

Konferencja BUDOWAĆ-MIESZKAĆ-MYŚLEĆ

26-27 czerwca 2023, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Materiały prasowe – fragmenty wystąpień panelistów

Opracował prof. dr hab. Marek Bryx

Konferencja BUDOWAĆ-MIESZKAĆ-MYŚLEĆ ujmuje problem mieszkania bardzo szeroko, została więc podzielona na dziewięć paneli, a mianowicie:

1. ETYKA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI (prowadzący: prof. dr hab. Paweł Łuków, Dziekan Wydziału Filozofii Uniwersytetu Warszawskiego)

Dla znakomitej większości z nas mieszkanie stanowi największy wydatek w życiu i już sam ten fakt wskazuje na jego znaczenie. Dzięki mieszkaniu możemy zaspokajać nasze podstawowe potrzeby życiowe i realizować większość naszych najważniejszych celów i aspiracji. Dlatego wartość mieszkania zwykle nie ogranicza się do jego wartości funkcjonalnej lub rynkowej, ale ma też wymiar emocjonalny i etyczny. (Paweł Łuków)

Im większe miasto, tym większy syndrom samotności, a rekordzistą pod tym względem jest Nowy Jork, z klasycznym przejawem „samotnego tłumu”. Ludzie skazani na wymuszoną samotność żyją znacznie krócej, znacznie częściej ulegają chorobom cywilizacyjnym, w tym zwłaszcza psychicznym. (Elżbieta Mączyńska)

Etyczna doniosłość mieszkania, każe zadawać szereg pytań, które wiążą się z podstawowymi wartościami moralnymi, takimi jak np. godność ludzka, sprawiedliwość, bezpieczeństwo, uczciwość czy rzetelność. Wśród tych pytań na pierwszy plan będzie wysuwać się pytanie o prawo do zajmowania określonego lokum, a w wypadku odpowiedzi pozytywnej o to, jaka jest natura tego prawa i na kim spoczywa odpowiedni obowiązek zapewnienia, aby to prawo było respektowane. Jak zatem należy kształtować praktyki na rynku nieruchomości, aby pozwalały one na dostęp do mieszkania z poszanowaniem godności człowieka, w sposób sprawiedliwy i w środowisku dającym poczucie bezpieczeństwa dzięki uczciwości i rzetelności podmiotów działających na rynku? (Paweł Łuków)

2. SZTUKA W MIESZKANIU (prowadzący: dr Stanisław Kluza SGH)

Od zarania dziejów sztuka łączy się nierozdzielnie z miejscem zamieszkania. Chcemy, żeby miejsce, w którym żyjemy było nie tylko wygodne, ale także przyjemne dla oka. Wybierając ten a nie inny styl architektury czy wystroju wnętrza przekazujemy na zewnątrz ważny

komunikat osobisty – to jest moje miejsce, tu czuję się dobrze, ono mnie określa jako człowieka. (Artur Tłustochowski)

Coraz większą uwagę zwracamy na komfort życia. Jego nieodzownym elementem jest przyjazność i estetyka miejsca, w którym mieszkamy. Dotyczy to zarówno lokalizacji i otoczenia zamieszkania, konkretnego domu jak i jego wnętrza. Sztuka w mieszkaniu często kojarzona jest z „obrazem na ścianie”. Jednak to zdecydowanie więcej. To aranżacja całej przestrzeni i nadanie jej klimatu miejsca. Są różne motywacje do otaczania się sztuką w mieszkaniu. Najczęściej jest to wypadkowa czterech czynników.

