

Recenzja książki napisanej pod redakcją Lucyny Frąckiewicz *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*

Ewa Krakowińska

Recenzowana książka została napisana przez pracowników naukowych Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych i Instytutu Gospodarki Nieruchomościami z okazji dziewięćdziesiątych urodzin profesora Witolda Niecińskiego, ale odchodzi ona od przyjętej konwencji „księgi jubileuszowej”, i zawarto w niej tylko artykuły dotyczące problematyki mieszkaniowej, która stanowiła ważny obszar badań naukowych profesora.

Książka została podzielona na cztery części: cz. I „Mieszkanie jako problem społeczny”, cz. II „Polityka mieszkaniowa”, cz. III „Ocena warunków mieszkaniowych”, cz. IV „Głosy gestorów zasobów mieszkaniowych”, co pozwoliło na wielopłaszczyznową analizę zagadnień związanych z polityką mieszkaniową.

W części pierwszej Jolanta Supińska „Miejsce i rola polityki mieszkaniowej w polityce społecznej – miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej”, omawia przemiany w polityce mieszkaniowej. W analizie autorka zwraca uwagę na to, że mieszkanie jest dobrem prywatno-publicznym, a od przyjętego modelu polityki społecznej zależy, w jakim zakresie mieszkanie zostanie wyłączone spod dyktatu mechanizmów rynkowych. Szersze rozumienie kwestii mieszkaniowej wymaga analizy problemu mieszkaniowego z punktu widzenia właścicieli budynków: do domów trzeba dopłacać, remontować je, natomiast dla użytkowników mieszkań problemy mieszkaniowe związane są z tym, że mieszkania są z małe, źle zlokalizowane, są za drogie, że zbiorowe formy zamieszkiwania są uznawane za miejsca dla osób odrzuconych, a także są osoby, które w ogóle nie mają mieszkania. Zdaniem autorki, tylko poprzez tak szerokie spojrzenie na mieszkalnictwo może dojść do zintegrowanego myślenia o polityce mieszkaniowej i polityce społecznej jako o dwóch zachodzących na siebie sferach.

Artykuł Władysława Dominiaka „Realizacja społecznych celów mieszkalnictwa w krajach Unii Europejskiej. Implikacje dla Polski” zwraca uwagę na założenia oraz środki i instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej, a szczególnie mieszkań udostępnianych i użytkowanych na zasadach społecznych. Omawiając wybrane aspekty społecznego mieszkalnictwa, autor przedstawia na przykładzie wybranych krajów Unii Europejskiej, jakie powinno ono spełniać warunki i jak dalece zawężone jest pojęcie „mieszkania socjalnego” w Polsce. Analiza głównych celów i założeń społecznej polityki mieszkaniowej w wybranych krajach UE wskazuje, że problemy mieszkań społecznych rozwiązywane są w ramach szerszych programów rządowych przez władze lokalne. Następnie autor omawia udział społecznych mieszkań w budownictwie mieszkaniowym ogółem oraz społeczne zasoby mieszkaniowe w wybranych krajach i w Polsce, aby w ostatniej części artykułu przedstawić główne obszary i grupy instrumentów wspomagania społecznego mieszkalnictwa w krajach UE i w Polsce. Zaprezentowana analiza porównawcza ukazuje dystans, jaki dzieli nasz kraj we wszystkich omawianych dziedzinach w stosunku do starych krajów UE, a jednocześnie jak silne oparcie w partiach politycznych, parlamentach i rządach, samorządach regionalnych i lokalnych mają społeczne cele polityki mieszkaniowej.

