

e-mentor

DWUMIESIĘCZNIK SZKOŁY GŁÓWNEJ HANDLOWEJ W WARSZAWIE
WSPÓŁWYDAWCA: FUNDACJA PROMOCJI I AKREDYTACJ KIERUNKÓW EKONOMICZNYCH

2021, nr 4 (91)



Rudzka, I. (2021). Skala i skutki alienacji młodych Polaków na rynku mieszkaniowym. *e-mentor*, 4(91), 73–84. <https://doi.org/10.15219/em91.1534>



Izabela
Rudzka

Skala i skutki alienacji młodych Polaków na rynku mieszkaniowym

The scale and effects of the young Poles' alienation on the housing market

Abstract

As statistics show, few people can afford to buy an apartment. Many people cannot even afford to rent. On the other hand, the overcrowding rate and the number of adults living permanently with their parents in Poland are among the highest in Europe. Outstanding architects and sociologists have been dealing with housing problems for many years. In many countries, research is conducted showing the importance and essence of the problem, not only in the economic context but also in the psychological, health, and social context that influences the behavior and attitudes of future generations. Access to housing is not only a question of ensuring safety, stability, and shelter; it also affects social relations that constitute the basis of the existence of the individuals and the families. Own house is a collection of meanings, codes, and symbols. It is a product of multi-faceted and multi-generational, interdependent values. Failure to understand these issues eliminates all forms of striving for sustainable development.

This article aims to discuss the existing housing problem from diversified perspectives, with particular emphasis on the analysis of the current housing situation among adult Poles. The author will present the topic in some analogy to the condition of the 19th century alienated worker. Based on the conducted research, predictions about the intergenerational effects of the situation disrupting the city's sustainable development in its economic and social layer, having a significant impact on future generations, will also be formulated.

Next, the author of the paper presents the results of research conducted from July to October 2020. The study was a part of expert analysis concerning an alternative mortgage lending model for residential purposes, commissioned by the Warsaw Banking Institute Foundation.

Keywords: housing poverty, flat ownership, alienation, sustainable development, house renting

Wprowadzenie

Mieszkanie, szczególnie w ostatnich wiekach, poczynając od okresu industrializacji miast w XVIII wieku, zaczęło stanowić ogromny problem, ukazując istotną nierówność społeczną. Zwracało na to uwagę wielu słynnych myślicieli i praktyków minionych dekad.

Musimy powiedzieć, że z 350 000 robotników Manchesteru [ok. 1837 r.] i jego przedmieść, mieszkają prawie wszyscy w lichych, wilgotnych i brudnych cottage's, że zajmowane przez nich ulice znajdują się przeważnie w najgorszym i najniechlujniejszym stanie i że założono je bez uwzględnienia wentylacji, a mając jedynie na względzie zysk (...) [W mieszkaniach tych] nie można się zadowolić, że tylko pozbawiona człowieczeństwa, zdegradowana intelektualnie i moralnie zepchnięta do stanu bestialstwa, fizycznie schorzała rasa może się w tych mieszkaniach czuć wygodnie i swojsko. (Engels, 1952, s. 115)

Dziewięćdziesiąt lat później (1928), mając na względzie uwarunkowania polskie, Toeplitz napisał:

Miasto powinno być budowane tak, aby ludzie byli zdrowi i szczęśliwi (...). Czy można sobie wyobrazić spełnienie tego postulatów Arystotelesa, o ile każda rodzina w mieście nie ma własnego odpowiedniego mieszkania? (...). Człowiek, który ma środki ku temu, może sobie mieszkanie takie stworzyć, ale czy znajdzie się ten, inteligent, czy robotnik, którego niewielkie zarobki ledwie pozwalają na to, by od pierwszego do pierwszego przeżyć? I w którego budzecie komorne, choćby najmniejsze, jest zawsze trudną do załatwienia pozycją? (...) Przedsiębiorca budujący dla wynajmu, jeden tylko miał cel na widoku – jak najbardziej intensywne wyzyskiwanie przestrzeni, jaką miał do dyspozycji – jak najgęstsze i jak najwyższe zabudowania parceli budowanej. (Toeplitz, 1928, za Jędruch i in., 2018, s. 82)

Po kilkudziesięciu kolejnych latach, w 1954 roku Heidegger kwestię zamieszkiwania opisywał w następujący sposób:

Człowiek zamieszkuje [różne miejsca], a jednak w nich nie mieszka, skoro „mieszkać”, znaczy tylko: posiadać jakiś kąt. Wprawdzie przy dzisiejszym głodzie mieszkaniowym już to uspokaja i cieszy (...) Ale czy samo istnienie mieszkań gwarantuje nam już, że także zamieszkiwanie ma miejsce? (...) Zamieszkiwanie i budowanie znajdują się do siebie nawzajem w stosunku celu i środka. (...) Budować znaczyło pierwotnie zamieszkać. (...) We właściwym budowaniu, w zamieszkiwaniu zawarte są oba sposoby budowania – opieka, po łacinie *colere, cultura* i wznoszenie budowli, *aedificare*. (...) Właściwy sens budowania, tj. zamieszkiwanie, popada w zapomnienie. (Heidegger, 1974, s. 138)

Wydany przez Lefebvre’a w 1968 roku manifest *Prawo do miasta* wskazywał na istotę równości w dostępie do miast. Skupiał się przede wszystkim na potrzebie demokratyzacji prawa własności, czego efektem winno być nowe spojrzenie na nienaruszalne prawo nie licznym uprzywilejowanych. Prawo to John Rawls (2010) określił jako sprawiedliwość dystrybucyjną, czyli taką, która wynika z równego podziału dóbr, zaspokajanych przede wszystkim w ramach potrzeb podstawowych, które te dobra konstytuują (Maslow, 2006).

Od czasu opublikowania słynnego manifestu wskazującego na obszary nierówności w dostępie do miejskich zasobów powstawało wiele opracowań poruszających ideę nowego myślenia o mieście takich autorów jak Castells (1982), Harvey (2013), Madden i Marcus (2016) czy Soja (2010).

W Polsce *Prawo do miasta* uzyskało rangę istotnego dokumentu dopiero po 1989 roku, kiedy to gospodarka planowa weszła na tory transformacji ustrojowej

(Gomułka i Kowalik, 2011). Zagadnieniem, w szerszym lub węższym znaczeniu, zajmowali się lub zajmują nadal: Jałowiecki i Szczepański (2002), Majer (2010), Mandurowicz (2017), Markowski i Kudłacz (2017), Poblöcki (2017), Rewers (2005) oraz Sagan (2017).

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wiele problemów omawianych przez Lefebvre’a w manifestie w Polsce analizowanych było już wcześniej, w poprzednim ustroju politycznym, a niektóre już w okresie międzywojennym. W szczególności było to mieszkalnictwo. Twórczość wybitnych teoretyków i praktyków mieszkalnictwa okresu międzywojennego, takich jak: Toeplitz, Brukalscy czy Syrkusowie (Jędruch i in., 2018), Lauterbach (Maciejewska, 2013), Zdanowski (1936), stanowiła podwaliny „ludzkiego” myślenia o mieszkalnictwie dla kolejnych pokoleń. Wśród myślicieli i działaczy PRL-u polityką mieszkaniową zajmowali się przede wszystkim: Andrzejewski (Cesarski, 2018), Goryński (1966), Hansen (Lachowski i in., 2009), Skibniewska (1974), Wallis (1977) oraz Wejchert i Adamczewska-Wejchert (1986). Wskazywali oni na potrzebę wprowadzenia nowych rozwiązań określanych w późniejszym czasie jako *humanizacja mieszkalnictwa* (Šimáček i in., 2015).

Tak więc szczególnie naświetlone przez Lefebvre’a w *Prawie do miasta* nierówności w gospodarce neoliberalnej na przykładzie ówczesnej Francji w realiach gospodarki stałego niedoboru, poza problemem mieszkaniowym, nie stanowiły na tyle istotnych kwestii, aby się nimi kompleksowo zajmować. Być może to było przyczyną, że *Prawo do miasta* nie doczekało się całościowego tłumaczenia na język polski. Niemniej jednak postulaty głoszone przez Lefebvre’a były i są nadal obecne oraz w miarę możliwości realizowane przez prężnie działające polskie ruchy miejskie (Kubicki, 2016).

