

Zbigniew Gotfalski

MIESZKALNICTWO W PRACACH NAUKOWYCH¹

Podstawowym celem pracy, jaki postawił sobie autor, jest „przedstawienie oraz ocena poglądów, metodyki i koncepcji charakterystycznych dla polskiej szkoły badań mieszkaniowych”². Traktując to sformułowanie dosłownie, należałoby oczekiwać monografii mieszczącej się w obszarze właściwym dla historii myśli ekonomicznej i społecznej, z zachowaniem stosowanej w tych dyscyplinach metodyki i sposobu prezentacji poglądów. Już rzut oka na sam tytuł wskazuje, iż autor zdawał sobie sprawę, że nie może zmieścić się w ramach tego, co na ogół przyjmujemy, opracowując „historię myśli”. Stąd chyba podtytuł: *Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, sygnalizujący i dopuszczający możliwość oceny prezentowanych poglądów zarówno z punktu widzenia wiedzy autora, jak i oddziaływania (lub jego braku) na praktykę oraz wzajemnych sprzężeń między myślą naukową a życiem społecznym i gospodarczym. Nie jest to zresztą jedyny kłopot bogactwa zawartości tej książki – innymi są obszernie fragmenty wykraczające nawet poza zakres dwuczłonowego tytułu – mam tu na myśli przede wszystkim rozdział VI (ponad 100 stron), do którego treści wrócę dalej. Spoiwem łączącym rozległe obszary pracy Macieja Cesarskiego jest **problem mieszkalnictwa** traktowany interdyscyplinarnie, obejmujący poza polityką i gospodarką mieszkaniową m.in. ekonomikę mieszkalnictwa, socjologię mieszkania, ergonomię mieszkania, historię, urbanistykę i architekturę³ w powiązaniu z problematyką kształtowania przestrzeni zamieszkiwania. Prawie stuletni okres obserwacji podzielony jest na trzy podokresy: 1) 1918–1939, 2) 1945–1989, 3) po 1989 r. Przyjęta periodyzacja nie budzi wątpliwości – inną trudno byłoby uzasadnić. Dla każdego z tych podokresów tłem jest charakterystyka sytuacji mieszkaniowej i polityki mieszkaniowej. Na tym tle autor prezentuje dorobek środowisk naukowych pracujących na rzecz mieszkalnictwa i zakres oddziaływania wypracowanych koncepcji na praktykę przyjmując, iż to, co się dzieje w tym obszarze, jest nie tylko odbiciem przemian cywilizacyjnych, lecz także istotnym elementem przyspieszającym lub spowalniającym te przemiany. Autor uznaje za niepodważalny fakt wyraźnej zależności sytuacji i warunków mieszkaniowych od decyzji politycznych, czego dowodzą analizy rozwiązań modelowych w wielu krajach.

¹ Maciej Cesarski, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918–2010. Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2013, 478 s.

² Ibidem, s. 29.

³ Ibidem, s. 13.

Wracając jednak do periodyzacji i zawartości poszczególnych części pracy, wyraźną dominantę stanowi okres po 1989 r. – 150 stron, czyli niemal 1/3 objętości monografii. Skromnie (uwzględniając objętość) potraktowany został głównie okres międzywojenny, który stworzył trwałe fundament polskiej szkoły mieszkalnictwa. Dorobek T. Toeplitza, K. Krzeczковского, J. Strzeleckiego, S. Tołwińskiego i wielu innych, w tym środowiska Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowi zaprzeczenie lansowanej już wówczas koncepcji podporządkowania inwestycji mieszkaniowych mechanizmom rynku i dążeniom do maksymalizacji zysku. Charakteryzując ich prace (i rozpoczynającego wówczas działalność A. Andrzejewskiego), M. Cesarski słusznie podkreśla związek tzw. kwestii mieszkaniowej z niskim standardem i deficytem mieszkań dla ludności upośledzonej materialnie w efekcie panujących stosunków społeczno-ekonomicznych. Analiza siły tego związku, podejmowana głównie w publicystyce T. Toeplitza, prowadziła do wniosku, że o zmianach nie zadecyduje kapitał prywatny, że niezbędne jest współdziałanie państwa, samorządu terytorialnego i spółdzielczości. Najwyraźniej polska myśl społeczna w zakresie mieszkalnictwa zabrzmiała na zorganizowanym w 1937 r. Pierwszym Kongresie Mieszkaniowym, o którym autor pisze jako o wydarzeniu mającym znaczenie historyczne. Czytając te fragmenty, rozumiem rozterki, jakie musiały towarzyszyć mu przy dokonywaniu wyborów – przecież sam dorobek dwudziestolecia międzywojennego zasługuje na odrębną obszerną monografię. Niemniej jednak brakuje mi tu dwu elementów:

- zawartych w referacie E. Lipińskiego na Kongresie stwierdzeń dotyczących szczególnej, specyficznej roli budownictwa mieszkaniowego w gospodarce narodowej; stwierdzenia te, obok podkreślonych przez M. Cesarskiego też dotyczących roli budownictwa w różnych fazach cyklu koniunkturalnego, stanowią myśl przewodnią referatu;
- prezentacji przyjętych przez Kongres wniosków, które do dziś stanowić mogą nieodścigniony wzorzec precyzji, ostrości widzenia, odwagi w stawianiu żądań i forsowania poglądów broniących interesów społecznych.

