

Racjonalne dążenie do społecznego rozwoju pojawia się dopiero wtedy, gdy człowiek ma już zapewnione podstawowe potrzeby materialne w stopniu pozwalającym przynajmniej na utrzymaniu się przy życiu jednostki i gatunku ludzkiego. Do życia konieczne są więc w równej mierze: powietrze, woda i środki żywności, oraz w zależności od klimatu, ubranie i dach nad głową. Tyle, że mieszkanie oprócz zaspokojenia chwilowej potrzeby schronienia się przed zimą i deszczem decyduje o czymś znacznie ważniejszym. Warunki zamieszkania człowieka i jego bliskich określają sposób organizacji życia społecznego i jego strukturę przestrzenną. Zapewniają nie tylko wypełnienie obowiązków rodzinnych i obywatelskich, ale też uczestnictwo w wymiarze społecznym, gospodarczym, kulturowym i politycznym. Dzięki temu w różnych miejscach świata i różnych społeczeństwach gromadzi się i narasta trwały dorobek zamieszkujących tam narodów. Już ponad 60 lat temu K. Krzeczkowski powiedział: „Mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokajania której wpływa jako mało co innego na każde środowisko ludzkie”. (1)

Mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby dobrem podstawowym. Ludzie przejawiają wiele złożonych potrzeb: fizjologiczne jedzenia, ubrania, ciepła, bezpieczeństwa; społeczne przynależności i uznania oraz potrzeby indywidualne związane z wiedzą i samorealizacją. Potrzeb tych nie stworzyli ludzie zajmujący się marketingiem, wynikają one z podstawowych cech natury ludzkiej. Jeżeli potrzeba nie zostanie zaspokojona, pozostaje do wyboru jedna z dwóch możliwości: poszukiwanie obiektu, który ją zaspokoi lub próba stłumienia potrzeby. W społeczeństwach przemysłowych można próbować odszukać lub wynaleźć obiekty mogące zaspokoić te potrzeby, dla ludzi żyjących w społeczeństwach słabiej rozwiniętych pozostaje ograniczanie potrzeb i zadowalanie się tym, co dostępne.(2) Wielofunkcyjny charakter zaspokajanych potrzeb, o których decyduje posiadanie lub brak mieszkania powoduje, że kryterium dostępności do mieszkania jest jednocześnie podstawowym kryterium umożliwiającym ocenę rozwoju cywilizacyjnego społeczeństw. Co więcej w długim okresie czasu, sprawność działania systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych determinuje tempo i koszty wzrostu gospodarczego, a także kształt ustroju politycznego poziomu rzeczywistego udziału obywateli w rządzeniu państwem.

Mieszkanie jest dobrem bardzo drogim. Koszty budowy typowego mieszkania stanowią wielokrotność rocznych dochodów większości rodzin nawet w najbardziej efektywnie funkcjonującym systemie gospodarczym. Ta właśnie sprzeczność między niezbednością, wielofunkcyjnością mieszkania, a jego wysoka ceną jest podstawową przyczyną występowania w sferze mieszkalnictwa zasadniczych konfliktów: o charakterze ekonomicznym, społecznym, politycznym.

- (1) K. Krzeczkowski, Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich, nakładem Związku Miast Polskich, Warszawa 1939r., s. 31  
(2) P. Kotler, G. Armstrong, J. Saunders, Veronica Wong, Marketing podręcznik europejski, PWE, Warszawa 2002, str.37

Konflikt ekonomiczny jest wynikiem sprzeczności interesów (celów działania) między poszczególnymi uczestnikami (grupami) organizacji budowy, finansowania, kredytowania i eksploatacji mieszkań. Konflikt społeczny stanowi odbicie zarówno interesów ekonomicznych jak i oczekiwań, postaw i zachowań (także i kulturowych) reprezentowanych przez uczestników organizacji budownictwa mieszkaniowego. Konflikt polityczny natomiast pojawia się w wyniku samoorganizacji poszczególnych grup interesu dla realizacji własnych celów ekonomicznych i społecznych. O sile występowania konfliktów ekonomicznych i społecznych decyduje przede wszystkim stopień dostępności do mieszkania (najem, kupno, koszty eksploatacji), w dużej mierze zdeterminowany tym na ile istniejący sposób organizacji budownictwa mieszkaniowego oraz funkcjonowania państwa i gospodarki łagodzą sprzeczność między koniecznością zaspokajania potrzeb mieszkaniowych a wysoką ceną mieszkania. Jeśli ma ona charakter silnie antagonistyczny, długotrwałe utrzymywanie się niskiej dostępności do mieszkania może stać się nie tylko poważnym czynnikiem hamującym rozwój społeczno-gospodarczy, ale i uruchamiającym ruchy społeczno-polityczne skupione wokół dobrze zorganizowanych lobbies ekonomicznych przeciwko istniejącym rozwiązaniom prawno-ekonomicznym w sferze mieszkalnictwa.

Interpretacje samego pojęcia mieszkania nie są jednak jednorodne. A. (3) Andrzejewski definiuje mieszkanie z trzech punktów widzenia, a mianowicie jako:

- Sposób zamieszkania jest ono określone przez zespół funkcji, których realizacja wymaga odpowiedniej przestrzeni i urządzeń,
- Efekt działalności budowlanej mieszkanie odgranicza się do odbudowanej przeznaczonej dla rodziny przestrzeni,
- Element architektoniczno-urbanistyczny mieszkanie ulega rozszerzeniu i obejmuje również otoczenie obudowanej przestrzeni, zagospodarowany do celów mieszkalnych teren i usługowe urządzenia towarzyszące.

Wraz z rozwojem cywilizacyjnym następuje coraz szersze traktowanie mieszkania jako ważnego elementu rozwoju osobowości człowieka. Mimo to warto podkreślić, iż jest ono dobrem podstawowym niezbędnym każdej rodzinie, umożliwiające jej zaspokojenie potrzeb podstawowych jak i wyższego rzędu. Brak mieszkania uznaje się za istotne utrudnienie rozwoju rodziny.

autor: Tomasz Bodek