- *Po pierwsze, sztuka ma wymiar estetyczny, który nam sprawia satysfakcję i przyjemność;*
- *Po wtóre, obecność sztuki w naszym otoczeniu to rodzaj kreowania wokół siebie prestiżu;*
- *Trzecią kwestią jest wymiar inwestycyjny posiadania sztuki;*
- *Na koniec nie można zapomnieć o wymiarze komunikacji społecznej i towarzyskiej poprzez sztukę. To, w czym gustujemy, tworzy część naszego wizerunku. (Stanisław Kluza)*

3. NIERUCHOMOŚCI I ZROWNOWAŻONE INWESTYCJE W MIEŚCIE (prowadząca: dr hab. Anna Wojewnik-Filipkowska, prof. UG)

Zrównoważone budownictwo to nie moda czy chwilowy trend, lecz konieczność, z której muszą sobie zdawać sprawę wszyscy, którzy tworzą tkankę miejską – od deweloperów realizujących nowe projekty, przez obecnych i przyszłych mieszkańców osiedli, po urzędników decydujących o polityce przestrzennej miast. Jest to ważne nie tylko w skali mikro odnoszącej się do poszczególnej inwestycji, ale przede wszystkim w skali makro – bo najpierw osiedla, a potem całe dzielnice są gwarancją powstania zrównoważonych miast, do czego dążymy. (Mariusz Zabielski)

Zrównoważona inwestycja to taka, która wpisuje się w otoczenie, w którym jest realizowana, nie powodując napięć społecznych. Taka inwestycja tworzy wartość dodaną dla miasta i jego mieszkańców przez zaspokojenie potrzeb lokalnych lub w skali całego miasta. Przykładem takiej inwestycji była realizacja na 148 ha w Warszawie na terenie Fortu Bema zespołu osiedli mieszkaniowych wraz z rewitalizacją terenu samego Fortu, jego otoczenia, utworzenie gminnego parku na 64 ha, oczyszczenie fosy wokół Fortu, zarybienie jej, rekonstrukcja zabytkowego mostu, utworzenie terenów spacerowych. (Janusz Sobieraj)

Miasto przyszłości to miasto z naciskiem na ekologię określane też jako „smart city”. Z racji ciągłych napływów ludzi do miast, zachodzi coraz to większa potrzeba zachowania równowagi w życiu społecznym i środowisku. Za sprawą „smart struktur” możemy poprawić komfort życia mieszkańców i funkcjonowanie całego miasta, dążąc przy tym do jego autonomii. Aktualnie trendy w obszarze nieruchomości i zrównoważonych inwestycji w

mieście wyznaczają kroczące regulacje ESG oraz powiązane z tym oczekiwania rynków finansowych. (Iwona Sroka)

Zrównoważonego podejścia wymaga zarówno konkretna inwestycja, jak i cała polityka przestrzenna – analizowanie wpływu pojedynczej budowy to za mało, trzeba tu kompleksowego podejścia, zadania sobie wielu pytań o przyszłość miast i ich rolę. Obecnie miasta zmagają się z wieloma problemami dotyczącymi środowiska, jak zapewnienie mieszkańcom czystej wody, odbiór śmieci, zanieczyszczenie powietrza, gleby, czy za mała ilość terenów zielonych i miejsc rekreacji. Zrównoważone budownictwo powinno być odpowiedzią nie tylko na problemy związane z ekologią, ale również ze sferą społeczną. Zrównoważone budownictwo i nowoczesne rozwiązania są droższe niż tradycyjne metody i standardowe projekty realizowane w starszych technologiach. Dodatkowe wydatki to m.in. koszty procesu certyfikacji, lepszej jakości materiały, szczególnie naturalne jak kamień, drewno, nowe technologie oraz znaczne budżety na tereny zielone i elementy małej architektury, których koszt sięga od ok. 5 proc do nawet kilkudziesięciu proc. dla całej inwestycji. (Jacek Zengteler)

