GOSPODARKA · RECENZJA

„PATODEWELOPERKA” – BARTOSZ JÓZEFIAK

Marcin Żyro · 6 grudnia 2024

Lektura „Patodeweloperki. To nie jest kraj do mieszkania” Bartosza Józefiaka pokazuje, że osławiony „chów klatkowy Polaków” ma się dobrze i niewielu chce rzeczywiście cokolwiek z nim zrobić.

Samowola deweloperów i ich zachłanność doczekała się już setek artykułów. Niby w tym temacie trudno było napisać coś zupełnie odkrywczego, ale wszystkie patologie systemu budowy mieszkań zebrane w jednym miejscu robią jeszcze bardziej przygnębiające wrażenie. Lektura „Patodeweloperki. To nie jest kraj do mieszkania” Bartosza Józefiaka pokazuje, że osławiony „chów klatkowy Polaków” ma się dobrze i niewielu chce rzeczywiście cokolwiek z nim zrobić.

Czy samo zainteresowanie tematem cokolwiek dotąd zmieniło? Pojęcie patodeweloperki pojawiło się w dyskursie publicznym kilka lat temu i na dobre w nim zagościło, jednak nie zmieniło niemal niczego w praktyce polskiego budownictwa. Mieszkańcy większych miast mogą więc tylko obserwować, jak schowki na szczotki, zwane dla niepoznaki „mikroapartamentami” powstają na ostatnich w okolicy terenach zielonych, albo w miejscu dawnej fabryki dającej onegdaj zatrudnienie setkom ludzi. Od czasu do czasu coś z problemem budownictwa mieszkaniowego zamierzają co prawda robić politycy, ale kończy się na projektach, które w praktyce polegają jedynie na dawaniu deweloperom kolejnych prezentów finansowanych z kieszeni podatników.

Wyciągnąć jak najwięcej

Prawdziwym bożkiem deweloperów jest tak zwany PUM. Pod tym towarzyszącym nam przez całą książkę skrótem kryje się „Powierzchnia Użytkowa Mieszkalna”. To właśnie na niej zarabiają deweloperzy. Sprawa jest prosta: im więcej powierzchni działki uda się zagospodarować na powierzchnię mieszkaniową, tym więcej zarobi inwestor. Grunty, zwłaszcza w dużych miastach, a przede wszystkim w ich centrach są drogie, dlatego liczy się niemal każdy metr, jeśli nawet nie centymetr kwadratowy.

> Chcąc wybudować jak najwięcej mieszkań jak najmniejszym kosztem, deweloperzy budują niewielkie lokale i dodatkowo dogęszczają zabudowę. Później w mediach społecznościowych możemy z tego powodu podziwiać kolejne dziwolągi, nazywane prześmiewczo „polskimi obozami mieszkaniowymi”.

Najlepszym przykładem skrajnego „wyciśnięcia z działki" każdego metra jej powierzchni jest osławiony „Hongkong" w warszawskiej dzielnicy Wola. Osiedle Bliska Wola, wybudowane przez jedną z najbardziej znanych firm deweloperskich, czyli J.W. Construction, zyskało wspomniany przydomek z powodu maksymalnego stłoczenia budynków. Chyba nie będzie publicystyczną przesadą stwierdzenie, że osoby mieszkające w tamtejszych blokach mogą przez okno podać sąsiadowi rękę, gdy rano robią sobie śniadanie. O ile w ogóle mają normalną kuchnię, bo w klitkach oferowanych przez patodeweloperów nie jest to takie oczywiste.

Kult PUM przekłada się nie tylko na niewielki metraż mieszkań. Deweloperzy oszczędzając powierzchnię rezygnują z infrastruktury dla mieszkańców, o której myśleli nawet tak krytykowani za sposób realizacji swoich inwestycji komuniści. W nowych osiedlach najczęściej próżno szukać szkół, placówek ochrony zdrowia czy innych tego rodzaju usług pierwszej potrzeby, ponieważ zabierałyby one część działki na dużo bardziej dochodowe kolejne mieszkania. W efekcie dochodzi często do tak patologicznych sytuacji, jak brak porządnych i przejezdnych dróg dojazdowych do budynków.

W tym miejscu chyba należałoby przesłać wyrazy współczucia dla architektów. Wielu z nich na studiach uczy się zawodowego etosu i rzeczywiście chciałoby zaprojektować ładne, a nade wszystko funkcjonalne miejsce do życia. Ambitne plany, jak to zwykle w Polsce bywa, zderzają się ostatecznie z brutalną rzeczywistością. Architekci muszą więc projektować architektoniczne koszmary, bo takie jest życzenie inwestorów, choć często właśnie na nich zrzuca się odpowiedzialność za wygląd deweloperskich osiedli...

