

Kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej wpływami społeczno-ekonomicznymi

Creating residential area in the processes of socio-economic

Streszczenie

Na podstawie realizacji powstałych w mieście średniej wielkości na przełomie minionych dwóch dekad można wyróżnić tendencje rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych osiedli mieszkaniowych powiązane z dynamiką wzrostu gospodarczego i towarzyszącymi im zjawiskami społeczno-ekonomicznymi. Na bazie wyróżnionych cech zabudowy można opisać modele przestrzeni mieszkaniowej ukształtowanej czynnikami społeczno-ekonomicznymi.

Abstract

At the turn of the past two decades the trends of form and function solutions for residential areas have been associated with the dynamics of economic growth and related socio-economic factors. The characteristics of the building have been described for the created models residential area in the processes of socio-economic.

Słowa kluczowe: czynniki społeczno-ekonomiczne, rozwój krajowego budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej, towarzystwo budownictwa społecznego

Keywords: socio-economic factors, development housing, creating residential area, social housing society, developer

Zakończony okres przemian ustrojowych lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia nie rozpoczął oczekiwanej stabilizacji rozwoju, gospodarka państwa przechodziła zmienne okresy koniunktury osiągając krótkotrwale równowagę. Zmienność okresów wpływała na nierówny rozwój budownictwa mieszkaniowego, które poddawane było różnym czynnikom kształtującym nową jakość wznoszonych budynków. Na szybko urbanizowanych terenach podmiejskich zaczęły sąsiadować ze sobą tkanki mieszkaniowe o bardzo odmiennych założeniach funkcjonalnych i wartościach estetycznych powstałych w ramach tych samych ustaleń warunków zabudowy.

Ze względu na dużą złożoność tych zjawisk trudne jest wyodrębnienie głównych czynników wpływających na kształtowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w budownictwie mieszkaniowym. Wśród nich istotny wpływ miały inicjatywy ustawodawcze nadające uwarunkowania prawne działalności budowlanej, możliwości nabywcze mieszkańców, biznesowa działalność inwestorska.

Ciekawym polem badawczym jest nowo zurbanizowany obszar przedmieścia Opola w rejonie dzielnicy Kolonia Gośławicka, gdzie powstające od połowy lat dziewięćdziesiątych osiedla budownictwa wielorodzinnego mają dalece odmienne cechy. Dzięki nim można sformułować tendencje występujące w budownictwie mieszkaniowym, które mogą posłużyć do zdefiniowania

The state economy passed various periods of economic conditions. This diversity affected the unstable housing development and introduced factors affecting on the quality of the buildings.

The residential areas can be seen with very diverse assumptions functional and aesthetic values in the adjacent built-up areas. There were a same zoning arrangements.

The main factors influencing the formation of functional solutions in housing are to isolate difficult because high complexity of these factors. These were significantly affected by legislative initiatives of construction activities, purchasing power of residents, business and investment activities.

The trends in housing can be used to define models functional and forms layouts of buildings in the characterizing conditions economic periods. The dependence can be formulated:

economic conditions = socio-economic factors = characteristics of housing

The number of completed apartments decreased the state intervention started in the form of aid programs introducing both financial instruments (National Housing Fundation and Housing Office) and organizational (Social Housing Society) [1].

* Dr hab. inż. arch. Piotr Obracaj, prof. Politechniki Opolskiej; **mgr inż. Mirosław Łotarewicz, Katedra Budownictwa i Architektury, Wydział Budownictwa, Politechnika Opolska / Piotr Obracaj, Assoc. Prof. D.Sc. Ph.D. Arch.; Mirosław Łotarewicz, M.Sc., Chair of Construction and Architecture, Faculty of Construction, Opole University of Technology

modeli charakteryzujących związki czynników społeczno-ekonomicznych z układami funkcjonalno-przestrzennymi budynków realizowanych w okresach zmiennej koniunktury gospodarczej. Powstaje wówczas zależność:

koniunktura gospodarcza = czynniki społeczno-ekonomiczne = cechy zabudowy mieszkaniowej

