

**AGATA TWARDOCH**

Dr inż. arch.

Wydział Architektury Politechnika Śląska,

e-mail: agata.twardoch@polsl.pl

# MNIEJ ZNACZY WIĘCEJ, CZY MNIEJ ZA WIĘCEJ. PRZESTRZENNE, SPOŁECZNE I PSYCHOLOGICZNE UJĘCIE KWESTII MIKROAPARTAMENTÓW

**LESS MEANS MORE, OR LESS FOR MORE.**

**SPATIAL, SOCIAL AND PSYCHOLOGICAL APPROACH TO THE  
ISSUE OF MICRO-APARTMENTS**

## STRESZCZENIE

W artykule zaprezentowano problematykę mikroapartamentów. Zagadnienie przedstawiono w ujęciu przekrojowym, obejmującym zarówno zarys historyczny problemu jak i aktualne trendy. Problematyka omówiona została na tle uwarunkowań demograficznych, które stanowią uzasadnienie dla trendu minimalizacji przestrzeni mieszkalnej. Oprócz kwestii przestrzennych w artykule przedstawiono kwestie społeczne i psychologiczne związane z zamieszkaniem na niewielkiej powierzchni, a także obowiązujące w Polsce regulacje prawne.

**Słowa kluczowe:** mikroapartamenty, mikromieszkania, normatyw mieszkaniowy, trendy demograficzne

## ABSTRACT

The article presents the problem of micro-apartments. The issue is presented in a cross-sectional view, covering both the historical overview and current trends. The problem has been discussed against the background of demographic factors that justify the trend of minimizing living space. In addition to spatial issues, the paper presents the social and psychological issues related to small-scale inhabitation, as well as legal frames concerning minimal size of the flats.

**Key words:** demographic trends, micro-apartment, micro-flat, housing normative

## 1. WSTĘP – ZMIANY DEMOGRAFICZNE

W połowie czerwca 2017 roku liczba ludności na świecie wynosi nieco ponad 7,5 mld, z czego ponad 54% mieszka w miastach, a według prognoz do 2050 roku w miastach ma mieszkać już 70% populacji. Zwiększa się także liczba megamiast: w 2005

roku było 336 miast milionowych, w 2016 już 512, do 2030 roku ma ich być 662, w tym 41 miast ponad 10 milionowych. Równocześnie zmieniają się modele i rozkłady gospodarstw domowych. W Polsce średnio prawie 25% gospodarstw to gospodarstwa jednoosobowe, a kolejne 25% – dwuosobowe, w Warszawie już w 2011 roku gospodarstwa jed-

noosobowe stanowiły 35% wszystkich gospodarstwa, przez co stanowiły grupę najliczniejszą, drugie w kolejności gospodarstw dwuosobowe to około 32,5%, podczas gdy liczba gospodarstw czteroosobowych spadła w 2011 roku poniżej 15%. Tendencja jest globalna i postępująca (Bradbury i in. 2014). Zmiany demograficzne połączone są ze zmianami modeli życia. Najbardziej oczywistą kiedyś formę gospodarstwa domowego: rodzinę nuklearną, czyli model 2+2 (Marshall 2008, str. 279–280) zastąpiła różnorodność gospodarstw domowych: rodziny pełne, niepełne i patchworkowe (składające się z fragmentów rodzin po rozpadzie wcześniejszych związków), gospodarstwa nierodzinne, oraz single, czy quirkyalone – dla których życie samemu nie jest etapem w drodze do założenia rodziny, a pożądaną i docelową formą życia.

## 2. MIKROAPARTAMENTY

W przedstawionym kontekście zmian demograficznych obserwujemy zmiany modelu mieszkania i rozwijające się zjawisko tzw. mikroapartamentów – bardzo małych mieszkań, o wysokiej funkcjonalności wynikającej z przemyślanego designu, bazującego na wielofunkcyjnych i składanych meblach. Maksymalna wielkość mikroapartamentu nie jest jednoznacznie zdefiniowana i różni się w zależności od kraju. W Stanach Zjednoczonych, skąd w zasadzie wywodzi się dyskusja na temat mikroapartamentów i małych domów, por. Tiny House Movement (Williams 2014), przyjmuje się, że mikroapartamenty to mieszkania mniejsze niż 400 stóp kwadratowych (czyli 37,16 m<sup>2</sup>), czyli poniżej wielkości przyjmowanej przez wiele amerykańskich miast za minimalną dopuszczalną wielkość mieszkania (np. Nowy York). W Kanadzie wielkość maksymalną mikroapartamentu przyjmuje się 300 stóp kwadratowych (czyli 27,8 m<sup>2</sup>) (Haden 2014). W Polsce mianem mikroapartamentów określa się mieszkania mniejsze niż 30 m<sup>2</sup>, wielkości oferowanych pod tą nazwą mieszkań oscylują jednak w okolicach 18 m<sup>2</sup>, a najmniejsze z nich mają tylko 11 m<sup>2</sup>. Geograficzne Rozbieżności w określaniu wielkości mikromieszkania nie dziwią jeżeli porównamy je do średniej wielkości mieszkania w różnych krajach<sup>1</sup>, oraz z do uśrednionej liczby metrów kwadratowych przypadających na jednego mieszkańca<sup>2</sup>. Mieszkanie o powierzchni 1/5 średniej wielkości mieszkania

