen M7 – dla 7 os.; 6 pokoi i kuchnia M7 - for 3 people; 6 rooms and kitchen
1974	25-28	M1 – kawalerka; pokój z aneksem kuchennym M1 - studio; a room with a kitchenette
	29-43	M2 – dla 2 os.; 1 pokój i kuchnia M2 - for 2 people; 1 room and kitchen
	44-48	M3 – dla 3 os.; 2 pokoje i kuchnia M3 - for 3 people; 2 rooms and kitchen
	49-64	M4 – dla 4 os.; 3 pokoje i kuchnia M4 - for 3 people; 3 rooms and kitchen
	65-70	M5 – dla 5 os.; 4 pokoje i kuchnia M5 - for 3 people; 4 rooms and kitchen
	75-85	M6 – dla 6 os.; 5 pokoi i kuchnia M6 - for 3 people; 5 rooms and kitchen

w miejscowościach zachodniej i północnej Polski, które nie były wyposażone w powyższe, stanowiły maksymalnie 10% wszystkich mieszkań, a różnice w standardzie mieszkań mniejszych i większych miejscowości odnosiły się do centralnego ogrzewania oraz wyposażenia łazienek w niezbędne instalacje (Jarmuż, 2020).

Po transformacji systemowej w Polsce w 1989 roku zaszło wiele zmian, które miały znaczący wpływ na różne obszary życia społecznego. Najważniejsze przemiany dotyczyły ustroju politycznego, sfery społecznej oraz gospodarki – zaczęły kształtować się zasady wolnego rynku, które w późniejszym okresie miały wpływ m.in. na planowanie przestrzenne; spółdzielnie budowlane zaczęły być zastępowane prywatnym budownictwem i rozwijającą się aktywnością deweloperów (Kumorek, 2010). Dotychczas stosowane normatywy nie zmieniły swojego brzmienia.

W 1994 roku weszła w życie *Ustawa Prawo budowlane* – obecnie najważniejszy dokument określający wszelkie standardy budownictwa, w tym związane z funkcjonowaniem środowiska mieszkaniowego. Wcześniejsze normatywy, kształtowane sytuacją polityczno-gospodarczą Polski, przestały obowiązywać inwestorów. Przyjęto się, że odpowiednie zapisy w prawie mają stanowić zabezpieczenie dla użytkowników wszelkich inwestycji mieszkaniowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowanego obiektu, jego komfortu przestrzennego oraz odpowiedniej funkcjonalności (Orchowska, 2019). Prawo polskie nie reguluje aktualnie minimalnej powierzchni, która powinna przypadać na jedną osobę w mieszkaniu. Do 2018 roku określone były za to minimalne szerokości poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu: dla pokoju sypialnego dla jednej osoby – 2,2 m, pokoju sypialnego dla dwóch osób – 2,7 m, kuchni w mieszkaniu jednopokojowym – 1,8 m, a kuchni w mieszkaniu dwupokojowym – 2,4 m. W mieszkaniu powinien się znajdować ponadto przynajmniej jeden pokój o powierzchni nie mniejszej niż 16 m<sup>2</sup> (Inspekcja-Domu, 2022).

Z początkiem 2018 roku, zgodnie z ówczesnie opublikowaną nowelizacją rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w par. 94 została określona minimalna powierzchnia użytkowa lokalu, tak aby mógł on być prawnie postrzegany jako mieszkanie, czyli 25 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że wszystkie mieszkania powstające w budynkach wielorodzinnych od tego roku włącznie nie mogą mieć mniejszej powierzchni – a jeśli mają, prawnie niedozwolone jest, aby były przeznaczone do użytkowania na pobyt stały (Inspekcja-Domu 2022). Rynek mieszkaniowy obfituje w mieszkania w nowym budownictwie, które mają powierzchnię w przedziale 18-24 m<sup>2</sup> (lub znacznie mniejszą – polski rekordzista to „mieszkanie” w Krakowie o metrażu 2,5 m<sup>2</sup>); prawnie nie są one przeznaczone na pobyt stały mieszkańców. Formalnie jest to przestrzeń, która powinna być zagospodarowana jako usługi, jednak w praktyce sprzedawana jest jako „lokale inwestycyjne”, „mikrokawalerki” z przeznaczeniem na zakwaterowanie na pobyt czasowy. Rzeczywistość pokazuje, że takie mieszkania często są zamieszkiwane na stałe przez lokatorów, co w praktyce oznacza jedynie

construction norms; the new development was to be based primarily on the use of prefabricated elements (although these had already been in use since the 1950s) – ready-made, large elements produced in factories, transported and assembled directly on-site. One additional convenience was the ability to use construction cranes, as well as the mass-produced materials – concrete, steel and reinforced concrete – which were innovative for the time (Nykiel, 1984). According to the standard, the average standard grade started at 14 m<sup>2</sup> for one room; any room smaller than that, excluding kitchens and bathrooms, was part of the low standard and was considered non-compliant with the current standard. The number of dwelling types was reduced – M1 with 25–28 m<sup>2</sup>, M3 44–48 m<sup>2</sup>, M5 65–70 m<sup>2</sup>, and for the largest M6 75–85 m<sup>2</sup>. Despite the increase in the surface area of housing units, the surface standard allocated per inhabitant was 7–10 m<sup>2</sup> (Orchowska, 2019). An analysis of the subsequent decades of post-war development reveals significant differences between the post-war years and the communist period in terms of the area and the division of the dwelling into specific rooms. These changes are illustrated in the table below (Table 1).

According to Kozłowski, “The results of the 1978 census generally confirmed that white-collar workers with higher education and representatives of management, especially senior management, had the best housing conditions in Poland. This was especially true for those working in the health service, higher education, representatives of the justice apparatus, cultural activists and creators” (Jarmuż according to Kozłowski, 2020, p. 54). However, the norms were not always adhered to by project sponsors, and the conditions of the residence itself were often below the required standard. According to a study carried out by Hanna Kulesza in 1970, in the voivodeship cities of central Poland, excluding Warsaw, as many as one in three flats was not equipped with the necessary technical and sanitary installations; they were, however, equipped with electricity. Dwellings in towns in western and northern Poland that were not equipped with the above accounted for a maximum of 10% of all dwellings, and differences in the standard of dwellings in smaller and larger towns and cities related to central heating and the provision of bathrooms with the necessary installations (Jarmuż, 2020).

After the political transformation in Poland in 1989, many changes took place which had a significant impact on various areas of social life. The most important transformations concerned the political system, the social sphere and the economy – free-market principles began to take shape, which later influenced, among other things, spatial planning; building cooperatives began to be replaced by private construction and the growing activity of property developers (Kumorek, 2010). The standards that had been applied thus far did not change their wording. In 1994, the Construction Law Act came into force – currently the most important document defining

dyskomfort i brak miejsca. Takie zjawisko przez internautów nazywane jest prześmiewczo „chowem klatkowym Polaka zwyczajnego” (Karpiuk 2022).

W 2020 roku po raz pierwszy użyte zostało określenie wskazujące na niskie standardy mieszkaniowe (w niektórych kręgach uważane wręcz za patologiczne i niewystarczające) – patodeveloperka; jego twórcą jest miejski działacz społeczny, Jan Śpiewak. Wówczas określenie odnosiło się do projektu kawalerki w centrum Poznania przy ul. Rybaki 1 (Bachowski 2020a). Projekt przedstawiał mieszkanie o powierzchni 48,8 m<sup>2</sup>, w którym ok. 23,1 m<sup>2</sup> stanowił sam korytarz razem z holem. Lokal został wyceniony na zawrotną kwotę 405 000 zł, co wywołało jeszcze większe oburzenie zarówno ze strony autora wpisu, jak i pozostałych internautów (Mierczak 2021). Problem niskich standardów zaczął być wówczas coraz częściej nagłaśniany, zaczęto kwestionować jakość projektów proponowanych przez deweloperów oraz rozpowszechniać informacje o innych podobnych inwestycjach, gdzie rozwiązania architektoniczne okazywały się niepraktyczne.

Obecnie wysokość standardu mieszkaniowego poddyktowana jest przede wszystkim działalnością firm deweloperskich oraz stopniem zamożności osoby nabywającej mieszkanie. Przy tak wzmożonym budownictwie można doszukać się dobrych praktyk w projektowaniu osiedli, które są w całości przemyślane oraz nastawione na bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców. Istnieje też wiele przykładów inwestycji, o których trudno mówić, aby realizowały potrzeby użytkowników.

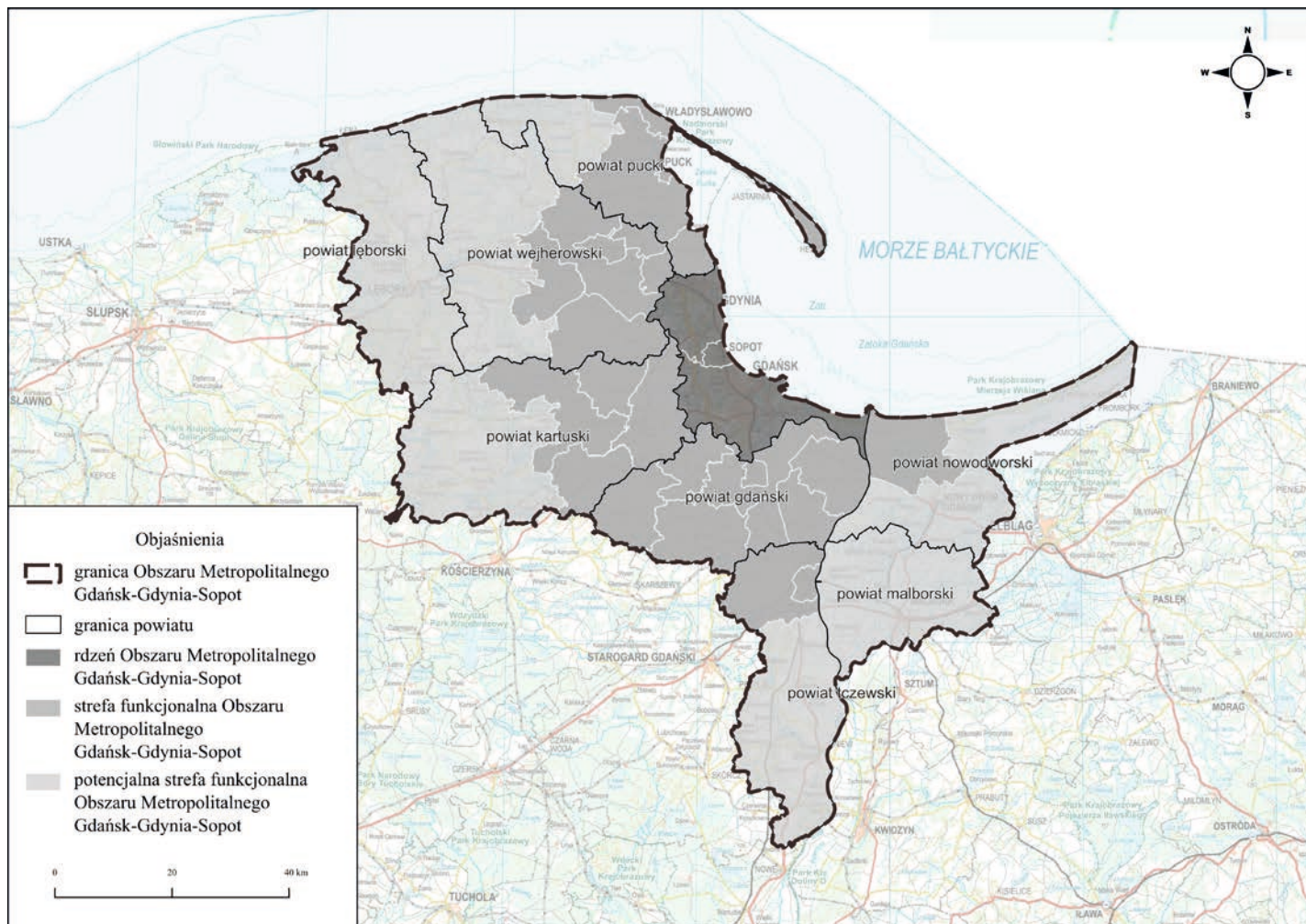
## **2. Formy budownictwa o niskich standardach występujące w rdzeniu i strefie funkcjonalnej OMG-G-S**

Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot jest stowarzyszeniem, którego początek, choć pod innym nazewnictwem, datuje się na 2011 rok, a pomysłodawcą jego powołania był ówczesny prezydent miasta Gdańska – Paweł Adamowicz. OMG-G-S położony jest w północnej części Polski oraz w południowej części basenu Morza Bałtyckiego (il. 1). Do stowarzyszenia przynależą 8 powiatów: gdański, kartuski, lęborski, malborski, nowodworski, pucki, tczewski oraz wejherowski, składające się na strefę funkcjonalną, a także 3 miasta na prawach powiatu stanowiące jego rdzeń: Gdańsk, Gdynia i Sopot. Niskich standardów budownictwa mieszkaniowego w obrębie OMG-G-S można doszukiwać się najczęściej w przypadku braku uregulowania prawnego przeznaczenia terenu (np. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), ale występują one również tam, gdzie prawo obowiązuje, ale poprzez różnego rodzaju luki można je z powodzeniem omijać. Osiedla z rdzenia są nieco bardziej odporne na występowanie substandardu mieszkaniowego, a wiąże się to m.in. ze znacznym pokryciem terenów planem miejscowym, co szczególnie utrudnia odchodzenie od przedstawionego projektu nowej inwestycji. W osiedlach powstających w strefach wewnętrznych miast głównie dominuje zabudowa wielorodzinna; na niskie standardy mieszkaniowe są wówczas narażone tereny rozwojowe oraz osiedla, które nową zabudową są dogęszczane. Na potrzeby wytypowania osiedli o niskim standardzie w OMG-G-S analizie

all building standards, including those relating to the functioning of the housing environment. Earlier standards, shaped by the political and economic situation in Poland, no longer apply to project owners. It has become accepted that the relevant provisions in the law are intended to provide security for the users of any residential development in terms of the safety of the building in use, its spatial comfort and adequate functionality (Orchowska, 2019). Polish law does not currently regulate the minimum area that a person should occupy in a flat. Instead, until 2018, the minimum widths of individual rooms in a flat were specified: for a one-person bedroom – 2.2 m, a two-person bedroom – 2.7 m, a kitchen in a one-room flat – 1.8 m, and a kitchen in a two-room flat – 2.4 m. In addition, the dwelling should have at least one room with an area of at least 16 m<sup>2</sup> (Inspekcja-domu, 2022). At the beginning of 2018, in accordance with the then published amendment to the Regulation of the Minister of Infrastructure of 12 April 2002 on the technical conditions that may occur in their location, in para. 94, the minimum usable area of the premises was in order to be legally considered as a flat, i.e., 25 m<sup>2</sup>. All apartments built in multi-family buildings from this year onwards cannot have a smaller area – and if they do, it is forbidden to legally use them as a permanent residence (Inspekcja-domu, 2022). The housing market is full of apartments in new buildings with an area of 18–24 m<sup>2</sup> (or much smaller – the Polish record holder is an “apartment” in Kraków with an area of 2.5 m<sup>2</sup>); legally, they are not intended for permanent residence. Formally, it is a space that should be developed as a service, but in practice it is sold as an “investment unit”, “micro-apartment” intended for temporary accommodation. The reality is that these apartments are permanently occupied by tenants, which in practice only means discomfort and limited space. Such a phenomenon is derisively referred to by Internet users as the “cage breeding of the ordinary Pole” (Karpiuk 2022).

In 2020, the term “patho-development” was used for the first time to denote a low standard of housing (in some circles even considered pathological and inadequate); its creator was urban social activist Jan Śpiewak. At that time, the term referred to the design of a flat in centre of Poznań at 1 Rybaki street (Bachowski 2020a). The project presented an apartment with an area of 48.8 m<sup>2</sup>, of which the corridor and hallway took up approximately 23.1 m<sup>2</sup>. The price of the unit was a staggering 405,000 PLN, which caused even more indignation both from the author of the entry and from other Internet users (Mierczak 2021). The problem of low standards was increasingly publicised, the quality of projects proposed by developers was questioned, and information about other similar projects where architectural solutions proved impractical was disseminated.

Today, the level of housing standards is determined primarily by the activities of property developers and the degree of affluence of the person purchasing the flat. With increased construction, it is possible to find good practices in the design of estates that are



Il. 1. Szczegółowe położenie OMG-G-S. Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów rozproszonych

III. 1. Detailed location of the G-G-S MA. Own study based on a survey

poddano dane nt. nowopowstających inwestycji mieszkaniowych lub powstałych w analizowanym czasie (lata 2010-2023) pozyskane z rozproszonych źródeł internetowych. W wyborze kierowano się m.in. powierzchnią projektowanych mieszkań, oferowaną ceną za metraż, dostępem do infrastruktury towarzyszącej i transportowej oraz dostępem do terenów zielonych i rekreacyjnych. Uwagę zwrócono także na to, aby pokazać pełny przekrój przez przykłady substandardu mieszkaniowego występujące na analizowanym terenie. Poniższa mapa obrazuje osiedla o niskim standardzie omówione w niniejszej części pracy (il. 2).