Jak wykazują David Madden i Peter Marcus (2016), w ostatnich dekadach nierówności w obszarze mieszkaniowym przybrały na sile, pociągając za sobą kolejne negatywne skutki życia we współczesnych miastach i pogłębiając przy tym przedmiotową alienację. Dlatego też problematyka niniejszego artykułu koncentruje się przede wszystkim na mieszkalnictwie nierówności, zaś jego celem jest ukazanie na tle opracowań z różnych dziedzin nauki, a przede wszystkim na kanwie przytoczonego *Prawa do miasta*, istoty właścicielstwa jako potrzeby nadrzędnej. Artykuł powstał również jako efekt badań własnych zrealizowanych w okresie lipiec–listopad 2020 roku na grupie 1034 osób (dobór celowy) w wieku 18–45 lat. Badanie zostało przeprowadzone metodą internetową (CAWI). Jego celem było określenie preferencji mieszkaniowych respondentów w zakresie możliwości i wyrażanych chęci zakupu mieszkania lub jego wynajmu jako równoważnej alternatywy.

Lefebvre i mieszkalnictwo

Lefebvre czerpał inspiracje przede wszystkim z Marksa (1960). W przedmiotowym *Prawie do miasta* nawiązywał do marksistowskiej klasycznej teorii

alienacji rozumianej jako uprzedmiotowienie robotnika poprzez panujące stosunki pracy i proces produkcji, skutkujące wyobcowaniem względem samego siebie, jak i w stosunku do wytworów własnej pracy (Marks, 1960). Można odnieść wrażenie, że istotą uplasowania analiz w mieście było dla Lefebvre'a dzieło Engelsa opisujące warunki życia XIX-wiecznych robotników w przemysłowych miastach Anglii (Engels, 1949). Należy zauważyć, że to Engels ustanowił termin *walka mieszkaniowa*, który był pochodną walki klasowej analizowanej przez Marksa (Engels, 1949).

Lefebvre alienację w opisywanych miastach postrzegał jako różnorodne, nachodzące na siebie procesy kapitalistycznej apłazji wynikające z istniejących nierównych stosunków społecznych (1996). Podobnie jak Engels podkreślał rozdźwięk pomiędzy realnymi a potencjalnymi warunkami życia angielskich robotników, narzuconymi przez kapitał (Madden i Marcus, 2016). Problem alienacji współczesnego miast mieszkańca miasta był między innymi konsekwencją spłotu różnych negatywnych okoliczności wynikających z niewłaściwych społecznie i psychologicznie form zamieszkiwania wyznaczających owe obszary alienacji (Madden i Marcus, 2016). Dlatego też obecnie powszechnie występujący pogląd traktujący włączanie się państwa na rynek mieszkaniowy jako niepotrzebne działania ingerujące w funkcjonowanie wolnego rynku (Czerniak i Rubaszek, 2016) Lefebvre zapewne uważałby za niewłaściwy, chociażby z tego względu, iż owo podejście odzwierciedla jedynie tendencję traktowania mieszkania jako środka tezauryzacji, skutkującego przestrzennym zawłaszczaniem miasta (Madden i Marcus, 2016). Kryzys mieszkaniowy, do którego odnosił się Lefebvre w badaniach opisujących różnice w jakości zamieszkiwania, stał się nie tyle materiałem do teoretycznej analizy wielopokoleniowego problemu, co istotnym wyzwaniem dla wprowadzenia systemowych rozwiązań w celu zminimalizowania wskazanej alienacji. Obserwowana tendencja wzrostu potrzeby posiadania mieszkania jedynie jako źródła ponadprzeciętnego zysku nie zaspokajała bowiem podstawowych potrzeb, takich jak: poczucie bezpieczeństwa, rozwój osobisty, społeczny i rodzinny, wypoczynek, a czasem zapewnienie miejsca świadczenia pracy. Stawiając mieszkanie na poziomie towaru będącego jedynie przedmiotem gry rynkowej, czego efektem jest bogacenie się jednych kosztem drugich, powoduje zawołowane kontrolowanie mniej zamożnych przez grupę posiadaczy.

Jak zauważają Madden i Marcus, w pewien sposób nawiązując do idei transcendentálnych (Merleau-Ponty, 2003), jeżeli mieszkanie traktowane jest jako dobro podstawowe: „odblokowuje ono całą gamę dobra społecznego, kulturowego i politycznego, czasami stanowiąc przedłużenie ludzkiego ciała. Bez niego udział w większości sfer życia społecznego, kulturowego czy politycznego byłby niemożliwy” (2016, s. 12). Jak

pokazują badania, właścicielstwo mieszkania skorelowane jest pozytywnie z wynikami w szkole dzieci właścicieli mieszkania, lepszym zdrowiem, niższym wskaźnikiem porzucenia nauki, niższym wskaźnikiem urodzeń wśród nastolatków, lepszym wykształceniem, wyższym zaangażowaniem społecznym, większymi aspiracjami, a nawet podejmowaniem lepiej płatnej pracy (Boehm i Schlottmann, 1999). W innych badaniach ustalono, iż właścicielstwo mieszkania wpływa również na wyższą świadomość i chęć dbania o parametry związane z szeroko rozumianą witalnością i uczestnictwem w życiu kulturowym, będącymi przeciwwagą dla utrwalonych, przekazywanych pokoleniowo schematów życia w ubóstwie (Musgrave, 1959). Jak można wywnioskować, brak możliwości zaspokojenia właścicielskich potrzeb mieszkaniowych może wpływać ujemnie na cechy behawioralne dorosłych i ich dzieci w kwestii szeroko rozumianych aspiracji i przyszłych osiągnięć w różnych dziedzinach życia, co przekłada się na poziom rozwoju społeczeństwa jako ogółu (Conley, 2001).

Dlatego też, jako definicję alienacji, z jednej strony opartą na kategoriach uznanych przez Marksa, a z drugiej zaktualizowaną do współczesnych wolumenów i potencjalnych efektów, prawdopodobnych do wypracowania przez przyszłe pokolenia, proponuje się przyjąć: „alienacja w sferze mieszkaniowej to sytuacja uprzedmiotawiająca hipotetycznego nabywcę mieszkania poprzez wyłączenie go z możliwości nabycia mieszkania (gry rynkowej) ze względu na przyjęcie tezauryzacyjnych zasad rządzących rynkiem mieszkaniowym”¹. Innymi słowy, alienacja owa stanowi brak możliwości zaspokojenia podstawowych, powszechnie określonych ilościowo i jakościowo potrzeb mieszkaniowych w zakresie nabycia mieszkania, pomimo włożonego dużego wysiłku oraz posiadania kompetencji do ich zaspokojenia. Tym samym do grupy osób wyalienowanych możemy zaliczyć, posługując się również po części określeniami zapożyczonymi od Marksa, pewne zawody klasy robotniczej, jak również inne grupy, w tym tzw. prekariat (Standing, 2014). Jest to wiele osób pracujących w różnych zawodach na umowę o pracę oraz zatrudnionych na podstawie umów cywilnych, których przy obecnych regulacjach nigdy nie będzie stać na zakup mieszkania, a jednocześnie ich dochód jest zbyt wysoki, aby mogli ubiegać się o mieszkanie komunalne, których *de facto* i tak brakuje w gminnych zasobach lokalowych (*Program mieszkania 2030*, 2018).

Kolejną istotną kwestią, wyłaniającą się z podejścia Lefebvre'a do miasta, jest akcent położony na obszar, który obecnie określilibyśmy jako dążenie do zrównoważonego rozwoju.