Artykuł Adama Andrzejewskiego „Mieszkanie jako element środowiska materialnego i społecznego – funkcje i forma” jest przedrukiem z książki autora *Polityka mieszkaniowa* wydanej przez PWE w 1987 roku. W zaprezentowanym materiale zostało rozwinięte i poszerzone pojęcie mieszkania, omówiono znaczenie mieszkania w życiu indywidualnym i społecznym oraz mieszkanie jako kategorię ekonomiczną z zaznaczeniem, że mieszka-

nie jest klasycznym dobrem trwałego użytku. W dalszej analizie zaprezentowano w dużym skrócie problem mieszkaniowy i kształtujące go czynniki, aby przejść do ostatniej części opracowania związanej z gospodarką i polityką mieszkaniową, w której autor omawia również, jakie elementy powinny się znaleźć w pojęciu prawa do mieszkania, zwraca też uwagę na fakt, że realizacja prawa do mieszkania jest zjawiskiem długotrwałym, zależy od rozwiązań systemowych w gospodarce, i na to, że cena mieszkania i usługi mieszkaniowej będzie zmierzać do poziomu ekonomicznie uzasadnionego, stąd należy pochylić się nad socjalnymi aspektami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jakże w chwili obecnej aktualne są zaprezentowane rozważania, choć minęło 21 lat.

Artykuł Jana Kornilowicza „Społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa w miastach na przełomie XX i XXI wieku” jest fragmentem opracowanego projektu „Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast (polityki społecznej, integracyjnej, mieszkalnictwa, urbanistyki). Stan i kierunki działań”. W artykule omówiono transformację społeczno-ekonomiczną i jej wpływ na mieszkalnictwo, a następnie dokonano analizy budownictwa mieszkaniowego w latach 1989–2002, zmiany stanu i struktury zasobów mieszkaniowych w miastach, zróżnicowanie standardów mieszkaniowych w miastach na podstawie wyników NSP 1988 i 2002. Z przeprowadzonej analizy wynika, że pomiędzy 1988 a 2002 rokiem liczba mieszkań w miastach wzrosła, nastąpiły korzystne zmiany w ich wyposażeniu, zmieniła się struktura własności zasobów, ale nadal deficyt mieszkań jest znaczący. Przyczyną złej sytuacji mieszkaniowej jest wadliwa struktura mieszkań, nieodpasowana do wielkości zamieszkujących je gospodarstw domowych. W ostatniej części zaprezentowanego materiału autor dokonuje analizy sytuacji mieszkaniowej uboższych grup ludności. „Tanich” mieszkań komunalnych ubywa, bo gminy sprzedają mieszkania dotychczasowym lokatorom, a w niewielkim stopniu przybywa mieszkań z odzysku i mieszkań nowych. Rozwiązaniem dla młodych, którzy nie mają środków na wyjście z krytycznej sytuacji mieszkaniowej, miały być TBS-y i mieszkania budowane przez gminy, ale niewielka ilość budowanych mieszkań nie jest w stanie zmniejszyć tego deficytu.

Lucyna Frąckiewicz w artykule „Mieszkanie i jego środowisko” omawia teorie potrzeb podstawowych, a następnie dokumenty, w których podejmowane są kwestie mieszkaniowe, między innymi Europejską Kartę Społeczną (Turyn, 2001 rok) i kontynuację zawartych postanowień w Narodowym Programie Rozwoju na lata 2007–2013, w której poprawa dostępności mieszkań ma być realizowana przez: tworzenie przyjaznego środowiska prawnie instytucjonalnego, odbiurokratyzowanie i ustabilizowanie regulacji procesu inwestycyjnego w budownictwie, rozwój zasobów dostępnych mieszkań na wynajem, realizowanych przez sektor prywatny i non-profit, pobudzanie ruchu mieszkaniowego, rewitalizację zdegradowanych obszarów zurbanizowanych. Autorka zwraca uwagę, że wzrost ilości budowanych mieszkań wymaga rozwoju urządzeń infrastruktury społecznej, technicznej i komunalnej, stąd też szeroko rozumiany problem mieszkaniowy wymaga współpracy wielu dyscyplin naukowych: ekonomistów, urbanistów, architektów i socjologów. Następnie omówiono zawarte w tzw. Karcie Ateńskiej zagadnienia związane z budownictwem mieszkaniowym. Kolejnym omawianym aktem jest opracowany w 1992 roku przez Światową Organizację Zdrowia dokument dotyczący zdrowych miast, propagujący czyste, bezpieczne środowisko, warunki prawidłowego rozwoju, zaspokojenie podstawowych potrzeb, zapewnienie łączności i ciągłości kulturowej, dostępność świadczeń zdrowotnych dla wszystkich. Rozważania zamykające ten artykuł skupiają się na analizie – nadal bardzo trudnej – sytuacji mieszkaniowej w Polsce; choć wiele było deklaracji związanych z kwestią mieszkaniową zawartych w takich dokumentach jak: „Nowy ład mieszkaniowy” (1992 r.), „Średniookresowa strategia rozwoju mieszkalnictwa” (1995 r.), „Założenia polityki mieszkaniowej państwa na lata 1999–2003” (1999 r.), to nie udało się jej rozwiązać.