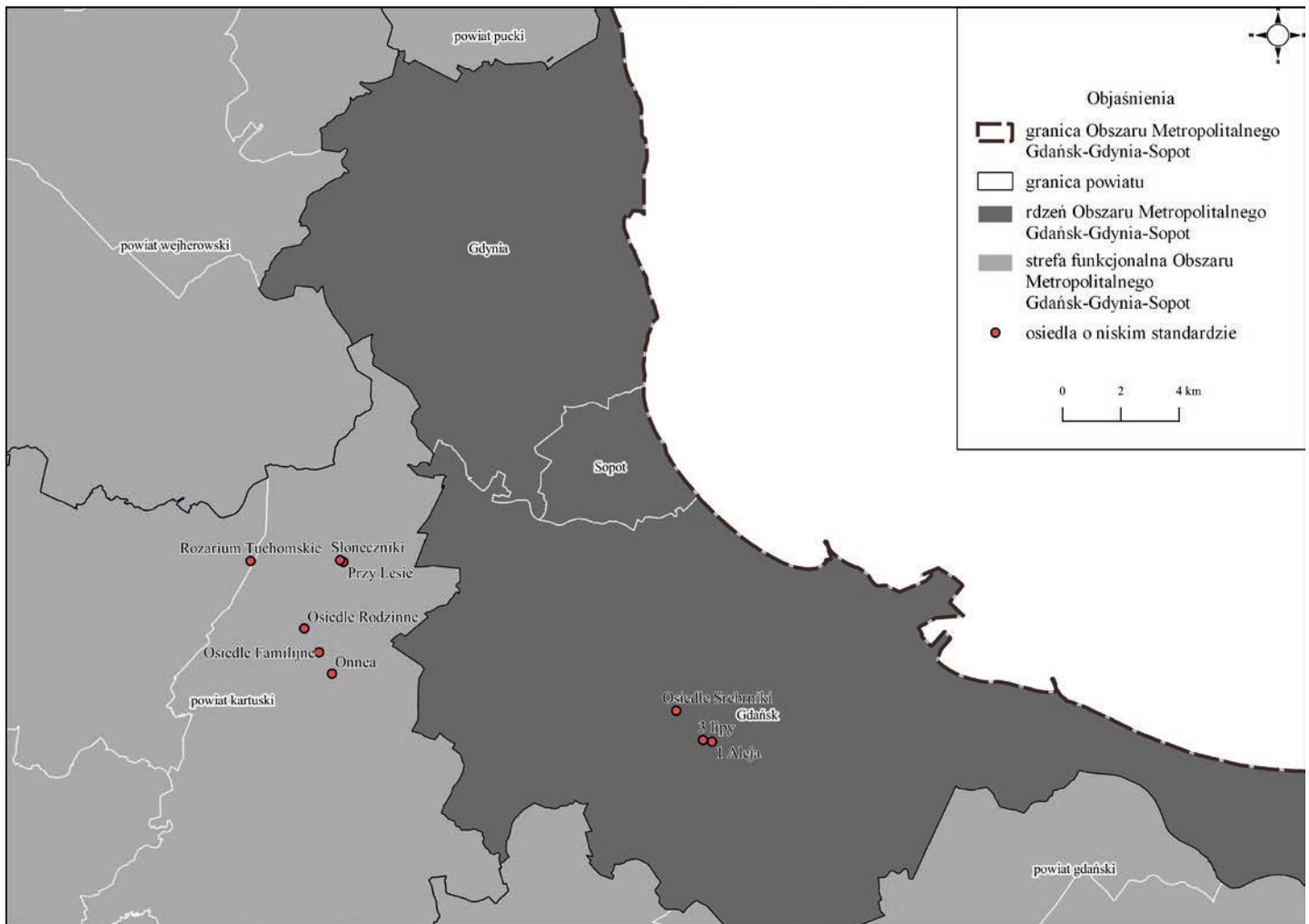
Wśród nowopowstających mieszkań (których pełna realizacja ma nastąpić za kilka lat) można znaleźć te, których metraże nie spełniają wymogu minimalnej powierzchni. Przykładem jest realizowana inwestycja 3 Lipy, budynek mieszkalny powstający w dzielnicy Gdańsk Suchanino (przy ul. Trzy Lipy). Termin oddania budynku do użytku to I kwartał 2025 roku. W inwestycji zaplanowano powstanie 115 mieszkań; w ofercie aktualnie dostępnych jest ponad 30 lokali o powierzchni nieprzekraczającej 25 m<sup>2</sup>. Pojawia się tu również problem z miejscami parkingowymi – w obrębie planowanego zainwestowania zaplanowano ich jedynie 24. Deweloper o mieszkaniach wspomina następująco: „Rozkłady lokali są funkcjonalne, zapewniające komfort ich użytkowania niezależnie

fully thought out and focused on safety and comfort of the residents. There are also many examples of developments that can hardly be said to meet the needs of their occupants.

## 2. Forms of substandard housing found in the core and functional zone of the GGS MA

The Gdańsk-Gdynia-Sopot Metropolitan Area is an association that was founded in 2011, although under a different name, and whose originator was the then Mayor of Gdańsk, Paweł Adamowicz. The GGS MA is located in the northern part of Poland and in the southern part of the Baltic Sea basin (III. 1). The association includes eight counties: Gdańsk (outside the city), Kartuzy, Lębork, Malbork, Nowy Dwór, Puck, Tczew and Wejherowo, which form the functional zone, as well as three cities with county rights at their core: Gdańsk, Gdynia and Sopot.

Substandard housing within the GGS MA is most common where there is no legal regulation of land use (e.g., by a local spatial development plan), but it also occurs where the law is in place but can be successfully circumvented through various loopholes. Core estates are somewhat more resistant to substandard housing, partly because of the high level of coverage of sites by local development plans,



II. 2. Położenie osiedli o niskim standardzie mieszkaniowym na tle OMG-G-S. Źródło: opracowanie własne na podstawie materiałów rozproszonych

III. 2. Location of low standard housing in the context of the G-G-S MA. Own study based on a survey

od ich wielkości” (Rynek-pierwotny, 2023a), choć na tak małej powierzchni spełnienie obietnic marketingowych wydaje się zupełnie niemożliwe do zrealizowania. Bliźniaczym przykładem nowopowstającego budynku, który promowany jest jako „komfortowe mieszkania na wynajem”, jest 1 Aleja, którego oddanie planowane jest na II kwartał 2024 roku, a który także ma powstać w dzielnicy Gdańsk Suchanino (przy ul. Kurpińskiego). Obiekt powstanie w bardzo dogodnej lokalizacji; w odległości poniżej 1 km znajduje się dziewięć placów zabaw, cztery placówki edukacyjne, dziesięć obiektów sportowych, dwa sklepy, trzy kawiarnie i restauracja, a ponadto, niecałe 200 m od planowanego budynku zlokalizowany jest przystanek autobusowy (Rynek-pierwotny, 2023b). Mimo bogatego zaplecza infrastrukturalnego, inwestycja sama w sobie wpisuje się w kanon substandardu mieszkaniowego, z powodu znacznej części zaplanowanych w nim mieszkań. W budynku zaplanowano ich 38, z czego aż 18 znajduje się w przedziale metrażu 14,25-21,58 m<sup>2</sup>. W przypadku tej inwestycji ponownie można wspomnieć o nieproporcjonalnej liczbie miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań – na 38 mieszkań zaplanowano jedynie 16 miejsc. Na końcu swojej oferty deweloper nadmienia, że „Inwestycja skierowana jest głównie do osób, które myślą o nieruchomościach

which makes it particularly difficult to deviate from the outlined design of a new development. In estates developed in the inner zones of cities, multi-family dwellings predominate; development areas and estates densified by new developments are then exposed to low housing standards. In order to select low standard housing estates in the GGS MA, data on housing estates under construction or created during the analysed period (2010–2023) was collected from various online sources. The selection was based, among other things, on the surface area of the planned dwellings, the price offered per square metre and access to transport infrastructure, as well as to green and recreational areas. Care was also taken to provide a complete cross-section of the examples of substandard housing found in the study area. The map below shows the low standard housing developments discussed in this part of the study (III. 2). Among the newly built flats (which are expected to be completed in a few years), it is possible to find those whose size does not meet the minimum area requirement. One example is the ongoing 3 Lipy project, a residential building under construction in the Gdańsk Suchanino district (Trzy Lipy Street). The building is scheduled for completion in the first quarter of 2025. The project is planned to create 115



w ujęciu inwestycyjnym” (Rynek-pierwotny, 2023c). Oznacza to, że oferta kierowana jest przede wszystkim do firm prywatnych, które trudnią się wynajmem lokali mieszkalnych lub do prywatnych osób, które wynajem mieszkania traktują jako biznes i źródło dochodu.

Wyżej wspomniane budynki, poza zaniżonym metrażem lokali łączy to, że w ich obrębie czy okolicy nie zaprojektowano terenów zielonych lub rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci (lub zrobiono to w niewielkim stopniu), zazwyczaj nie spełniono zapotrzebowania na miejsca parkingowe (miejsc bywało kilkakrotnie mniej niż wymagało tego zapotrzebowanie), nie została zapewniona wystarczająca ilość docierającego do mieszkań światła słonecznego. Przy okazji każda z inwestycji, mimo niskiego standardu, jest dość kosztowna; za nowopowstające mieszkanie, w tym przypadku w Gdańsku, trzeba zapłacić już ponad 10 000 zł/m<sup>2</sup>.

Ostatnią przytoczoną inwestycją, której powstanie wywołało duże kontrowersje, jest Osiedle Srebrniki, zlokalizowane w Gdańsku na pograniczu dwóch dzielnic: Wrzeszcza i Moreny. Inwestycja oddana została do użytku w 2021 roku, choć zgoda na zabudowanie terenu, wcześniej funkcjonującego jako garnizonowy skład amunicji, została wydana w 2009 roku. Osiedle składa się z ośmiu budynków 6- i 8-kondygnacyjnych, w których łącznie powstało 570 mieszkań. Na obszarze dopiero od 2005 roku funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Podczas sporządzania dokumentu nie powstały odpowiednie ekspertyzy, m.in. hydrologiczne i hydrauliczne, które mogłyby wskazać warunki odpływu wód opadowych z terenu. Około 19 hektarów osiedla (całość to 34 hektary) znajduje się w ogólnomiejskim systemie terenów aktywnych biologicznie (OSTAB), a na wycinkę przeznaczono 4 hektary lasu. Według ekspertów zniszczona została doskonała powierzchnia retencyjna; istnieją przypuszczenia, że poprzez ulokowanie osiedla w takim miejscu, możliwe są powodzie we Wrzeszczu (Puchalski, 2018).

Osiedla strefy funkcjonalnej OMG-G-S zmagają się z nieco odmiennymi formami niskich standardów środowiska mieszkaniowego; zazwyczaj są to osiedla powstające pośród pól, bez łatwego dostępu do dobrej jakości dróg, infrastruktury towarzyszącej, nie wspominając o dostępie do bazy usługowej, ośrodków zdrowia czy placówek edukacyjnych. Wśród takich osiedli OMG-G-S za przykład posłużyć mogą osiedle Słonecznik i Przy Lesie w Borowcu (osada w gminie Żukowo) oraz Rozarium Tuchomskie w Nowych Tokarach (część wsi Tokary w gminie Przdokowo).

Dla firm deweloperskich takie tereny, zwłaszcza w pobliżu Obwodnicy Trójmiasta, są bardzo cenne, a budowa nowych inwestycji rentowna. Chętnych potencjalnych nabywców nie brakuje, zważywszy szczególnie na fakt, że przyciągają ich stosunkowo niskie, w porównaniu do miast rdzenia OMG-G-S, ceny za metraż lokalu mieszkalnego, wszechobecna natura, cisza i spokój, możliwość posiadania przydomowego ogródka. Jeszcze na początku lat dwutysięcznych mieszkanie w strefie podmiejskiej budziło niemal same pozytywne skojarzenia: blisko dużego miasta, a jednak wystarczająco daleko od miejskiego zgiełku, za to w pobliżu zieleni. Istnieją miejscowości

flats; more than 30 units with an area not exceeding 25 m<sup>2</sup> are currently on offer. There is also a problem with parking – only 24 spaces are planned within the development. The developer describes the flats as follows: “The layout of the units is functional, ensuring their comfort regardless of their size” (Rynek-pierwotny, 2023a), although it seems completely impossible to fulfil the marketing promises on such a small area.

A twin example of a new building advertised as “comfortable flats for rent” is 1 Aleja, due for completion in the second quarter of 2024, also to be built in the Gdańsk Suchanino district (Kurpińskiego Street). The building will be built in a very convenient location; within a distance of less than 1 km, there are 9 playgrounds, 4 educational facilities, 10 sports facilities, 2 shops, 3 cafes and a restaurant, and less than 200 m from the planned building, there is a bus stop (Rynek-pierwotny, 2023b). Despite the extensive infrastructural facilities, the development itself fits into the canon of substandard housing due to the high proportion of flats planned. There are 38 of them planned for the building, of which 18 are in the 14.25–21.58 m<sup>2</sup> range. In the case of this development, mention can again be made of the disproportionate number of parking spaces in relation to the number of flats – only 16 spaces are provided for 38 flats. At the end of its offer, the developer mentions that “The project is mainly aimed at people who are considering real estate as an investment” (Rynek-pierwotny, 2023c). This means that the offer is primarily aimed at private companies that are engaged in renting flats or private individuals who consider renting a flat as a business and a source of income. In addition to the low size of the flats, the above-mentioned buildings are connected by the fact that green or recreational areas and playgrounds for children were not designed within their boundaries or in their vicinity (or only to a small extent), the demand for parking spaces was usually not met (sometimes there were several times less spaces than required), and sufficient sunlight reaching the flats was not provided. Additionally, each project, despite its low standard, is quite expensive; for a newly built flat, in this case in Gdańsk, it is already necessary to pay more than 10,000 PLN per m<sup>2</sup>.

The last project mentioned, whose construction has caused a great deal of controversy, is the Srebrniki housing estate, located in Gdańsk on the border of two districts: Wrzeszcz and Morena. The project was commissioned in 2021, although the permission to develop the site, which previously served as a garrison ammunition depot, was granted in 2009. The development consists of six- and eight-storey buildings with a total of 570 flats. The area has only had a local development plan since 2005. During the preparation of the document, no relevant expert studies, including hydrological and hydraulic studies, were prepared to indicate the conditions of stormwater run-off from the area. Approximately 19 ha of the estate (the total is 34 ha) are included in the citywide system of biologically active areas (OSTAB), and 4 ha

w strefie funkcjonalnej OMG-G-S, gdzie sielankowość została zaburzona przez nowopowstające inwestycje mieszkaniowe, a komfort mieszkających tam od kilku lub kilkunastu lat ludzi znacząco się zmniejszył.

Jednym z bardziej jaskrawych przykładów takiego procesu jest Banino – wieś położona w gminie Żukowo, ok. 20 km od centrum Gdańska. Jeszcze w 2010 roku możliwy tam był zakup 140-metrowego domu w zabudowie bliźniaczej wraz z ogródkiem za ok. 4 000 zł/m<sup>2</sup>; spokojna okolica, stosunkowo niewielu mieszkańców, umożliwiony dojazd do każdego z miast rdzenia OM. Wówczas jednym z problemów był brak utwardzonych dróg, przez co kłopotliwe stawało się prowadzenie samochodu w czasie deszczu lub roztopów. Infrastruktura drogowa z czasem się rozwinęła, jednak odpowiedzialność za jej utrzymanie spadła wyłącznie na mieszkańców. Kolejno zaczęły także powstawać nowe osiedla, przede wszystkim w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, a w związku z tym zwiększyła się liczba zmotoryzowanych mieszkańców. Dojazd do pracy do Trójmiasta stał się problematyczny i powiązany był z utrudnieniami poruszania się w godzinach szczytu. Prywatne podmioty odpowiedzialne za realizację nowych inwestycji mieszkaniowych na tym terenie nie zapewniają dostępu do dróg dojazdowych, gdyż nie istnieje taki wymóg – w związku z powyższym odpowiedzialność za budowę dróg spada na władze gminy. Zważywszy na kosztowność realizacji infrastruktury drogowej, a także opieszałość władz gminy w działaniu, proces ten wydłuża się o kilka lat. W kwestii komunikacji miejskiej – dostępna jest jedna linia autobusowa, która kursuje z dużymi opóźnieniami; dojazd do centrum Gdańska możliwy jest jedynie z przesiadką i bez opóźnień trwa ok. 55 minut, a do dzielnicy Gdańsk Wrzeszcz jest bezpośredni dojazd, trwający ok. 35 minut, jednak kursy realizowane są co godzinę. Jakość istniejących dróg, opieszałość władz lokalnych w realizacji nowych inwestycji drogowych oraz niedostateczny dostęp do komunikacji miejskiej w znaczącym stopniu wpływają na pogorszenie komfortu życia mieszkańców.

Dużym wyzwaniem jest również dostępna infrastruktura techniczna; we wsi zauważalny jest problem sezonowego braku lub nadmiaru wody, niedomiar w sezonie letnim, a nadmiar w pozostałe miesiące, gdy deszcze i roztopy prowadzą nawet do zalewania ulic i działek. Po wybudowaniu nowych osiedli okazało się, że kwestia rozbudowy i utrzymania nowej sieci wodno-kanalizacyjnej ponownie spada na gminę Żukowo. Wraz z dogęszczeniem zabudowy zwiększają się wyżej opisane problemy mieszkańców wsi, zarówno w zakresie infrastruktury drogowej, technicznej, jak i placówek edukacyjnych (Tokarczyk 2021b). Wśród deweloperskich osiedli, które zmagają się z nieprawidłowościami, można wyróżnić osiedla Familijne (rok powstania: 2014) i Rodzinne (rok powstania: 2013).

Z Baninem graniczy wieś Pępowo (gmina Żukowo); podobnie jak w Baninie powstają na jej terenie osiedla, które przez internautów nierzadko nazywane są „polskimi obozami mieszkaniowymi”. Miejscowość także boryka się z problemem sezonowych nadmiarów wody – w przypadku osiedla Onnea w 2021 roku do zalania doszło wskutek błędów w rozlokowaniu budynków. Początkowo

of forest were cleared. According to experts, an excellent retention area has been destroyed; there is speculation that by locating the housing estate in such a place, flooding in Wrzeszcz has become possible (Puchalski 2018).

The estates of the GGS MA functional zone have to deal with slightly different forms of low housing environment standards; they are usually estates built in the middle of fields, without easy access to good quality roads and related infrastructure, not to mention access to service facilities, health centres or educational institutions. Examples of such GGS MA estates are Słonecznik and Przy Lesie in Borowiec (a development in the municipality of Żukowo) and Rozarium Tuchomskie in Nowe Tokary (part of Tokary village in the municipality of Przdokowo).