Myślenie tego autora, osadzone w różnych dziedzinach życia w mieście, wskazuje na potrzebę wprowadzania harmonii i równości, określając tym samym współczesny *praxis* myślenia o mieście. Bowiem jeśli

¹ Definicja własna opracowana na potrzeby niniejszego artykułu.

zrównoważony rozwój oznacza: „rozwój, który spełnia obecne potrzeby bez uszczerbku dla zdolności przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich własnych potrzeb” (WCED, 1987, s. 37), wszelkie rozważania o występującej alienacji mieszkaniowej wpisują się w dyskurs potrzeby wprowadzenia zmiany, czyli służą przeciwdziałaniu wyalienowaniu podmiotu miejskiego *homo urbanus* w stosunku do przedmiotu, w którym funkcjonuje – *civitas*. Zatem funkcjonowanie rynku mieszkaniowego, w realiach miejskich, skonfrontowane z faktycznymi potrzebami mieszkaniowymi oraz brakiem możliwości ich zaspokojenia, łączy się w poszczególnych alienacjach wskazanych przez Lefebvre’a, stanowiąc niezrównoważony element miasta, zaprzeczający zasadom zrównoważonego rozwoju.

Rynek mieszkaniowy w Polsce – alienacje właścicielskie

Kwestie nierówności w dostępie do mieszkań w Polsce należy określić jako niekończący się w czasie, stale aktualny problem. Jednakże, o ile możemy zauważyć, iż w innych krajach od wielu lat stosowane są różnego rodzaju rozwijające się polityki, uznające istotny wpływ na gospodarkę właścicielskiego mieszkalnictwa dostępnego (Economy, b.d.), o tyle w Polsce o dostępności mieszkań przystępnych cenowo mówi się najczęściej w kontekście budownictwa społecznego, nastawionego raczej na długotrwały najem z zasobów gminy (Kupień i Karciarz, 2021). W debacie brakuje również argumentów wynikających z badań przeprowadzonych w innych krajach a świadczących o pozytywnych, przyszłościowych międzypokoleniowych walorach wynikających z właścicielstwa (Aaronson 2000; Boehm i Schlottmann, 1999; Green i White, 1997).

Nie można jednak zapomnieć, iż w tej kwestii w ostatnich latach zaszło wiele pozytywnych zmian, co zostało zobrazowane na rysunku 1. Liczba mieszkań na 10 tys. mieszkańców w stosunku do 2010 roku wzrosła o przeszło 50%. Prawie dwukrotnie wzrósł wskaźnik liczby oddanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw – z 595 w 2010 r. do 1131 w 2019 roku (GUS, b.d.). Niemniej jednak wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytku nie świadczy o ich absorpcji przez osoby, które stają się właścicielami pierwszego własnego mieszkania. Jak wykazują badania Think Tank, w Polsce nadal brakuje przeszło 2,1 mln mieszkań (Heritage Real Estate 2018), a deficyt mieszkaniowy stale rośnie i według prognoz do 2030 roku może wynosić 2,7 mln lokali (Dobosiewicz, 2018).

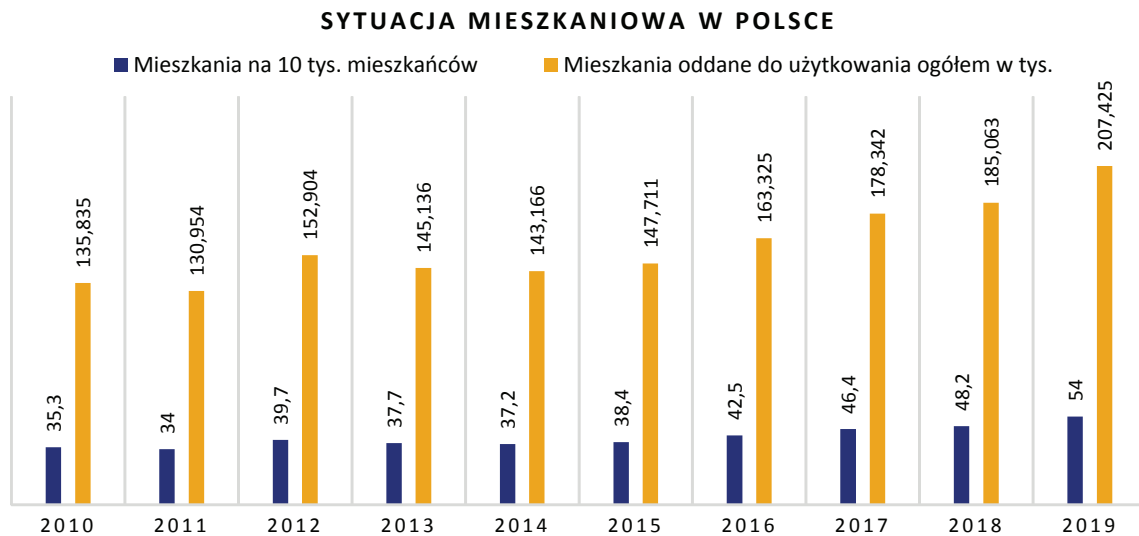
O ile w Polsce argumentów określających korzyści z posiadania mieszkania jest niewiele, na co zwracają uwagę Bryx i Rudzka (Bryx i Rudzka, 2020b), o tyle coraz częściej podkreślane są zalety najmu, szczególnie w kontekście zwiększenia mobilności „nie-posiadacza” (Erbel, 2020) czy korzyści dla samej gospodarki (Czerniak i Rubaszek, 2016). Z drugiej strony należy pamiętać, że z badań przeprowadzonych przez firmę CBRE (2020) oraz Bryxa i Rudzką (2020b) wynika, że kwestia braku własności nie stanowi wyboru, a jest jedynie ekonomicznym skutkiem braku możliwości dokonania zakupu mieszkania, który zostanie szerzej omówiony w kolejnych akapitach.

Przystępując do badania korzyści i kosztów wynikających z posiadania mieszkania lub jego najmu, warto przyjrzeć się podstawowym wadom i zaletom obu form (tabela 1).

Z przeprowadzonego porównania wynika, iż zalet z posiadania mieszkania jest więcej niż z jego najmu. Natomiast poruszany argument mobilności, jako ważny walor najmu, przeważający na jego korzyść, można sfalsyfikować poprzez wyniki badań firmy

Rysunek 1

Zmiany w liczbie oddanych mieszkań w Polsce latach 2010–2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (b.d.). Pobrano 20 sierpnia 2021 z <http://swaid.stat.gov.pl/AtlasRegionow/AtlasRegionowMapa.aspx>

Skala i skutki alienacji młodych Polaków...

Tabela 1

Zalety i wady najmu oraz własicielstwa mieszkania

Posiadać / wynajmować	Zalety	Wady
Własność	<ul style="list-style-type: none"> • Dobra inwestycja • Stabilne koszty czynszowe • Inwestycja międzypokoleniowa • W przypadku kredytu, płacenie „na swoje” • Bezpieczeństwo ekonomiczne • Stabilizacja • Koszt eksploatacji właścicielskiej równy kosztom eksploatacji wynajmującego 	<ul style="list-style-type: none"> • Długoterminowe zaangażowanie • Koszty remontu i modernizacji czasami wyższe niż wynajem • Wysokie jednorazowe koszty (wkład własny) • Potrzeba posiadania uznanych przez banki form zatrudnienia • Liczne alienacje
Najem	<ul style="list-style-type: none"> • Czasami niższe comiesięczne opłaty za najem w porównaniu do rat kredytu • Zobowiązanie krótkoterminowe • Brak kosztów remontu i modernizacji • Większa mobilność⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> • Brak bezpieczeństwa ekonomicznego w zakresie cen najmu i trwałości • Niemożność budowania kapitału własnego • Koszty eksploatacji najmującego > koszty eksploatacji właściciela

Uwaga. ⁶Przyczyny mobilności wykazane w przytoczonym poniżej artykule w badaniu firmy *Work Service* nie wskazują na połączenie przyczynowo-skutkowe wyższej mobilności w przypadku najmu mieszkania. Można natomiast wysnuć wniosek przeciwny, iż takie parametry jak: lepsze wykształcenie, praca na etat, wyższe miesięczne dochody, sprzyjają mobilności. Co należy zauważyć, stanowią one również pośrednie lub bezpośrednio pozytywne parametry dla osób ubiegających się o kredyt mieszkaniowy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań *Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych*, M. Bryx, S. Łobejko, I. Rudzka i B. Chinowski, 2020, bit.ly/3zb6DUK; *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, M. Bryx i I. Rudzka, 2020a, <https://bit.ly/3k3RBfh>; *Advantages and disadvantages of owning a home*, G. Morris (b.d.). *In Charge*. Pobrano 10 sierpnia 2021, z bit.ly/3BY8ePE

Work Service (2018), która to określiła, iż na większą mobilność zarobkową, porównując badane grupy wiekowe, wpływają przede wszystkim:

- wiek: 18–24 lata (35%), 25–34 (16%), 35–45 lat (30%) oraz powyżej 45 lat (17%),
- wyższe miesięczne dochody: pow. 3000 zł (29%),
- forma zatrudnienia: pełen etat – 28% oraz niepełny etat – 41%,
- miejsce zamieszkania: miasta do 500 tys. mieszkańców – 35%,
- wykształcenie: średnie – 48%, wyższe – 15%.