Odnotowany w połowie lat dziewięćdziesiątych spadek liczby oddawanych mieszkań spowodował interwencję państwa w postaci uruchomienia programów pomocowych wprowadzających narzędzia finansowe (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i Kasa Mieszkaniowa) oraz organizacyjne (Towarzystwa Budownictwa Społecznego) [1]. Główną zasadą powstałego budownictwa czynszowego był brak możliwości przekształcenia takiego mieszkania na własnościowe lokatorskie prawo do lokalu. Program dopiero zaowocował w okresie najniższego spadku koniunktury przypadającego na początek lat dwutysięcznych, sprzyjała temu łatwa droga finansowania gmin, spółdzielni i firm prywatnych zawiązujących TBS. Na tworzone układy funkcjonalne budynków nałożono ograniczenia prawne dotyczące minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na liczbę lokatorów oraz kosztów realizacji wpływających na wysokość spłaty zadłużenia z tytułu kredytu udzielonego na realizację całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego [2]. Te dwa uwarunkowania zasadniczo wpłynęły na założenia projektowe podporządkowane kosztom zapewniającym zdolność kredytową najemcy. Spowodowały budowanie struktur budynków na bazie minimalnej powierzchni użytkowej lokali, tworzenie układów klatkowych obsługujących większą liczbę lokali na piętrze, zubożyły formę i zminimalizowały detal architektoniczny oraz wiele innych wycelowanych w obniżenie kosztów inwestycji.

Słabe zainteresowanie gmin programem spowodowało lawinowe wykorzystanie środków z funduszu przez firmy prywatne, które musiały jedynie pokryć koszty przygotowania koncepcji i wniosku. W ten sposób osoby prywatne mogły stać się zarządcami dużych zasobów mieszkaniowych za środki publiczne. Ogromny popyt w krótkim czasie wyczerpał publiczne środki finansowania również na rozpoczęte inwestycje, przymuszając nowo powstałe towarzystwa do sprzedaży rynkowej oddawanych mieszkań. Oferta rozwiązań przestrzennych obarczona ograniczeniami programu, dzięki któremu zabudowa powstała, mogła być skierowana jedynie do mniej zamożnych i wymagających lokatorów. Budynki tanie, o mniejszej wartości estetycznej często ulegają przekształceniom formy i uzupełnieniu detalu. Działania nowego właściciela zwykle nie jest właściwie koordynowane przez ustanowiony zarząd zawiązywanych wspólnot lokatorskich [3]. Mieszkańcy wspólnot mają zwykle silne poczucie przynależności do użytkowanych również części zewnętrznych budynku (balkonów, tarasów, wejść, podwórek) i chęć wpływania na stronę wizualną kierując się głównie własnymi potrzebami funkcjonalnymi i osobistym poczuciem estetyki.

Rozważając udział struktury własnościowej w produkcji budowlanej w zakresie ujętym szczegółową klasyfikacją obejmującą budownictwo mieszkaniowe można zauważyć stopniowy trwały spadek udziału budownictwa spółdzielczego i czynszowego na

The main principle of the resulting social housing was not possible transformation to the ownership. The functional systems in buildings has been imposed legal restrictions for the minimum usable area attributable to the number of tenants and the investment project cost [2]. These two factors has contributed to the design assumptions for tenant credit rating. The building structures were built by minimum usable area of housing units, creation cage systems serving more units on the floor, minimization of architectural detail and forms, and other reducing investment costs.

At short time the strong demand has run public funding even in these have begun to invest.

The Social Housing Society have been obliged to sell finished apartments on the market. Offer utility solutions were affected by the earlier limitations of functional, could be addressed only to the less affluent residents. Often the buildings cheap are transformed form and architectural detail.

The activities of the news owners are usually not correctly coordinated by the management board established residential communities [3]. A sustained decline is noticeable in participation of cooperative housing. The sector has been displaced by the housing intended for sale or rent [4].

Polish entry into the structures of the European Union was the main factor that gives economic growth and affluence of the population. This led to the improvement of living conditions in housing too. The last ten years has been a dynamic and rich in changes of the creating process and maturing real estate market. Adjustment of housing demand as a factor had a positive impact on the development of functional systems and forms.

The Developers must to recognize the expectations of the market liberated from the overriding limitations to the purchasing power of inhabitants. The crediting investments are the part of a financial strategy. The unlimited opening turn helped to implement housing plans very broad sectors of society. It was the cause of the increase in purchase apartments prices. The price limit for apartment building in the suburbs of the city appeared in relation to the price for the average size of new single-family building located in a satellite of city. This proportion was the main factor in single family housing development.

Forming residential structures is related from the developer business action. A trader oriented to financial target. The free market elements influence a development of form and function assumptions in the buildings for sale. The main factor is adjustment for the wealth customers.

An assumption for the functions evolves to enrich elements for user comfort: size of rooms, expanding recreational area, availability terrace of the apartment, utility rooms with laundry, elevators in low buildings etc. Creation of recreational areas comes from the generals trends of metropolis housing.

At the peak of economic growth at the end of the last decade the apartment-building were built in a very high standard and prominent architectural forms.

rzecz wypierającego go sektora budownictwa przeznaczonego na sprzedaż i wynajem [4].