Lata 1945–1989 autor wiąże głównie z działalnością kontinuum IBM–IGK–IKŚ, placówek podlegających, co prawda, kolejnym reorganizacjom i przekształceniom, ale niezmiennie skupiających wokół siebie ludzi nauki zainteresowanych problematyką całokształtu polityki mieszkaniowej. Podstawowe cele i kierunki badań wykrytalizowane zostały w oparciu m.in. o dorobek PTRM, w latach okupacji głównie w tajnej Pracowni Urbanistyczno-Architektonicznej SPB w Warszawie, co ułatwiło start w trudnych latach odbudowy. Te 44 lata przyniosły chyba najbardziej obfity dorobek badawczy, a nazwiska S. Tołwińskiego, M. Kaczorowskiego, A. Andrzejewskiego, W. Niecińskiego, J. Nowickiego i wielu innych na trwałe zapisały się w historii polskiej myśli społecznej. M. Cesarski z wielką starannością i dokładnością

przybliży czytelnikom te postaci i ich wkład w dorobek naukowy. Czytelnik otrzymuje swego rodzaju *vademecum* wiedzy, rzetelnie udokumentowanej, wspartej bibliografią i, co najważniejsze, ilustrującej dynamikę i uwarunkowania kształtowania się kierunków badań i oddziaływania ich (bądź też braku reakcji) na procesy decyzyjne. W tym obfitym materiale brak wzmianki o pracy W. Brusa, który po 1968 r. na prawie 4 lata znalazł schronienie w IGM (Zakład Polityki Mieszkaniowej) i przygotował publikacje: *Środki publiczne i środki ludności w gospodarce mieszkaniowej* oraz *Koszt społeczny budownictwa mieszkaniowego*. Nie znalazłem także odzwierciedlenia tematyki efektywności inwestycji mieszkaniowych (prace J. Bogusza i B. Uchmann). Wyjaśnienia wymaga pozycja R. Jajszczyka – o którym jest mowa na stronie 104 monografii jako o osobie „współpracującej” z IGM. W rzeczywistości na przełomie lat 1975 i 1976 Jajszczyk był wicedyrektorem IGM ds. naukowo-badawczych. Nie znalazł też odzwierciedlenia dorobek, pozostającej „pod wpływem” Instytutu, Rady Naukowej CZSBM, szczególnie z jej dwu kadencji pracy pod przewodnictwem A. Andrzejewskiego. Dorobek ten został udokumentowany w 12 zeszytach „Materiałów i Studiów RN CZSBM”. Ich tematyka świadczy, że nie była to prosta kontynuacja i upowszechnienie prac prowadzonych w Instytucie. Dla przykładu niektóre tematy:

- problemy rozliczeń finansowych spółdzielni mieszkaniowych z członkami (z. 2),
- mieszkalnictwo dla osób starszych (z. 3),
- jakość mieszkań spółdzielczych (z. 4),
- monografia socjologiczna Lubelskiej SM (J. Turowski, R. Mitaszko, z. 6),
- społeczne problemy jednostek mieszkaniowych dziś i jutro (z. 12, sprawozdanie z konferencji).

Niezależnie od „Materiałów i Studiów RN CZSBM” w latach istnienia Związku ukazało się wiele prac dotyczących newralgicznych problemów spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, w tym sprawozdania z systematycznie organizowanych krajowych i międzynarodowych konferencji naukowych. W większości z nich znać przemożny wpływ środowiska Instytutu.

Dobrze się stało, że autor nie pominął dorobku badawczego osób i środowisk niezwiązanych z IGM (później ZM IRM) także prezentujących inne spojrzenie na podstawowe problemy mieszkalnictwa; spojrzenie, z którym czasami się nie zgadza i nie ukrywa tego – dotyczy to np. preferowania popytu jako podstawowego elementu odzwierciedlającego zapotrzebowanie na mieszkanie. Autor właśnie tu porzuca najwyraźniej postawę historyka myśli, zdecydowanie przeciwstawiając się popytowo-dochodowemu modelowi oceny potrzeb mieszkaniowych. Ma do tego prawo – choć w sposób oczywisty określa to konwencję publikacji.