Natomiast jako główne powody migracji podano następujące:

- wyższe zarobki niż w Polsce,
- lepsze perspektywy rozwoju,
- wyższy standard życia,
- lepsze warunki socjalne,
- korzystniejszy system podatkowy.

Jeśli weźmiemy pod uwagę, iż najczęściej migrują osoby o najwyższych zarobkach, wykształceniu średnim, pracujące na niepełnych etatach oraz w grupie wiekowej 18–24 lata, to w większości osoby takie nie stanowią tzw. przykładowego „potencjalnego najmującego”, co potwierdzają przeprowadzone badania (Bryx i Rudzka, 2020b; Lion’s Bank, 2015), a tym samym pogląd, iż najem sprzyja migracji, nie może zostać potwierdzony.

Kwestie pewnych anomalii zostały również przedstawione w badaniach wykonanych na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii (*Raport o stanie mieszkalnictwa*, 2020). Dokument informuje o negatywnej sytuacji dotyczącej dostępności mieszkaniowej, np.:

- na koniec 2019 r. na rynku było o 424 tys. mieszkań więcej niż gospodarstw domowych,
- jednakże według tego samego raportu pod koniec tego samego roku – 2019, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku brakowało 641 tys. mieszkań.

Jeśli dodamy do tego, że (*Raport o stanie mieszkalnictwa*, 2020):

- w 2018 roku 1,7 mln Polaków zamieszkiwało niesamodzielnie, tj. z innymi gospodarstwami, w jednym domu. Według Eurostatu Polska (Dobkowska, 2020) jest piątym krajem w UE, który ma najwyższy wskaźnik przeludnienia przypadający na mieszkanie,
- w strukturze nowych mieszkań oddanych w 2019 r. największy odsetek (97,8%) stanowiło budownictwo deweloperskie,
- udział osób młodych, w wieku 25–34 lata, które mieszkają wspólnie z rodzicami, w Polsce wynosi 45,1% (przy średniej dla UE na poziomie 28,6%),

najważniejszy wniosek brzmi: alienacja na rynku mieszkaniowym wśród Polaków stanowi bardzo duży problem.

Warto również przytoczyć dodatkowe fakty:

- aby zostać właścicielem mieszkania należy posiadać zdolność kredytową na poziomie ok. 4000 zł na osobę (Bryx i in., 2020),
- w 2018 r. najczęstszym wynagrodzeniem w Polsce (dominantą) było 1765 zł netto (GUS, 2020),
- 71% mieszkań w siedmiu największych miastach w Polsce w 2018 r. zostało zakupionych za gotówkę (NBP, 2019),

- według szacunku koszt wybudowania m² mieszkania w budynku wielorodzinnym wynosi ok. 50% ceny sprzedaży tego m² mieszkania na wolnym rynku (NBP, 2019),
- średnia cena wynajęcia w Warszawie dwupokojowego mieszkania w 2019 r. wynosiła 3215,97 zł (Bryx i Rudzka, 2020a),
- miesięczna rata kredytu hipotecznego mieszkania to kwota ok. 2000–2500 zł (okres kredytowania 30 lat, cena mieszkania – 500 000 zł) – kalkulator Bankier dotyczy Warszawy (Bankier, b.d.).

Wskazane dane obrazują obszary nierówności oraz poziom alienacji występujący na rynku mieszkaniowym w Polsce. Tym samym można stwierdzić, iż dostęp do własności jest nie tylko ograniczony, ale przede wszystkim prowadzona dotychczas polityka sprzyjała podtrzymaniu obecnej sytuacji.

Najem a własność – preferencje wśród młodych

Sylwetka młodego Polaka na rynku mieszkaniowym

Aby uzupełnić powyższy obraz zostaną przedstawione niektóre wyniki z badania przeprowadzonego na zlecenie Związku Banków Polskich w 2020 r. Badanie zatytułowano: *Własne czy wynajmowane? Preferencje mieszkaniowe młodych ludzi w Polsce* (Bryx i Rudzka, 2020b). Zrealizowano je w miesiącach lipiec–listopad 2020 roku. W badaniach wzięło udział 1034 respondentów w wieku 18–45 lat, mieszkających na terenie Polski. Celem badania było określenie sytuacji ludzi młodych na rynku mieszkaniowym. Przeprowadzono je metodą CAWI – w sumie ankietę otworzyło 2020 osób, do końca wypełniło jedynie 1034). Badanie zostało przeprowadzone na platformie firmy *Survio*, z komercyjnym dostępem. W związku z tym, iż badaczom zależało na dotarciu do wielu grup społecznych, w tym szczególnie do osób najmujących mieszkania, ankietę była udostępniona na portalach internetowych zajmujących się pośrednictwem w oferowaniu mieszkań w Polsce. Poza tym kwestionariusz został również umieszczony

w licznych ośrodkach badawczych w kraju, szczególnie związanych z rynkiem nieruchomości. Wszystkie pytania miały alternatywę odpowiedzi, zarówno uzupełniających, jak i przeciwstawnych. W większości przypadków respondent mógł wybrać również opcję odpowiedzi „inne” i dopisać własną odpowiedź. Tym samym zawsze miał wybór. W większości wypełnienie ankiety zajmowało badanym 5–10 minut (60,3%). 26% badanych wypełniło ankietę w czasie 2–5 minut.

Wśród ankietowanych wyodrębniono trzy grupy wiekowe: 18–25 lat (337 os.), 26–35 lat (442 os.), 36–45 lat (255 os.). Wśród respondentów zdecydowana większość (81,8%) zaznaczyła wykształcenie wyższe (I, II lub III stopnia), drugą pod względem liczebności była grupa osób z wykształceniem średnim (na poziomie matury i pomaturalnym) – 16,6%, a na pozostałe 1,7% składały się osoby z wykształceniem podstawowym, gimnazjalnym i zasadniczym.

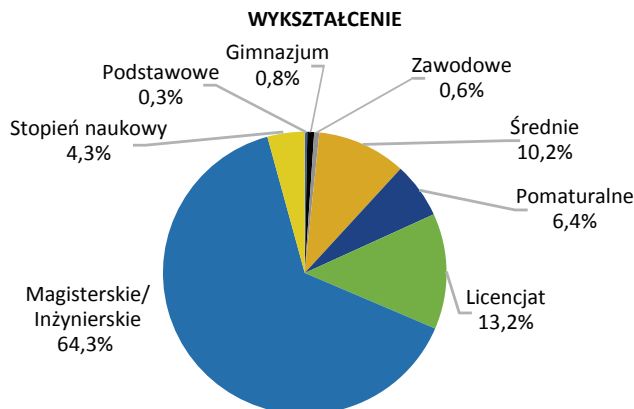
Najwięcej badanych pochodziło z województwa mazowieckiego – 642 (62,1%). Najmniej – 1 osoba – z województwa opolskiego (0,1%). W sumie w badaniu wzięły udział osoby ze wszystkich województw. Respondenci mieszkali w większości w dużych miastach – 772 osoby (74,7%). Zgłaszali różną aktywność zawodową. W tym między innymi: 847 osób (81,9%) pracowało, 278 osób (26,9%) studiowało (niektórzy studiowali i pracowali), 59 osób (5,7%) szukało pracy, 26 osób (2,5%) uczyło się, 129 osób (12,5%) wychowywało dzieci. W analizowanym czasie respondenci osiągnęli dochody z różnych tytułów. Co jest istotne, prawie połowa z wszystkich badanych (1034) osiągała dochody z więcej niż jednego źródła (451 osób). Największa grupa była zatrudniona na podstawie umowy o pracę – 645 osób (62,7%), natomiast dodatkowym źródłem dochodu była umowa zlecenie lub o dzieło – w przypadku 152 osób (14,8%).