Wejście Polski w struktury Unii Europejskiej było głównym czynnikiem nadającym dynamikę wzrostowi gospodarstwu i zamożności społeczeństwa, co przełożyło się na podnoszenie warunków życia również w sferze mieszkalnictwa. Ostatni okres dziesięciu lat to wyjątkowo dynamiczny i obfitujący w zmiany proces tworzenia i dojrzewania rynku nieruchomości w Polsce. Spowodował wyregulowanie popytu mieszkaniowego i jako czynnik pozytywnie wpłynął na kształtowanie układów przestrzenno-funkcjonalnych. Firmy deweloperskie w swoich działaniach musiały rozpoznać oczekiwania rynku uwolnionego od nadrzędnych ograniczeń na rzecz siły nabywczej mieszkańca. Nie bez znaczenia są możliwości kredytowania inwestycji będące elementem strategii instytucji finansowych. Pierwsze kredyty mieszkaniowe pojawiły się pod koniec lat dziewięćdziesiątych, wcześniej posługiwano się gotówką. Późniejsze ich nieograniczone otwarcie umożliwiło realizację planów mieszkaniowych bardzo szerokim grupom społeczeństwa, ale równocześnie przyczyniło się do wzrostu cen zakupu. Pojawiła się płynna granica poziomu cenowego dużego lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, lokalizowanego na przedmieściach miasta, w stosunku do wartości średniej wielkości nowego budynku jednorodzinnego usytuowanego w satelicie miasta. Ta proporcja była głównym czynnikiem rozwojowym budownictwa jednorodzinnego, którego wzrost ukształtował się proporcjonalnie w stosunku do wartości wskaźników ekonomicznych (PKB).

The economic downturn recorded in the country can reduce the number of applicants for ownership housing. The development market would want to switch to social housing. The tendencies characteristic of social housing may return. This can be seen in present realizations which the price reduction of the residential units is done at an expense of the functional elements: the subordination of the structure for sale small apartments, the creation of corridor systems served by one elevator, no garage, loss of recreational areas etc. The many elements forms passes from an apartments buildings.

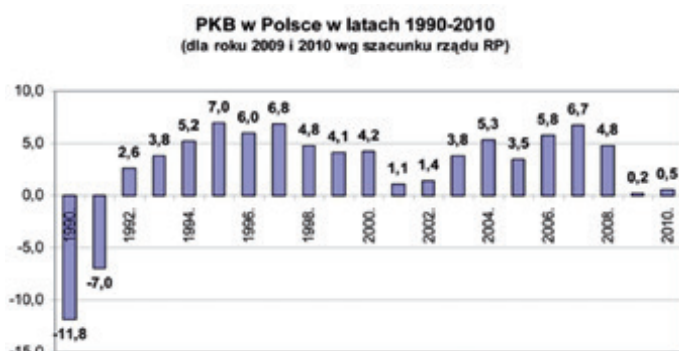
The main problem of residential construction in a country is the deficit of funding sources. The previous sources are not been able ensure long-term development. The cause of the weak state of development is the both lack of adequate involvement of local government, the general save money and invest in this area.

BIBLIOGRAPHY

- [1] Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995.133.654).
- [2] Rozporządzenie Rady Ministrów z 04.07.2000 r. w sprawie warunków udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. 2000.62.719).
- [3] Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994.85.388 zm.).
- [4] Kirejczyk K., *XX years of Polish development sector in Poland* (Polish Association of Developers).
- [5] Ustawa z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2004.19.177 zm.).

il. 1. Widok z lotu ptaka od północy na osiedla mieszkaniowe w Kolonii Gosławickiej (fotografia: Jarosław Makowski / www.bankfoto.com.pl) / View of the residential quarters in Kolonia Gosławicka (photo: Jarosław Makowski / www.bankfoto.com.pl)





il. 2. PKB w Polsce w latach 1990–2010 (źródło GUS) / GDP in Poland in 1990–2010 (by CSO)

Kształtowanie struktur osiedli mieszkaniowych związane jest z działaniem biznesowym dewelopera będącego przedsiębiorcą ukierunkowanym na cel finansowy. Rozwój form przestrzennych i poszerzenie założeń funkcjonalnych budynków przeznaczonych na sprzedaż są kształtowane przez elementy wolnego rynku na zasadzie konkurencyjności. Głównym czynnikiem modelowania przestrzeni mieszkaniowej jest dopasowanie do segmentu zamożności nabywców.

Na podstawie osiedli opolskich widoczne jest ewoluowanie założeń w kierunku wzbogacania elementów odpowiadających za komfort użytkowania poprzez: wielkość pomieszczeń, rozbudowywanie części rekreacyjnych w postaci tarasów (nawet w mniejszych mieszkaniach), dostępność tarasów z pozostałych

części mieszkania, wyodrębnienie pomieszczeń gospodarczych z pralnią, wprowadzenie dźwigów osobowych w budynkach niskich itd. Ukierunkowanie na rozbudowę strefy części rekreacyjnych wpływa z ogólnych tendencji przekształceń układów mieszkaniowych w metropoliach, w których mieszkaniowiec czerpie korzyści z lokalizacji śródmiejskiej mając do dyspozycji własną enklawę zieleni wprowadzającą akcent pozamiejski.