4. PRZESTRZEŃ MIEJSKA JAKO ISTOTA MIEJSKOŚCI (prowadzący: prof. dr hab. Tadeusz Markowski, Uniwersytet Łódzki)

Przestrzeń miasta ma wiele wymiarów – od fizycznych, przez społeczne do ekonomicznych, a ostatnio także wirtualnych. Głównie przeciwstawiano cechy przestrzeni miejskiej cechom przestrzeni wiejskich. Dychotomia miasto-wieś współcześnie traci znaczenie, a granice tych pojęć wraz z nasileniem się niekontrolowanej suburbanizacji zacierają się. Stale jednak widoczne są różnice: w mieście o miejsca/przestrzeń konkuruje więcej potencjalnych użytkowników niż na wsi, o wartości terenów miejskich decyduje więcej czynników niż o wartości gruntów wiejskich, renta miejska zapewnia stale większe zyski niż renta terenów rolnych czy wiejskich. Zarządzanie przestrzenią miejską jest więc bardziej skomplikowane niż przestrzenią wiejską i wymaga specyficznych narzędzi. (Wanda Gaczek)

Przestrzeń publiczna jest także kategorią ekonomiczną doskonale wpisującą się w teorię dóbr publicznych i teorię efektów zewnętrznych, stanowiąc tym samym ważną podstawę do definiowania istoty interesu publicznego i prowadzenia poprawnych interwencji publicznych (ang. public policies) w sferze gospodarowania przestrzenią. Przestrzeń warunkuje byt i dostęp do czynników niezbędnych nam do życia. W przestrzeni realizuje się zatem podstawowe prawo do sprawiedliwego dostępu do podstawowych dóbr. Bazując na teorii sprawiedliwości, dochodzimy do wniosku, że zapewnienie sprawiedliwego dostępu i konsumpcji dóbr wspólnie użytkowanych i ważnych z punktu widzenia interesu publicznego i zasad sprawiedliwości społecznej zależy w dużym stopniu od stanu zagospodarowania. (Tadeusz Markowski)

Zazieleniona miejska przestrzeń a priori przyjmowana jest jako pożądana i dobra. Wiadomo jednak, że nie zawsze, nie wszędzie i nie dla każdego dostępne są korzyści z niej płynące. Udogodnienia środowiskowe, takie jak parki czy drzewa uliczne podnoszą wartość nieruchomości, zwiększając popyt w „zazielenionych” dzielnicach, powodują wzrost czynszów

i nierzadko wypieranie mniej zamożnych mieszkańców. Publiczne tereny zielone mogą więc stanowić kotwicę procesów zielonej gentryfikacji. (Barbara Maćkiewicz)

Przestrzeń miejska jest jednak zarazem miejscem posiadającym cechy dobra publicznego, służącym zaspokajaniu potrzeb obywatela, pełniącym funkcje społeczne, kulturowe czy estetyczne. Ów podział odzwierciedla dychotomię ról jednostki (mieszkańca miasta), która w pewnych sytuacjach jest konsumentem, krótkowzrocznym, maksymalizującym własne korzyści i wyrażającym swoje preferencje w ujęciu pieniężnym w transakcjach rynkowych, a w innych wciela się w obywatela, uwzględniającego dłuższy horyzont czasowy, „dobro wspólne” i artykułującego swoje przekonania i wartości na forum politycznym. (Monika Foltyn-Zarychta)

Przestrzeń miejska z uwagi na swoją wagę i moc oddziaływania na charakter i wizerunek miasta jest doceniana także na podstawowym szczeblu jednostek samorządu terytorialnego. Szczególnie w miastach konkurujących o mieszkańca i w których mieszkańcy są uznawani za odbiorcę wymagającego. Dobra przestrzeń to taka, do której chętnie się wraca, nie mogąc nawet wskazać konkretnych i jedynych przyczyn tego zjawiska. Wyższa estetyka przestrzeni wymusza zachowania, porządkuje przyzwyczajenia. Zlecając projektowanie przestrzeni publicznej, zwraca się dzisiaj większą uwagę na spójność detali z otoczeniem, użyte materiały, funkcjonalność, która także ma być nakierowana na zachęcanie do interakcji pomiędzy jej użytkownikami. Wszystko to ma odpowiadać charakterowi miejscowości, gustom mieszkańców, sprawiać wrażenie przyjaznej i zachęcającej przestrzeni do spędzania czasu. Ale też nadawać indywidualny charakter, rozpoznawalny po detalu czy wręcz samym odbiorze obcowania z nią. Tak dzisiaj postrzegamy miasta. (Artur Tusiński)