Wśród badanych 70,2% zadeklarowało pozostawanie w małżeństwie lub związku partnerskim.

W zakresie własności mieszkania (rysunek 3) 406 osób zaznaczyło, iż mieszka w mieszkaniu własnościowym (39,3%). 60,7% osób nie mieszka we własnym mieszkaniu, w tym: 263 (25,4%) osoby mieszkają w mieszkaniu rodziców/partnerki/part-

Rysunek 2

Wykształcenie osób badanych



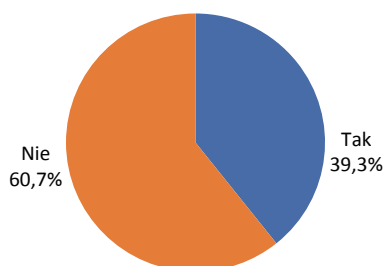
Źródło: opracowanie własne.

Skala i skutki alienacji młodych Polaków...

Rysunek 3

Własność mieszkania

CZY MIESZKANIE, W KTÓRYM MIESZKASZ, JEST TWOJE?



Źródło: opracowanie własne.

nera. Wynajmują prywatnie mieszkanie 294 osoby (28,4%), 20 osób (1,9%) mieszka u dalszej rodziny. W mieszkaniach komunalnych mieszka 11 osób (1,1%), w mieszkaniach socjalnych – 1 osoba (0,1%), 7 osób mieszka w TBS (0,7%). Mieszkania zakładowe wynajmują 2 osoby (0,2%). W akademikach mieszka 9 osób (0,9%). Natomiast odpowiedzi „inne” udzieliło 21 osób (2,0%).

Tylko 145 osób spośród badanych (14%) mieszka samodzielnie. 599 osób (57,9%) – z żoną/mężem lub partnerką/partnerem i dziećmi. 150 osób mieszka z rodzicami i ewentualnie z rodzeństwem (14,5%), 29 (2,8%) żyje w wielopokoleniowych rodzinach, natomiast 74 osoby (7,2%) najmują mieszkania z koleżankami/kolegami. Pozostałe 37 osób (3,6%) określiło, iż mieszka w innych konfiguracjach.

Respondentów zapytano również o powód mieszkania z rodzicami/rodzeństwem lub znajomymi. W odpowiedzi 77 osób zadeklarowało, iż nie stać ich na zakup mieszkania (7,4%), 62 osób (6%) nie stać nawet na wynajęcie mieszkania, 16 (1,5%) oświadczyło, iż boi się obciążeń kredytowych. 70 osób (6,8%) odpowiedziało, że jest im tak wygodniej, 41 osób (4%) udzieliło odpowiedzi „inne”, natomiast 768 (74,3%) określiło, że pytanie ich nie dotyczy.

W okresie do roku mieszkanie najmuje 57 osób (16%). Od 1 roku do 3 lat mieszkanie najmują 104 osoby (29%), powyżej 10 lat – 32 osoby (9%). W okresach od 3 do 5 lat i od 5 do 10 lat mieszkanie wynajmują

po 83 osoby (23%). Okres najmu wśród osób, których to pytanie dotyczy (359), został zobrazowany procentowo na rysunku 4.

W opłatach za wynajem przeważają kwoty mieszczące się w przedziałach: 1000–2000 zł – 160 osób (15,5%), 2000–3000 zł – 90 osób (8,7%), powyżej 3000 zł płaci 14 osób (1,4%). Przeliczając procentowo poszczególne przedziały wysokości opłat, możemy powiedzieć, iż przeszło 65% wynajmujących płaci miesięcznie za wynajem kwotę 1000 zł lub więcej, co *de facto* jest wysokością średniej raty w dużej części kredytów splananych na rynku polskim (*Ranking kredytów hipotecznych*, b.d.).

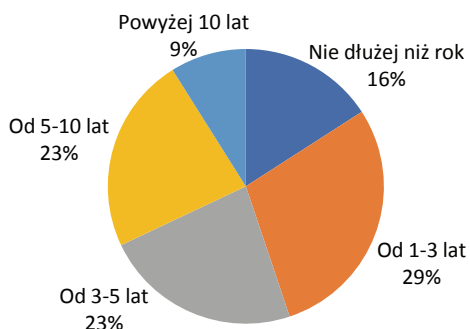
Na pytanie dotyczące chęci zakupu mieszkania w celach zamieszkania w nim jedynie 232 osoby (22,4%) zaznaczyły, iż nie chcą tego robić (ponieważ mają mieszkanie, które zaspokaja ich aktualne potrzeby). Pozostałe osoby chciałyby kupić mieszkanie, ponieważ: go nie posiadają – 338 osób (32,7%), chciałyby mieć większe – 185 osób (17,9%), chciałyby kupić w innej miejscowości – 61 osób (5,9%). 123 osoby zaznaczyły odpowiedź „inne” (11,9%), a 95 osób odpowiedź „nie wiem” (9,2%).

Wśród osób, które nie posiadają mieszkania 284 mogłyby kupić mieszkanie, gdyby rata kredytu wynosiła tyle samo, co kwota opłaty za wynajem. 127 osób mogłyby kupić mieszkanie, gdyby rata wynosiła do 200 zł więcej, 163 osoby kupiłyby mieszkanie przy kwocie raty wyższej o 500 zł, natomiast

Rysunek 4

Okres najmu

OD JAK DAWNA WYNAJMUJESZ MIESZKANIE/POKÓJ?



Źródło: opracowanie własne.

103 osoby (10%) mogłyby płacić do 1000 zł więcej za możliwość stania się właścicielem mieszkania.

Bardzo ważne było pytanie dotyczące powodu braku możliwości lub chęci zakupu mieszkania. 315 osób (30,5%) odpowiedziało, iż nie ma środków na wkład własny związany z kredytem hipotecznym. 125 osób (12,1%) twierdziło, iż nie stać ich na spłatę kredytu, natomiast 206 osób (19,9%) boi się obciążenia kredytem przez całe życie. Pozostałe odpowiedzi wskazywały na inne okoliczności, np. oczekiwanie na mieszkania w spadku, brak ostatecznej decyzji co do miejsca zamieszkania (3 osoby), zbyt wysokie ceny mieszkań, brak umowy o pracę.

Na pytanie, dlaczego posiadanie własnego mieszkania jest ważne, otrzymano następujące odpowiedzi: daje poczucie bezpieczeństwa (42,5%), pozwala stworzyć dobre warunki do życia (25,8%), stabilizuje życie (22,5%), pozwala poczuć się kimś ważniejszym w społeczeństwie (5,4%). Jedynie 3,7% odpowiedzi wskazywało, iż posiadanie mieszkania na własność nie jest ważne (rysunek 5).

W kwestii zakupu/wynajmu mieszkania najbardziej oczekiwanego, respondenci jako najważniejsze wybrali następujące cechy (można było wybrać kilka wypowiedzi): cena – 992 głosy, wielkość mieszkania/liczba pokoi – 925 głosów, dobre połączenie komu-

nikacją publiczną – 878 głosów, bliskość sklepów – 782 głosy, bliskość pracy/uczelni – 741 głosy, duży taras/balkon – 694 głosy, bliskość parku – 606 głosów, duże okna/przeszklenia – 568 osób, własny ogródek – 407 osób. Najmniej głosów otrzymał tzw. modny adres – 57 głosów oraz zamieszkanie w zabytkowej kamienicy – 82 głosy.

Z analizy krzyżowej wynika, że wśród osób najmujących najczęściej ma wykształcenie magisterskie – 63,4% (223 osoby), następnie ukończone studia licencjackie – 15,3% (54 osoby), wykształcenie średnie – 19% (67 osób). Tylko 3 osoby (0,9%) z badanych ukończyły gimnazjum, 1 osoba (0,3%) ma wykształcenie podstawowe, a 4 (1,1%) – stopień naukowy (rysunek 6).