W szczycie wzrostu gospodarczego odnotowanym pod koniec ostatniej dekady powstała zabudowa apartamentowa o bardzo wysokim standardzie i wyróżniających się formach architektonicznych.

Ważnym tłem działalności deweloperskiej jest częste korzystanie przy wyborze wykonawców do poszczególnych etapów procesu inwestycyjnego ze sposobu określonego w Prawie zamówień publicznych [5] mimo, znaczących wad tego postępowania. Wynika to głównie z organizacyjnego podejścia instytucjonalnego przypisanego zwykle do dużych konsorcjów, czy grup realizujących zadanie inwestycyjne w relacji deweloper-bank. Poszukiwanie oszczędności na wszystkich stadiach realizacji inwestycji najczęściej powoduje spadek poziomu usług, co wpły-

il. 3. Widok budynków charakterystycznych osiedli mieszkaniowych w Kolonii Gosławickiej: a) Osiedle OTBS III przy ulicy Koszalińskiej, b) Osiedle OTBS IV przy ulicy Koszalińskiej, c) Osiedle Słoneczne przy ulicy Krzemienieckiej, d) Osiedle Klonowe przy ulicy Tarnopolskiej (fotografia: autor) / View of typical residential buildings in Kolonia Gosławicka: a) The OTBS III Housing Estate on the Koszalińska Street, b) The OTBS IV Housing Estate on the Koszalińska Street, c) The SUNNY Housing Estate on the Krzemieniecka Street, d) The MAPLE Housing Estate on the Tarnopolska Street (photo: author)



wa negatywnie na wartości funkcjonalne tworzonej przestrzeni mieszkaniowej, choć to nie jest regułą. Często ważniejsze jest elastyczne dopasowanie do potrzeb rynku, dlatego deweloperzy będący wykonawczymi przedsiębiorstwami budowlanymi łatwiej mogą sprostać temu zadaniu.

Przy odnotowywanym spadku koniunktury gospodarczej w kraju zapewne będzie ubywać chętnych na mieszkania własnościowe, ze względu na niepewność miejsca pracy i zarobki. Dlatego rynek deweloperski będzie chciał przestawić się na budownictwo czynszowe, które może być przystanią dla mieszkańców na gorsze czasy. Powrócą tendencje kształtowania przestrzeni mieszkaniowej charakterystyczne dla budownictwa czynszowego. Widoczne jest to w obecnych realizacjach, w których obniżenie ceny lokali odbywa się kosztem elementów funkcjonalnych poprzez: podporządkowanie struktury do łatwo sprzedażnych małych mieszkań, tworzenie układów korytarzowych obsługiwanych jednym dźwigiem osobowym, pozbawienie obsługi garażowej i zanik stref rekreacyjnych. Natomiast charakterystyczne jest przenoszenie wielu elementów formy nawiązującej do zabudowy apartamentowej.

Ogólnie głównym problemem budownictwa mieszkaniowego i jego infrastruktury jest niedobór wewnątrz krajowych źródeł finansowania, które nie są w stanie zapewnić długofalowego rozwoju. Do słabej kondycji rozwojowej przyczynia się również słabe zaangażowanie samorządu we współfinansowanie budownictwa mieszkaniowego, zachęcanie do gromadzenia oszczędności i inwestowania w tej sferze.

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Ustawa z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.1995.133.654).
- [2] Rozporządzenie Rady Ministrów z 04.07.2000 r. w sprawie warunków udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. 2000.62.719).
- [3] Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994.85.388 zm.).
- [4] Kirejczyk K., *XX lat polskiego sektora deweloperskiego w Polsce* (Polski Związek Firm Deweloperskich).
- [5] Ustawa z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2004.19.177 zm.).

il. 4. Widok budynków Osiedla OTBS III i Osiedla Klonowego (fotografia: autor) / View of buildings housing estate: The OTBS III Housing Estate and The MAPLE Housing Estate (photo: author)





il. 5. Widok budynków Osiedla Klonowego i Osiedla OTBS IV (fotografia: autor) / View of buildings housing estate: The MAPLE Housing Estate and The OTBS IV Housing Estate (photo: author)

il. 6. Widok budynków Osiedla Słonecznego i Osiedla Klonowego (fotografia: autor) / View of buildings housing estate: The SUNNY Housing Estate and The MAPLE Housing Estate (photo: author)