W pędzie życia przestrzeń miejska jest zwykle niezauważana, niedoceniana. Zaczyna nabierać istotnego znaczenia w momencie, gdy przystajemy, szukamy azylu, drugiego człowieka. Dostrzegamy wreszcie, że wkoło siebie mamy coś więcej - żywy obraz z dźwiękiem, z wszelkimi innymi doznaniem, który nie jest możliwy do odtworzenia w 100%. U Heideggera, dla którego przestrzeń nieodzownie związana jest z byciem człowieka, w pewnym uproszczeniu na początku kreuje się ona głównie poprzez „bycie owego człowieka w czasie”. Podobnie jest u Yi-Fu Tuana, który dokonuje podziału przestrzeni na przestrzeń i miejsce. Według Tuana człowiek podporządkowuje przestrzeń sobie, tworząc miejsce, które stanowi jego bliską przestrzeń. Więc jaka powinna być przestrzeń? – zapewne najbardziej oczekiwana i bliska. Przestrzeń stanowi podstawę naszego „stawania się”. Można więc postawić śmiało tezę, że jest przedłużeniem naszej rodziny, domu (ang. home nie house), stając się częścią dialektycznego ekosystemu sacrum i profanum naszego „sein”. Więc czy może być coś ważniejszego? (Izabela Rudzka)

5. TECHNIKI I TECHNOLOGIE PRZYSZŁOŚCI (prowadzący mgr inż. Architekt Paweł Wotejsza)

Budownictwo zużywa ok. 25% zapotrzebowania na surowce pierwotne, wykorzystuje ok. 40% wytwarzanej energii, generuje 38% łącznej ilości odpadów i ok. 38% całkowitej emisji dwutlenku węgla. (Ewa Siemińska)

Przyszłość budownictwa to przede wszystkim konieczność zmiany myślenia o planowaniu przestrzennym, gospodarce nieruchomościami, planowaniu infrastruktury, w tym transportu, zaopatrzenia w energię, gospodarki wodą i odpadami. Miasto nie musi być betonową pustynią. Miasto może pochłaniać CO² i produkować tlen. Może wytwarzać energię elektryczną. Może być ogrodem, w którym mieszkańcy będą w stanie wyprodukować część zjadanej żywności na własnych tarasach, balkonach czy dachach. Czas wykreślić z miejscowych planów zagospodarowanie przestrzenne obowiązek stosowania czerwonej dachówki oraz dachów 35-45° i zastąpić je zielonymi lub solarnymi dachami. (Mikołaj Rek)

Przyszłość budownictwa to wykorzystanie technologii umożliwiających szybką budowę (prefabrykaty, moduły) wykorzystanie do budowy naturalnych materiałów o jak najniższym śladzie węglowym oraz wysokim stopniu recyklingu, produkujących na miejscu energię na wszystkie potrzeby z odnawialnych źródeł. (Piotr Kopacz)

Technologie i sposób wznoszenia budynków niskoenergetycznych to kwestia izolacyjności cieplnej, co można osiągnąć przy zastosowaniu różnych rozwiązań technicznych. Istotnym jest rozwijanie dostępnych już technologii, które da się zaimplementować w dużej skali oraz szukanie innowacyjnych rozwiązań na wczesnym etapie rozwoju, które będą w przyszłości rozwiązaniami „tradycyjnymi”. Jest to trudne, zważywszy na historię budownictwa i wyzwania związane z implementacją innowacji w obszarze budownictwa. (Tomasz Wójcik)