<sup>1</sup> Australia: 213 m<sup>2</sup> – statystycznie największe mieszkania na świecie, USA 192 m<sup>2</sup>, Polska: 73,4 m<sup>2</sup>, Hong Kong: 42 m<sup>2</sup> – statystycznie najmniejsze mieszkania

<sup>2</sup> Australia: 89 m<sup>2</sup>, USA: 77,2 m<sup>2</sup>, Polska: 26,7 m<sup>2</sup>, Hong Kong: 13,9 m<sup>2</sup>

– rzeczywiście może wydawać się mikro – nawet jeżeli ma 40 m<sup>2</sup>.

## 3. PRZYKŁADY

O mikroapartamentach stało się głośno przy okazji decyzji byłego burmistrza Nowego Yorku Michaela Bloomberg, który w 2013 roku ogłosił konkurs architektoniczny na budowę My Micro NY – apartamentowca z 55 mikro apartamentami na niewielkiej działce w Manhattanie, przy East 27th Street, a na potrzeby jego organizacji zmienił obowiązujące prawo miejscowe. Konkurs wygrało nArchitects – nowojorskie biuro założone w 1999 roku przez Mimi Hoang i Erica Bundle prezentując prefabrykowany w systemie kontenerowym apartamentowiec, wpisujący się w zastępy kontekst dzięki zastosowanej ceglanej okładzinie (por. Rys. 1). Budynek otrzymał komercyjną nazwę Carmel Place i został zasiedlony w drugiej połowie 2016 roku. W czasie budowy na miejscu powstały jedynie przyłącza i fundamenty. Wszystkie mieszkania zostały wyprodukowane na Brooklinie, w fabryce domów prefabrykowanych Capsys<sup>3</sup>, a następnie ułożone na fundamentach jak przeskalowane klocki lego. Dla zrekompensowania mieszkańcom niewielkich wymiarów mieszkań budynek uzupełniono w wiele urządzeń wspólnych: siłownię, pokój do gier komputerowych, taras na dachu, dziedziniec i wspólne lobby, a w pokojach zastosowano powiększające przestrzeń tricki architektoniczne. Przede wszystkim żeby uzyskać uczucie przestronności sufit podniesiono do 10 stóp (3 m), zastosowano okna typu *porte fenetre*, jasne kolory ścian, a apartamenty wynajmowane na wolnym rynku wyposażono w wielofunkcyjne meble na wymiar: chowane w ścianie łóżko, składany stół i inne wbudowane elementy. Za budowę, a teraz zarządzanie nieruchomością, odpowiedzialna jest organizacja non profit Lower East Side People's Mutual Housing Association. Wszystkie 55 mieszkania, przeznaczone zostały na wynajem, z czego 33 – na wolnym rynku, 8 – dla bezdomnych weteranów, a 14 – w systemie mieszkalnictwa dostępnego, w obniżonych cenach (o 1/3 – 1/2) które zgodnie z nowojorskim systemem zostały rozlosowane wśród zainteresowanych (Green 2016).

Zanim jednak pojawił się pomysł na apartamentowiec z mikro apartamentami rozgłos zyskał koncepcyjny mikroapartament Grahama Hilla – nowojorskiego architekta, designera, a wcześniej założyciel ekologiczno – lifestyle'owego portalu treehugger. W 2009 roku Green kupił niewielkie mieszkanie (420 sqft, czyli 39 m<sup>2</sup>) i powołał do życia projekt Life Edited, którego celem było



Il. 1. Caramel Place, NY. Zdjęcia dzięki uprzejmości nArchitects, fot. Ivan Baan.