Część II „Polityka mieszkaniowa” rozpoczyna artykuł Michała Kaczorowskiego „Początki polityki mieszkaniowej”, który jest przedrukiem z książki autora *Początki odbudowy kraju i stolicy 1944–1949*, wydanej przez PWN w 1980 roku. W artykule dokonano analizy trudności, jakie napotykała polityka mieszkaniowa w okresie odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych. W 1945 roku zrestytuowano Polskie Towarzystwo

Reformy Mieszkaniowej celem pobudzenia dyskusji w sprawie polityki mieszkaniowej i rozstrzygnięcia następujących spraw: wielkości standardowego mieszkania, roli inicjatywy prywatnej w budownictwie, ustalono, że podmiotami odbudowy będą państwo, gminy, spółdzielnie lokatorskie, zainteresowane zjednoczenia przemysłu, zakłady przemysłowe (budownictwo typu patronalnego). W 1947 roku weszła w życie ustawa o normach i standardach budowlanych. Budownictwo spółdzielcze i prywatne w latach 1945-1947 finansowane było głównie przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Pomoc kredytową, całość prac związanych z budowaniem osiedli i mieszkań pracowniczych finansowanych wyłącznie ze środków państwowych przejęły Zakłady Osiedli Robotniczych (ZOR). Przeprowadzona analiza pozwala zauważyć, że w tym okresie współistniały różne systemy gospodarki mieszkaniowej.

Artykuł Edwarda Kuminka „W sprawie programu zmian w polityce mieszkaniowej”, jest przedrukiem jego artykułu ze „Spraw Pracowniczych” (zeszyt 1-3 z 1998 roku). W tekście autor omawia najważniejsze, według niego, dokumenty, w których określony został docelowy model polityki mieszkaniowej. Niewystarczające zmiany w polityce mieszkaniowej wynikały z faktu wprowadzenia do II etapu reformy przygotowanych materiałów opracowanych przez Radę do Spraw Mieszkaniowych „Podstawowych zasad polityki mieszkaniowej” przyjętych przez nią w 1986 roku. W dalszej analizie autor postuluje opracowanie nowego podstawowego aktu, jakim powinna być ustawa-prawo mieszkaniowe, która powinna regulować wszystkie istotne zagadnienia związane z polityką mieszkaniową. Zdaniem autora, prawidłowe funkcjonowanie mieszkalnictwa w latach dziewięćdziesiątych związane jest ze zwiększonym zaangażowaniem środków własnych ludności w mieszkania; samorządy terytorialne powinny decydować o formach budownictwa, strukturze inwestorskiej i utrzymaniu zasobów, a władza państwowa powinna określać kierunek polityki mieszkaniowej i wielkość środków finansowych (kredytów i dotacji), dodatkowo należy przywrócić równowagę inwestycyjno-budowlaną.

Artykuł Witolda Niecińskiego „Czterdzieści pięć i dziewięć lat polityki mieszkaniowej w Polsce” jest przedrukiem artykułu ze „Spraw Mieszkaniowych”, zeszyt 2-3

z 1999 roku. W tekście dokonano analizy zmian w polityce mieszkaniowej w latach 1945-1956, z wyróżnieniem fazy wielosektorowej w latach 1945-1948 i gospodarki scentralizowanej w latach 1949-1955. Drugi analizowany okres to lata od „nowej polityki mieszkaniowej (1957) do końca roku 1970, okres trzeci to lata (1971-1978) narastającego kryzysu gospodarki mieszkaniowej, czwarty okres (1979-1989) to czas pogłębiającego się kryzysu, okres piąty (od 1990 do 1998) to czas transformacji ustrojowej i trwającego nadal kryzysu. Polityka mieszkaniowa w całym analizowanym przedziale czasowym uległa poważnym zmianom, ale niestety charakteryzowała się dużą fragmentarycznością rozwiązań i doraźnością działań w zależności od sytuacji politycznej, gospodarczej i społecznej. Nie nastąpiło wtedy zahamowanie tendencji spadkowych budownictwa mieszkaniowego, a kolejne ekipy rządzące wykazywały, zdaniem autora, bezradność i oczekiwały, że mechanizmy rynkowe przyniosą przełamanie kryzysu.