For development companies, such areas, especially near the Tricity Ring Road, are very valuable and the construction of new developments is profitable. There is no shortage of eager potential buyers attracted by the relatively low prices per square metre of housing, the omnipresence of nature, peace and quiet, and the possibility of having a home garden, compared to the cities of the GGS MA core. In the early 2000s, living in the suburban area had almost exclusively positive associations: close to the big city, but yet far enough away from the hustle and bustle of the city, yet close to greenery. However, there are towns and cities in the GGS MA functional area where this idyll has been disturbed by new housing developments and the comfort of the people who have lived there for several years has diminished considerably.

One of the most glaring examples of this process is Banino, a village in the municipality of Żukowo, about 20 km from the centre of Gdańsk. In 2010, it was still possible to buy a 140 m<sup>2</sup> semi-detached house with a garden here for around 4,000 PLN per m<sup>2</sup>; it was a quiet neighbourhood, with relatively few inhabitants, easy access to any of the cities in the GGS MA core. At the time, one problem was the lack of an asphalt road, which made it difficult to drive a car in rain or snowmelt. Eventually, such a road was built, but the responsibility for its maintenance fell solely on the residents. As new housing developments were built, especially terraced and semi-detached houses, the number of motorised residents increased. Commuting to the Tricity became problematic and was associated with traffic jams during rush hours. Private developers of new housing developments in the area do not provide access roads. There is no requirement to do so, so the responsibility for road construction falls to the local authority. Given the cost of building road infrastructure and the slowness of the municipal authorities, the process is prolonged by several years. As far as public transport is concerned, there is one bus line, which usually is delayed; the journey to the centre of Gdańsk takes about 55 minutes without delays and there is a direct connection to Gdańsk Wrzeszcz, which takes about 35 minutes, but the relevant bus goes every hour. The quality of existing roads, the slowness of local authorities to invest in new roads and inadequate access to public

osiedle powstawało na płaskim terenie, ale następne budynki w kolejnych latach powstawały na sztucznie podniesionym terenie. W miejscu, gdzie powstawały pierwsze budynki, zaplanowany został zbiornik retencyjny. Na nasypach przy nowopowstałych budynkach (w późniejszym etapie realizacji) nie został taki zbiornik zaplanowany; deweloper zrobił przekop, aby woda z górnych części osiedla mogła spływać do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego u dołu. W czasie wiosennych roztopów i deszczy doszło do spływania wody z okolicznych pól na górny taras osiedla, co skutkowało wlewaniem się wody do okolicznych ogródków. Następnie woda zaczęła spływać przez przekop do zbiornika retencyjnego w dolnym tarasie osiedla, a że był już wypełniony, to doprowadziło to do zalania całego dolnego tarasu.

Osiedla o niskim standardzie, w zależności od miejsca występowania, zmagają się zatem ze zróżnicowanymi problemami. Zważywszy na wyżej przytoczone przykłady, wśród problemów osiedli mieszkaniowych w miastach rdzenia OMG-G-S występują:

- niewystarczająca ilość regulacji prawnych przeznaczenia terenów (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- zbyt mała powierzchnia mieszkań,
- wygórowane ceny,
- niedostosowanie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań,
- niewystarczająca ilość projektowanych terenów zielonych i rekreacyjnych,
- realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych bez uprzednio przeprowadzonych ekspertyz oraz ocen oddziaływania inwestycji na środowisko.

Do substandardu mieszkaniowego osiedli powstających w strefie funkcjonalnej zalicza się z kolei:

- powstawanie osiedli łanowych,
- brak lub niewystarczający dostęp do dobrej jakości infrastruktury drogowej,
- brak lub niewystarczający dostęp do infrastruktury towarzyszącej.

### 3. Zagrożenia wynikające z występowania niskich standardów

Zagrożeń dla mieszkalnictwa w dobie prężnie działającej branży deweloperskiej, ale również wpływającego na nią kryzysu gospodarczego coraz łatwiej doszukiwać się wśród inwestycji rynku mieszkaniowego. Szczególnie dotyczy to dużych miast, gdzie nowych osiedli przybywa najwięcej i najszybciej. Zdaniem ekspertów branża deweloperska może w ciągu kilku następnych lat przeżyć spory kryzys, a ten z kolei wpłynie na całą gospodarkę. Warto zacząć od oferowanych cen nowopowstałych mieszkań. W większych ośrodkach miejskich nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do dochodów mieszkańców ceny podyktowane są przez lobby deweloperskie; działalność ta jest nastawiona głównie na zysk z inwestycji (przeciętna marża deweloperska w ostatnim kwartale 2023 roku wyniosła ok. 31,5%). Kupno mieszkania w stolicy Polski, o średniej wielkości metrażu (ok. 50 m<sup>2</sup>), w umiarkowanie korzystnej lokalacji, to koszt ok. 900 000 zł (stan na I kwartał 2024 r.). Lokalizacja w dzisiejszych

transport have a significant impact on the quality of life of residents.

The available technical infrastructure is also a major challenge; the village has a noticeable problem with seasonal water shortage and surpluses, with shortages in the summer season as well as surpluses in the other months when rain and snowmelt even lead to flooding of streets and plots. After the new housing estates were built, it became clear that the issue of extending and maintaining the new water and sewerage network would once again fall to the Żukowo municipality. With the densification of the development, the problems of the villagers described above increase, both in terms of road infrastructure, technical infrastructure and educational facilities (Tokarczyk 2021b). Among the settlements with irregularities, Familijne (built in 2014) and Rodzinne (built in 2013) can be distinguished.

The Pępowo village (Żukowo municipality) borders Banino; and, similar to Banino, has seen the construction of housing estates, often referred as "Polish housing camps" by Internet users. The village also suffers from the problem of seasonal flooding – in the case of Onnea housing estate, flooding occurred in 2021 due to errors in the siting of buildings. The estate was originally built on flat ground, but in subsequent years the buildings were constructed on artificially raised ground. A reservoir was planned in the area where the first buildings were constructed. No such reservoir was planned for the embankments next to the new buildings (at a later stage of construction); the developer constructed a ditch so that water from the upper parts of the estate could flow into the reservoir located at the bottom. During the spring thaws and rains, water from the surrounding fields would flow onto the upper terrace of the estate, causing water to flow into the surrounding gardens. The water then flowed down the ditch into the reservoir on the lower terrace of the estate, and as it was already full, the entire lower terrace was flooded.

Low-standard housing estates, depending on where they are located, therefore face diverse problems. Given the examples cited above, among the problems of housing estates in the cities of the GGS MA core are:

- insufficient land use regulations (local development plans),
- insufficient housing space,
- exorbitant prices,
- inadequate number of parking spaces in relation to the number of flats,
- insufficient number of designed green and recreational areas,
- construction of new housing developments without prior expert evaluations and environmental impact assessments.

The residential substandard of settlements emerging in the functional zone, in turn, includes:

- the emergence of *łan* settlements,
- lack or insufficient access to good quality road infrastructure,
- lack of or insufficient access to supporting infrastructure.

czasach jest szczególnie ważna; zwłaszcza w dużych miastach, gdzie mieszkańcy częściej stawiają na indywidualny transport samochodowy i gdzie najczęściej tworzą się korki. Zazwyczaj dobrze skomunikowane miejsce jest niezwykle drogie i niewielu może sobie pozwolić na ten luksus. Konieczne jest wówczas zaciągnięcie kredytu, a przy okazji posiadanie wkładu własnego. Niektóre banki akceptują wkład własny na poziomie ok. 10%, ale to z kolei wiąże się z poniesieniem dodatkowych opłat na poczet ubezpieczenia (Słowik, 2021). Kwestia wkładu własnego jest nieco problematyczna – dla młodego człowieka, który mieszka z rodzicami, istnieje możliwość uzbierania konkretnej kwoty, ale jeśli jest się wynajmującym (a ceny wynajmów w Polsce są dość wysokie), to może to spowolnić lub całkowicie uniemożliwić odkładanie funduszy na wkład własny – i w tym momencie koto się zamyka.

Ceny mieszkań z roku na rok są coraz wyższe, więc szansa na zapewnienie sobie odpowiedniego zaplecza finansowego, a w późniejszym etapie dostanie kredytu, może okazać się minimalna. Ci, którym udało się zgromadzić odpowiednie zasoby pieniężne na kupno własnego lokum, w ostatnich dwóch kwartałach 2022 roku kupowali małe mieszkania, ale z przeznaczeniem głównie na wynajem (Gawrońska 2022). Liczba transakcji kredytowych uległa znacznemu zmniejszeniu; kredyty złotówkowe mają to do siebie, że zazwyczaj spłaca się ich dwu- lub trzykrotność, zwłaszcza jeśli są zaciągane w celu kupna mieszkania. Okres kredytowania to najczęściej ok. 25-30 lat, co według Merglera (2022) oznacza „brutalny wyzysk”, ale także „trzymanie w garści” nabywców, którzy muszą je spłacać pod groźbą utraty mieszkania (Mergler, 2022). Największym powodzeniem wśród kupujących cieszą się najmniejsze lokale, o powierzchni bliskiej unormowanej prawnie minimalnej, gdyż ich cena również jest stosunkowo najniższa. W niewielkich mieszkaniach wydziela się niekiedy pokoje, tak aby wygospodarować przestrzeń zapewniającą więcej prywatności oraz dodatkowe miejsce do pracy czy nauki, często kosztem funkcjonalności całego lokalu – co ponownie ma związek z ceną mieszkań, przez którą minimalizuje się możliwość kupna większego mieszkania, z kilkoma autonomicznymi pokojami (Stachura, Tufek-Memisevic, 2022).

Według Słowika (2021) „[...] coraz dobitniej widać, jak polskie państwo oddało walkowera wielkim deweloperom. To oni budują, oni sprzedają i oni zarabiają. A o budownictwie społecznym głównie się mówi, lecz niewiele robi”. Podobne stanowiska obierają Mergler (2022): „Państwo wcale nie zaniedbuje powszechnych potrzeb mieszkaniowych – ono zostało tak wymyślone, że dla niego po prostu kwestia mieszkaniowa nie istnieje, jest poza jego horyzontem więc i poza domeną działania.” oraz Stachura i Tufek-Memisevic (2022): „Bardzo ograniczony zakres polityki mieszkaniowej sprawia, że najważniejszym graczem na rynku mieszkaniowym oferującym nowe domy i mieszkania w Polsce stał się deweloper, a własność nieruchomości jest rozumiana jako gwarancja stabilności finansowej rodziny”. Skoro więc lobby deweloperskie ma wolną rękę w realizacji nowych inwestycji, to te będą powstawać – nawet jeśli

### 3. Risks arising from low standards

At a time when the property development industry is flourishing, but also being affected by the economic crisis, it is becoming increasingly easy to find threats to investment in the housing market. This is particularly true in large cities, where new housing developments are being built the most and the fastest. According to experts, the property development industry could experience a major crisis in the next few years, which in turn will affect the entire economy.

The best place to begin is with the prices of newly built houses. In the larger urban centres, prices that are disproportionately high in relation to residents' incomes are dictated by the developer lobby; which is mainly focused on investment profit (the average developer profit margin in the last quarter of 2023 was approximately 31.5%). Buying a flat in Poland's capital city, with an average size (about 50 m<sup>2</sup>), in a moderately good location, costs close to 900,000 PLN. Location is particularly important nowadays; especially in large cities, where residents are more likely to rely on individual car transport and where traffic jams are most likely to occur. A well-connected location is usually extremely expensive and few can afford this luxury. It is then necessary to apply for a loan and make a deposit. Some banks accept an own contribution of around 10%, but this comes with additional insurance cost (Słowik 2021). The issue of personal contribution is somewhat problematic – if you are a young person living with your parents, you may be able to come up with a certain amount, but if you are a tenant (and rents in Poland are quite high), this may slow down or prevent you from collecting funds for a co-payment – and this is where a vicious circle forms.

Housing prices are getting increasingly higher every year, so the chances of securing an adequate financial base, and obtaining a loan at a later stage, may be scarce. In the last two quarters of 2022, those who managed to accumulate enough money to buy their own living place bought small flats, but mainly for renting (Gawrońska 2022). The number of loan transactions decreased considerably; PLN loans have the characterised by the fact that they are usually repaid two or three times, especially when they are taken out to buy a flat. The term of the loans is usually around 25–30 years, which, according to Mergler (2022), means “brutal exploitation”, but also “holding down” buyers who have to repay them under the threat of losing their flat (Mergler, 2022). The smallest units, with an area close to the legal minimum, are the most popular among buyers, as their price is also relatively the lowest. In small flats, rooms are sometimes sectioned off in order to create space for more privacy and additional work or study space, often at the expense of the functionality of the entire dwelling – which again has to do with the price of the flats, which minimises the possibility of buying a larger flat, with several autonomous rooms (Stachura, Tufek-Memisevic 2022).

According to Słowik (2021), “[...] it is becoming increasingly clear how the Polish state has given big

będą substandardowe, zbyt ciasne, bez dostępu do infrastruktury, usług, ośrodków zdrowia, bo chętnych do ich zakupu brakować nie powinno. Mieszkania prawdopodobnie głównie będą nabywane przez prywatne firmy lub fundusze inwestycyjne, a później przeznaczane zostaną na wynajem, bo przeciętnie zarabiających obywateli nie będzie na nie stać. Obecnie na rynku zaobserwować można spadki zgłoszeń nowych budów. W sierpniu 2022 roku odnotowano blisko 6% mniej wydanych pozwoleń lub dokonanych zgłoszeń budowy niż w sierpniu 2021 roku (Derewienko, 2022). Dodatkowo w kwestii funduszy inwestycyjnych, jak podaje raport „Rzeczypospolitej” – w 2021 roku deweloperzy sprzedali funduszom blisko 6000 mieszkań, co stanowi ok. 17% wszystkich mieszkań, jakie w roku 2022 powstały w związku z ich działalnością (Zańko-Gulczyński, 2022). Dla branży deweloperskiej to same korzyści – nieruchomości sprzedają się całościowo, z dużym zyskiem i bardzo szybko. Według ekspertów Federacji Rynku Najmu do końca 2023 roku fundusze inwestycyjne miały posiadać w Polsce blisko 23 000 mieszkań, a za rok nawet 66 000 (Zańko-Gulczyński, 2022).

Jednym z zagrożeń dla mieszkalnictwa jest również dogęszczanie zabudowy w tkankach miejskich. Tutaj ponownie problem napędza kolejny problem: dogęszczenie zabudowy może prowadzić do maksymalnego stłoczenia jak największej liczby mieszkańców na stosunkowo niewielkim obszarze, co swoje skutki ma m.in. w zbyt bliskim lokalizowaniu budynków względem siebie (a wraz z tym zmniejszone poczucie prywatności, zmniejszona ilość światła docierającego do mieszkania, zmniejszona ilość terenów rekreacyjnych i zielonych), poczucie ścisłości i przytłoczenia. To z kolei wśród mieszkańców prowadzi do chęci zmiany otoczenia na tereny podmiejskie, rozwojowe; tutaj ponownie dochodzi do dogęszczania zabudowy – ale już w nieco innej formie architektonicznej niż w miastach. Suburbia mierzą się ponadto z problemem braku lub niewystarczającego dostępu do usług, placówek edukacyjnych, ośrodków zdrowia, odpowiedniej infrastruktury drogowej i technicznej, terenów rekreacyjnych, zielonych i sportowych i wielu innych. Mieszkańcy, aby zaspokoić swoje potrzeby, zmuszeni są do przejazdów do większych miast, co jest kosztowne zarówno w kontekście czasu, jak i samego wydanego kapitału.

Nie można jednak traktować budownictwa deweloperskiego jako źródła niepowodzeń całego mieszkalnictwa w Polsce. Na rynku działają również firmy deweloperskie, które na względzie mają przede wszystkim dobro przyszłych mieszkańców, a zarówno mieszkania oraz domy, jak i ich okolica są zaprojektowane w sposób kompleksowy i dla zmaksymalizowania komfortu. W Polsce wciąż brakuje odpowiednich regulacji prawnych, które ograniczałyby skutki substandardowej działalności deweloperskiej; potrzeba wielu zmian, aby temat mieszkalnictwa nie był traktowany pobocznie przez władze kraju, a także nabywanie nowych mieszkań w dobrym – a przynajmniej niegodzącym w potrzeby człowieka – standardzie było niemożliwe do zrealizowania.

property developers the upper hand. They are the ones who build, they are the ones who sell and they are the ones who make money. And social housing is mainly talked about but little is done”. Mergler (2022) takes a similar view: “The state does not neglect general housing needs at all – it has been constructed in such a way that for it the housing issue simply does not exist, it is beyond its horizon therefore beyond its sphere of action” and Stachura and Tufek-Memišević (2022): “The very limited scope of housing policy means that the most important player in the housing market offering new houses and flats in Poland has become the developer, and property ownership is understood as a guarantee of family financial stability”. So, since the developers’ lobby has a free hand in carrying out new projects, they will be built – even if they are substandard, too cramped, without access to infrastructure, services, health centres, because there should be no shortage of people willing to buy them. The flats will probably be bought mainly by private companies or investment funds and later they will be rented out, because the average citizen will not be able to afford them. The market is currently experiencing a decline in new construction applications. In August 2022, there were almost 6% fewer permits issued or construction notifications made than in August 2021 (Derewienko, 2022). Furthermore, in terms of investment funds, according to a report by the “Rzeczypospolita” – in 2021, developers sold almost 6,000 flats to institutional funds, which represents approximately 17% of all flats completed in 2022 (Zańko-Gulczyński, 2022). For the development industry, this is a win-win situation – properties are being sold overall, at a high profit and very quickly. According to experts from the Rental Market Federation, by the end of 2023, investment funds should own almost 23,000 apartments in Poland and up to 66,000 a year later (Zańko-Gulczyński, 2022).