Ill. 1. Caramel Place, NY. Courtesy nArchitects, fot. Ivan Baan.

udowodnienie, że można żyć dobrze (i szczęśliwie) na niewielkiej przestrzeni. W 2010 roku ogłosił konkurs na taki sposób zagospodarowania niewielkiego mieszkania, żeby spełniało funkcje: kuchni, sypialni, miejsca do pracy i pokoju gościnnego. Na konkurs spłynęło ponad 300 prac. W 2011 roku Green zrealizował zwycięską pracę rumuńskich architektów Catalin Sandu i Adriana Iancu. Gotowy apartament ma przesuwaną meblową wielofunkcyjną ścianę, która w razie potrzeby wydziela z przestrzeni apartamentu pokój gościnny z dwoma łóżkami, a na co dzień jest szafą, miejscem do pracy – z otwieraniem biurkiem oraz ekranem do projekcji filmów. Hill prowadzi wykłady z serii TED, na których opowiada o swojej filozofii (mniej rzeczy – mniej przestrzeni – mniej wydawanych pieniędzy – więcej szczęścia) i prezentuje trzy zasady życia w małej przestrzeni: (1) „edytuj” swoje życie bez skrupułów, naucz się wyrzucać i nie kupować, (2) przestaw się na małe rzeczy, (3) używaj przedmiotów wielofunkcyjnych. Hill zrobił ze swojego projektu manifest, a koncepcję małego mieszkania prezentuje w kategoriach stylu życia.



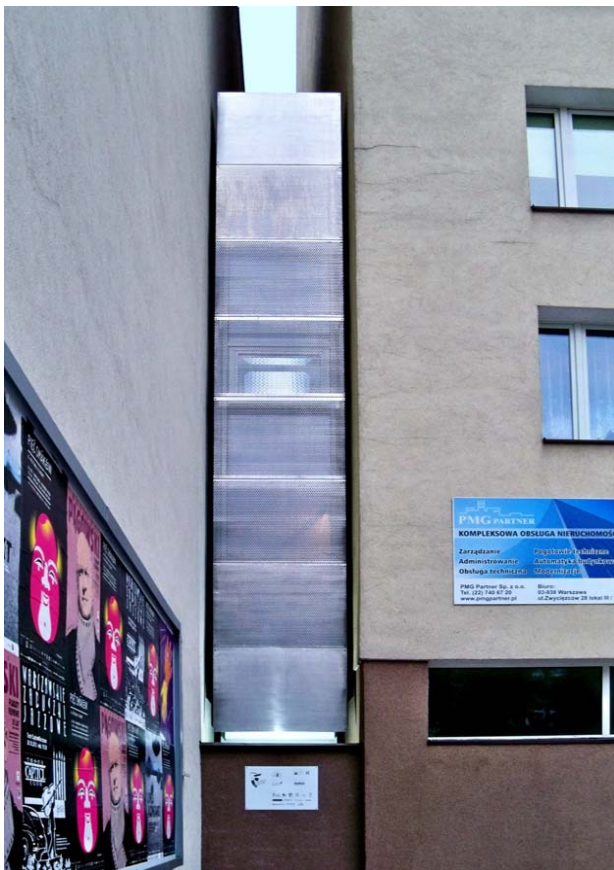
Il. 2. Wnętrze jednego z mikroapartamentów w Caramel Place. Widok ze złożonym łóżkiem. Zdjęcia dzięki uprzejmości nArchitects, fot. Pablo Enriquez.

Ill. 2. Interior of Caramel Place's microapartment. View with folded bed. Foto courtesy nArchitects, fot. Pablo Enriquez.

#### 4. MIKROAPARTAMENTY W POLSCE

Najbardziej znanym mikromieszaniem w Polsce jest, bez wątpienia, wybudowany w 2012 roku Dom Kereta. Ta instalacja Fundacji Polskiej Sztuki Nowoczesnej, nie jest w prawdzie zamieszkała na stałe, ale izraelski pisarz któremu została zadedykowana rzeczywiście spędził w niej prawie miesiąc. Dom Kereta wciska się w wąską szczelinę pomiędzy istniejącą zabudową i mimo, że w najwyższym miejscu ma 92 cm stanowi w pełni funkcjonalne mieszkanie. Jakub Szczęsny, architekt odpowiedzialny za projekt, w momencie realizacji plomby zajmował mieszkanie o powierzchni 21,5 m<sup>2</sup>, o którym w wywiadach mówił, że jest duże.

Również w 2012 roku firma inwestycyjna Dolnośląskie Inwestycje S. A. ogłosiła sprzedaż 170 bardzo małych mieszkań, które powstaną w wykupionym od Uniwersytetu Wrocławskiego dawnym Hotelu Asystenta. Pierwszy Starter, bo tak nazwana została inwestycja, był gotowy do zasiedlenia na wiosnę 2013 roku, od tego czasu deweloper oddał do użytku kolejny budynek, tym razem wybudowany od podstaw Starter II z 168 mikromieszkaniami, a obecnie buduje Starter III z 250 mieszkaniami. Jego budowa ma zostać ukończona na początku 2018 roku. Nowe inwestycje Startera wyraźnie starają się wejść w listylowe buty amerykańskich kolegów. Budynki są wyposażone w lobby z recepcją, dostęp do windy uruchamiany jest kartą magnetyczną, na dachu znajduje się wspólny taras, jest pralnia samoobsługowa, studio fitness, restauracje i inne usługi. Ukłonem w stronę polskiego stylu życia jest parking wielopoziomowy pod budynkiem, ale za