Wzrost cen energii mobilizuje do szukania rozwiązań zmniejszających zapotrzebowanie na energię, jak np.: wymiana instalacji czy dołożenie termoizolacji w budynku, jednak mało kto traktuje budynek holistycznie i projektuje planowane działania. Jeśli chcemy rozpatrywać temat zrównoważonego budownictwa, powinniśmy podejść do tematu wielokryterialnie, nie wolno nam pominąć kwestii związanej z efektywną gospodarką wodną; a także następujących kwestii: lokalizacji inwestycji i możliwości komunikacji miejskiej; zachowania zielonych krajobrazów; analizy użytych materiałów do budowy na podstawie np.: EPD - deklaracji środowiskowych produktu i użycia trwałych materiałów; projektowania budynków w taki sposób, aby zapewnić odporność budynku na zmiany klimatyczne i możliwość jego adaptacji do zmian w otoczeniu; minimalizacji produkcji odpadów i maksymalizacji ponownego ich użycia. Nie są to obowiązkowe punkty, więc wszystko zależy od świadomości inwestora. (Marta Guć)

6. FINANSOWANIE MIESZKAŃ (prowadzący: wiceprezes Polskiego Związku firm Deweloperskich Konrad Płochocki)

System mieszkaniowy danego państwa składa się z wielu elementów i ma wiele wymiarów. Jest w nim miejsce i dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych, jak i dla wsparcia gospodarstw domowych, które nie są w stanie zapłacić ceny rynkowej za własność lub najem. Ważne jest, aby dostosować system mieszkaniowy do potrzeb i możliwości, nie opierać się na ideologiach czy marzeniach, ale realnych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych. (Magdalena Załęczna)

Finansowanie należy opierać na finansowaniu: prywatnym, prywatnym/bankowym, prywatnym inwestycyjnym i inwestycyjno-bankowym oraz budżetowo-bankowym. Atak na WIBOR należy uznać za akt wandalizmu gospodarczego. Nie ma merytorycznych podstaw do kwestionowania długoterminowych umów opartych o WIBOR. Rozwój i promowanie własności mieszkaniowej powinien być łączy z budową systemu skłonności do oszczędzania długoterminowego. (Krzysztof Pietraszkiewicz)

Podjęciu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyja psychologiczne oswojenie się z, co prawda wysokim, lecz stabilnym, poziomem inflacji i stóp procentowych, zwłaszcza w kontekście pojawiających się w wypowiedziach m.in. Członków Rady Polityki Pieniężnej sygnałów o możliwej w najbliższych miesiącach pierwszej obniżce stóp procentowych NBP. Nie bez znaczenia jest również wzrost wynagrodzeń. To wszystko składa się na wzrost zdolności kredytowej. Wzrosty akcji kredytowej w pierwszych miesiącach 2023 r. na pewno cieszą, poprawiają nastroje zwłaszcza deweloperom, którzy poza potencjalnymi beneficjentami programu Bezpieczny Kredyt 2%, mogą liczyć nadal na inwestorów gotówkowych oraz na firmy najmu instytucjonalnego PRS. (Jacek Furga)

BGK od kilkunastu lat prowadzi obsługę rządowych programów mieszkaniowych. W programie bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat zwiększono wysokość dofinansowania na budownictwo komunalne do 80%, a na budownictwo społeczne do 35%. Wprowadzono także dodatkowe wsparcie z planu rozwojowego na przedsięwzięcia o podwyższonej efektywności energetycznej (na poziomie 15% lub 25% kosztów) oraz grant OZE i grant MZG. Utworzono Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa na wsparcie inwestycji realizowanych przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe oraz na tworzenie takich spółek. W lipcu wejdzie w życie program pierwsze mieszkaniowe umożliwiający zaciąganie kredytów hipotecznych oprocentowanych na poziomie 2% oraz zakładanie Indywidualnych Kont Mieszkaniowych. 7 banków deklaruje gotowość obsługi „Bezpiecznego kredytu 2 proc.” od 3 lipca. Trzy banki planują dodać produkt do swojej oferty od października. Współpracujemy z 21 bankami i ZBP, dzięki czemu wspólnie stworzyliśmy ujednolicone dobre praktyki obsługi programu, które ZBP może przekazać kolejnym zainteresowanym bankom. (Paweł Karpiński)