Another threat to housing is overcrowding in the urban fabric. Once again, the problem is provoked by another problem: overcrowding can lead to the maximum number of residents being crammed into a relatively small area, with the consequences of buildings being too close together (and with this, a reduced sense of privacy, reduced light reaching the flat, reduced recreational and green areas), a feeling of being squeezed and overwhelmed. This, in turn, leads to a desire on the part of the inhabitants to transform their environment into a suburban developmental area; here, too, there is a densification of buildings, but already in a slightly different architectural form than in cities. Suburbs also face the problem of lack of adequate access to services, educational facilities, health centres, adequate road and technical infrastructure, recreational, green and sports areas and much more. Residents are forced to travel to larger cities to meet their needs, which is costly in terms of both time and capital.

However, property development should not be seen as a source of failure for the entire housing industry in Poland. There are developers on the market who respect the best interests of future residents, and

#### **4. Ocena osiedli o niskich standardach deweloperskich w opinii mieszkańców, ekspertów i władz lokalnych**

##### **Osiedla o niskim standardzie w opinii mieszkańców**

Jednymi z ważniejszych narzędzi badawczych, za pomocą których najdokładniej można poznać specyfikę problemu niskich standardów środowiska mieszkaniowego, są badania społeczne realizowane z wykorzystaniem metod ankietowych i wywiadów. Metody te pozwalają na poznanie opinii, motywacji, doświadczeń i potrzeb badanych, co pomaga lepiej zrozumieć problematyki danego zagadnienia oraz, w późniejszej perspektywie, na potencjalne podjęcie konkretnych działań rozwiązujących analizowany problem. Skoncentrowano się na problematyce niskich standardów w nowopowstających osiedlach deweloperskich rdzenia i strefy funkcjonalnej Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot na przestrzeni lat 2010-2023. W przypadku zrealizowanego badania wykorzystane zostały obie przytoczone wcześniej formy; badanie ankietowe zrealizowano wśród mieszkańców osiedli o niskich standardach w OMG-G-S, a z ekspertką w dziedzinie oraz przedstawicielami władz lokalnych przeprowadzone zostały wywiady. Grupa mieszkańców badanego obszaru została poproszona przede wszystkim o wykazanie stopnia zadowolenia oraz szeroko pojętej oceny obecnego miejsca zamieszkania; ekspertka i przedstawicielka władz lokalnych zapytane zostały o ocenę działalności firm deweloperskich na terenie OMG-G-S, wskazanie przemian, jakie zachodzą w tym obrębie na przestrzeni lat, a także zagrożeń, jakie mogą płynąć z owej działalności oraz potencjalnych rozwiązań dla danego problemu. Celem obu badań było rozpoznanie opinii dotyczących niskich standardów środowiska mieszkaniowego wśród mieszkańców oraz zestawienie i porównanie ich z głosem osób, które mogłyby mieć realny wpływ na powstrzymanie szkodliwych działań firm deweloperskich. Na końcu opisano podsumowanie badań.

Badanie ankietowe przeprowadzone zostało w okresie 01.08.2022 r.–31.01.2023 r. za pomocą internetowego narzędzia Forms Microsoft Office. Autorsko opracowany formularz pt. *Standardy budownictwa deweloperskiego w opinii mieszkańców OMG-G-S* udostępniony został za pośrednictwem grup w serwisie społecznościowym Facebook. W niniejszym artykule zawarto przedmiotowy formularz ankiety (zał. 1) oraz wyniki w formie tabelarycznej (zał. 2). Zamieszczono w nim 12 pytań; 9 pytań jednokrotnego wyboru, 1 pytanie opisowe oraz 2 mające na celu ocenę poszczególnych elementów osiedli. Uzyskane odpowiedzi były anonimowe; zostały również przekazane do jednego z socjologów w celu konsultacji w kwestii ich analizy. Ankietowanymi byli mieszkańcy wytypowanych osiedli o niskim standardzie w granicach OMG-G-S, zarówno rdzenia, jak i strefy funkcjonalnej. W badaniu udział wzięło 50 osób; 78% respondentów to kobiety, 22% to mężczyźni. W podziale na grupy wiekowe – największa część ankietowanych (58%) znajdowała się w przedziale wiekowym 25-40 lat, kolejno 41-55 lat (24%), mniej niż 25 lat (16%) oraz 2% powyżej 70. roku życia. Pod względem stopnia wykształcenia najliczniejszą grupę stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (70%), następnie średnim zawodowym (14%), średnim

apartments, houses as well as their surroundings are designed to be comprehensive and to maximise comfort. Poland still lacks adequate legislation to limit the impact of substandard property development and a number of changes are needed to ensure that housing is not treated as a side issue by the country's authorities, making it virtually impossible to buy new houses of a decent – or at least substandard – standard.

#### **4. Assessment of the low standard of developer-built estates as perceived by residents, experts and local authorities**

##### **Residents' perception of low standard housing estates**

One of the most important research tools for understanding the specificity of the problem of poor housing environment is social research using survey and interview methods. These methods make it possible to find out the opinions, motivations, experiences and needs of the respondents, which helps to better understand the problems involved and, in a later perspective, to possibly take specific actions to solve the analysed problem. The study focused on low standards in newly developed housing estates in the core and functional zone of the GGS MA over period 2010–2023. In the case of the survey, both of the above forms were used; a questionnaire survey was carried out among residents of low standard housing estates in GGS MA, and interviews were conducted with an expert in the field and representatives of local authorities. The group of residents in the study area was asked primarily to indicate their degree of satisfaction and a broad assessment of their current place of residence; the expert and the representative of local authorities were asked to assess the activity of development companies in the GGS MA area, to indicate changes that have taken place in this area over the years, as well as the threats that may arise from this activity and potential solutions to the problem. The aim of both surveys was to identify opinions on the low standards of housing environment among local residents and to compare these with the voices of those who could have a real impact on stopping the harmful activity of property development companies. A summary of the research is described at the end. The survey was conducted between 01.08.2022–31.01.2023 using the online tool Forms Microsoft Office. An original questionnaire, entitled *Development construction standards in the opinion of GGS MA residents*, was made available via Facebook groups. This paper contains the survey form in question and the results in tabular form (Appendix 2). It contained 12 questions; 9 single-choice questions, 1 descriptive question and 2 questions aimed at rating individual elements of the estates. The responses were anonymous. They were also forwarded to one of the sociologists for consultation on their analysis. The respondents were residents of the selected substandard settlements within the GGS MA boundaries, both the core and the functional zone. Fifty people participated in the survey; 78% of respondents were

ogólnokształcącym (6%), policealnym (8%) oraz podstawowym (2%). W kwestii miejsca zamieszkania – 48% ankietowanych zamieszkiwało wieś, co stanowi najliczniejszą grupę, niewiele mniej zamieszkiwało miasta powyżej 200 tys. mieszkańców (42%), kolejno miasto poniżej 20 tys. mieszkańców (4%), miasto od 50 tys. do 100 tys. mieszkańców (4%) oraz miasto od 100 tys. do 200 tys. mieszkańców (2%).

Na początku respondenci zostali poproszeni o wskazanie zamieszkiwanej przez nich formy zabudowy. Najliczniejszą grupą byli mieszkańcy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zwartej (30%) oraz jednorodzinnej szeregowej/grupowej (26%), a następnie jednorodzinnej wolnostojącej (16%), wielorodzinnej wolnostojącej (14%), jednorodzinnej bliźniaczej (12%). Jeden z respondentów (2%) zamieszkiwał inną niż wymienione formę zabudowy. Kolejne pytania dotyczyły zadowolenia z obecnego miejsca zamieszkania, długości zamieszkania w danym miejscu oraz oceny obecnego miejsca zamieszkania. Wynik z badania ankietowego pozwalał na zbadanie korelacji między powyższymi składowymi. Zdecydowane zadowolenie z obecnego miejsca zamieszkania wyraziło 36% respondentów, zadowolenie wskazało 50%, 10% wykazało neutralny stosunek do swojego aktualnego miejsca zamieszkania, a 4% ankietowanych opowiedziało się za niezadowolaniem z obecnego miejsca. Żadna z ankietowanych osób nie wyraziła zdecydowanego niezadowolania z obecnego miejsca zamieszkania. W kwestii długości zamieszkania ogółem – 34% respondentów zamieszkuje obecną lokację poniżej 2 lat, 36% z nich mieszka od 2 do 6 lat, a powyżej 6 lat obecne miejsce zamieszkuje 30% ankietowanych.

W dalszej części ankietowani ocenili stan odpowiedniego wyposażenia osiedla zarówno w infrastrukturę komunikacyjną (m.in. dobrej jakości drogi, możliwość dojazdu środkami transportu zbiorowego) oraz infrastrukturę towarzyszącą (m.in. łatwy dostęp do obiektów usługowych, dostępność obszarów zielonych i rekreacyjnych). 68% respondentów bardzo dobrze lub dobrze oceniło wyposażenie zamieszkiwanego osiedla w infrastrukturę komunikacyjną, 10% wykazało neutralny stosunek, kolejne 10% źle, a 12% bardzo źle – taka odpowiedź udzielana była szczególnie przez respondentów zamieszkujących wieś lub bardzo małe miasta. Na bardzo dobre lub dobre wyposażenie osiedla w infrastrukturę towarzyszącą wskazało 66% respondentów, 20% wykazało neutralny stosunek, a pozostałe 14% oceniło źle lub bardzo źle. Odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę towarzyszącą oceniane było najwyżej przez mieszkańców dużych oraz średnich miast. Następne pytania były nieco bardziej złożone i pozwalały na ocenę poszczególnych elementów osiedli, na których mieszkają respondenci. W pierwszym przypadku należało ocenić, które z wymienionych składowych oraz w jak dużym stopniu są zaletą osiedla – według skali 1-3, gdzie 1 oznaczało najmniej istotną zaletę, 2 umiarkowanie istotną, a 3 najbardziej istotną. Ocenie podlegało 13 elementów z różnych kategorii – zaczynając od rozplanowania osiedla, przez rozplanowanie mieszkania, po okolicę i wyposażenie w odpowiednią infrastrukturę. Odpowiedzi ankietowanych przedstawiono na wykresie poniżej (il. 3).

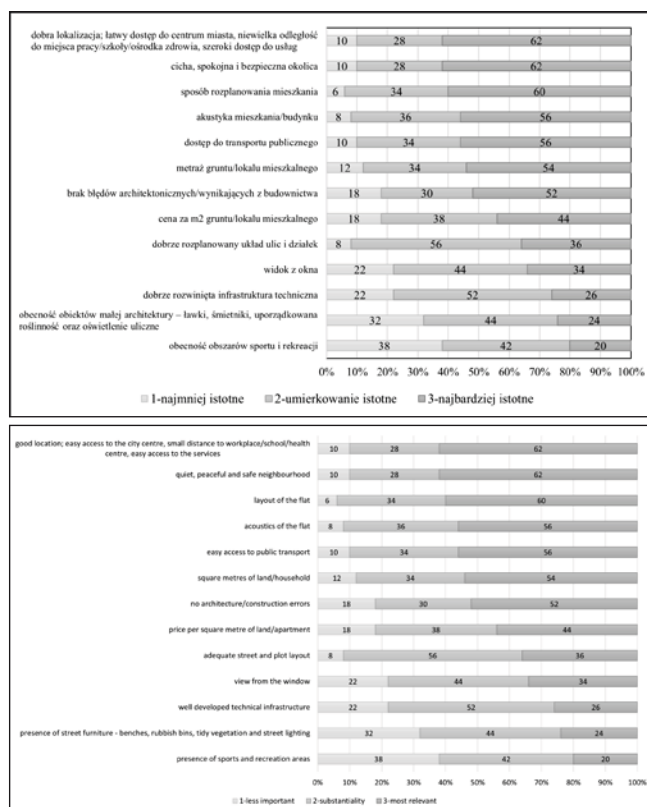
female, 22% male. Broken down by age group – the largest proportion of respondents (58%) were between 25 and 40 years old, followed by 41–55 years old (24%), under 25 years old (16%) and 2% over 70 years old. In terms of educational attainment, those with tertiary education (70%) were the most numerous group, followed by vocational secondary education (14%), general secondary education (6%), post-secondary education (8%) and primary education (2%). In terms of place of residence, 48% of respondents lived in rural areas, which was the largest group, with slightly fewer living in towns of more than 200,000 inhabitants (42%), followed by towns of less than 20,000 inhabitants (4%), between 50,000 and 100,000 inhabitants (4%) and between 100,000 and 200,000 inhabitants (2%).

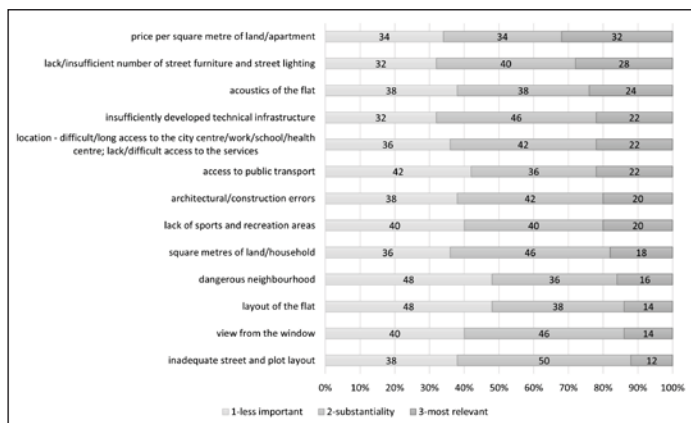
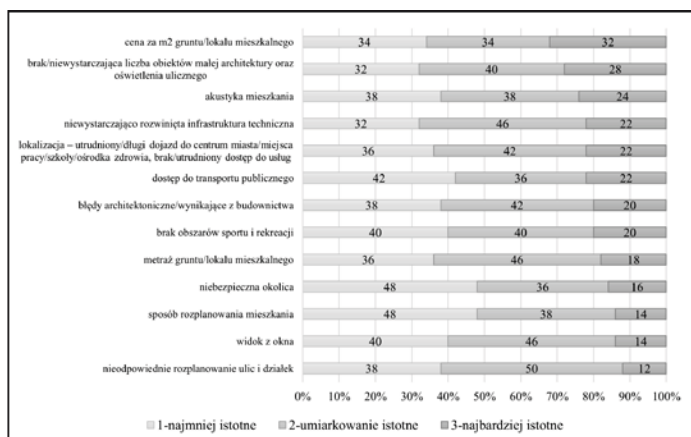
Respondents were first asked to indicate the type of housing they lived in. The largest groups were occupants of compact multi-family dwellings (30%) and single-family terraced/group dwellings (26%), followed by single-family detached dwellings (16%), multi-family detached dwellings (14%), and single-family semi-detached dwellings (12%). One respondent (2%) lived in a type of dwelling other than those listed.

Further questions were asked about satisfaction with the current place of residence, length of residence in the place and evaluation of the current place of

Il. 3. Ocena zalet obecnie zamieszkiwanego obszaru wśród respondentów. Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego

Ill. 3. Respondents' assessment of the benefits of the area they currently live in. Own study based on a survey





Il. 4. Ocena wad obecnie zamieszkiwanego obszaru wśród respondentów.  
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego

Ill. 4. Respondents' assessment of the disadvantages of the area they currently live in. Own study based on a survey

Za najważniejsze zalety osiedli ankietowani uznali 7 elementów: najwyżej w rankingu uplasowały się dobra lokalizacja oraz cicha, spokojna i bezpieczna okolica (w obu przypadkach zagłosowało tak 62% respondentów), kolejno sposób rozplanowania mieszkania (60%), akustyka mieszkania/budynku i dostęp do transportu publicznego (po 56%), metraż gruntu lub lokalu mieszkalnego (54%) oraz brak błędów architektonicznych lub wynikających z budownictwa (52%). Wśród najmniej istotnych zalet ankietowani wskazali obecność obszarów sportu i rekreacji (38%), obecność obiektów małej architektury (32%), dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną oraz widok z okna (po 22%).

Drugie pytanie – choć brzmiące podobnie do poprzedniego, tym razem wymagało oceny wad osiedla, również w skali 1-3, gdzie 1 oznaczało najmniej istotną wadę, 2 umiarkowanie istotną, a 3 najbardziej istotną. Ocenie podlegały składowe podobne do przytoczonych we wcześniejszym pytaniu. Odpowiedzi udzielone przez respondentów przedstawiono na poniższym wykresie (il. 4). W tym przypadku najbardziej istotną wadą zamieszkiwanego aktualnie obszaru okazały się: cena za m<sup>2</sup> gruntu/lokalu mieszkalnego (32% respondentów), brak lub niewystarczająca liczba obiektów małej architektury oraz oświetlenia ulicznego (28%) i akustyka mieszkania (24%). Wśród najmniej istotnych wad ankietowani wskazali: sposób rozplanowania mieszkania i niebezpieczną okolice (po 48%), dostęp do transportu publicznego

residence. The results of the questionnaire survey made it possible to examine the relationship between the above components. Strong satisfaction with the current place of residence was expressed by 36% of respondents, satisfaction by 50%, 10% showed a neutral attitude towards their current place of residence and 4% of respondents said they were dissatisfied with their current place. No respondents expressed a strong dissatisfaction with their current place of residence. In terms of length of residence – 34% of respondents had lived in their current location for less than 2 years, 36% had lived between 2 and 6 years and 30% had in their lived current location for more than 6 years.