Il. 3. Dom Kereta. fot. Piotr Panek/CC-by-SA 3.0

Ill. 3. Kerets's House, fot. Piotr Panek/CC-by-SA 3.0

to połączony z wypożyczalnią samochodów elektrycznych, oraz z dużym parkingiem dla rowerów. We wszystkich trzech Starterach mikromieszkanie można kupić indywidualnie, kupić jako inwestycję i oddać w zarządzanie z gwarantowaną stopą zwrotu 7% rocznie, wynająć długoterminowo, lub wynająć krótkoterminowo w ramach serwisów booking.com, lub Airbnb. Ceny zakupu wahają się nieco poniżej 10 000 zł/m<sup>2</sup>, czyli jednak powyżej wrocławskiej średniej, która obecnie kształtuje się na poziomie 5400 zł/m<sup>2</sup> na rynku wtórnym i 6130 zł/m<sup>2</sup> na na rynku pierwotnym (za: www.biznes.onet.pl, dostęp lipiec 2017), należy jednak pamiętać, że wszystkie trzy inwestycje mają bardzo atrakcyjną lokalizację w śródmieściu Wrocławia, oraz o tym, że najtańsze mieszkanie (11,8m<sup>2</sup>) można nabyć już za 100 000 zł. Inwestycja musi być bardzo dobra, jeżeli w ciągu 5 lat do użytku oddaje się prawie 500 mikromieszkań.

Od czasu pierwszej inwestycji we Wrocławiu mikroapartamenty pojawiły się także w innych miastach Polski, ale ich popularność ograniczona jest zasadniczo jedynie do dużych miast. Wyjątkiem jest Lublin, w którym powstaje niewielka inwestycja „Warszawska96” z 27 mikroapartamentami. Najwięcej ofert dostępnych jest, co nie dziwi, w Warszawie.



Il. 4. Mikromieszkanie Szymona Hańczara, fot. Jędrzej Stelmaszek

Ill. 4. Szymon Hańczar's micro-flat, fot. Jędrzej Stelmaszek

## 5. ZARYS HISTORYCZY

Koncepcja, żeby problem mieszkaniowy rozwiązać przy pomocy zmniejszania metrażu mieszkania, nie jest niczym nowym. Współczesne myślenie o małym, nowoczesnym mieszkaniu miało swój początek w latach 1920: pierwsze przykłady pojawiły się na Wystawach budowlanych w 1927 roku – na wystawie Weissenhof w Stuttgarcie czy w 1929 roku na wystawie WuWa – Wohnung und Werkraum, we Wrocławiu. Również w 1929 roku, we Frankfurcie odbył się II kongres CIAMU, niezwykle istotny w omawianym kontekście, bo pod hasłem „Existenzminimum”. Wśród celów postawionych przed uczestnikami było między innymi opracowanie biologicznych i technicznych warunków jakim powinno odpowiadać mieszkanie najmniejsze (Syrkus 1976), a wśród jego osiągnięć zaprojektowana przez Margaret Schutte – Lihotzky kuchnia frankfurcka, czyli kuchnia wykorzystująca najnowsze osiągnięcia techniki i dostosowana do minimalnej powierzchni. W warunkach polskich, w ten nurt wpisywała się koncepcja mieszkania społecznie najpotrzebniejszego, czyli mieszkania 1 lub 2 izbowe-

go nie przekraczającego powierzchni 36m<sup>2</sup>, wyposażonego w podstawowe instalacje. Budowa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych była głównym celem działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Od 1929 roku koncepcję małych nowoczesnych mieszkań promowało PTRM Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej, a następnie powołane w 1934 roku przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów, Towarzystwo Osiedli Robotniczych, które miało kredytować budowę małych mieszkań dla robotników o niskich dochodach. Z tego okresu pochodzą realizacje Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej WSM, na przykład I kolonia na Rakowcu, z małymi mieszkaniami z kuchnią laboratoryjną i wnęką sypialną oddzielną od pokoju dziennego za pomocą przepierzenia. Po wojnie koncepcja małego mieszkania została zaadaptowana do oficjalnej polityki mieszkaniowej państwa i przybrała formę normatywów mieszkaniowych, stanowiących podstawę projektową dla mieszkań w blokach budowanych w systemie uprzemysłowionym.