Artykuł Macieja Cesarskiego „Polityka i sytuacja mieszkaniowa w Polsce i Europie Zachodniej – kierunki i uwarunkowania”. Podstawowe przemiany w polityce mieszkaniowej w Europie Zachodniej nastąpiły, zdaniem autora, w latach 50. i 60. ubiegłego stulecia, czyli w okresie realizacji doktryny „państwa opiekuńczego”, kiedy sektor państwowy przejął ciężar zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Na początku lat 70. głównym celem polityki mieszkaniowej była likwidacja niedoboru mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Na początku lat 80. państwa Europy Zachodniej obniżyły dotacje publiczne na rzecz mieszkalnictwa i zwiększyły zaangażowanie ludności w finansowanie inwestycji mieszkaniowych wraz z dochodzeniem do czynszu ekonomicznego, ale przy zlikwidowanym już deficycie mieszkań. Wtedy też w wielu krajach rozpoczęła się prywatyzacja mieszkaniowej własności publicznej, dla polityki mieszkaniowej łatwiejsze stało się rozwijanie kredytowania budowy i zakupu mieszkań dotowanych z funduszy publicznych. W dalszej części rozważań autor omawia wpływ zmian ustrojowych na politykę mieszkaniową w Polsce. Lata 1949-1955 to czas eliminowania prywatnego budownictwa mieszkaniowego, państwo przejęło zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, w latach 70. przemiany demograficzne potęgują

wzrost zapotrzebowania na mieszkania przy niewystarczających środkach publicznych na budownictwo i postępującą dekapitalizacją zasobu mieszkaniowego. Po 1989 roku zwrot ku gospodarce rynkowej przerzucił zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych na gospodarstwa domowe, a gmina stała się odpowiedzialna za sytuację mieszkaniową, najuboższe gospodarstwa domowe mogą otrzymywać dodatki mieszkaniowe. W 1995 roku powstał Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, który udziela dotowanych przez państwo kredytów mieszkaniowych, a modyfikacje ustawowe popierają własność prywatną mieszkań, przy znaczących deficycie mieszkań. Kolejną część artykułu dotyczy sytuacji mieszkaniowej w Polsce i Europie Zachodniej. Po 1989 roku w Polsce liczba budowanych mieszkań maleje, ale ich standard zbliża się do europejskiego. W latach 1980–2001 w wielu państwach obserwuje się wzrost udziału mieszkań socjalnych w zasobie czynszowym mimo presji na ograniczanie sektora publicznego, co potwierdza potrzebę szerokiego państwowego popierania budownictwa społecznego w celu uporania się z ilościowym niedoborem mieszkań, a to wymaga długookresowych działań, tak jak to miało miejsce w Europie Zachodniej.

Część III pt. „Ocena warunków mieszkaniowych” rozpoczyna artykuł Hanny Kuleszy „Współczesna kwestia mieszkaniowa”, w którym autorka analizuje warunki mieszkaniowe w Polsce na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego 2002. Autorka zwraca uwagę na zmiany w liczebności, składzie i strukturze gospodarstw domowych. Jednocześnie po 1989 roku zmniejszył się stopień samodzielności zamieszkania, nastąpiły zmiany w tytule zajmowania mieszkań, zwiększył się udział właścicieli mieszkań i udział mieszkań własnościowych w spółdzielniach, przy czym im starsze gospodarstwo domowe, tym częściej użytkuje własny dom lub mieszkanie, im wyższe wykształcenie, tym częściej gospodarstwo domowe użytkuje własne lub spółdzielcze mieszkanie. Młode rodziny rzadko zajmują własne mieszkania spółdzielcze. Analiza warunków mieszkaniowych obejmuje też standard mieszkaniowy – wyposażenie w instalacje, ale jak wykazuje autorka, nie bierze się pod uwagę stanu technicznego budynków i urządzeń. Mieszkania w Polsce, jak wynika ze spisu, są przeludnione, a sytuacja młodych rodzin jest wyraźnie