Nic się nie liczy

Książka Józefiaka to nie tylko suche fakty, ale przede wszystkim właśnie interesujące opinie jego rozmówców, pozwalające zajrzeć za kulisy branży. W reportażu często wypowiadają się mieszkańcy nowych osiedli, architekci, właściciele i pracownicy firm budowlanych czy także sami deweloperzy. Można się od nich dowiedzieć, że skala patologii jest nawet większa od najgłośniejszych przypadków opisywanych w polskich mediach.

> Oszczędzanie nie kończy się bowiem na ograniczeniu wspólnej przestrzeni dla mieszkańców, aby „wycisnąć z działki" jak najwięcej. Zasadniczo deweloper i realizujące inwestycje firmy starają się ograniczyć wszelkie wydatki po swojej stronie, co przekłada się później na bezpieczeństwo.

Najczęstszymi grzechami popełnianymi w trakcie budowy nowych bloków mieszkalnych jest oczywiście oszczędzanie na wszelkiego rodzaju użytych do tego celu materiałach. Nie chodzi tutaj tylko o najprostszą formę cięcia kosztów, czyli na kupowaniu materiałów tańszych i o gorszej jakości. Kierownicy budowy naciskani przez inwestorów potrafią na przykład używać cieńszych metalowych prętów i wszelkiego rodzaju zbrojeń, a w skrajnych przypadkach budują ignorując obowiązujące przepisy bezpieczeństwa.

Zachłanność prowadzi często do tragedii. Z jednej strony mamy przykład zapadającego się budynku w Stargardzie, w którym krótko po oddaniu do użytku zaczęły pękać ściany i obecnie nie nadaje się on do zamieszkania, a właściciele lokali pod nadzorem Straży Pożarnej mogą co jakiś czas dosłownie wbiegać po pozostawione w nich rzeczy. Z drugiej, patodeweloperka to także historia patologii sektora budow-

lanego, takich jak głośna prowokacja dziennikarska autora recenzowanej publikacji. Józefiak kilka lat temu przeszedł prowizoryczne szkolenie, po którym mimo braku doświadczenia nie miał problemu ze znalezieniem zatrudnienia w roli operatora żurawia wieżowego.

Państwa nie ma

W tym miejscu pojawia się oczywiście najbardziej zasadnicze pytanie: gdzie w tej sytuacji jest państwo? Czy rzeczywiście bez żadnych problemów można budować „mikroapartamenty"? Czy zastosowanie cienkich zbrojeń przechodzi bez konsekwencji? Gdzie jest nadzór budowlany? Kto może pociągnąć do odpowiedzialności patodewelopera za ewidentne usterki, których nie chce później naprawiać?

> W Polsce chyba już na dobre przyzwyczailiśmy się do całkowitej niewydolności państwa i jego siły wobec słabych i słabości wobec silnych. Nie inaczej jest w przypadku patodeweloperki. Samorządy najczęściej nie mają interesu w dyscyplinowaniu inwestorów, a instytucje państwa niewiele mogą wobec nich zrobić.

Wbrew rojeniom liberałów, po raz kolejny okazuje się, że organy kontrolne nie mają zbyt dużego pola manewru w walce z patologiami, ponieważ są one zwyczajnie niedofinansowane. Inspektorat Nadzoru Budowlanego zatrudnia zbyt mało ludzi, żeby móc przeprowadzać dokładne kontrole i rzeczywiście przypilnować zgodności postępowania deweloperów z obowiązującymi przepisami. Nawet wykrycie i udowodnienie nieprawidłowości może w rzeczywistości niewiele zmienić. Kary za naruszenie obowiązującego prawa są bowiem na tyle niskie, że deweloper praktycznie ich nie odczuwa. Dochodzą do tego niezwykle trudne do rozwiązania przypadki. Jednym z nich jest wybudowanie bloku nad rzeką Wisłok w Rzeszowie, który zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego powstał z naruszeniem prawa. Powinien on zostać z tego powodu rozebrany, ale zamieszkały w nim pierwsze rodziny i w praktyce nie wiadomo, co z nim teraz zrobić. Nie trzeba też specjalnie przekonywać, iż sami mieszkańcy osiedli deweloperskich mają ograniczoną możliwość dochodzenia swoich roszczeń, oczywiście z powodu opieszałości wymiaru sprawiedliwości.

Innym problemem jest wspomniane podejście samorządów. Często przymykają one oko na negatywne skutki inwestycji mieszkaniowych, bo w ich czysto ekonomicznym interesie jest pozyskanie nowych podatników, zwłaszcza jeśli mowa o gminach sąsiadujących z dużymi aglomeracjami. Oczywiście rolę odgrywają też związki biznesmenów z politykami i urzędnikami. Najlepszym tego przykładem było zatrzymanie przed pięcioma laty burmistrza warszawskich Włoch, który otrzymał od tureckiego dewelopera siatkę z pieniędzmi.

Nagranie: https://youtu.be/Omu-O6sDZ1I

Jesteśmy sami sobie winni?