Drugim nurtem który może być traktowany jako pierwowzór dla koncepcji współczesnych mikroapartamentowców jest koncepcja zamieszkania wspólnotowego, z częścią funkcji mieszkania przeniesioną na poziom sąsiedzki. Jednym z najbardziej znanych, radykalnych, przykładów jest pochodząca z początku XIX wieku koncepcja utopijnego socjalisty Charlesa Fouriera – falanster. W falansterze układ przestrzenny: oddzielenie funkcji spania od pokoiw dziennych, łaźni i jadalni, wynikał z pomysłu na wspólnotową organizację społeczną, która miała zastąpić tradycyjny model rodziny. Falansteru, według pomysłu Fouriera nigdy nie zrealizowano, ale w 1851 roku, oparte o tę koncepcję, powstały cztery familistery, wielorodzinne budynki mieszkaniowe dla pracowników fabryki Jeana Baptiste Andre Godina, w których niewielkie mieszkania zlokalizowano w układzie galeriowym dookoła wspólnego, przeszklonego dziedzińca. Koncepcja taka była często stosowana w zabudowie patronackiej. Dla przykładu Księży Młyn, łódzkie osiedle patronackie powstające począwszy od lat 1970. XIX wieku, składało się głównie z dwukondygnacyjnych budynków z jednoizbowymi mieszkaniami o powierzchni 25m<sup>2</sup>, ze wspólną częścią kuchenną oraz sanitariatami na korytarzu. Po pierwszej wojnie światowej mikromieszkania w budynkach zamieszkania zbiorowego, powstawały w ramach ruchu nowoczesnego: na przykład wrocławski Dom dla Samotnych i Młodych Bezdzielnych Małżeństw Hansa Scharouna z 1929 roku, czy zaprojektowany jeszcze przed wojną, lecz wybudowany dopiero w 1947 roku Dom dla Samotnych, proj. Barbary i

Stanisława Brukalskich na warszawskim Żoliborzu. Dom Scharouna funkcjonował jak hotel – klucze do mieszkań oddawane były na portierni, a niewielkie dwupoziomowe mieszkania miały być przeznaczone dla lekarzy, studentów i pracowników umysłowych. Wyposażenie aneksów kuchennych pozwalało jedynie na przygotowywanie śniadań i kolacji, obiady podawano w restauracji (Urbanik 2014). Następnym etapem rozwoju tego nurtu są tzw. hotele robotnicze, będące własnością danego zakładu pracy, na przykład fabryki, szpitala (hotel pielęgniarski) czy uczelni wyższej (hotel asystenta), które stanowiły tymczasowe mieszkanie dla pracowników, czasem wraz z rodzinami. Popularne były przez cały okres powojenny, po transformacji były stopniowo likwidowane lub komercjalizowane. W anglosaskim kręgu kulturowym takie współzamieszkiwane obiekty pracownicze funkcjonują pod nazwą SRO – Single Residency Okupancy w USA, oraz bedsit, bedsitter, bed-sitting room lub HMO, czyli House in Multiple Occupation w Anglii, a omawiany nurt mikromieszkań jest z nimi bezpośrednio łączony. Fakt, że pierwsze mikroapartamenty w Polsce powstały w byłym hotelu asystenta, a w USA i Kanadzie powstają w byłych obiektach typu Single Residency Okupancy, jak na przykład 36 mikroapartamentów z pokojem socjalnym, pralnią i wspólnym tarasem w Burns Block (arch. Bruce Carscadden) w Vancouver, są dowodem na ciągłość trendu.

## 6. NOWY STYL ŻYCIA

O ile więc same mikroapartamenty nie są niczym nowym – nowa jest na nie moda i oparty o nie styl życia, który propaguje między innymi wspomniane na początku Graham Hill. Po raz pierwszy w historii małe mieszkania nie są jedynie wynikającą z oszczędności uciążliwością, a manifestem i modą: wyrzucić wszystko co niepotrzebne, porzucić konsumpcyjny styl życia i bądź eko! Mikromieszkania i mikrodomy zdają się nieść wymiar symboliczny: mieszkaninę historii, hipsterstwa, ekologii, oszczędności i moralności (por. Haden 2014) która sprawia, że ich mieszkańcy mogą pozwolić sobie na poczucie wyższości znacznie przekraczające niewielki metraż mieszkania. Ten styl życia jest na tyle popularny, że The New York Times publikuje badania uczestniczące z nocy spędzonej w mikroapartamencie (Green 2016), organizowane są wykłady i konferencje poświęcone minimalizacji domu.<sup>3</sup> Mały dom jest jak

<sup>3</sup> Na przykład “Tiny houses, big conference” w Portland, na którą wstęp kosztował 350 dolarów, czy „Downsize your Space and Life” w NYC (Tempest 2017).

religia – wymusza zmianę stylu życia: uporządkowanie, oszczędność rzeczy, energii, etc. Guru ruchu małych mieszkań nie mają problemu z udzielaniem rad: wyrzuć wszystko co niepotrzebne, zrób strategię zakupów, nie trzymaj bibelotów, sprzątaj regularnie i jedz poza domem. W stanach Zjednoczonych można wynająć coacha, który pomoże zmienić swoje życie i dostosować je do mikromieszkania. Jak każda religia, ta także posiada swoje radykalne odłamy. W dokumentalnym filmie Jespera Wachtmeistersa pt. „Mikrotopia”, możemy obejrzyć rozmowy z Aną Rewakowicz, która promuje dom będący połączeniem namiotu i płaszcza, czy Ionem Sorvinem, twórcą projektu Snail, tj. mieszkania w postaci plastikowej beczki, którą można toczyć przed sobą (Szurmańska 2014).