gorsza od sytuacji ogółu rodzin. Autorka dokonuje analizy deficytu mieszkań i jego konsekwencji. Niedobór mieszkań, jej zdaniem, ma nie tylko charakter statystyczny, ale również dotyczy faktycznego zapotrzebowania na mieszkania. W ostatniej części artykułu autorka omawia politykę mieszkaniową w Polsce, poddając krytyce tezę, że stosunki rynkowe powinny regulować sferę mieszkaniową, nieefektywność prowadzonej polityki mieszkaniowej, to: mieszkania zbudowane z udziałem ulgi podatkowej, a następnie skierowane na rynek komercyjny, powolny rozwój TBS, brak środków na remonty budynków, dekapitalizacja gminnych, prywatnych i spółdzielczych domów wielomieszkaniowych. Rozwiązanie problemu mieszkaniowego w Polsce, zdaniem autorki, wymaga długoletniego konsekwentnego działania według określonego kompleksowego programu, a tymczasem w Narodowym Planie Rozwoju 2007–2013 kwestia mieszkaniowa nie znalazła odpowiedniego miejsca.

Artykuł Ewy Kaltenberg-Kwiatkowskiej „Warunki mieszkaniowe w świadomości społecznej” odwołuje się do wyników badań opinii, postaw i aspiracji mieszkaniowych Polaków, które były realizowane w 1995 i 2000 roku. Opinie Polaków o własnych warunkach mieszkaniowych są bardzo powściągliwe, a aspiracje są skromne, niewiele wykraczające ponad stan posiadania. 48% badanych w 2000 roku ocenia swoje warunki mieszkaniowe jako przeciętne, 35% jako bardzo dobre, a 17% jako raczej złe. Najgorzej oceniane są mieszkania czynszowe, a zwłaszcza komunalne. 27% badanych uważa, że ich mieszkania powinny być większe o co najmniej jeden pokój, ale uznaje, że nie byłoby ich na nie stać. Zdaniem respondentów kłopoty mieszkaniowe wynikają z „takich czasów” i wysokich cen mieszkań. 38% badanych uważa, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych spoczywa na państwie, ale też 65% badanych zgadza się ze stwierdzeniem, że każdy powinien mieć takie mieszkanie, na jakie go stać, nikt z badanych nie aprobuje eksmisji z powodu nie płacenia za mieszkanie. Dla większości Polaków mieszkanie jest domem, do którego są emocjonalnie przywiązani i z którego na ogół nie chcieliby się wyprowadzać.

Artykuł Hanksi Zaniewskiej „Mieszkania ludzi starszych” w pierwszej części omawia rozwiązania systemowe problemów

mieszkaniowych ludzi starszych w krajach Europy Zachodniej, w których występuje trójśczebny system pomocy: państwo, region, gmina; pewną rolę odgrywają też instytucje prywatne, pomoc dotyczy także dostosowania mieszkań do potrzeb ludzi starszych. W Polsce nie ma programów, ani działań, które dotyczyłyby poprawy sytuacji ludzi starszych w ich mieszkaniach, choć wyniki badań sytuacji mieszkaniowej ludzi starszych wskazują, że respondenci w wieku powyżej 80 lat zamieszkują w mieszkaniach czynszowych komunalnych zupełnie nieprzystosowanych do ich potrzeb. Następnie autorka omawia propozycje rozwiązań systemowych problemów mieszkaniowych ludzi starszych w Polsce: utrzymywanie samodzielności w mieszkaniu, domy dziennego pobytu dla ludzi starszych, wspólnoty mieszkaniowe seniorów, małe środowiskowe domy opieki.