Sytuacja nie zawsze jest korzystna jedynie z punktu widzenia deweloperów. Pojawiają się czasem pozytywne przykłady, a część samorządów rzeczywiście zaczyna stawiać pewne wymagania przy wydawaniu zgód na budowę nowych budynków. Dotyczą one najczęściej budowy dróg przez inwestorów czy też obiektów pokroju szkół, aby uczniowie nie byli stłoczeni w obiektach znajdujących się na starych

osiedlach. Wciąż są to jednak raczej pojedyncze przypadki niż przejawy systemowej zmiany.

> Patologie rynku mieszkaniowego są nie tylko rezultatem działania chciwych deweloperów. Problemem jest fakt, że Polacy z jednej strony zachłysnęli się kapitalizmem bez żadnych ograniczeń, a z drugiej mają wciąż niewielkie wymagania względem nowych inwestycji i kształtu swojego otoczenia.

Część rozmówców Józefiaka potrafi bronić także najbardziej krytykowanych w mediach inwestycji. I wcale nie są to jedynie przedstawiciele deweloperów, chociaż to właśnie oni na łamach książki formułują najbardziej kontrowersyjne tezy dotyczące rynku mieszkaniowego. Autor reportażu rozmawiał między innymi z mieszkańcami wspomnianego osiedla J.W. Construction na Woli, którym zasadniczo nie przeszkadza stłoczenie budynków, brak dostępu światła słonecznego czy niewielkich wymiarów lokale. Są to wręcz wymarzeni klienci dla patodeweloperów, potrafiących na przykład przekonywać autora książki, że funkcjonalna kuchnia nie jest potrzebna mieszkańcom, bo zasadniczo nie przygotowują oni sobie posiłków, tylko korzystają z oferty gastronomicznej w innych częściach miasta.

Krytykując podobne podejście nie należy jednak zapominać, że minimalizm Polaków związany jest z panującymi realiami i brakiem nadziei na ich zmianę w dającej się przewidzieć przyszłości. Długi czas oczekiwania na własne cztery kąty wyraźnie obniżył oczekiwania, dlatego wiele osób jest w stanie bez mrugnięcia okiem zaciągnąć kredyt na najmniejszą klitkę, byleby móc wreszcie pochwalić się posiadaniem swojego własnego miejsca.

Rozwiązanie problemów mieszkaniowych jest zresztą trudne z powodu uwarunkowań kulturowych. Zachłyśnięcie się kapitalizmem w jego najbardziej skrajnej wersji spowodowało, że Polacy są zainteresowani jedynie posiadaniem lokali na własność. Niespecjalnie są z tego powodu zwolennikami budownictwa państwowego czy społecznego, skądinąd popularnego w okresie międzywojennym. Jedna z rozmówczyń krytykuje zresztą traktowanie mieszkania jako normalnego produktu. Tego rodzaju pogląd prowadzi do ignorowania różnego rodzaju kosztów społecznych źle zaplanowanych inwestycji czy po prostu samej niskiej dostępności do własnych „czterech kątów". Pewnym oryginalnym spostrzeżeniem jest w tym kontekście stwierdzenie, że obecna sytuacja prowadzi do zaostrzania się podziałów wśród społeczeństwa. Część osób ma bowiem po kilka mieszkań, z kolei biedniejsza część Polaków w praktyce nie ma nic i musi korzystać z niepewnego wynajmu.

Często nie zwraca się też uwagi na fakt, że sama liczba budowanych mieszkań nie musi przekładać się na zaspokojenie realnych potrzeb Polaków. Choćby z powodów demograficznych inne lokale są potrzebne w mniejszych miejscowościach, a inne we wciąż rozwijających się dużych aglomeracjach. Tego na ogół nie biorą pod uwagę same samorządy, stąd też trudno oczekiwać jakiejkolwiek głębszej refleksji ze strony nastawionych na zysk deweloperów.

Bez zmiany podejścia do tematyki mieszkaniowej pokonanie wszechobecnej w polskich miastach patodeweloperki będzie niezwykle trudne. Pozostaje mieć nadzieję, że podobne książki powoli będą zmieniać naszą rzeczywistość, choć sam autor wraz ze swoimi rozmówcami zdaje sobie sprawę z braku prostych recept na rozwiązanie tego narastającego problemu.

Nagranie: https://www.youtube.com/watch?v=Omu-O6sDZ1I

Oryginał: https://nlad-kopia1113.instawp.site/patodeweloperka-bartosz-jozefiak/

NIEZALEŻNOŚĆ KOSZTUJE

Utrzymują nas przede wszystkim czytelnicy. Dzięki nim możemy publikować analizy, których nikt nam nie zamawia, i zostawiać je otwarte dla wszystkich.

WESPRZYJ NAS

wspieram.nlad.pl

Zeskanuj, aby wesprzeć