Taka radykalna zmiana w postrzeganiu małego mieszkania, była jednak możliwa ponieważ wcześniej nastąpiła znacząca zmiana społeczna: mieszkanie samemu przestało oznaczać bycie samotnym. Bycie solo stało się nową komuną, nowym kibucem. Eric Klinenberg profesor socjologii z NYU w swojej książce „*Going solo: the extraordinary rise and surprising appeal of living alone*” opisuje i tłumaczy zjawisko: wcześniej, ze względów finansowych i organizacyjnych, większość ludzi nie mogła sobie pozwolić na to żeby żyć samemu, nie czuła też takiej potrzeby ze względu na warunki w jakich dorastała: blisko licznego rodzeństwa. Obecnie wychowujemy sobie singli – dzieci klasy średniej od początku śpią w swoich osobnych pokojach i już od najmłodszych lat mają indywidualny rozkład zajęć, nie wychowują się w stadle (Klinenberg 2013).

## 7. MIKROAPARTAMENTY W UJĘCIU POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Jeżeli mikro mieszkania mają mieć jakiegokolwiek rzeczywiste znaczenie w skali przyszłości miast i rozwiązania dla problemu mieszkaniowego w ogóle, muszą być uwzględnione w strategiach przestrzennych miast. Takie strategiczne myślenie prezentuje na przykład Citizens housing and Planning Council (CHPC) w Nowym Yorku, który stara się na bieżąco, od 1936 roku, pracować nad modelami mieszkaniowymi dla zmieniających się potrzeb mieszkańców miasta. Jedną z inicjatyw CHCP był projekt „Making room”, którego konsekwencją była częściowa zmiana obowiązującego w Nowym Yorku prawa lokalnego. Projekt składał się z trzech następujących po sobie zagadnień badawczych:

Jak naprawdę wygląda struktura gospodarstw domowych w Nowym Yorku i jakie są style życia w ramach różnych gospodarstw?

Najlepsza praktyka: jakie są najlepsze rozwiązania dla różnych rodzajów gospodarstw domowych?

Jak należy zaktualizować prawo miejscowe, system planowania i system dotacji, by umożliwić i ułatwić budowę nowych typów mieszkań?

Badania ujawniły znaczny rozdźwięk pomiędzy strukturą gospodarstw domowych, a dostępnym zasobem mieszkań. Zauważono także, że obowiązujące regulacje prawne blokują naprawę sytuacji. Na przykład na 1,8 miliona singli w Nowym Yorku przypada tylko 1 milion jednopokojowych mieszkań, a od 1987 roku prawo lokalne zakazuje budowy mieszkań mniejszych niż 400 stóp kwadratowych (37, m<sup>2</sup>). Okazało się także, że ponad 6% gospodarstw (co w sytuacji Nowego Jorku stanowi znacznie ponad 1 milion osób) to gospodarstwa nierodzinne, a tym czasem w mieście obowiązuje zakaz wynajmu mieszkań dla ponad trzech osób niespokrewnionych. Niedostosowanie rynku nieruchomości oraz przepisów do rzeczywistości skutkuje nielegalnymi podnajmami i nierejestrowanymi adaptacjami, co po pierwsze jest kryminalne i często bardzo niewygodne, a po drugie może mieć tragiczne konsekwencje, na przykład w przypadku pożarów. Ponieważ prognozy wskazują, że do 2030 roku w NYC ma przybyć ponad milion nowych mieszkańców, a odsetek osób żyjących samotnie ma nadal wzrastać (w ostatniej dekadzie liczba osób żyjących samotnie wzrosła o 30 %) CHPC rekomendowało wprowadzenie trzech nowych typów mieszkań:

- małych, ergonomicznych kawalerek dla singli
- mieszkań dostosowanych do wspólnego zamieszkiwania przez wieloosobowe gospodarstwa nierodzinne (tzw. *micro suits* – wspólna kuchnia i do tego osobne pokoje z łazienkami na kilku osób)
- dodatkowych pomieszczeń, tak aby dom jednorodzinny był bardziej elastyczny w przypadku zamieszkania również przez dalszą rodzinę lub innych lokatorów