Kredyt hipoteczny jest i powinien pozostać kategorią rynkową. Ceny mieszkań w Polsce podążają za wzrostem wynagrodzeń. Aby dostępność najmu zastąpiła dostępność do własności mieszkań muszą nadejść zmiany kulturowe i pokoleniowe. Młode pokolenie bardziej akceptuje „sharing economy”, a w związku z tym może bardziej akceptować model najmu, tym bardziej, że poprzez wzrost cen nieruchomości dostępność do własności może być coraz bardziej utrudniona. (Waldemar Rogowski)

7. PRAWO I PODATKI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI (prowadzący: dr. hab. Maciej Nowak, prof. ZUT)

Prawo odgrywa istotną rolę w różnych sferach dotyczących rynku nieruchomości. Szczególnie istotny wydaje się wymiar związany z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym. Można wyodrębnić tu zróżnicowane perspektywy:

- perspektywa inwestora, dążącego do realizacji określonej inwestycji i tym samym uwzględnienia przepisów związanych z planowaniem przestrzennym;
- perspektywa gminy/ miasta (innych organów administracji publicznej) – zobowiązanych do działań związanych z ochroną interesu publicznego, powiązanego z ochroną i kształtowaniem ładu przestrzennego;
- perspektywy innych użytkowników przestrzeni.

Rola prawa planowania przestrzennego powinna być rozumiana bardzo szeroko. Dotyczy nie tylko uporządkowania relacji inwestor-władze gmin-inni użytkownicy przestrzeni. Wymaga również wypracowania odpowiedzi na aktualne wyzwania zauważalne na świecie, np. klimatyczne i powiązania tych odpowiedzi z realiami rynku nieruchomości, nie blokując go. (Maciej Nowak)

W koncepcji systemu opodatkowania nieruchomości należałoby się odnieść do co najmniej trzech następujących problemów:

- *Pierwszy to wybór struktury systemu podatkowego, przy uwzględnieniu: strategicznego celu rozwoju państwa/samorządu terytorialnego; technicznych możliwości poboru poszczególnych podatków; ich fiskalnej skuteczności oraz mikro- i makroekonomicznych skutków określonych podatków;*
- *Drugi to właściwa legitymizacja poboru podatków od nieruchomości – jest ona ważna dla odpowiednich relacji pomiędzy państwem a podatnikiem;*
- *Trzeci to konieczność uwzględniania perspektywy samorządowej. Podatek od nieruchomości – ze względu m.in. na jednoznaczność terytorialną, trwały związek przestrzenny bazy podatkowej, „widoczność podatku” – powinien odgrywać ogromną rolę w budowaniu autonomii finansowej samorządu.* (Paweł Felis)

Głównym założeniem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest uproszczenie i przyspieszenie procedur planistycznych oraz wprowadzenie nowych instrumentów prawnych dających większą możliwość oddziaływania gmin na powstawanie zabudowy. Sam cel bardzo pożądanym i oczekiwany ze strony rynku nieruchomości, w mojej ocenie nie do końca został spełniony.

- *Pierwszą obawą jest krótki termin, jaki wskazano w ustawie na uchwalenia planów ogólnych;*
- *Druga obawa dotyczy przyznania gminie dowolności w zakresie wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy;*
- *Trzecia kwestia dotyczy związania ustaleniami planu ogólnego na dalszych etapach procesu inwestycyjnego.*

Procedowana reforma systemu planowania przestrzennego, jakkolwiek pożądana ze względu na skuteczne hamowanie zjawisk niekontrolowanego rozlewania się zabudowy i wiążących się z tym dużych nakładów finansowych po stronie gmin, to jednak nie wpłynie w znaczącym stopniu na uproszczenie czy przyspieszenie realizacji inwestycji, szczególnie tych, które nie dotyczą celu publicznego czy strategicznych zasobów naturalnych kraju. (Joanna Dziejcz-Bukowska)