Respondents also assessed the adequacy of the estate's transport infrastructure (e.g., good quality roads, accessibility by public transport) and related infrastructure (e.g., easy access to services, availability of green and recreational areas). 68% of respondents rated the provision of transport infrastructure in their housing estate as very good or good, 10% were neutral, a further 10% said it was poor and 12% said it was very poor – this response particularly common among respondents living in rural areas or very small towns. Very good or good provision of housing and associated infrastructure was reported by 66% of respondents, with 20% neutral and the remaining 14% poor or very poor. Adequate provision of associated infrastructure was rated highest by residents of large and medium-sized cities. The next set of questions was somewhat more complex, asking respondents to rate individual elements of the settlements in which they live. In the first case, respondents were asked to rate which of the listed components were an advantage of the estate and to what extent, on a scale of 1 to 3, with 1 being the least important advantage, 2 being moderately important and 3 being the most important. Thirteen elements from different categories were assessed, starting with the layout of the estate, the layout of the dwelling, the neighbourhood and the provision of appropriate infrastructure. Respondents' answers are shown in the graph (illustration 2).

Respondents considered 7 elements to be the most important advantages of housing developments: a good location and a quiet, peaceful and safe neighbourhood topped the list (both cited by 62% of respondents), followed by the layout of the flat (60%), the acoustics of the apartment/building and access to public transport (56% each), the size of the plot or dwelling (54%) and the absence of architectural or construction defects (52%). Among the least important advantages, respondents mentioned the presence of sports and recreational areas (38%), the presence of small architectural features (32%), a well-developed technical infrastructure and the view from the window (22% each). The second question, although similar to the previous one, asked respondents to rate the disadvantages of the estate, also on a scale of 1 to 3, with 1 being the least important, 2 being moderately important and 3 being the most important. Components similar to those in the



(42%) oraz na równi brak obszarów sportu i rekreacji, a także widok z okna (po 40%). Dysproporcje oraz rozbieżności między odpowiedziami w obu pytaniach mogą wynikać najprawdopodobniej z nieuwzględnienia pytań lub niezrozumienia ich treści oraz zasad udzielania odpowiedzi.

W dalszej części respondenci mogli ocenić, czy nowopowstałe osiedla deweloperskie są lepsze w funkcjonalności oraz organizacji przestrzeni w porównaniu do osiedli powstających w związku z działalnością spółdzielni mieszkaniowych. Według 36% respondentów nowe osiedla deweloperskie są lepiej zorganizowane przestrzennie-funkcjonalnie od osiedli powstałych w wyniku działalności SM. Aż 22% respondentów uważało, że osiedla deweloperskie nie są ani lepsze, ani gorsze jakością od osiedli SM. Kolejno 28% oraz 14% respondentów opowiedziało się za opcją „raczej nie” oraz „zdecydowanie nie” w kwestii wyższej jakości osiedli deweloperskich. Odpowiedzi ankietowanych, wbrew pierwotnemu zamysłowi, nie można było połączyć z ich wiekiem – różne opinie o jakości osiedli były wyrażane zarówno przez ich młodsze, jak i starsze grupy wiekowe. Jedno z ostatnich pytań dotyczyło oceny zagrożenia dla współczesnego mieszkalnictwa OMG-G-S, które potencjalnie mogą stanowić nowe osiedla deweloperskie. Odpowiedź na to pytanie możliwa była do uzasadnienia pisemnie w następnym pytaniu. Zdecydowana większość głosów respondentów (38%) twierdzi, że nowe osiedla deweloperskie OMG-G-S raczej nie stanowią zagrożenia dla jakości współczesnego mieszkalnictwa. Część z nich w pisemnym uzasadnieniu odpowiedziała „Nie wiem”, ale pojawiły się także następujące wypowiedzi: „Stanowią raczej dobrodziejstwo, dzięki nim ludzie mają gdzie mieszkać”, „Nie stanowią zagrożenia, dobrze, że miasto się rozwija”, „To dobrze, że powstaje więcej mieszkań” czy „Każda forma mieszkalnictwa jest teraz bardzo potrzebna”. 30% respondentów wykazało neutralne zdanie w tej kwestii, a wśród tej grupy padały następujące uzasadnienia: „Rozwój każdego miasta jest ważny. Można zauważyć w ostatnich latach poprawę działań deweloperów w porównaniu do niespełna dekady temu”, „Pasuje do otoczenia, niczemu w większej skali nie przeszkadza”, „Nie widzę zagrożenia, każdy teren ma swoich klientów w zależności od potrzeb i możliwości”, „Znacznie taniej, a miasto bardzo blisko”.

W mniejszości znalazły się głosy wskazujące na istotne zagrożenie dla jakości mieszkalnictwa wynikające z powstawania nowych osiedli deweloperskich; odpowiedziało tak zaledwie 26% respondentów. Jako umotywowanie negatywnej oceny, padały w obu przypadkach podobne odpowiedzi, m. in.: „Beton goni beton. Zero zieleni, bloki wciskane we wszystkie dziury”, „Ogródki działkowe czy starsze budynki są w ordynarny sposób wyplewiane ze swoich miejsc (podpalenia). Drugim problemem spowodowanym przez deweloperów jest betonoza miasta”, „Deweloperzy budują łamiąc prawo, obecnie na naszym osiedlu prowadzą prace nie mając prawa do dysponowania nieruchomością, mają gdzieś uzgodnienia, mają ludzi zarówno w nadzorze budowlanym, jak i prawników”, „Słaba jakość budynków, bardzo dużo ludzi na niewielkim obszarze, ponadto wzmożony

previous question were assessed. Respondents' answers are shown in the graph below (illustration 3). In this case, the most important disadvantage of the area currently inhabited was considered to be the price per m<sup>2</sup> of land/apartment (32% of respondents), the lack or insufficient number of street furniture and street lighting (28%) and the acoustics of the flat (24%). The least important disadvantages cited by respondents were the layout of the dwelling and the unsafe neighbourhood (48% each), access to public transport (42%), the lack of sports and recreation areas and the view from the window (40% each). The differences and discrepancies between the answers to the two questions could most likely be due to a lack of attention in reading the questions or a misunderstanding of the content and the rules for answering.

In the next section, respondents were asked to assess whether the newly developed housing estates were better in terms of functionality and spatial organisation than the estates created as a result of the activities of housing cooperatives. According to 36% of the respondents, the newly developed housing estates are better organised spatially and functionally than the estates created as a result of the activities of housing cooperatives. As many as 22% of respondents felt that the quality of the social housing estates was neither better nor worse than housing cooperatives' estates. A further 28% and 14% of respondents respectively favoured the 'rather not' and 'definitely not' options for the higher quality of social housing estates. Contrary to the original intention, respondents' answers could not be related to their age – different opinions about the quality of estates were expressed by both younger and older age groups.

One of the final questions asked for an assessment of the threat that new developments might pose to contemporary GGS MA housing. Responses to this question could be substantiated in writing in the next question. An overwhelming majority of respondents (38%) said that new GGS MA development were unlikely to pose a threat to the quality of contemporary housing. Some of them answered "I don't know" in their written responses, but the following statements also appeared: "They are rather a blessing, thanks to them people have a place to live", "They are not a threat, it's good that the city is developing", "It's good that more housing is being built", or "Any form of housing is very much needed now". 30% of respondents were neutral on the issue, and within this group the following reasons were given: "The development of any city is important. You can see an improvement in the activity of developers in recent years compared to less than a decade ago", "It fits in with the surroundings, it does not disturb anything on a larger scale", "I do not see a threat, each area has its own customers depending on the needs and possibilities", "Much cheaper and the city is very close".

In the minority were those who saw a significant threat to the quality of housing resulting from new developments; with only 26% of respondents

ruch uliczny, który powoduje sporo wypadków drogowych oraz jest to długoterminowym niszczeniem środowiska (zajmowanie terenów zwierzętom, problem z terenami podmokłymi w miejscu powstawania osiedli)". Najmniej liczną grupą okazali się respondenci uważający, że nowopowstałe osiedla deweloperskie zdecydowanie nie stanowią zagrożenia dla mieszkalnictwa OMG-G-S (6%); uzasadnienie odpowiedzi we wszystkich przypadkach brzmiało podobnie – a traktowało o tym, że nowe osiedla to szansa na rozwój danego miejsca.

Ostatnie pytanie dotyczyło chęci ponownego wyboru – gdyby była taka możliwość – obecnego miejsca zamieszkania. Największa grupa respondentów (76%) odpowiedziała, że ponownie byłaby w stanie wybrać swoje obecne miejsce zamieszkania, gdyby była taka możliwość. Odpowiedzi te pojawiły się u osób, które we wcześniejszych pytaniach pozytywnie oceniali swoje dotychczasowe miejsce zamieszkania (często nawet pomimo braku odpowiedniego dostępu do infrastruktury komunikacyjnej i towarzyszącej) oraz wykazywały zadowolenie z niego. Opcję „raczej nie” wybrało 16% respondentów; we wcześniejszych pytaniach nie wykazywali oni zadowolenia z obecnego miejsca zamieszkania (lub wykazywali neutralny stosunek). Za opcją „ani tak, ani nie” opowiedziało się 6% respondentów, odpowiedzi „zdecydowanie nie” udzieliło 2% respondentów, którzy obecne miejsce zamieszkania oraz zadowolenie z niego oceniali niewystarczająco dobrze, a także wskazali problem niewystarczającego dostępu do infrastruktury komunikacyjnej.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w znaczącej części odpowiedzi zauważono korelację pomiędzy zadowoleniem z miejsca zamieszkania, jego ogólną oceną oraz oceną dostępności niezbędnej infrastruktury; zazwyczaj respondenci, którzy wskazywali na odpowiednie wyposażenie zamieszkiwanego przez siebie osiedla, wyżej oceniali swoje zadowolenie z niego. Wbrew pierwotnym założeniom badania nie zauważono powiązania długości zamieszkania z oceną oraz zadowoleniem z obecnego miejsca zamieszkania. Nie zauważono także wpływu występowania wad zamieszkiwanego osiedla na jego ocenę. W ocenie wyższej jakości struktury przestrzenno-funkcjonalnej osiedli deweloperskich nad osiedlami SM respondenci wykazywali neutralny stosunek lub negowali ich wyższą jakość. Respondenci w większości opowiedzieli się za stwierdzeniem, że nowe osiedla deweloperskie nie stanowią zagrożenia dla mieszkalnictwa, a swoje zdanie mogli poprzeć krótką wypowiedzią pisemną. W kwestii ponownego wyboru obecnego miejsca zamieszkania w zdecydowanej większości padały głosy twierdzące; odpowiedzi te pojawiały się także po średniej lub złej ocenie swojego miejsca zamieszkania. Wyniki badania ankietowego pomogły sformułować wniosek, że pomimo wszelkich wad osiedli, najbardziej istotny wśród respondentów jest sam fakt posiadania lokum.

#### **Osiedla o niskim standardzie w opinii ekspertki**

Rozmowa z ekspertką z branży – była pracowniczką jednej z największych trójmiejskich firm deweloperskich – odbyła się 1 września 2022 r. za pomocą platformy

answered this. The reasons given for the negative view were similar in both cases, including: "Concrete chasing concrete. No greenery, blocks squeezed into all the free space", "Allotments or older buildings are being rudely wiped out of their places (arson). The second problem caused by the developers is the concreting of the city", "The developers are building in violation of the law, they are currently carrying out works on our estate without having the right to use the property, they don't give a damn about the agreements, they have people both in building supervision and lawyers", "Poor quality of buildings, very many people in a small area, moreover, increased traffic, which causes a lot of traffic accidents and it is a long-term destruction of the environment (occupation of land for animals, problems with wetlands where estates are built)". The smallest group of respondents were those who felt that new housing developments were definitely not a threat to housing in GGS MA (6%); the rationale for the response was similar in all cases – that new housing developments were an opportunity for the development of the area.

The final question asked respondents about their willingness to choose their current place of residence again if given the opportunity. The largest group of respondents (76%) replied that they would choose their current place of residence again if given the opportunity. These answers were given by those who in the previous questions had rated their current place of residence positively (often even despite the lack of adequate access to transport and related infrastructure) and were satisfied with it. The "rather not" option was chosen by 16% of respondents who had not shown satisfaction with their current place of residence (or had been neutral) in previous questions. The option "neither yes nor no" was chosen by 6% of respondents and the answer "definitely not" was given by 2% of respondents, who did not rate their current place of residence and their satisfaction with it highly enough and who indicated the problem of insufficient access to transport infrastructure.

In summary, a significant proportion of the responses indicated a correlation between satisfaction with their place of residence, their overall rating and their rating of the availability of necessary infrastructure; typically, respondents who indicated that the housing estate they lived in was adequately equipped rated their satisfaction with it higher. Contrary to the initial assumptions of the survey, no relationship was found between length of residence, rating and satisfaction with the current dwelling. There was also no effect of the presence of deprivation in the estate inhabited on the rating of the estate. Respondents were neutral or denied the higher quality of the spatial and functional structure of developer housing estates over housing cooperatives' estates. Respondents were mostly in favour of the statement that new estates don't pose a threat to housing and were able to support their opinion with a short written statement. When asked whether they would choose to live in their current area again, the vast majority said "yes" and these responses also followed a medium or poor rating of

MS Teams. Autorski kwestionariusz wywiadu zawierał 7 krótkich pytań, w których respondentka mogła m.in. ocenić działalność deweloperską w Gdańsku, wypowiedzieć się na temat zmian powierzchni i cen mieszkań na przestrzeni lat 2010-2023, a także udzielić bardziej szczegółowych informacji o wykorzystywaniu luk prawnych przez firmy deweloperskie.

Respondentka na każde z pytań udzieliła bardzo szczegółowych odpowiedzi, niekiedy odnosząc się do doświadczeń z pracy zawodowej. Działalność deweloperską na terenie Gdańska oceniła, uwzględniając stosunek emocjonalny jej wypowiedzi, raczej źle, przede wszystkim przytaczając na co nastawiona jest działalność deweloperska: „Ogólnie jest to działalność nastawiona na zys niezależnie od funkcjonujących planów zagospodarowania przestrzennego i środowiskowych. Deweloper nie patrzy na właściwe ukształtowanie środowiska dla wspólnot [...], jeśli coś nie idzie po jego myśli, potrafi bardzo przemocowo do tego podejść – tak, żeby sprzedać i zostawić problem na głowie mieszkańców, nawet jeśli wychodzi z tego całkowity „gniot prawny”. Odpowiedzi udzielane na pytania związane ze zmianami w metrażu i cenach mieszkań, jakie zaszły w ostatnich 10 latach w Gdańsku, były dość szczegółowe oraz ponownie bazujące na doświadczeniach z pracy zawodowej: „[...] ok. 5% kawalerek, głównie mieszkania dwupokojowe o metrażu w granicach 44 – 49 m<sup>2</sup>, następnie mieszkania trzy-pokojowe – ok. połowa liczby mieszkań dwupokojowych oraz mieszkania duże – najmniej. Te większe mieszkania zanikały; lepiej było projektować mieszkania mniejsze”. W kwestii cen mieszkań respondentka przywołała ceny z 2010 roku w inwestycji, którą aktualnie zamieszkuje; ceny te sięgały rzędu między 5 100-6 000 zł, przy czym były to budynki kilkunastokondygnacyjne, w niewielkiej odległości od morza, oraz porównała je do aktualnych cen, które są trzykrotnie wyższe.

W odpowiedzi na pytanie o aspekty, które przemawiają za ceną mieszkań w mieście, przywołane zostały zarówno zabiegi podnoszenia cen przez deweloperów (niekiedy nawet wspólne ustalanie wyższych cen za metraż mieszkań między różnymi firmami deweloperskimi), a także fakt, że istnieją deweloperzy, którzy – mając na względzie dobro przyszłych mieszkańców – wykonują inwentaryzację terenu planowanego pod zabudowę pod kątem odpowiedniego zaopatrzenia w usługi, tereny zielone czy rekreacyjne, aby w przypadku potencjalnych braków można było wyposażyć w nie powstające osiedle. Respondentka podkreśliła, że takie zabiegi, mimo że służą dobru mieszkańców, mają także później swoją wysoką cenę. Odpowiedź na pytanie o omijanie przepisów prawa przez deweloperów została udzielona w sposób kompleksowy, przywołano i opisano konkretne przykłady, m.in. wnioskowanie o zmiany przeznaczenia terenu w planie miejscowym, niezapewnienie wystarczającej liczby miejsc postojowych mieszkańcom, błędy w budownictwie (projektowanie budynków niezgodnie z przepisami przeciwpożarowymi) czy pomijanie wykonywania niezbędnej dokumentacji.

Respondentka wskazała, że poprzez wykorzystywanie niejasności w przepisach prawa przez deweloperów, niskimi standardami mieszkaniowymi zagrożone są

their current area. From the results of the survey it can be concluded that, despite all the disadvantages of housing estates, the most important thing for the respondents is the fact of having a place itself.

#### **Low standard estates in the expert's opinion**

The interview with the industry expert – a former employee of one of the largest Tricity property development companies – took place on 1 September 2022 and was conducted via MS Teams. The author's interview questionnaire consisted of 7 short questions in which allowed the interviewee to, among other things, assess the development activity in Gdańsk, comment on changes in the area and prices of flats between 2010 and 2023 and provide more detailed information on the exploitation of loopholes by development companies.

The interviewee gave very detailed answers to each of the questions, sometimes referring to her professional experience. She gave a rather poor assessment of the developer's activity in the Gdańsk area, taking into account the emotional nature of her statements, by firstly stating what the developer's activity is aimed at: “In general, it's a profit-oriented activity, regardless of the functioning zoning and environmental plans. The developer does not care about the proper design of the environment for the communities [...] if something does not go their way, they can be very violent about it – so that they sell and leave the problem to the residents even if it turns out to be a total 'legal dud'”. Answers to questions about changes in the area and prices of flats in Gdańsk over the last ten years were quite detailed and again based on professional experience: “[...] about 5% of studio flats, mainly two-room flats between 44 and 49 m<sup>2</sup>, followed by three-room flats – about half the number of two-room flats, and large flats – the least. These larger flats were disappearing; it was better to design smaller flats”, while when asked about the prices of flats, the interviewee cited prices from 2010 in the housing estate she currently lives in; these prices were in the range of 5,100–6,000 PLN, for multi-storey buildings, close to the sea, and compared them to current prices, which are three times higher.