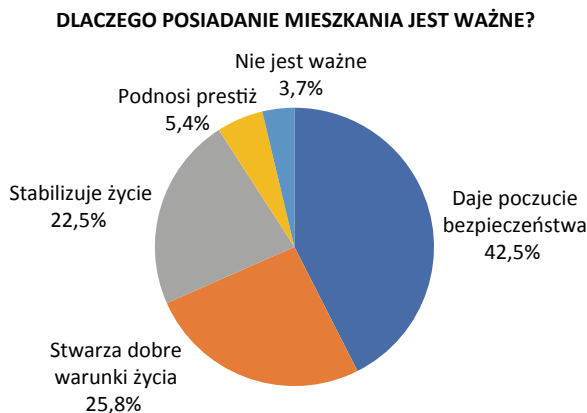
Osoby z wykształceniem magisterskim najmują mieszkania na okresy: 3–5 lat – 59 osób (26%), 5–10 lat – 62 osoby (28%), powyżej 10 lat – 18 osób (8%) oraz poniżej roku – 29 osób (13%) (rysunek 7).

Jak można zauważyć, jedynie 13% badanych, którzy zadeklarowali wykształcenie magisterskie, wynajmuje mieszkanie krócej niż rok.

Wśród najmujących najczęściej osób należy do pierwszej i drugiej grupy wiekowej, tj. 18–25 lat (161 osób) oraz 26–35 lat (165 osób). Najrzadziej wynajmują mieszkania osoby w wieku 36–45 lat (33 osoby) (rysunek 8).

Rysunek 5

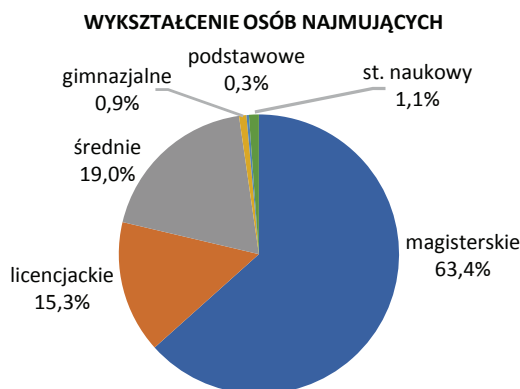
Istota właścicielstwa mieszkania



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 6

Wykształcenie osób najmujących



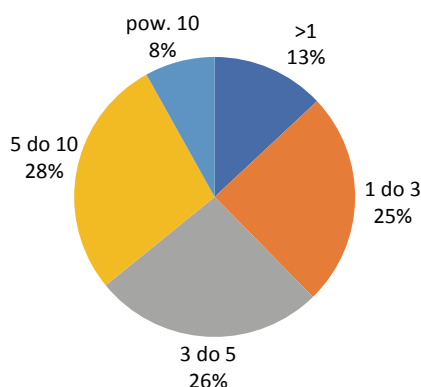
Źródło: opracowanie własne.

Skala i skutki alienacji młodych Polaków...

Rysunek 7

Długość okresu najmu wśród osób z wykształceniem magisterskim (w latach)

OKRES NAJMU WŚRÓD OSÓB Z WYKSZTAŁCENIEM MAGISTERSKIM W LATACH

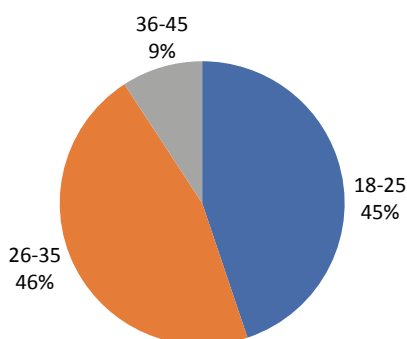


Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 8

Analizowane grupy wiekowe osób najmujących

WIEK NAJMUJĄCYCH



Źródło: opracowanie własne.

Analiza wyników badań

Jak pokazały badania własne oraz przeprowadzane przez innych badaczy, alienacja w Polsce w dostępie do możliwości posiadania własnego mieszkania, a często nawet korzystania z najmu prywatnego jak i publicznego, jest bardzo wysoka. Jedynie 39,3% badanych mieszka w mieszkaniach, które stanowią ich własność. Prawie 30% wynajmuje mieszkanie od osoby obcej, 1,2% to lokatorzy, a 6% nie stać na wynajęcie mieszkania. Przeszło 30% badanych nie ma środków na wkład własny, a prawie 20% boi się długoletniego obciążenia kredytem.

Istotna jest nie tylko skala problemu, ale i czas jego trwania, bowiem okazuje się, iż 32% badanych najmuje mieszkanie dłużej niż 5 lat (czyli nie są to raczej studenci, którzy mieszkanie wynajmują w okresie studiowania). Wśród osób z wykształceniem magisterskim 87% najmuje mieszkanie przez rok lub dłużej, a 8% powyżej 10 lat. Z drugiej strony te same osoby, których nie stać na zakup mieszkania, ponoszą za najmowane mieszkania miesięczne opłaty w kwocie, która często pokryłaby wysokość raty zakupu mieszkania (65% badanych osób płaci za najem

powyżej 1000 zł). Duża część z nich deklaruje również możliwość ponoszenia opłat wyższych, gdyby został im udzielony kredyt mieszkaniowy.

Kolejny istotny, utrzymujący się od dłuższego czasu pogląd, jakoby ludzie młodzi nie chcieli zakupić mieszkania na własność ze względu na mobilność, jest również nieprawdziwy, co udowodniono w przeprowadzonych analizach przytoczonych wcześniej badań. Jak dodatkowo ustalono w wyżej wymienionych badaniach, jedynie dla 3,7% badanych własność mieszkania nie jest istotna. Biorąc pod uwagę, iż w badaniu uczestniczyło 337 osób (32,6%) w wieku 18–25 lat, to 3,7% badanych niezainteresowanych zakupem stanowi niewielki ułamek w zbiorze osób określających właścicielstwo jako ważne. W kwestiach wyboru mieszkania coraz istotniejsze stają się miejsce zamieszkania. Respondenci cenili przede wszystkim lokalizację blisko pracy lub uczelni. Jako bardzo ważne ocenili dobre połączenia komunikacją publiczną, bliskość parku, własny ogródek, co wskazuje na nie tylko ilościowy, ale i jakościowy sposób myślenia o miejscu zamieszkania, czyli zorientowanie na zrównoważony rozwój, chociaż być może nie zawsze do końca uświadomiony.

Co należy podkreślić, w badaniu wzięły udział przede wszystkim osoby mające wykształcenie wyższe (81,8%). Biorąc pod uwagę przedział wiekowy (badanie skierowane do osób między 18 a 45 r.ż.) oraz fakt, iż respondenci osiągnęli dochody z więcej niż z jednego źródła, sytuacja ta pokazuje skalę alienacji odnoszącą się do wielu grup społecznych i wiekowych.

Podsumowanie

Problem mieszkania dostępnego, a właściwie w polskich warunkach mieszkania właścicielskiego, pomimo upływu czasu, pozostaje aktualny i wymaga pilnego rozwiązania. Jest priorytetowy z tego względu, że gospodarka wolnorynkowa nie była i nigdy nie będzie w stanie sobie z nim poradzić. Rozwiązanie tej kwestii ma istotne znaczenie dla rozwoju gospodarki i miast we wszystkich obszarach ich funkcjonowania. Wpływa równocześnie na równowagę szans na lepsze życie przyszłych pokoleń, tym samym wpisując się w działania związane z ideą zrównoważonego rozwoju. Jak wykazano, posiadanie mieszkania to inwestycja międzypokoleniowa w zakresie lepszego zdrowia, wyższej edukacji, wzrostu ambicji, właściwych postaw społecznych i osobistych. Jeśli bowiem przyjmujemy, iż zrównoważony rozwój to pewnego rodzaju harmonia między człowiekiem, środowiskiem i ekonomią, wsparta myśleniem o projakościowej przyszłości, pierwszoplanową kwestią winno być wyrównanie warunków życia i możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb, takich jak m.in. zapewnienie bezpiecznego dachu nad głową, które to wynika z własności.