Generalny wniosek, jaki nasuwa się po przeczytaniu tej części pracy, to smutna konstatacja: zaangażowanie środowiska naukowego, duża liczba prac publikowanych,

rozległość podejmowanej tematyki znalazły słabe odzwierciedlenie w decyzjach podejmowanych przez władze PRL. Środowiska instytutowe zajmujące się mieszkalnictwem znajdowały się często w opozycji do władz; powodowało to w najgorszym razie „reorganizację” instytutów – nie zabierało jednak dopływu środków. Po 1990 r. „tlen został odcięty”; transformacja spowodowała zdecydowane zmniejszenie zaplecza naukowo-badawczego, a co za tym idzie ograniczenie liczby i zakresu prac – dostosowanie tematyki do możliwości i potrzeb wynikających z gospodarki rynkowej. Oczywiście zmiany te następowały stopniowo – środowisko IGM przez pierwszych 10–12 lat miało możliwość kontynuacji podstawowych kierunków badań. Cezurę, jak rozumiem, stanowiło powołanie w 2002 r. Zakładu Mieszkalnictwa Instytutu Rozwoju Miast. M. Cesarski analizuje jednak całe dwudziestolecie łącznie, udowadniając, że kontynuatorzy polskiej szkoły badań (niezwiązanej wyłącznie ze wspomnianym Instytutem) od pierwszych lat transformacji sygnalizowali niespójności w polityce mieszkaniowej państwa (lub brak polityki) powodujące kryzysową sytuację w mieszkalnictwie. Znamionami tego kryzysu stały się: spadek wielkości budownictwa, zmniejszenie udziału sektora społecznego (w tym spółdzielczego), dekapitalizacja zasobów, niedostępność mieszkań dla osób średnio i nisko uposażonych, w tym szczególnie młodych, preferowanie form własnościowych. O przyczynach i skutkach tej polityki pisali m.in.: W. Nieciński, H. Kulesza, A. Andrzejewski, H. Zaniewska, E. Kaltenberg-Kwiatkowska, J. Kornilowicz, W. Dominiak, A. Kowalewski i wielu innych. Nieznacznym wpływem na procesy decyzyjne można było zaobserwować wyłącznie w pierwszych latach zmian ustrojowych, i to tylko w odniesieniu do niektórych rozwiązań dotyczących systemu wsparcia finansowego. Niewątpliwie ma rację M. Cesarski, pisząc, że „Nagle dopuszczenie bezpośredniego oddziaływania procesów rynkowych w sferze mieszkalnictwa powoduje dotkliwe straty społeczne”⁴. Pozostaje pytanie, czy tylko społeczne? Chyba nie. Najprostszy przykład zaczerpnięty z analizy M. Cesarskiego – sprawa niekontrolowanej i chaotycznej prywatyzacji zasobu gminnego. Jak słusznie sygnalizuje autor, doraźne korzyści, kierowanie się partyjnym interesem powodują nieodwracalne straty.

Szczególny charakter ma rozdział VI – stanowi on zbiór esejów, przygotowanych z zachowaniem rygorów warsztatu naukowego, które też same w sobie mogłyby być przedmiotem odrębnej publikacji. Nie sposób podważać celowości ich umieszczenia, tym bardziej że dotyczą one najistotniejszych problemów polskiego mieszkalnictwa. Za niezwykle cenne w tym rozdziale uważam rozważania dotyczące społecznej polityki mieszkaniowej w aspekcie kryzysowej sytuacji u progu XXI w. oraz analizę

⁴ Ibidem, s. 162.

socjologicznych aspektów zamkniętych osiedli strzeżonych. Skoro autor tak szeroko potraktował tematykę tej części pracy, to dla pełności obrazu brakuje mi odniesień do poglądów na tematykę mieszkalnictwa (i rolę budownictwa) teoretyków ekonomii, dla których ten obszar stanowi fragment rozważań modelowych⁵, a m.in. T. Kowalika, G. Kołodko, Z. Sadowskiego. Powinno się tu także znaleźć miejsce dla wysokich lotów publicystyki braci Bratkowskich.

Te skromne uwagi w niczym nie umniejszają efektu wieloletniej pracy Macieja Cesarskiego, który, co godne podkreślenia, o swoim dorobku niemal nie wspomina. A jest to dorobek niemały: autor, uczeń i wychowanek prof. Adama Andrzejewskiego, stał się jednym z najpoważniejszych kontynuatorów tradycji polskiej szkoły mieszkalnictwa. Umiejętnie łączy rolę kustosa pamięci o poprzednikach z twórczym wkładem w rozwój dyscypliny naukowej, którą się zajmuje. Omawiana publikacja, stanowiąca swego rodzaju *vademecum*, wraz z jego poprzednią publikacją⁶ porządkuje i utrwala naszą wiedzę o polskim mieszkalnictwie, wzbogacając i urozmaicając argumentację na rzecz jego rozwoju i zmiany podejścia do polityki mieszkaniowej. Otrzymaliśmy monografię, jakiej brakowało – przydatną, więcej – niezbędną dla środowiska naukowego, studentów, szerokiego kręgu osób zainteresowanych tą problematyką.

⁵ Tym bardziej że w książce nie zabrakło miejsca dla charakterystyki wpływu J.M. Keynesa i J. Kornaia.

⁶ M. Cesarski, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005 – dziedzictwo i przemiany*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2007.