Kolejny artykuł pt. „Bezdomność” Danuty M. Piekut-Brodzkiej analizuje pojęcie i skalę bezdomności, jej przyczyny. Polityka mieszkaniowa sprzyja bezdomności: zmiana warunków najmu mieszkania, wolne czynsze, brak środków na ich uregulowanie prowadzą do eksmisji, brak lokali społecznych sprzyja bezdomności, a brak meldunku utrudnia znalezienie pracy. Sytuacja na rynku pracy spowodowała likwidację hoteli robotniczych, to kolejna przyczyna bezdomności. Słabe jest też zabezpieczenie socjalne wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, mało jest placówek dla ludzi starszych, ułomnych, uzależnionych. Ostatnia część artykułu porusza tematykę skutków bezdomności i polityki społecznej wobec bezdomnych.

Andrzej Stasiak w artykule „Przemiany sytuacji mieszkaniowej wsi polskiej w latach 1921–2002” omawia przemiany ludnościowe po 1945 roku, a następnie przemiany sytuacji mieszkaniowej po 1950 roku, zwracając uwagę na zmianę warunków mieszkaniowych na wsi, takich jak standard, zaludnienie, wyposażenie w instalacje. Statystyczny deficyt mieszkań na wsi wynosi 300 tys. Biorąc pod uwagę konieczność wymiany starego zasobu, brakuje 700 tys. mieszkań.

„O wartości użytkowej mieszkań. Refleksje nad wynikami NSP 1950” to artykuł Wandy Littterer-Marwege, który jest przedrukem z jej książki *Standard mieszkaniowy w miastach Polski. Studium metodologiczne* (wydawnictwo „Arkady”, 1959 r.). W artykule autorka omawia elementy wartości

użytkowej mieszkań: wielkość i jego skład, położenie w budynku, wyposażenie w instalacje, warunki biologiczne i fizyczne, jakie stwarza mieszkanie, czystość powietrza, oświetlenie naturalne, nasłonecznienie, warunki akustyczne, otoczenie budynku, jego stan techniczny budynku. Autorka przedstawia zbiorczy wskaźnik wartości użytkowej zasobów mieszkaniowych.

Część IV „Głosy gestorów zasobów mieszkaniowych” rozpoczyna artykuł Tomasza Zelewskiego „Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy – zakres oraz metoda jego opracowania”. Zdaniem autora, decyzje dotyczące kierunków rozwoju lokalnej gospodarki mieszkaniowej wymagają wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, który powinien obejmować: prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, program prywatyzacji zasobów, zasady polityki czynszowej, sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie, wysokość wydatków finansowych, źródła finansowania wydatków i inne działania usprawniające gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi gminy. Jednocześnie autor zwraca uwagę na to, że roczny cykl budżetowy wymaga, aby tak szeroko skonstruowany plan był corocznie aktualizowany, powinno to sprzyjać ocenie jego realizacji. Wydaje się, że w tak opracowanym programie powinna się znaleźć jeszcze jedna istotna informacja, dotycząca planu przestrzennego zagospodarowania terenu, gdyż brak takich planów niejednokrotnie uniemożliwia realizację budownictwa na terenie gminy.

Zdzisław Ślábkiewicz w artykule „Budownictwo społeczne” analizuje wybrane zapisy Ustawy z 26 października 1995 roku „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” (Dz.U. z 2000 r. NR. 98, poz. 1070, wraz z późniejszymi zmianami). W dalszej części artykułu autor omawia propozycje finansowania systemu społecznego budownictwa z funduszy UE (szczególnie w krajach, które weszły do UE 1 maja 2004 roku), zwracając uwagę na to, iż aby stworzyć warunki efektywnego wykorzystania systemu finansowania budownictwa społecznego w krajach „dziesiątki”, należy: ustalić wspólne reguły określające, co to jest budownictwo społeczne, jakimi prawami powinno się ono rządzić i jakich

zmian należy dokonać w prawie poszczególnych krajów, aby ujednoczyć i uporządkować je zgodnie z prawem Unii Europejskiej.