In response to the question about aspects that speak for the price of housing in the city, both the efforts of developers to increase prices (sometimes even the joint fixing of higher prices for the area of flats by different development companies) and the fact that there are developers who, with the welfare of future residents in mind, make a survey of the area to be developed in terms of adequate provision of services, green or recreational areas, so that in case of potential shortages they can provide the emerging housing estate with them. The interviewee emphasised that such efforts, although for the benefit of the residents, come at a high price later on. The question about developers circumventing the law was answered in detail and specific examples were given and described, including requesting changes in land use in the local plan, failing to provide sufficient parking for residents, making construction

wszystkie części miasta Gdańska, szczególnie tereny rozwojowe oraz dzielnice wyjazdowe z Trójmiasta. Na ostatnie pytanie – o subiektywną ocenę największych problemów osiedli o niskich standardach – respondentka wskazała na sieć nieformalnych, wzajemnych powiązań między deweloperami a urzędnikami publicznymi, która umożliwia powstawanie budownictwa o niskich standardach, a także tworzenie lokali na wynajem krótkoterminowy oraz sytuowanie w lokalach mieszkalnych instytucji niemających nic wspólnego ze stałym zamieszaniem.

### **Osiedla o niskim standardzie w opinii władz lokalnych**

Na kwestię standardów środowiska mieszkaniowego w nowych osiedlach deweloperskich znaczący wpływ mają władze lokalne; są odpowiedzialne m.in. za planowanie przestrzenne miast, gmin i całych obszarów metropolitalnych, ustalanie lokalizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, a także za standardy jakościowe budynków mieszkalnych. Decyzje władz lokalnych w kwestii lokalizowania nowej zabudowy mają także wpływ na środowisko przyrodnicze, co w przypadku OMG-G-S, którego 26% zajmują lasy narażone na antropopresję, jest szczególnie ważnym elementem.

Rozmowa z koordynatorką ds. klimatu i zagospodarowania przestrzennego OMG-G-S, odbyła się 10.08.2022 r. za pośrednictwem platformy MS Teams. Respondentka opowiadała rzeczowo i szczegółowo na zadane pytania.

Na pytanie o ocenę działalności deweloperskiej w rdzeniu i strefie funkcjonalnej OMG-G-S udzieliła odpowiedzi: „Oceniam umiarkowanie, średnio”, powołując się dodatkowo na subiektywny podział na proporcje dobrych do złych praktyk, który wynosił 20%:80%. Respondentka wskazała na problem zintensyfikowanej zabudowy oraz związanego z tym zmniejszeniem dostępu do światła dziennego, nieodpowiednim wpasowaniem nowych osiedli w istniejącą tkankę miejską oraz braku wymogów organizacji terenów zielonych. Na pytania o zmiany w liczbie, metrażu i cenach mieszkań udzieliła odpowiedzi o zmianach w popycie na poszczególne metraże oraz współzależnościach tego czynnika z wysokością cen; wskazała, że przed 2010 rokiem był duży popyt na mieszkania powyżej 100 m<sup>2</sup>, które były wówczas najtańsze, po 2010 roku natomiast, wskutek ogromnego popytu na mieszkania, ich metraż zaczął maleć, a ceny sukcesywnie wzrastać: „[...] cena za m<sup>2</sup> mieszkania większego i mniejszego się zrównała, ludzie nie chcieli kupować mieszkań o dużym metrażu i dlatego deweloperzy zaczęli budować mniejsze, żeby w ogóle kogośkolwiek było na nie stać. Można powiedzieć, że «rynek sam sobie to uregulował»”. Respondentka wspomniała również o aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym: „Obecnie ceny mieszkań są od dawna najwyższe; przez wojnę w Ukrainie, przez pandemię, przez inflację i rosnące kredyty. Budowa jest teraz tak droga, że nie wiem, czy ktokolwiek będzie mógł sobie pozwolić na kupno mieszkania.”.

W pytaniu o aspekty przemawiające za ceną mieszkań w rdzeniu i strefie funkcjonalnej OMG-G-S udzieliła odpowiedzi, z której można wywnioskować, że wyższa cena podyktowana jest zarówno rozwiązaniami

errors (designing buildings that do not comply with fire regulations), or failing to provide the necessary documentation.

The interviewee indicated that low housing standards in all parts of Gdańsk, especially in the development areas and the outlying districts of Tricity, are threatened by developers exploiting ambiguities in the law. In response to the last question – about her subjective assessment of the biggest problems of low standard housing estates – the respondent pointed to the network of informal, reciprocal links between developers and public officials, which enables the emergence of low standard housing, as well as the creation of short-term rental units and the location of institutions that have nothing to do with permanent residence in residential units.

### **Low standard housing estates as perceived by local authorities**

The issue of living environment standard in new housing developments is significantly influenced by local authorities; whose responsibilities include spatial planning of cities, municipalities and entire metropolitan areas, for determining the location of new housing developments, and setting quality standards for housing. Local authorities' decisions on the location of new developments also have an impact on the natural environment, which is a particularly important element in the case of GGS MA, of which 26% is covered by forests under anthropogenic pressure. The interview with the Climate and Land Use Coordinator of GGS MA took place on 10 August 2022 via MS Teams. The interviewee answered the questions posed in a factual and detailed manner.

When asked to rate the development activities in the core and functional zone of GGS MA, responded: “I rate it moderately, as average”, and went on to give a subjective breakdown of the proportion of good to bad practices, which was 20–80%. The respondent pointed to the problem of intensified development and the associated reduction in access to daylight, the inadequate integration of new housing developments into the existing urban fabric and the lack of requirements for the organisation of green spaces. When asked about changes in the number, size and prices of flats, she replied about changes in the demand for certain sizes of flats and the interdependence of this factor with the level of prices, pointing out that before 2010 there was a high demand for flats over 100 m<sup>2</sup>, which were the cheapest at the time, while after 2010, as a result of the huge demand for dwellings, their size started to decrease and prices gradually increased: “[...] the price per m<sup>2</sup> of larger and smaller flats became equal, people did not want to buy large flats and so developers started to build smaller ones so that everyone could afford them. I could say that ‘the market regulated itself’”. The respondent also mentioned the current situation in the housing market: “At the moment, housing prices are the highest they have been for a long time; through the war in Ukraine, through the pandemic, through inflation and increasing credits. Construction is so expensive now that I don't know if anyone can afford to buy a flat”.

architektonicznymi (np. wpisywanie się nowej zabudowy w istniejącą tkankę miejską), a także odpowiednim zagospodarowaniem przestrzeni publicznych, terenów zielonych, dostępem do niezbędnych usług. Na pytanie dotyczące omijania przepisów prawa przez firmy deweloperskie odpowiedziała, że nie istnieją wymogi prawne, które konkretnie regulowałyby rozwój terenów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe; plany miejscowe nie mogą być już bardziej szczegółowe, bo w znaczącym stopniu ograniczałoby to prawo własności inwestora. Wskazano również, że deweloperzy, którzy na względzie mają głównie zysk z inwestycji, za wszelką cenę próbują istniejące przepisy ominąć.

Na prośbę o dokonanie subiektywnej oceny obszarów OMG-G-S, które mogą być narażone na niskie standardy środowiska mieszkaniowego oraz o wskazanie osiedla, które szczególnie charakteryzuje się niskim standardem; w pierwszym przypadku respondentka wskazała na obszary jeszcze niezabudowane, a kolejno odpowiedź dotczyła osiedli w Baninie („Chociażby Banino, gdzie można spotkać różne rodzaje zabudowy, nawet w polach, niekiedy później dobudowywane są jakieś drogi, przypadkowo usytuowane usługi. Nikt też nie dba o przestrzeń dookoła terenów usługowych.”). W wieńczącym wywiad pytaniu, gdzie należało wypowiedzieć się na temat zapobiegania powstawaniu osiedli o niskich standardach, respondentka wskazała na doprecyzowanie istniejących zapisów, zmianę prawa miejscowego oraz stworzenie koncepcji, które nakazywałyby zapewnienie przez dewelopera mieszkańcom m.in. minimalnej powierzchni terenów zielonych, minimalnej powierzchni terenów pieszych czy organizację transportu zbiorowego.

Kolejną rozmówczynią była kierowniczka jednego z zespołów projektowych w Biurze Rozwoju Gdańska, z którą rozmowę przeprowadzono 24.08.2022 r. w formie stacjonarnej. Kwestionariusz wywiadu – jak w pozostałych przypadkach – składał się z 8 krótkich pytań, na które respondentka odpowiedziała szczegółowo i konkretnie. Na pierwsze pytanie, dotyczące oceny działalności deweloperskiej w mieście Gdańsk, respondentka nie odpowiedziała wprost: „Aktualnie mamy tego typu gospodarkę, która jest nastawiona na zysk, deweloperzy są firmami prywatnymi, które mają przynieść właśnie zysk. [...] My, jako Biuro Rozwoju Gdańska, staramy się to okiełznać, żeby pamiętać o mieszkańcach, żeby ich jakość życia w tych osiedlach była dobra.”. Odpowiedzi na pytania o liczbę, metraż i cenę oraz o zmiany, jakie w tych parametrach zaszły na przestrzeni lat 2010-2023, bazowały na znajomości danych statystycznych przez respondentkę; odpowiedzi te również były zbieżne z odpowiedziami poprzedniczki – o zmniejszeniu powierzchni oraz wzroście cen z uwzględnieniem przypadku dolnego tarasu Gdańska, gdzie metraż zmniejszył się z 80 m<sup>2</sup> do średnio 57 m<sup>2</sup>, a ceny wzrosły z poziomu 5 000-6 000 zł do 15 000 zł (dane na 2023 rok). Respondentka opowiedziała również o zmniejszeniu dostępności mieszkań, zważywszy właśnie na ograniczenia wynikające z kosztów, jakie trzeba ponieść, by mieszkanie nabyć. W swojej wypowiedzi nawiązała także do wskaźników europejskich (przypadek Niemiec) w porównaniu do Polski, gdzie średnia powierzchnia przypadająca na

When asked about the aspects behind the price of housing in the core and functional zone of GGS MA, it was given an answer which suggests that the higher price is dictated both by architectural solutions (e.g., fitting the new development into the existing urban fabric), and by the appropriate development of public spaces, green areas and access to necessary services. When asked about developers circumventing the law, she replied that there are no legal requirements that specifically regulate the development of land for residential use; local development plans cannot be any more detailed, as this would significantly restrict the developer's property rights. It was also pointed out that developers, whose main concern is to make a profit from their projects, try to circumvent the existing regulations at all costs.

When asked to make a subjective assessment of the areas of GGS MA that could be exposed to low standards of the housing environment and to identify a settlement that is particularly characterised by low standards; the respondent pointed to areas that are not yet developed, and the answer again referred to settlements in Banino (“Banino, for example, where you can find different types of development, even in fields, sometimes later some roads are added, randomly located services. Nobody takes care of the space around the service areas either”). In the final question of the interview, where the interviewee was asked to comment on the prevention of substandard housing estates, pointed to the clarification of existing regulations, the amendment of the local law and the creation of policies that would oblige the developer to provide residents with, among other things, a minimum area of green space, a minimum area of pedestrian areas or the organisation of public transport.

At this point it is important to note the great convergence between the expert and the local authority representative. Both respondents showed full awareness of the changes that have taken place in the GGS MA housing market in recent years and of the destructive phenomenon we are currently experiencing. In both cases, attention was also drawn to the specific shortcomings of the development business and the narrow range of solutions to the resulting problems. It can therefore be concluded that both experts and local authorities, despite their great knowledge of the substandard settlements that are constantly being built, do not have the appropriate tools to limit or stop them altogether.

Another interviewee was the manager of one of the project teams at the Gdansk Development Office, who was interviewed on 24.08.2022 in a stationary format. The interview questionnaire – as in the other cases – consisted of eight short questions, which the interviewee answered in detail and specifically.

The first question, concerning the assessment of development activities in the city of Gdańsk, was not answered directly by the respondent: “At the moment we have this type of economy that is profit-driven, developers are private companies that are just supposed to make a profit. [...] We, as the Gdańsk Development Office, are trying to tame this so that we keep the residents in mind, so that their quality of life in these

1 mieszkańca to 40 m<sup>2</sup>, a w Polsce wartość ta pomniejszona jest o połowę, czego skutki odczuwają szczególnie młodzi ludzie: „Jest to tym bardziej uciążliwe dla młodych rodzin z małymi dziećmi. Młodzi ludzie, którzy zaczynają swoją drogę życiową i kupują pierwsze mieszkanie, skazani są zazwyczaj na mały metraż, chociaż ich potrzeby akurat wtedy są największe”.

W odpowiedzi na pytanie o aspekty przemawiające za ceną mieszkań ponownie zostały przywołane osiedla dolnego tarasu Gdańska, tym razem w kontrze do osiedli południowej i zachodniej części miasta. Respondentka określiła, że nowopowstające lub niedawno powstałe osiedla na dolnym tarasie są wyposażone w niezbędną infrastrukturę, ponieważ są uzupełnieniem istniejącej już tkanki miejskiej. Zasugerowała, że ceny są tam wyższe w przeciwieństwie do osiedli dzielnic rozwojowych, gdzie tego wyposażenia brakuje oraz komfort życia jest niższy, przez co ceny również są niższe. Na pytanie o omijanie przepisów prawnych przez deweloperów respondentka udzieliła odpowiedzi przeczącej, o ile nowe inwestycje powstają na terenach objętych planem miejscowym. Umotywowała swoją wypowiedź faktem konieczności przestrzegania przez deweloperów zapisów prawa miejscowego; wspomniała również o inwestycjach powstających na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, gdzie znacznie łatwiej jest ominąć obowiązujące prawo. Rozmówczyni przytoczyła przykład planów zagospodarowania przestrzennego opracowywanych przez Biuro Rozwoju Gdańska: „Nasze plany miejscowe są bardziej szczegółowe, mają więcej zapisów, które mają chronić. Są zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnych, liczby miejsc postojowych, kształtowania przestrzeni dla użytkowników zieleni przydomowej, również zawarte w uchwale krajobrazowej zakazy grodzenia, parametry architektoniczne; są to takie mechanizmy, które mają spowodować, że ci deweloperzy będą mieli nad sobą jakieś ograniczenia. Starsze plany miejscowe miały tych zapisów mniej. W ostatnich latach bardzo pilnujemy, żeby te zapisy były jak najbardziej konkretne, żeby jak najbardziej ograniczały możliwości deweloperów.”.

Ostatnie 3 pytania dotyczyły oceny potencjalnie najbardziej zagrożonych powstawaniem niskich standardów środowiska mieszkaniowego obszarów Gdańska, subiektywnej oceny największych problemów, z jakimi zmagają się osiedla deweloperskie o niskim standardzie oraz sposobu zapobiegania niskim standardom. W pierwszym przypadku odpowiedź brzmiała podobnie do odpowiedzi poprzedniej respondentki – dzielnice rozwojowe Gdańska, dodatkowo obszary nieobjęte planem miejscowym. Odpowiedzią na przedostatnie pytanie była chciwość deweloperów, którzy skupiają się tylko na chęci zysku z inwestycji, bez szerszego spojrzenia chociażby na potrzeby mieszkańców (dostęp do usług, dobrej jakości przestrzenie publiczne). W ostatnim pytaniu respondentka opowiedziała się za opcją stałego udoskonalania planów miejscowych, które w domyśle mają powstrzymać deweloperów przed powstawaniem osiedli o niskich standardach, ale biorąc przy tym pod uwagę interesy wszystkich grup, zarówno mieszkańców, jak i turystów oraz przedsiębiorców.

estates is good”. The answers to the questions about the number, area and price and the changes in these parameters between 2010 and 2023 were based on the respondent’s knowledge of the statistical data; these answers also coincided with those of the predecessor – about the decrease in area and the increase in price including the case of the Lower Terrace of Gdańsk, where the area decreased from 80 m<sup>2</sup> to an average of 57 m<sup>2</sup> and prices increased from 5,000–6,000 PLN to 15,000 PLN (data for 2023). The respondent also talked about the reduction in the availability of flats, given precisely the constraints imposed by the cost of acquiring a flat. In her speech, she also referred to European indicators (the case of Germany) compared to Poland, where the average area per inhabitant is 40 m<sup>2</sup>, where in Poland this value is halved, the effects of which are felt especially by young people: “This is all the more burdensome for young families with small children. Young people who are starting out on their life’s journey and buying their first flat are usually condemned to a small area, even though their needs are at their greatest”. In response to the question about aspects supporting the price of flats, the housing estates of the Lower Terrace of Gdańsk were mentioned again, this time in contrast to the housing estates of the southern and western parts of the city. The respondent identified that the newly built or recently developed estates on the lower terrace are equipped with the necessary infrastructure, as they complement the existing urban fabric. She suggested that prices are higher there, in contrast to the estates of the development districts, where this equipment is lacking and living comfort is lower, which similarly makes prices lower as well. When asked about developers bypassing legislation, the respondent answered in the negative, as long as new developments are built in areas covered by the local plan. She justified her statement by the fact that developers must comply with the provisions of the local law; she also mentioned projects completed on the basis of zoning decisions, where it is much easier to circumvent the law. The interviewee cited the example of spatial development plans prepared by the Gdańsk Development Office: “Our local development plans are more detailed, they have more provisions to protect. There are provisions regarding biologically active areas, the number of parking spaces, the shaping of space for users of home greenery, as well as prohibitions on fencing, architectural parameters included in the landscape resolution; these are such mechanisms which are supposed to cause these developers to have some restrictions over them. Older local plans had fewer of these provisions. In recent years we have been very careful to make these provisions as specific as possible, to limit the opportunities for developers as much as possible”.

The last three questions asked for an assessment of the areas of Gdańsk potentially most at risk of low housing environment standards, a subjective assessment of the biggest problems faced by low-standard development estates and how to prevent low standards. In the first case, the answer was similar to that of the previous respondent – development districts of Gdańsk, additionally areas not covered by

Końcowy wywiad przeprowadzony został z zastępcą burmistrza w jednym z miast ze strefy funkcjonalnej OMG-G-S, 27.09.2022 r. za pośrednictwem platformy MS Teams. Pytania do wywiadu pozostały zachowane w podobnej formie, co w przypadku przedmówców. Odpowiedzi w większości były rzeczowe, na ostatnie pytania dość krótkie, podparte wiedzą respondenta.