Jak można zauważyć, analiza przedstawionych badań potwierdza skalę omawianego negatywnego zjawiska. Alienacja na rynku mieszkaniowym w Polsce stanowi bardzo istotny i wielowymiarowy problem. Wśród badanych pomiędzy 18 a 45 rokiem życia 61% nie posiada własnego mieszkania, a jedynie dla 3,7% nie ma to znaczenia. Można więc przyjąć, iż dla 96,3% respondentów bycie właścicielem mieszkania jest bardzo ważne. Jak twierdzą, właścicielstwo pozwala im na zaspokojenie różnorodnych potrzeb, zarówno tych fizjologicznych (miejsce, w którym realizowane są różnorodne funkcje życiowe), jak i psychicznych (pozwala uzyskać poczucie bezpieczeństwa, stworzyć dobre warunki do życia, ustabilizować życie, poczuć się kimś ważnym).

Do tej pory w Polsce nie były przeprowadzane badania wpływu bycia właścicielem mieszkania na zmianę cech społecznych samych właścicieli, jak i ich dzieci. Jednak jak pokazują badania realizowane w Stanach Zjednoczonych lub Wielkiej Brytanii wskazane w artykule (Boehm i Schlottmann, 1999; Musgrave, 1959), wpływ właścicielstwa mieszkania na wykształcanie się pozytywnych, różnorodnych cech społecznych jest bardzo silny, do tego stopnia, iż zmienia zachowanie i postawy przyszłych pokoleń, co ma istotne znaczenie dla funkcjonowania w odpowiedzialnej gospodarce zrównoważonego rozwoju. Dlatego też warto tę kwestię zbadać w warunkach polskich.

Miasta tworzą ludzie. Według ostatnich prognoz (Pobłocki, 2017) 7 na 10 osób będzie mieszkało w najbliższej przyszłości w mieście. Jakość życia tych osób – nie tylko kilku procent najbogatszych (Piketty, 2014), będzie świadczyła o jakości życia w miastach, a to stanowi podstawę dla prawidłowego funkcjonowania wielu innych obszarów takich jak ekologia, bezpieczeństwo, niska emisja, edukacja czy zdrowie.

Czy zatem może istnieć zrównoważony rozwój bez niwelowania alienacji mieszkaniowej? Za Lefebvre'em można powtórzyć, iż współczesna alienacja to nie tylko oderwanie od twórców własnej produkcji (potrzeba pracy na kilku etatach), oderwanie od własnych potrzeb, od pewnych standardów życia kształtujących społeczeństwo, będąc zarazem bodźcem i wzorem dla kolejnych pokoleń. To również dbałość o jakość zamieszkania, której – jak pokazują badania – najlepszą formą dla ogółu społeczeństwa jest własność. Dlatego też można stwierdzić, iż współczesna alienacja w miastach to przede wszystkim wieloaspektowy problem mieszkania i zamieszkiwania, funkcjonujący nie tylko jako alienacja fizyczna, ale również jako alienacja od potencjalnych możliwości samorozwoju właścicieli mieszkania oraz rozwoju ich dzieci. Jak pisał Fields (2019):

Na najbardziej fundamentalnym poziomie mieszkalnictwo jest czymś więcej niż segmentem rynku czy polityką. To relacja społeczna, która stanowi podstawę ludzkiego przetrwania. Może to mieć istotne konsekwencje dla zaangażowania się podmiotów w podejmowane przez nich działania i ich następstwa (...). Dlatego też brak bezpieczeństwa mieszkaniowego nie jest tylko środkiem do wyłączenia finansowego, ale jest przede wszystkim kryzysem ontologicznym dotyczącym tożsamości osobistej i relacji z resztą społeczeństwa.

Bibliografia

- Aaronson, D. (2000). A note on the benefits of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 47(3), 356–369. <https://doi.org/10.1006/juec.1999.2144>
- Bankier. (b.d.). *Kalkulator kredytu hipotecznego – oblicz raty i koszt*. Pobrano 24 lutego 2021, z <https://www.bankier.pl/smart/narzedzia/kalkulator-kredytu-hipotecznego-raty-koszt>
- Boehm, T. P. i Schlottmann, A. M. (1999). Does home ownership by parents have an economics impact on their children? *Journal of Housing Economics*, 8(3), 217–232. <https://doi.org/10.1006/jhec.1999.0248>
- Bryx, M. i Rudzka, I. (2020a). *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*. bit.ly/3k3RBfh
- Bryx, M. i Rudzka, I. (2020b). Wyniki badania przeprowadzonego na potrzeby niniejszego raportu. W M. Bryx, M. i I. Rudzka, *Alternatywny model kredy-*

Skala i skutki alienacji młodych Polaków...

towania hipotecznego na cele mieszkaniowe (s. 34–47). bit.ly/3k3RBfh

Bryx, M., Łobejko, S. Chinowski, B. i Rudzka, I. (2020). *Zdolność kredytowa społeczeństwa polskiego w zakresie kredytów mieszkaniowych*. bit.ly/3zb6DUK

Castells, M. (1982). *Kwestia miejska*. PWN.

CBRE. (2020). <https://www.cbre.pl/pl-pl/raporty>

Cesarski, M. (2018). Profesor Adam Andrzejewski (1914–1998) – Myśl mieszkaniowo-osadnicza i Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN. *Biuletyn KPZK*, 269, 242–244. <https://bit.ly/3CVUtSS>

Conley, D. (2001). A room with a view or a room of one's own? Housing and social stratification. *Sociological Forum*, 16(2), 263–280. <https://doi.org/10.1023/A:1011052701810>

Czerniak, A. i Rubaszek, M. (2016). *Znaczenie prywatnego rynku najmu dla stabilności makroekonomicznej krajów strefy euro*. Narodowy Bank Polski. https://www.nbp.pl/publikacje/materialy_i_studia/ms325.pdf

Dobkowska, A. (2020, marzec). *Stopień przeludnienia mieszkań w Polsce na tle standardów europejskich*. <https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przeludnienie-mieszkania-w-ue,107>

Dobosiewicz, J. (2018, 11 grudnia). W Polsce brakuje 2,1 mln mieszkań. Deficyt stale rośnie. *Business Insider*. <https://businessinsider.com.pl>

Economy. (b.d.). *Is homeownership good for the economy?* Pobrano 3 sierpnia 2021, z <https://www.ecnmy.org/learn/your-home/homes-housing-economy/is-homeownership-good-for-the-economy/>

Engels, F. (1949). *W kwestii mieszkaniowej*. Książka i Wiedza.

Engels, F. (1952). *Położenie klasy robotniczej w Anglii*. Książka i Wiedza.

Erbel, J. (2020). *Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej*. Wysoki Zamek.

Fields, D. (2019, 10 listopada). The moral economy of housing. *Developing Economics*. <https://developingeconomics.org/2019/11/10/the-moral-economy-of-housing/>

Gomułka, S. i Kowalik, T. (2011). *Transformacja polska. Dokumenty i analizy 1990*. Wydawnictwo Naukowe Scholar.

Goryński, J. (1966). *Urbanizacja, urbanistyka i architektura*. PWN.

Green, R. K. i White, M. J. (1997). Measuring the benefits of homeownership: Effects on children. *Journal of Urban Economics*, 41(3), 441–461. <https://doi.org/10.1006/juec.1996.2010>

GUS. (b.d.). Pobrano 10 sierpnia 2021, z <http://swaid.stat.gov.pl/AtlasRegionow/AtlasRegionowMapa.aspx>

GUS. (2020, 26 lutego). *Struktura wynagrodzeń według zawodów w październiku 2018 r.* <https://bit.ly/38Lqdw7>

Harvey, D. (2013). *Bunt miast. Prawo do miasta i miejska rewolucja*. Wydawnictwo Bęc Zmiana.