oraz dostosowanie do nich prawa miejscowego. Na zakończenie projektu odbyło się międzynarodowe sympozjum projektowe na temat potrzebnych zmian, a następnie warsztaty projektowe podczas których 5 międzynarodowych grup architektów szukało przestrzennych rozwiązań dla problemu. W 2013 roku w Muzeum miasta Nowy York otwarto wystawę, na której zaprezentowano problem, zilustrowane graficznie wyniki badań, dobre praktyki, propozycje rozwiązań wypracowane podczas warsztatów oraz modelowe mikromieszkanie. Wystawa miała przekonać mieszkańców do konieczności zmiany prawa miejscowego. Właśnie w wyniku analiz CHPC burmistrz Nowego Yorku zorganizował

wspomniany na początku konkurs na mikroapartamenty, zanim to jednak zrobił musiał uchylić obowiązujący zakaz budowy małych mieszkań. Po tym działaniu pilotażowym, w marcu 2016 rada miasta Nowy Jork zniosła minimalny próg 400 sq ft dla mikromieszkań.

## 8. PROBLEMY I ZAGROŻENIA

Mikroapartamenty nie przez wszystkich są jednak postrzegane jak panaceum na problemy mieszkaniowe. Dak Kopec, szef wydziału projektowania dla zdrowia (design for human health department) w Boston Architectural College, autor książki pt.: „Environmental Psychology for design” (Kopec 2012) przyznaje, że o ile dla osób bardzo młodych mikromieszkania nie powinny stanowić problemu, o tyle dla 30–40 latków, których życie związane jest z większą dawką stresu, taka ograniczona powierzchnia może stanowić problem zdrowotny. Codzienne życie w mikroapartamencie, w którym każdy mebel ma dodatkowe funkcje w związku z czym każda czynność wymaga podwójnej liczby wykonywanych ruchów, może budzić frustracje. Badania wskazują, że po dłuższym czasie mieszkańcy przestają codziennie składać składane łóżka i odwieźć składane stoły – więc poziom zatłoczenia mikromieszkań wzrasta (Urist 2013). Dom powinien być bezpieczną przestrzenią odpoczynku fizycznego, ale przede wszystkim psychicznego, w związku z zatłoczeniem jednak przebywanie w mikroapartamentach może potęgować stres i uczucie uwięzienia. Szczególnie, że zatłoczone są także przestrzenie wspólne. Pisarka Gene Tempest w związku z falą zachwytów nad mikroapartamentami opisała zauważony w swoim 45 metrowym, czyli nawet nie najmniejszym mieszkaniu, problem plastikowej suszarki do bielizny. Niewielki, tani i w normalnych okolicznościach całkowicie nieistotny przedmiot, który zajmuje mniej niż 0,4% powierzchni mieszkania, w małym mikromieszkanu, gdy stale trzeba go przestawiać z miejsca na miejsce, staje się nagle kluczowy (Tempest 2017). Kopec prezentuje badania, które wykazały, że stres związany z zatłoczeniem przestrzeni (crowding-related stress) może prowadzić do przemocy domowej i uzależnień. Susan Saegert, specjalistka psychologii środowiskowej na CUNY Graduate Center oraz dyrektor Housing Environments Research Group, twierdzi natomiast, że o ile mikroapartamenty są odpowiednie dla młodych singli, to dla dzieci mogą być bardzo uciążliwe i obciążające psychicznie. W naszym kręgu kulturowym mieszkanie powinno spełniać przeciwieństwo trzy grupy funkcji: funkcje biologiczne (sen, higiena, opie-

ka), psychologiczne (poczucie bezpieczeństwa, wypoczynek) i społeczne (Lipski 2009; Korzeniewski 2008). O ile mikromieszkania z powodzeniem mogą spełniać dwie pierwsze grupy funkcji, o tyle może pojawić się problem z funkcjami społecznymi, na które składają się: funkcja integracyjna (spotkania z rodziną i przyjaciółmi), stratyfikacyjna, symboliczna (znak statusu społecznego i stylu życia, w tym na przykład gromadzenie przedmiotów stanowiących o tożsamości) oraz ekonomiczna. Ograniczenie funkcji społecznych mieszkania, czyli na przykład kontaktów społecznych, szczególnie u dzieci może powodować problemy z koncentracją, nauką i prowadzić do wycofania (Greenspan 2016).