Ocena działalności deweloperskiej w mieście okazała się dobra; respondent w skali 1-5 ocenił ją na 4. Same standardy mieszkaniowe ocenione zostały równie dobrze, mimo niskiej ceny za metraż wynikającej z położenia miasta w strefie funkcjonalnej, a jednak w bliskiej odległości od rdzenia OMG-G-S. Rozmówca takiego stanu rzeczy upatruje w stałym podnoszeniu jakości budownictwa przez firmy deweloperskie, które lokalizują tam nowe inwestycje: „Standardy budowania są coraz lepsze, ponieważ firmy deweloperskie, które zaczęły u nas w mieście budować, podnoszą poprzeczkę. Osiedla są faktycznie dobre jakościowo. [...] Zdarzali się pojedynczy deweloperzy, którzy niewiele wybudowali, a gdzie jakość ich budynków po tych 15/20 latach jest słaba, bo budowali bardzo oszczędnie. [...] Owszem – nie jest to jakość osiedli za 20 000 zł/m<sup>2</sup>, ale jest to dobra jakość”. W kolejnych pytaniach – o zmiany w liczbie, powierzchni i metrażu mieszkań padały niejednoznaczne odpowiedzi; informacje o zmianach w liczbie mieszkań przedstawione zostały jako: „To była dosyć dynamiczna rozbudowa, więc tych mieszkań na przestrzeni lat do użytku oddawało się więcej”, respondent nakreślił jedynie powierzchnię mieszkań, jakie na początku zintensyfikowanej działalności deweloperskiej powstawały w mieście (40-70 m<sup>2</sup>) podkreślając, że obecnie najwięcej jest mieszkań o metrażu ok. 50 m<sup>2</sup> (stan na 2023 rok).

W przypadku aspektów, które mogą przemawiać za ceną mieszkań w przedmiotowym mieście, respondent wskazał niskie ceny gruntów, które zostały zakupione pod wprowadzenie nowej zabudowy. Na pytanie o omijanie przepisów prawa przez deweloperów padła odpowiedź niejednoznaczna; podkreślony został udział miasta w tworzeniu takich planów miejscowych, które zapobiegają szkodliwym praktykom. Respondent zaznaczył, że ma świadomość, że może się tak dziać, jednak takie tendencje nie zostały przez niego zaobserwowane, co ma związek z odpowiedzią na kolejne pytanie, o obszary miasta szczególnie narażone na powstawanie osiedli o niskich standardach, ponownie padła tu odpowiedź o funkcjonowaniu planów miejscowych, które uniemożliwiają szkodliwe działania firm deweloperskich.

Ostatnie dwa pytania, o opinię na temat problemów osiedli o niskich standardach oraz o zapobieganie powstawaniu takich standardów, padły wykluczające się wzajemnie odpowiedzi; w pierwszym z pytań respondent wskazał na klaustrofobiczne przestrzenie oraz ponownie zaznaczył, że miasto z tym problemem się nie mierzy, a w ostatnim pytaniu padła odpowiedź o możliwości budowania mieszkań o bardzo małych, kilkunastometrowych metrażach. Ponadto odpowiedź została uzupełniona o konieczność doskonalenia planów miejscowych, tak aby zapobiegać szkodliwej działalności deweloperskiej.

Wszyscy wspomniani wcześniej przedstawiciele władz lokalnych w mniejszym lub większym stopniu przybliżyli problem niskich standardów środowiska mieszkaniowego nowych osiedli deweloperskich; ich odpowiedzi

the local plan. The answer to the penultimate question was the greed of developers, who focus only on the desire for profit from their projects, without even a broader look at the needs of the residents (access to services, good quality public spaces). In the final question, the respondent advocated the option of constantly improving local plans, which are implicitly intended to prevent developers from building low-standard housing estates, but taking into account the interests of all groups, whether residents, tourists or businesses.

The final interview was conducted with a deputy mayor in one of the cities from the GGS MA functional zone, 27 September 2022 via MS Teams. The interview questions remained in a similar format to those of the previous speakers. The answers were mostly factual, for the last questions quite short, supported by the knowledge of the respondent.

The assessment of development activity in the city appeared good; the interviewee rated it 4 on a scale of 1–5. Housing standards themselves were rated equally well despite the low price per m<sup>2</sup> due to the city's location in a functional zone, yet in close proximity to the GGS MA core. The interviewee saw this as a result of the constant improvement in the quality of construction by the property developers who locate new developments there: “Building standards are getting better and better because the development companies that have started building in our city are raising the bar. The estates are actually of good quality. [...] There have been individual developers who have built very little, and where the quality of their buildings after these 15/20 years is poor, because they built very cost-effectively. [...] Yes – it's not the quality of estates at 20,000 PLN per m<sup>2</sup>, but it is good quality”. In further questions – about changes in the number, area and square metres of flats there were ambiguous answers; information about changes in the number of flats was presented as: “It was quite a dynamic development, so more of these flats were being put into use over the years”, the respondent only outlined the area of flats that were being built in the city at the beginning of the intensified development activity (40–70 m<sup>2</sup>) emphasising that currently the largest number of flats is about 50 m<sup>2</sup> (as of 2023). As for aspects that may speak for the price of housing in the town in question, the respondent indicated the low price of land that has been purchased for the introduction of new development. When asked about developers circumventing the law, there was a vague answer; the city's involvement in the creation of such local plans that prevent harmful practices was highlighted. The respondent indicated that he was aware that this could be happening, but that such trends had not been observed by him, and this is related to the answer to the next question, about areas of the city particularly prone to substandard housing developments; here again, the answer was given about the functioning of local plans that prevent harmful actions by developers.

The last two questions, about the opinion on the problems of low-standard housing estates and the prevention of such standards, gave mutually

w znakomitej większości były zbieżne, wykazali się pełną świadomością zmian, jakie zachodziły na rynku mieszkaniowym OMG-G-S na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat oraz destrukcyjnego zjawiska, którego obecnie doświadczamy. Uwaga została zwrócona również na konkretne mankamenty działalności deweloperskiej oraz wąski zakres rozwiązań dla problemów wynikających z tego powodu. Można stwierdzić zatem, że zarówno ekspertka, jak i władze lokalne, pomimo dużej wiedzy o stale powstających substandardowych osiedlach, nie mają odpowiednich narzędzi do ich ograniczenia lub całkowitego zablokowania.

### **Podsumowanie**

Po 1989 roku, w wyniku transformacji systemowej, nastąpiły konkretne zmiany na polskim rynku mieszkaniowym – kilka dekad po II wojnie światowej, kiedy to rolą państwa było zapewnienie obywatelowi dachu nad głową, budownictwo mieszkaniowe niemalże w ekspresyjnym tempie przeszło w prywatny sektor. Przez ponad 30 lat nie udało się wypracować odpowiednich mechanizmów, które w realny sposób mogłyby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe Polaków. W dzisiejszych czasach, kiedy sektorem mieszkaniowym w znacznej mierze zarządzają prywatne firmy, jest to szczególnie intensywnie odczuwane, choćby poprzez zauważalny deficyt mieszkań dostępnych cenowo.

Nierównoważona sytuacja na rynku doprowadziła do momentu, w którym według szacunków blisko 60% Polaków nie może uzyskać zdolności kredytowej, a najem mieszkania pochłania aż 50% wartości miesięcznych zarobków. Prywatni inwestorzy, którzy nabywają ogromną liczbę mieszkań w nowych inwestycjach, następnie przeznaczając je najczęściej na najem krótkoterminowy lub ustalając niezwykle wygórowane stawki za wynajem, stanowią poważną przeszkodę w unormowaniu istniejącej sytuacji. Sprawę pogarszają dodatkowo istniejące już zasoby mieszkaniowe, spośród których część charakteryzuje się niskim standardem.

Wśród przykładów niskich standardów wyróżnić można m.in. spotykane zwłaszcza w przestrzeni miejskiej: maksymalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na niewielkiej powierzchni, wysokie ceny mieszkań (przy jednocześnie niskich pensjach i braku zdolności kredytowej), mikroapartamenty – lokale inwestycyjne o powierzchni poniżej ustawowo ustanowionej 25 m<sup>2</sup>, przekalowane plany mieszkań maskujące ich nieustawność oraz brak dobrze zaplanowanych terenów rekreacyjnych oraz zielonych. W strefie podmiejskiej niskie standardy przejawiają się powstawaniem osiedli łanowych, z niewystarczającym wyposażeniem w infrastrukturę komunikacyjną i towarzyszącą, bez dostępu do usług, placówek zdrowia, szkół i przedszkoli.

Wyniki przeprowadzonego badania ankietowego pokazują jednak, że dążenie do zaspokojenia potrzeby mieszkaniowej umożliwia deweloperom sprzedaż nieruchomości nie zważywszy na wysoką cenę i niski standard. Ankietowani, pochodzący z miast różnej wielkości, jak i zamieszkujący wieś, pomimo średniej lub złej oceny miejsca zamieszkania, bez względu na poziom zadowolenia z niego, opowiadali się za opcją ponownego wybrania obecnego miejsca zamieszkania, jeśli istniałaby taka możliwość. Wspominali również, że nowe osiedla

exclusive answers; in the first question the respondent pointed to claustrophobic spaces and again indicated that the city does not deal with this problem, and in the last question there was an answer about the possibility of building flats of very small sizes of several metres. Furthermore, the answer was supplemented by the need to improve local plans to prevent harmful development activities.

All of the aforementioned representatives of local authorities more or less firmly grasp –the problem of the low standards of the housing environment of new development estates; their answers were, for the most part, convergent, showing a full awareness of the changes that have taken place in the GGS MA housing market over the last several years and of the destructive phenomenon we are currently experiencing. Attention was also drawn to the specific shortcomings of the development business and the narrow range of solutions to the problems arising from this. It can therefore be concluded that both the expert and the local authorities, in spite of their great knowledge of the sub-standard settlements that are constantly being built, do not have the appropriate tools to limit or block them altogether.

### **Conclusions**

After 1989, as a result of the system transformation, concrete changes took place in the Polish housing market – several decades after the Second World War, when the role of the state was to provide citizens with a roof over their heads, housing construction was transferred to the private sector in an extremely fast way. For more than thirty years, it was not possible to develop adequate mechanisms that could realistically meet the housing needs of Poles. Today, when the housing sector is largely in the hands of private companies, this is felt particularly acutely, if only because of the noticeable shortage of affordable housing.

The unsustainable situation in the market has led to a situation where it is estimated that almost 60% of Poles are not creditworthy and renting a flat consumes up to 50% of the value of their monthly income. Private investors, who purchase large numbers of flats in new developments and then mostly rent them out on a short-term basis or charge extremely high rents are a serious obstacle to normalising the situation. This is exacerbated by the existing housing stock, some of which is of a poor standard.

Examples of low standards, especially in urban areas, are maximisation of multi-family housing on a small area, high housing prices (combined with low wages and lack of creditworthiness), micro-apartments – investment units with a surface area below the statutory 25 m<sup>2</sup>, oversized floor plans masking their inconvenience and lack of well-planned recreational and green areas. In the suburban zone, low standards are manifested by the emergence of bulky housing estates with inadequate transport access and accompanying infrastructure, without access to services, health facilities, schools and kindergartens.

The results of the survey show that the desire to meet a housing need enables developers to sell properties without considering the high price and low standard.



deweloperskie nie stanowią według nich zagrożenia dla współczesnego mieszkalnictwa, motywując swoje odpowiedzi tym, iż każda forma budownictwa jest potrzebna, a dzięki temu ludzie mają gdzie mieszkać. Tylko nieliczne głosy świadczyły o świadomości zagrożenia, jakie stanowią niskie standardy występujące w obrębie nowych osiedli, z którymi trudno jest walczyć, choć skutecznie mogą obniżać komfort życia. Najwięcej konkretnych wypowiedzi na temat działalności firm deweloperskich oraz prób omijania przez nie luk w przepisach prawa uzyskano od ekspertów. Ich poglądy na ten temat są wysoce zbieżne. W wypowiedziach podkreślano, że deweloperzy nastawieni są głównie na zysk, rzadko kiedy mają na względzie wysoki komfort życia ludzi, którzy będą korzystać z zaprojektowanych przez nich osiedli. Tam, gdzie się da, starają się wykorzystywać przepisy, aby dochodowość działalności była jak największa.

Trudno jest proponować rozwiązania, które mogłyby skutecznie uleczyć rynek mieszkaniowy. Prawdopodobnie jeszcze trudniej jest walczyć z deweloperami, którzy wszelkie niedociągnięcia i niedopatżenia ze swojej strony mogą próbować przerzucać na mieszkańców. Zmiany w prawie, które aktualnie zapowiadane są przez rząd, m.in. większe odległości między budynkami, zwiększenie czasu nastonecznienia pokoi, zapobieganie powstawaniu mikroapartamentów, wymogi terenów biologicznie czynnych o określonej powierzchni, prawdopodobnie mogą przyczynić się do poprawy standardów mieszkaniowych, jednak w subiektywnym odczuciu nie będą to zmiany, które w długofalowej perspektywie rozwiążą istniejący problem. Prawdopodobnie niemożliwe jest również sformułowanie takich przepisów prawnych, które jednocześnie będą chronić przed substandardem mieszkańców, ale nie będą również nad wyraz ingerować w prawo własności inwestorów. Ponadto – przepisy można interpretować w różny sposób. Zawsze może się znaleźć kolejna luka prawna, którą deweloperzy, aby zmaksymalizować zyski, ominą.

Zmiany, które realnie mogłyby wpłynąć na uzdrowienie mieszkalnictwa, musiałyby wywodzić się z inicjatywy państwa; przykładami takich działań są budownictwo społeczne czy budowa mieszkań komunalnych na wynajem. Inwestycje realizowane na szczeblu krajowym lub lokalnym musiałyby odpowiadać ustalonym regulacjom, a te, z uwagi na podmiot odpowiedzialny za realizację, byłyby zdecydowanie trudniejsze do ominięcia. Podobnie wyglądałaby sytuacja z czynszami za mieszkania na wynajem, które zarządzane przez osoby prywatne lub firmy potrafią osiągać niebotycznie wysokie kwoty, a wysokość czynszu nie zawsze jest stabilna – jeśli mieszkania zaczęłyby być wynajmowane przez sektor publiczny, wysokość czynszu również musiałaby być prawnie unormowana, a jej zmiany powinny zachodzić stopniowo. Według Drozdy (2023, s. 160) potrzebne są jakiegokolwiek działania, które stanowiłyby alternatywę dla budownictwa deweloperskiego. Jedynie stworzenie dużej konkurencji dla firm deweloperskich pozwoliłoby zatrzymać maksymalizację zysków kosztem potencjalnych lokatorów.

\*Badania w niniejszym artykule były wspierane przez grant EUARENAS nr 959420 w ramach programu Horyzont 2020.

Respondents from cities of all sizes as well as those living in the countryside, despite their average or poor rating of where they live, regardless of their level of satisfaction with it, were in favour of being able to choose their current place of residence again if given the opportunity. They also mentioned that, in their opinion, new development estates do not pose a threat to modern housing, motivating their responses by the fact that any form of housing is needed and that it gives people a place to live. Only a few voices indicated an awareness of the threat posed by the low standards found in new estates, which are difficult to combat, even though they can effectively reduce living comfort. The most specific evidence on the activities of development companies and their attempts to circumvent legal loopholes came from experts. Their views on the subject are highly convergent. The statements emphasised that developers are primarily profit-driven and rarely consider the high quality of life of the people who will benefit from the settlements they design. Where they can, they try to use regulations to make their business as profitable as possible.

It is difficult to propose solutions that could effectively cure the housing market. It is probably even harder to fight the developers, who may try to pass on any shortcomings or oversights on their part to the residents. The changes in law currently announced by the government, including greater distances between buildings, increased sunlight hours for rooms, prevention of micro-apartments, requirements for biologically active areas of a certain size, are likely to improve housing standards, but the subjective feeling is that these are not changes that will solve the existing problem in the long term. It is difficult to formulate legislation that simultaneously protect against substandard housing, but also do not overly interfere with project owners' property rights. Moreover, regulations can be interpreted in different ways. There may always be another loophole that developers will find in order to maximise profits.

Changes that could realistically affect the recovery of the housing market would have to come from a government initiative; examples of such measures are social housing or the construction of public rented housing. Investment at national or local level would have to comply with established regulations, which would be much more difficult to circumvent. Similarly, rents for rented housing managed by private individuals or companies can reach exorbitant levels and rent levels are not always stable – if the public sector started to rent housing, rent levels would also have to be legally standardised and their changes should be gradual. According to Drozda (2023, p. 160), any measure that would provide an alternative to developer construction is needed. Only by creating strong competition for developers it would be possible to stop maximising profits at the expense of potential tenants.

\*The research on this paper was supported by the EU Horizon 2020 grant EUARENAS nr 959420.