Heidegger, M. (1974). Budować, mieszkać, myśleć. *Teksty: Teoria Literatury, Krytyka, Interpretacja*, 6(18), 137–152. bit.ly/2UxXt6E

Heritage Real Estate. (2018, 12 grudnia). *HRE Think Tank upublicznia raport o deficycie mieszkaniowym. W Polsce brakuje dziś 2,1 mln lokali. Do 2030 r. zabraknie ich jeszcze 600 tys.* <https://heritagere.pl/hre-think-tank-upublicznia-raport-o-deficycie-mieszkaniowym/>

Jałowiecki, B. i Szczepański, M. (2002). *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*. Wydawnictwo Naukowe Scholar.

Jędruch, D., Karpińska, M. i Leśniak-Rychlak, D. (red.). (2018). *Teksty modernizmu. Antologia polskiej teorii i krytyki architektury 1918–1981* (t. 1). Instytut Architektury.

Kubicki, P. (2016). Polskie ruchy miejskie: Polityczne czy kulturowe? *Przegląd Socjologiczny*, 65(1), 65–79.

Kupień, K. i Karciarz, M. (2021, 5 lutego). Społeczna inicjatywa mieszkaniowa. Czym jest, na jakich zasadach działa i z kim samorząd może ją zakładać. *Dziennik Gazeta Prawna*. <https://bit.ly/3g92cDp>

Lachowski, M., Linkowska, M. i Sobczuk, Z. (red.) (2009). *Wobec Formy Otwartej Oskara Hansena*. Towarzystwo Naukowe KUL.

Lefebvre, H. (1996). *The right to the city*. The Anarchist Library.

Lion's Bank. (2015, 15 sierpnia). Kto wynajmuje polskie mieszkania? Zaskakujące wnioski z raportu GUS. *Forsal*. <https://bit.ly/3iS4us1>

Maciejewska, B. (2013, 14 stycznia). Heinrich Lauterbach – najbardziej wrocławski architekt XX wieku. *Gazeta Wyborcza*. <https://bit.ly/3ASiV5T>

Madden, D. i Peter, M. (2016). *In defense of housing. The politics of crisis*. Verso. <https://bit.ly/38LkTsb>

Majer, A. (2010). *Socjologia przestrzeni miejskich*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

Mandurowicz, M. (2017). *Ciągłość miasta. Prolegomena*. Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego.

Marcus, P. (2009). From critical urban theory to the right to the city. *City*, 13(2–3), 185–197. <https://doi.org/10.1080/13604810902982177>

Markowski, T. i Kudłacz, T. (red.). (2017). Miejskie obszary funkcjonalne w świetle wybranych koncepcji teoretycznych – zarys problemu. *Studia Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN*, 174, 17–30. <https://doi.org/10.24425/118518>

Marks, K. (1960). Rękopisy ekonomiczno-filozoficzne z 1844 r. W K. Marks i F. Engels, *Dzieła* (t. 1). Książka i Wiedza.

Maslow, A. (1990). *Motywacja i osobowość*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

Merleau-Ponty, M. (2003). *Fenomenologia percepcji*. Aletheia.

Morris, G. (b.d.). Advantages and disadvantages of owning a home. *In Charge*. Pobrano 10 sierpnia 2021, z bit.ly/3BY8ePE

Musgrave, R. A. (1959). *The theory of public finance*. McGraw Hill.

NBP. (2019). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2018 r.* https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/raport_2018.pdf

Oksiuta, A. (2020, 6 października). Badanie: ponad połowy wynajmujących mieszkania nie stać na zakup własnego lokum. *Bankier*. <https://bit.ly/3xXUxOO>

Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century*. <https://dowbor.org/wp-content/uploads/2014/06/14Thomas-Piketty.pdf>

Pobłocki, K. (2017). *Kapitalizm. Historia krótkiego trwania*. Fundacja Bęc Zmiana.

Program Mieszkania 2030. (2018). http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/mieszkania2030_program_do_konsultacji.pdf

Ranking kredytów hipotecznych. (b.d.). Pobrano 3 sierpnia 2021, z bit.ly/3z8sfBh

Raport o stanie mieszkalnictwa. (2020, 5 marca). Ministerstwo Rozwoju i Technologii. <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/raport-o-stanie-mieszkalnictwa>

Rawls, J. (2010). *Teoria sprawiedliwości*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

Rewers, E. (2005). *Post-polis. Wstęp do filozofii ponowoczesnego miasta*. Wydawnictwo Universitas.

Rudzka, I. (2020). Restrukturyzacja obszaru mieszkaniowego jako element samoregulujących się procesów zrównoważonego rozwoju – przykład Izraela. W P. Dec (red.), *Ekonomiczne dylematy zrównoważonego rozwoju. Działalność, restrukturyzacja, finansowanie, upadłość* (s. 115–131). Oficyna Wydawnicza SGH.

Rybczyński, W. (2019). *Dom. Krótka historia idei*. Wydawnictwo Karakter.

Sagan, I. (2017). *Miasto. Nowa kwestia i nowa polityka*. Wydawnictwo Naukowe Scholar.

Skibniewska, H. (1974). *Rodzina a mieszkanie*. Instytut Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej.

Soja, E. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.

Standing, G. (2014). *Prekariat. Nowa niebezpieczna klasa*. Wydawnictwo Naukowe PWN.

Šimáček, P., Szczyrba, Z., Andráško, I. i Kunc, J. (2015). Twenty-five years of humanising post-socialist housing estates: From quantitative needs to qualitative requirements. *Geographia Polonica*, 88(4), 649–668. IGI PAN. <http://dx.doi.org/10.7163/GPol.0038>

Wallis, A. (1977). *Miasto i przestrzeń*. PWN.

WCED. (1987). *Our common future. Brundtland Report*. <https://www.are.admin.ch/are/en/home/media/publications/sustainable-development/brundtland-report.html>

Wejchert, K. i Adamczewska-Wejchert, H. (1986). *Małe miasta: problemy urbanistyczne stale aktualne*. Wydawnictwo Arkady.

Work Service. (2018). *Migracje zarobkowe Polaków VIII – maj 2018*. <https://bit.ly/3n5QSfu>

Zdanowski, A. (1936). *Warunki mieszkaniowe robotników w okresie kryzysu i bezrobocia*. Instytut Gospodarstwa Społecznego. Sprawy Robotnicze, 13. Drukarnia Matematyczna – H. Zajęczkowski

Izabela Rudzka jest doktorem nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse oraz adiunktem w Zakładzie Badań nad Bankructwami Przedsiębiorstwa, Instytutu Finansów Korporacji i Inwestycji, Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie. Jej zainteresowania badawcze skupiają się na zagadnieniach takich jak: miasto, administracja samorządowa, przestrzeń miejska, rewitalizacja, kryzys miejski i bankructwo, mieszkalnictwo i rynek nieruchomości, przedsiębiorczość, zrównoważony rozwój, nierówność ekonomiczna i ogólna teoria systemów.

POLECAMY

Robert Zubrin, *Czas kosmosu*



Czas kosmosu jest polskim wydaniem światowego bestsellera *The case for space: How the revolution in space flight opens up a future of limit less possibility* autorstwa Roberta Zubrina – inżyniera astronautyki, prezesa Pioneer Astronautics i prezydenta The Mars Society.

Autor w ciekawej – narracyjnej – formie opisuje obecną rewolucję w lotach kosmicznych. Przedstawia potencjał ostatnich osiągnięć astronautyki, przewiduje innowacje i nowe kierunki badań. Coś, co kilkanaście lat temu wydawało się science fiction, dzisiaj dzieje się na naszych oczach. Jest to związane chociażby z tym, że we współczesnym „wyścigu kosmicznym” rywalami nie są supermocarstwa, ale konkurujący ze sobą przedsiębiorcy.

Cytując opinię redaktorów Forbesa: „W książce możemy podziwiać rzadko spotykaną wiedzę autora obejmującą astronomię, inżynierię, ekonomię i politykę. Zubrin zagłębia się bezpośrednio w kwestie wydobywania zasobów kopalnych, wytwarzania energii, produkcji i transportu, które będą napędzać szybkie zasiedlenie „ósmego kontynentu Ziemi”.

Opis zaczerpnięty z serwisu: <https://lubimyczytac.pl/ksiazka/4971061/czas-kosmosu>

Wydawca: Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2021.