Wanda Urbańska w artykule „Rola Towarzystwa Budownictwa Społecznego w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych” analizuje słabe i mocne strony oraz zagrożenia TBS-ów. W artykule autorka omawia zmiany w ustawie o popieraniu niektórych form budownictwa mieszkaniowego ze szczególnym uwzględnieniem zasad finansowania TBS-ów. W dalszej części tekstu zaprezentowała ona wyniki badań Instytutu Rozwoju Miast (dawniej Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej), które wskazują, że 80% głównych lokatorów zamieszkujących badane mieszkania to ludzie młodzi, którzy przeprowadzili się do nowych mieszkań od rodziny. Ale badania wykazały, że problemem dla respondentów jest wysokie obciążenie opłatami za mieszkanie w zasobach TBS, stąd też 58% badanych planuje zamianę mieszkania. Badania kosztów budynków potwierdzają, że większość inwestorów nie przekroczyła wskaźników przeliczeniowych, że cykl budowy jest krótszy niż w budownictwie spółdzielczym, że są to budynki energooszczędne i że następuje wzrost zainteresowania tą formą budownictwa w dużych miastach. Do barier rozwoju TBS-ów Autorka zaliczyła: brak poparcia zarządu miast, brak długookresowych programów mieszkaniowych, brak zainteresowania tą formą budowy ze strony ewentualnych nabywców, a także brak środków finansowych w budżetach gmin, brak innych partnerów do finansowania budowy społecznych mieszkań czynszowych, brak terenów uzbrojonych, wysokie ceny gruntu. Dalszy rozwój tej formy budownictwa w znacznym stopniu uzależniony też jest od środków w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym. Zdaniem autorki, TBS-y przyczyniają się do rozwiązywania problemów mieszkaniowych na poziomie lokalnym, ale są to mieszkania dla osób o średnich dochodach.

Krystyna Piasecka w artykule „Spółdzielczość mieszkaniowa w nowej rzeczywistości” omawia zmiany w systemie finansowania budownictwa mieszkaniowego wprowadzone w 1990 roku, które przyczyniły się do powstania poważnych problemów finansowych i organizacyjnych spółdzielni mieszka-

niowych. Przedstawiając ingerencję państwa w działalność spółdzielni, autorka zwraca uwagę na proces podziału spółdzielni, które obecnie w większości przypadków funkcjonują jako spółdzielnie eksploatacyjne i nieinwestujące. Ustawa Prawo spółdzielcze uchwalona 16 września 1982 roku była nowelizowana ponad trzydziestokrotnie, co doprowadziło do zdezorganizowania i ekonomicznego osłabienia spółdzielczości. Autorka zwraca uwagę, że państwo powinno docenić zdolność spółdzielczości mieszkaniowej do realizacji budownictwa mieszkaniowego i stworzyć dobre i stabilne prawo, tym bardziej, że spółdzielczość mieszkaniowa jest gestorem dużego majątku w postaci budynków i budowli.

Arkadiusz Borek w artykule „Rewitalizacja obszarów przemysłowych – przykład miasta Zabrze” omawia główne atuty gminy Zabrze (dobra sieć dróg, infrastruktura i najwięcej nieruchomości oferowanych na sprzedaż, które stwarzają możliwości dla napływu kapitału i ponownego rozwoju przemysłu w mieście). Wzrost zamożności społeczeństwa wpłynie na wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania o wyższym standardzie i rozwój budownictwa, istnieje też możliwość wykorzystania kopalni dla celów turystycznych i rozwoju tej branży.

Recenzowana książka pod redakcją Lucyny Frąckiewicz jest ważnym opracowaniem, dotyczącym szeroko pojętej polityki mieszkaniowej. Na uznanie zasługuje szeroki zakres zaprezentowanej analizy problematyki mieszkaniowej, co zachęca do zgłębienia problemów związanych z mieszkalnictwem i jednocześnie do refleksji, dlaczego pomimo tak wielu trafnych ekspertyz w tej dziedzinie nie udaje się rozwiązać w naszej gospodarce problemu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa?

Książka jest cenną pozycją na polskim rynku wydawniczym, ponieważ presja społecznych i ekonomicznych czynników na rozwój budownictwa mieszkaniowego jest duża, a mimo wielu deklaracji politycznych zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozostaje nadal jednym z najważniejszych problemów społeczno-gospodarczych.

Frąckiewicz, L. (red.) 2005. *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Warszawa: IPiSS, IGN.