1. Jaka formę zabudowy Pan/Pani zamieszkuje?
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa/grupowa,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zwarta,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca
  - inna – jaka?.....
2. Czy jest Pan/Pani zadowolony/a ze swojego miejsca zamieszkania?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
  - raczej nie,
  - zdecydowanie nie.
3. Jak długo zamieszkuje Pan/Pani obecne miejsce zamieszkania?
  - poniżej 2 lat,
  - od 2 do 6 lat,
  - powyżej 6 lat.
4. Jak ocenia Pan/Pani obecne miejsce zamieszkania?
  - bardzo dobrze,
  - raczej dobrze,
  - ani dobrze, ani źle,
  - raczej źle,
  - bardzo źle.
5. Czy uważa Pan/Pani, że zamieszkiwane przez Pana/Panią osiedle jest odpowiednio wyposażone w infrastrukturę komunikacyjną (m.in. dobrej jakości drogi, możliwość dojazdu środkami transportu zbiorowego)?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
  - raczej nie,
  - zdecydowanie nie.
6. Czy uważa Pan/Pani, że zamieszkiwane przez Pana/Panią osiedle jest odpowiednio wyposażone w infrastrukturę towarzyszącą (m.in. łatwy dostęp do obiektów usługowych, dostępność obszarów zielonych i rekreacyjnych)?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
7. Co uważa Pan/Pani za zalety obecnie zamieszkiwanego obszaru? – proszę o ocenę każdego z aspektów w skali 1-3, gdzie 1-najmniej ważne, a 3-najważniejsze
  - dobrze rozplanowany układ ulic i działek,
  - dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna,
  - brak błędów architektonicznych/wynikających z budownictwa,
  - sposób rozplanowania mieszkania,
  - cena za m2 gruntu/lokalu mieszkalnego,
  - metraż gruntu/lokalu mieszkalnego,
  - akustyka mieszkania/budynku,
  - widok z okna,
  - dobra lokalizacja; łatwy dostęp do centrum miasta, niewielka odległość do miejsca pracy/szkoły/ośrodka zdrowia, szeroki dostęp do usług,
  - dostęp do transportu publicznego,
  - cicha, spokojna i bezpieczna okolica,
  - obecność obszarów sportu i rekreacji,
  - obecność obiektów małej architektury – ławki, śmietniki, uporządkowana roślinność oraz oświetlenie uliczne,
  - inne – jakie? .....
8. Co uważa Pan/Pani za wady obecnie zamieszkiwanego obszaru? – proszę o ocenę każdego z aspektów w skali 1-3, gdzie 1-najmniej ważne, a 3-najważniejsze
  - nieodpowiednie rozplanowanie ulic i działek,
  - niewystarczająco rozwinięta infrastruktura techniczna,
  - błędy architektoniczne/wynikające z budownictwa,
  - sposób rozplanowania mieszkania,
  - cena za m2 gruntu/lokalu mieszkalnego,
  - metraż gruntu/lokalu mieszkalnego,
  - akustyka mieszkania/budynku,
  - widok z okna,
  - lokalizacja – utrudniony/długi dojazd do centrum miasta/miejsca pracy/szkoły/ośrodka zdrowia, brak/utrudniony dostęp do usług, dostęp do transportu publicznego,
  - niebezpieczna okolica,
  - brak obszarów sportu i rekreacji,
  - brak, niewystarczająca liczba obiektów małej architektury oraz oświetlenia ulicznego,
  - inne – jakie? .....
9. Czy uważa Pan/Pani nowopowstałe osiedla deweloperskie za lepsze w funkcjonalności oraz organizacji przestrzeni, chociażby w porównaniu do osiedli powstających w związku z działalnością spółdzielni mieszkaniowych?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
  - raczej nie,
  - zdecydowanie nie.
10. Czy uważa Pan/Pani, że nowopowstałe osiedla deweloperskie stanowią zagrożenie dla współczesnego mieszkalnictwa Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
  - raczej nie,
  - zdecydowanie nie.
11. Proszę uzasadnić swoją odpowiedź z pytania 10. ....
12. Czy gdyby ponownie miałby/a Pan/Pani możliwość wyboru mieszkania/domu, to wybór padłby na to samo miejsce?
  - zdecydowanie tak,
  - raczej tak,
  - ani tak, ani nie,
  - raczej nie,
  - zdecydowanie nie.

#### METRYCZKA

##### Płeć:

- kobieta,
- mężczyzna,
- inna.

##### Wiek:

- mniej niż 25 lat,
- 25-40 lat,
- 41-55 lat,
- 56-70 lat,
- powyżej 70 lat.

##### Wykształcenie:

- podstawowe nieukończone,
- podstawowe ukończone,
- zasadnicze zawodowe,
- średnie zawodowe,
- średnie ogólnokształcące,
- policealne,
- wyższe.

##### Miejsce zamieszkania:

- wieś,
- miasto poniżej 20 tys. mieszkańców,
- miasto od 20 tys. do 50 tys. mieszkańców,
- miasto od 50 tys. do 100 tys. mieszkańców,
- miasto od 100 tys. do 200 tys. mieszkańców,
- miasto powyżej 200 tys. mieszkańców.

1. What form of housing do you live in?
  - detached single-family dwelling,
  - semi-detached single-family dwelling,
  - single-family terraced houses/group housing,
  - compact multi-family dwelling,
  - multi-family detached dwelling,
  - other,
2. Are you satisfied with your place of residence?
  - definitely yes,
  - rather yes,
  - neither yes nor no,
  - rather not,
  - definitely not,
3. How long have you been living in your current place of residence?
  - under 2 years,
  - 2 to 6 years,
  - over 6 years,
4. How would you rate your current place of residence?
  - very good,
  - rather well,
  - neither good nor bad,
  - rather badly,
  - very bad,
5. Do you think that the housing estate you live in is adequately equipped with transport infrastructure (e.g. good quality roads, accessibility by public transport)?
  - definitely yes,
  - rather yes,
  - neither yes nor no,
  - rather not,
  - definitely not,
6. Do you think that the housing estate you live in is adequately provided with associated infrastructure (e.g. easy access to service facilities, availability of areas of green and recreational areas)?
  - definitely yes,
7. What do you consider to be the advantages of the area you currently live in? - please rate each aspect on a scale of 1-3, where 1- least important and 3- most important
  - adequate street and plot layout,
  - well-developed technical infrastructure,
  - no architecture/construction errors,
  - layout of the flat,
  - price per square metre of land/apartment,
  - square metres of land/household,
  - acoustics of the flat,
  - view from the window,
  - good location; easy access to the city centre, small distance to workplace/school/health centre, easy access to the services,
  - easy access to public transport,
  - quiet, peaceful and safe neighbourhood,
  - presence of sports and recreation areas,
  - presence of street furniture - benches, rubbish bins, tidy vegetation and street lighting,
  - others,
8. What do you consider to be the disadvantages of the area you currently live in? - please rate each aspect on a scale of 1-3, where 1- least important and 3- most important
  - rather yes,
  - neither yes nor no,
  - rather not,
  - definitely not,
  - inadequate street and plot layout,
  - insufficiently developed technical infrastructure,
  - architectural/construction errors,
  - layout of the flat,
9. Do you consider newly developed housing estates to be better in functionality and organisation of space, if only in comparison with housing association estates?
  - price per square metre of land/apartment,
  - square metres of land/household,
  - acoustics of the flat,
  - view from the window,
  - location - difficult/long access to the city centre/work/school/health centre; lack/difficult access to the services,
  - access to public transport,
  - dangerous neighbourhood,
  - lack of sports and recreation areas
  - lack/insufficient number of street furniture and street lighting,
  - others,
10. Do you think that newly developed housing estates pose a threat to the contemporary housing in the G-G-S MA?
  - definitely yes,
  - rather yes,
  - neither yes nor no,
  - rather not,
  - definitely not,
11. Please justify your answer from question 10.
 

.....
12. If you were given the opportunity to choose an apartment/home again, would the choice be to the same place?
  - definitely yes,
  - rather yes,
  - neither yes nor no,
  - rather not,
  - definitely not.

METRICS

Gender:

- female,
- male,
- other.

Age:

- under 25,
- 25-40,
- 41-55,
- 56-70,
- over 70.

Educational background:

- primary education not completed,
- primary education completed,
- basic vocational education,
- secondary vocational education,
- general secondary education,
- post-secondary education,
- higher education.

Residence:

- village,
- town with less than 20 000 inhabitants,
- city of 20 000 to 50 000 inhabitants,
- city of 50 000 to 100 000 inhabitants,
- city of 100 000 to 200 000 inhabitants,
- city with more than 200 000 inhabitants.

Załącznik 2 Wyniki ankiety zebrane w formie tabelarycznej (odpowiedzi na pyt. nr 7 i 8 przedstawiono na osobnych wykresach – il. 2 oraz il. 3; pyt. nr 11 wymagało odpowiedzi pisemnej). Źródło: opracowanie własne na podstawie badania ankietowego

	odpowiedzi:					
	zab. mieszk. jednorodzinna wolnostojąca	zab. mieszk. jednorodzinna bliźniacza	zab. mieszk. jednorodzinna szeregowa/grupowa	zab. mieszk. wielorodzinna zwarta	zab. mieszk. wielorodzinna wolnostojąca	inna
1. Jaka formę zabudowy Pan/Pani zamieszkuje?	16%	12%	26%	30%	14%	2%
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
2. Czy jest Pan/Pani zadowolony/a ze swojego miejsca zamieszkania?	36%	50%	10%	4%	-	
	odpowiedzi:					
	poniżej 2 lat		od 2 do 6 lat		powyżej 6 lat	
3. Jak długo zamieszkuje Pan/Pani obecne miejsce zamieszkania?	34%		36%		30%	
	odpowiedzi:					
	bardzo dobrze	raczej dobrze	ani dobrze, ani źle	raczej źle	bardzo źle	
4. Jak ocenia Pan/Pani obecne miejsce zamieszkania?	46%	44%	6%	4%	-	
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
5. Czy uważa Pan/Pani, że zamieszkiwane przez Pana/Panią osiedle jest odpowiednio wyposażone w infrastrukturę komunikacyjną (m.in. dobrej jakości drogi, możliwość dojazdu środkami transportu zbiorowego)?	38%	30%	10%	10%	12%	
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
6. Czy uważa Pan/Pani, że zamieszkiwane przez Pana/Panią osiedle jest odpowiednio wyposażone w infrastrukturę towarzyszącą (m.in. łatwy dostęp do obiektów usługowych, dostępność obszarów zielonych i rekreacyjnych)?	36%	30%	20%	10%	4%	
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
9. Czy uważa Pan/Pani nowopowstałe osiedla deweloperskie za lepsze w funkcjonalności oraz organizacji przestrzeni, chociażby w porównaniu do osiedli powstających w związku z działalnością spółdzielni mieszkaniowych?	6%	30%	22%	28%	14%	
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
10. Czy uważa Pan/Pani, że nowopowstałe osiedla deweloperskie stanowią zagrożenie dla współczesnego mieszkalnictwa Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot?	12%	14%	30%	38%	6%	
	odpowiedzi:					
	zdecydowanie tak	raczej tak	ani tak, ani nie	raczej nie	zdecydowanie nie	
12. Czy gdyby ponownie miał/a Pan/Pani możliwość wyboru mieszkania/domu, to wybór padłby na to samo miejsce?	28%	48%	6%	16%	2%	

Annex 2. The results of the questionnaire collected in tabular form (answers to questions 7 and 8 are presented in separate graphs – il. 2 and il. 3; question no. 11 required a written answer Source: own elaboration based on survey

	answers:					
	detached single-family dwelling	semi-detached single-family dwelling	single-family terraced houses/group housing	compact multi-family dwelling	multi-family detached dwelling	other
1. What form of housing do you live in?	16%	12%	26%	30%	14%	2%
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
2. Are you satisfied with your place of residence?	36%	50%	10%	4%	-	
	answers:					
	under 2 years		2 to 6 years		over 6 years	
3. How long have you been living in your current place of residence?	34%		36%		30%	
	answers:					
	very good	rather well	neither good nor bad	rather badly	very bad	
4. How would you rate your current place of residence?	46%	44%	6%	4%	-	
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
5. Do you think that the housing estate you live in is adequately equipped with transport infrastructure (e.g. good quality roads, accessibility by public transport)?	38%	30%	10%	10%	12%	
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
6. Do you think that the housing estate you live in is adequately provided with associated infrastructure (e.g. easy access to service facilities, availability of areas of green and recreational areas)?	36%	30%	20%	10%	4%	
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
9. Do you consider newly developed housing estates to be better in functionality and organisation of space, if only in comparison with housing association estates?	6%	30%	22%	28%	14%	
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
10. Do you think that newly developed housing estates pose a threat to the contemporary housing in the GGS MA?	12%	14%	30%	38%	6%	
	answers:					
	definitely yes	rather yes	neither yes nor no	rather not	definitely not	
12. If you were given the opportunity to choose an apartment/home again, would the choice be to the same place?	28%	48%	6%	16%	2%	

## BIBLIOGRAFIA/REFERENCES

- [1] Drozda, Ł., 2023. *Dziury w ziemi. Patodeveloperka w Polsce*. Wołowiec, Wydawnictwo Czarne, s. 154-164.
- [2] Jarmuż M. J., 2020. *Problemy mieszkaniowe w Polsce w latach siedemdziesiątych XX wieku w świetle dokumentów osobistych*. Warszawa, Instytut Historii PAN.
- [3] Kumorek, M., 2010. *Analiza rozwoju budownictwa wysokiego*. Przestrzeń i Forma, 14, s. 91-134.
- [4] Nadolny, A., 2010. *Normatyw mieszkaniowy w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej o charakterze uzupełniającym z lat 1945-1968 na przykładzie Poznania*, Architecturae et Artibus, 2, s. 42-51.
- [5] Nykiel, L., 1984, *Materiałowe uwarunkowania rozwoju wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego*, Acta Universitatis

- Lodziensis. Folia Oeconomica, 39, s. 107-118.
- [6] Orchowska, A., 2019, *Standaryzacja w budownictwie mieszkaniowym w oparciu o przepisy prawa*, Housing Environment, 27, s. 84-93.
- [7] *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2022 poz. 1225).
- [8] Stachura, E., Tufek-Memisevic, T., 2022, *Tendencje rozwojowe w architekturze mieszkaniowej i mieszkalnictwie w Polsce w I dwudziestolecie XXI w.*, Housing Environment, 38, s. 40-50.
- [9] Wojtkun, G., 2008, *Wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w Polsce – w cieniu wielkiej płyty*, Przestrzeń i Forma, 10, s. 175-194.

## ŹRÓDŁA INTERNETOWE/ONLINE RESOURCES

- [1] Bachowski M., 2020. „Patodeveloperka w pełnym rozkwicie”, czyli korytarz za ćwierć miliona. <https://noizz.pl/design/jan-spiewak-patodeveloperka-w-peelnym-rozkwicie-czyli-korytarz-za-cwierc-miliona/xyltb2> (dostęp 28.09.2022).
- [2] Derewienko E., 2022. *Fundusze ostrzą sobie zęby na nowe mieszkania. A deweloperzy budują ich coraz mniej*. <https://300gospodarka.pl/news/fundusze-ostrza-sobie-zebry-na-nowe-mieszkania-a-deweloperzy-buduja-ich-coraz-mniej> (dostęp 08.01.2023).
- [3] Gawrońska A., 2022. *Kupować mieszkanie czy czekać? Można urwać tylko kilka procent*. <https://pieniadze.rp.pl/planowanie-wydatkow/art37272071-kupowac-mieszkanie-czy-czekac-mozna-urwac-tylko-kilka-procent> (dostęp 08.01.2023).
- [4] *Inspekcja domu*. 2022. *Wymagania powierzchni: salon z aneksem kuchennym minimalna powierzchnia*. <https://www.inspekcjadomu.pl/porady/wymagania-powierzchni-salon-z-ane-ksem-kuchennym-minimalna-powierzchnia/> (dostęp 28.09.2022).
- [5] Karpiuk K., 2022. „Chów klatkowy Polaka zwyczajnego”. *Deweloperzy budują coraz mniejsze mieszkania, na większe nas nie stać*. <https://superbiz.se.pl/wiadomosci/chow-klatkowy-polaka-zwyczajnego-deweloperzy-buduja-coraz-mniejsze-mieszkania-na-wieksze-nas-nie-stac-aa-JxY9-j9d1-88DX.html> (dostęp 15.12.2022).
- [6] Mierczak W., 2022. *Co to patodeveloperka?* <https://pewnylokal.pl/patodeveloperka-co-to> (dostęp 28-09-2022).

- [7] Puchalski P., 2018. „Miasto zjada las”. *Nowe osiedle wyrosnie pomiędzy cmentarzem Srebrzysko a Moreną. Inwestycja budzi kontrowersje*. <https://radiogdansk.pl/wiadomosci/2018/08/03/miasto-zjada-las-nowe-osiedle-wyrosnie-pomiedzy-cmentarzem-srebrzysko-a-morena-inwestycja-budzi-kontrowersje/> (dostęp 04.01.2023).
- [8] *Rynek pierwotny*. 2023a. <https://rynekpierwotny.pl/oferty/tree-development-group-sp-z-oo/3-lipy-gdansk-suchanino-15379/> (dostęp 01.01.2023).
- [9] *Rynek pierwotny*. 2023b. <https://rynekpierwotny.pl/oferty/1-aleja/1-aleja-gdansk-suchanino-15198/1016663/> (dostęp 03.01.2023).
- [10] Słowik P., 2021. *10 lat na wkład własny, kolejne 30 lat kredytu. Polska to nie jest kraj dla młodych ludzi*. <https://forsal.pl/nieruchomosci/mieszkania/artykuly/8101724,10-lat-na-wklad-wlasny-kolejne-30-lat-kredytu-polska-to-nie-jest-kraj-dla-mlodych-ludzi.html> (dostęp 08.01.2023).
- [11] Tokarczyk M., 2021b. *Wież „ludzkich kurników” i leżących wieżowców. Poznajcie Banino pod Gdańskiem*. <https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,27866141,wies-ludzkich-kurnikow-i-lezacych-wiezowcow-banino-pod-gdanskim.html> (dostęp 07.01.2023).
- [12] Zańko-Gulczyński P., 2022. *Blisko 17 proc. nowych mieszkań w ogóle nie trafia na rynek. Kupują je fundusze inwestycyjne. Najem instytucjonalny rośnie w siłę*. <https://regiodom.pl/blisko-17-proc-nowych-mieszkan-w-ogole-nie-trafia-na-rynek-kupuja-je-fundusze-inwestycyjne-najem-instytucjonalny-rosnie-w-sile/ar/c9-15823735> (dostęp 08.01.2023).