8. FILOZOFIA MIESZKANIA (prowadząca: dr hab. Anna Horodecka, prof. SGH)

Ponad pół wieku temu M. Heidegger napisał: „Wszelako właściwa bieda zamieszkiwania nie polega w pierwszym rzędzie na braku mieszkań, jakkolwiek byłby on uciążliwy i przykry, hamujący rozwój i groźny. (...)Właściwa bieda zamieszkiwania polega na tym, że śmiertelni dopiero szukają od nowa istoty zamieszkiwania, że muszą dopiero uczyć się zamieszkiwania”, Od tamtego czasu postępujące utowarowienie mieszkań oraz finansjalizacja mieszkalnictwa zwiększyły alienację człowieka względem przestrzeni przez niego zamieszkiwanej. W gospodarkach wysokorozwiniętych kto inny planuje budownictwo mieszkaniowe, kto inny je projektuje, kto inny budowę finansuje, kto inny ją realizuje, a finalnie kto inny jest właścicielem mieszkania. Coraz częściej kto inny jest też jego finalnym użytkownikiem, dla którego cały ciąg wcześniejszych zdarzeń, powiązanych jedynie przez otaczającą go przestrzeń, jawi się jako deus ex machina. Ta alienacja znajduje odzwierciedlenie w statusie ontologicznym mieszkania. Dlatego podejście ekonomiczne do kwestii zamieszkiwania jest niewystarczające. Wymaga uzupełnienia o perspektywę socjologiczną oraz aksjologiczną. Dopiero w tym świetle binarna opozycja mieszkania przyjmuje postać relacji między domem (ang. home) a nieruchomością mieszkaniową (ang. house). Dopiero w powyższym kontekście możliwe jest właściwe odczytanie sporu o prawo do mieszkania. (Adam Czerniak)

Mieszkanie to przede wszystkim praktyka trwająca w czasie, doświadczenie odziedziczone po wcześniejszych generacjach oraz forma życia osobistego. Wszystkie trzy wymiary mieszkania – odwołujące się odpowiednio do: procesualności, tradycji i prywatności – podpowiadają określoną perspektywę interpretacyjną, a mianowicie, że mieszkanie w pierwszym rzędzie jest indywidualną i oddolną, kulturowaną czynnością, a nie li tylko fizycznym obiektem. Prawo do mieszkania to prawo do czegoś oczywistego, wynikającego z faktu, że dany byt uobecnił się na Ziemi. Prawo do mieszkania dla człowieka należałoby widzieć w szerszym kontekście prawa do zamieszkiwania dla tych bytów, które do niedawna stanowiły niezauważalne tło bądź element decorum świata ludzkiego. Dlaczego? Dlatego, że obiektywny status mieszkańca Ziemi najpierw powinien uruchamiać wyobraźnię pozytywną, czyli inkluzywną i dającą możliwość oraz dostęp do miejsca, w którym można mieszkać, nie zaś ekskluzywną, czyli wyłączającą, marginalizującą bądź stygmatyzującą kogoś lub coś. (Mikołaj Madurowicz)

Prawo do odpowiednich warunków mieszkaniowych jest prawem człowieka, stanowiąc wyraz słuszych aspiracji jednostek i zbiorowości ludzkich, standard moralny oraz (w pewnym zakresie) usankcjonowaną normę postępowania. W sensie etycznym, prawo do mieszkania nie jest wezwaniem do dobroczynności, ale żądaniem sprawiedliwości. Prawo do mieszkania wzmacnia jednostki i społeczność, zapewniając im podstawę do stabilnego życia. Kontekst europejski zagadnienia wynika z orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, który zajmował się kwestiami mieszkaniowymi w odniesieniu do innych uznanych praw człowieka, takich jak prawo do poszanowania życia prywatnego i rodzinnego (art. 8 EKPC), zakaz nieludzkiego lub poniżającego traktowania (art. 3 EKPC) oraz ochrona własności (art. 1 Protokołu Nr 1 do EKPC), ale również jest konsekwencją Europejskiej Karty Społecznej, w szczególności art. 31, który dotyczy praw mieszkaniowych. (Sylwester Królak)

9. EFEKTYWNOŚĆ I PIĘKNO REWITALIZACJI MIASTA (prowadzący: prof. dr hab. Jeremi Królikowski, SGGW)

Na pytanie o piękno Cyprian Kamil Norwid odpowiedział, że „kształtem jest miłości” i jest po to, by zachwycało do pracy, a praca po to, by się zmartwychwstało.

