

Spoleczne i polityczne przyczyny przekształceń własnościowych w polskim mieszkalnictwie po 1989.

Polacy wskazują problemy mieszkaniowe jako jedno z największych trudności, z którymi przychodzi im się zmierzyć. Jednocześnie, od 1989 r. publiczny zasób mieszkaniowy zmniejszył się o co najmniej 2.6 mln lokali. W tej sytuacji zbadanie przyczyn zmian prawnych, które umożliwiły prywatyzację tych wszystkich lokali po 1989 r. staje się celowe.

Z poprzednich badań kierownika projektu zawartych w książce *Socialism under Construction: Law and Ideology in Housing, Construction and Spatial Planning in Poland 1944-1989* (Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar 2024) wynika, że polskie mieszkalnictwo u progu transformacji ustrojowej ukształtowane było zgodnie z założeniami ideologii państwowego socjalizmu obowiązującej w Polsce Ludowej.

Zdecydowaną większość mieszkań kontrolowało państwo. Pewną część (głównie budynki przedwojenne oraz te wybudowane do końca lat pięćdziesiątych przez Zakład Osiedli Robotniczych) bezpośrednio, inne za pośrednictwem państwowych zakładów pracy (mieszkania zakładowe) oraz spółdzielni mieszkaniowych, które nie były jednak oddolnymi, niezależnymi inicjatywami, a ogromnymi, zbiurokratyzowanymi molochami kontrolowanymi przez państwo.

Wraz z przekształceniem gospodarki centralnie planowanej w wolnorynkową w sektorze mieszkaniowym także musiało dojść do reform. W badaniach wstępnych ustalono trzy obszary, w których zmiany miały wspólny mianownik, którym była prywatyzacja. Pierwszy to mieszkania komunalne, które można było przez wiele lat wykupić z bonifikatą wynoszącą często 70-90%, mimo tego że kolejki oczekujących na przydziały takich mieszkań rosły. Drugi obszar to mieszkania zakładowe, których bankrutujące państwowe przedsiębiorstwa chciały się pozbyć. Gminy nie chciały jednak przejmować budynków wymagających dużych inwestycji. W związku z tym tu również wprowadzono możliwość wykupu mieszkań z dużymi bonifikatami. Trzeci obszar to mieszkania spółdzielcze. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pełną własność nie budziło kontrowersji, ale wykup „za złotówkę” mieszkań lokatorskich wzbudził sprzeciw spółdzielni i części organizacji i sił politycznych.

Te wszystkie reformy były możliwe dzięki zmianom prawnym. Projekt przewiduje kilka hipotez, które mogą posłużyć do wyjaśnienia tych zmian:

H1: Ideologia neoliberalna. Poparcie przez podmioty decyzyjne dla neoliberalizmu będącego w latach 80 i 90 u szczytu popularności na całym świecie i zakładającego, że państwo powinno ograniczyć swoją działalność bo podmioty prywatne działające w ramach wolnego rynku są efektywniejsze. Mieszkania powinny stanowić prywatną własność ludzi, a nie narzędzie aktywnej polityki mieszkaniowej państwa, dlatego powinna być możliwość wykupu mieszkań z zasobu publicznego – np. program *right to buy* w Wielkiej Brytanii czasów Margaret Thatcher.

H2: Ideologia republikańska. Przekonanie podmiotów decyzyjnych, że społeczeństwo demokratycznej Polski powinno opierać się na klasie średniej, która swoją stabilność i poczucie bezpieczeństwa buduje m.in. na własności prywatnej. Dlatego państwo powinno umożliwić jak największej części społeczeństwa uzyskanie pełnej hipotecznej własności mieszkań ponieważ w wypadku klasy średniej zamieszkivana nieruchomość jest głównym składnikiem majątku.

H3: Przyczyny ekonomiczne. Przekonanie podmiotów decyzyjnych i doradzających im ekspertów, że zachodziła konieczność szeroko zakrojonej prywatyzacji wynikająca ze złego stanu zasobów mieszkaniowych oraz braku środków publicznych na bieżące utrzymanie oraz niezbędne inwestycje.

H4: Społeczna trauma komunizmu. Daleko idące ograniczenia możliwości posiadania własności prywatnej (zwłaszcza pełnej własności hipotecznej nieruchomości) należały do tych cech ustroju komunistycznego w Polsce przed 1989 r., które były odbierane przez społeczeństwo jako najbardziej krzywdzące. Objęcie prywatnej własności mieszkań miało być symbolicznym zerwaniem ze spuścizną minionego systemu polityczno-ekonomicznego.

H5: Przyczyny strukturalno-ustrojowe. Przekonanie podmiotów decyzyjnych i doradzających im ekspertów, że publiczne zasoby mieszkaniowe w komunistycznej Polsce należały do podmiotów, których charakter nie przystawał do państwa demokracji liberalnej z gospodarką wolnorynkową (np. scentralizowana państwowa administracja, przedsiębiorstwa państwowe). Musiały one zostać zlikwidowane, a w młodej demokracji borykającej się z trudnościami ekonomicznymi nowopowstające instytucje były jeszcze zbyt słabe by przejąć ten zasób. Dlatego doszło do jego prywatyzacji.

Weryfikacja powyższych hipotez pozwoli ustalić który z tych czynników był dominujący, a które odegrały drugoplanową lub marginalną rolę.