Zmartwychwstanie to powrót do życia czyli rewitalizacja. Efektem piękna jest więc rewitalizacja. Piękno jest jak najbardziej użyteczne. Piękno, o czym nie wszyscy pamiętają, jest zapisane w Konstytucji RP. Piszący ustawy i przepisy zapominają o najwyższych wartościach, które są podstawą istnienia państwa. Sprowadzenie efektywności do wartości rynkowych, do najniższej ceny w przetargu, odwraca uwagę od innych celów, a przede wszystkim od sensu życia. (Jeremi Królikowski)

Czy proces rewitalizacji można tak poprowadzić, żeby istoty myślące i odczuwające, dla których przecież rewitalizacja jest czyniona, odnalazły piękno w nowo ukonstytuowanych miejscach, w przestrzeni nasyconej nowymi ideami i emocjami?

Aby odpowiedzieć na to pytanie, na początek odwołać się trzeba do określeń piękna, które funkcjonują w gęstym otoczeniu społecznym: Św. Augustyn: „piękno to boski, rozumny twór,(...)w pięknie zaś kształt, w kształtach proporcje, a w proporcjach liczby.”; Martin Heidegger: „(...)piękno wiąże się z nieskrytością człowieka doświadczającego samego siebie w wykraczaniu albo wybieganiu ku czemuś niepojętemu. (...)przywołuje (...) myśl o prawdzie bytu jako byciu tym, co piękne.”; Włodzimierz Dreszer: „Piękne jest to, co jest mądre”. Jednak we współczesnym świecie oraz częściej występuje turpizm, brzydota, antyestetyzm – są łatwiejsze w konsumpcji i łatwiej zauważalne na targowisku globalnej próżności. (Janusz Lipiński)

Rewitalizację wykonuje się w sposób, aby zaangażowane w interwencję środki, w szczególności publiczne, przyniosły założony efekt. W rewitalizacji powinno się realizować się potrzeby uczestników miejsca nie zachcianki władzy, urzędników czy architektów. Z moich doświadczeń wynika, że piękne są obszary, w których żaden element się nie wyróżnia, a wszystkie do siebie pasują budynki, zieleń, mała architektura, jest głębia, trójwymiarowość, są osie itp.) i odbiorca nie potrafi nawet powiedzieć, dlaczego obszar dobrze zrewitalizowany, jest piękny. Piękno i użyteczność nie są przeciwstawne. W obszarze „brzydkiej użyteczności” użytkownicy miejsca na pewno się źle czują. Co nie oznacza, że np. wymieniając ławki brzydkie na cudowne za 30 tysięcy złotych każda, spowodujemy że obszar stanie się bardziej użyteczny. (Arkadiusz Bogusławski)

Od efektywności o wiele ważniejsze są wartości społeczne i psychologiczne i to, czy proces rewitalizacji wzmocnił czy stworzył te wartości w danej przestrzeni. Jeśli chodzi o efektywność to możemy ją oceniać przez lata, ale niestety nie wszystko da się przeliczyć na wymierne materialne efekty. Często po rewitalizacji otrzymujemy coś, co jest niemierzalne i niedostrzegalne na pierwszy rzut oka, o wiele bardziej cenne i długotrwałe.

Z pewnością oczekują piękna i użyteczności, a do tego jeszcze wysokiej jakości przestrzeni. Myślę, że te wartości powinny się uzupełniać, wynikać jedna z drugiej. Podstawą jest funkcjonalność, ale estetyka powinna iść z nią w parze. (Ewa Rykała)