Druga grupa zagrożeń związanych z mikroapartamentami pojawia się paradoksalnie w związku z cenami mieszkań: luksusowe mikroapartamenty zmieniają rynek mieszkaniowy w ogóle, a rynek małych mieszkań w szczególności. Mikroapartamenty, to jednak apartamenty, z tym, że małe. (Mikro)apartamentowce oferują obsługę w standardzie hotelowym: wliczone w cenę najmu sprząatanie, wyprowadzanie psów, usługi konsjerża. Meble do mikroapartamentów są z konieczności szyte na miarę, więc drogie. Także promowany w związku z mikroapartamentami styl życia, czyli wyniesienie codziennych aktywności poza dom (jedzenia – do restauracji, spotkań z przyjaciółmi – do klubów, odpoczynku – do kin i kępielni, relaksu – do salonów spa, aktywności fizycznej – do siłowni) wymaga znacznych nakładów finansowych. Mikroapartamenty są zatem dobrem luksusowym<sup>4</sup>. Mikroapartamenty są także doskonałą inwestycją. Przynoszą wyższą stopę zwrotu z metra kwadratowego niż tradycyjne budownictwo. Konsekwencją tego, w sytuacji wolnego rynku mieszkaniowego, z jakim mamy do czynienia w Polsce, może być wypieranie mniej dochodowych inwestycji mieszkaniowych oraz wzrost oczekiwań deweloperów wobec wysokości zysku – czyli wzrost cen. Poza tym mikroapartamenty są idealne do wynajmu krótkoterminowego, który jeszcze dodatkowo podnosi ich atrakcyjność inwestycyjną<sup>5</sup>, ogranicza-

<sup>4</sup> Porównanie cen mikroapartamentów i innych nieruchomości, zarówno w Polsce, jak i w Nowym Yorku (na przykładzie opisywanego Caramel Place) wskazuje, że mikroapartamenty znajdują się w grupie mieszkań najdroższych w swojej lokalizacji – biorąc pod uwagę cenę za metr kwadratowy.

<sup>5</sup> Według danych marketingowych podmiotów oferujących inwestycje w mikroapartamenty, stopa zwrotu przy wynajmie krótkoterminowym wynosi 7% w skali roku, podczas gdy przy wynajmie długoterminowym 4%, a dla porównania dla rocznej lokaty bankowej, czy obligacji skarbowych wynosi 2–3%. Sytuacja w Polsce, <http://wolskakwadrat.pl>, dostęp 07.2017.

jąc przy tym dostępność mieszkań dla regularnych mieszkańców. Wynajem krótkoterminowy również przyczynia się do wzrostu cen nieruchomości (Sheppard & Udell 2016). W Berlinie na przykład, w związku z tym zakazano funkcjonowania Airbnb – serwisu internetowego, który taki najem ułatwia, a w Nowym Jorku i Barcelonie planuje się nałożenie na niego dodatkowy podatek hotelowy.

## 9. NORMATYWI I POLITYKA MIESZKANIOWA

O czym często zapominamy krytykując powojenne polskie normatywy mieszkaniowe, to o tym, że ustalały nie tylko maksymalną, ale także minimalną wielkość mieszkania. Nawet w najtrudniejszym okresie powojennej odbudowy minimalna wielkość mieszkania nie mogła być mniejsza niż 16m<sup>2</sup>.

Obecnie, po zniesieniu normatywów mieszkaniowych wielkości minimalne mieszkania określa rozporządzenie ministra infrastruktury<sup>6</sup>, według którego mieszkanie musi mieć, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej. Rozporządzenie określa także minimalną wielkość pokoju dziennego (16 m<sup>2</sup>), oraz minimalne szerokości innych pomieszczeń<sup>7</sup>. Po zsumowaniu wartości wiadomo, że zgodnie z polskim prawem mieszkanie w budynku wielorodzinnym nie może być mniejsze niż 18 m<sup>2</sup>. Skąd się zatem biorą opisane na początku mieszkania o powierzchni 11 m<sup>2</sup>? O ile Dom Kereta nie jest domem w rozumieniu prawa, a jedynie instalacją artystyczną, o czym twórcy mówią otwarcie, o tyle pozostałe mikroapartamenty nie są domami „małym druczkiem”. Kupując mikroapartament kupujemy tak naprawdę samodzielny lokal usługowy lub udział procentowy w apartotelu. Podobnie przy najmie, wynajmujemy lokal usługowy, w związku z czym nie przysługuje nam prawo zameldowania, ani ochrona praw lokatorów. Na przykład nic nie chroni nas przed eksmisją, ani nie przysługuje nam lokal socjalny. W tym

kontekście otwarte pozostaje pytanie o sprawność funkcjonowania państwa. Jak o skuteczności instytucji świadczy całkowita zgoda na otwarte łamanie prawa? Biorąc pod uwagę, że w przypadku zakazu reklam piwa, w których mrugnięcie okiem dodawało cudzysłów do „piwa bezalkoholowego” udało się tak zmodyfikować przepisy, by niezgodne z prawem było otwarte ich omijanie, w braku reakcji na mrugnięcie okiem dodawane do „lokalu usługowego” trzeba się doszukiwać raczej braku woli politycznej. Podejrzenie jest tym bardziej uzasadnione, że prosocjalny rzekomo rząd planuje usunięcie minimalnych wymiarów pomieszczeń w mieszkaniach z rozporządzenia o warunkach technicznych.

Normatywy najczęściej są krytykowane za to, że nie są przestrzegane, lub, że hamują rozwój. Urbanista i naukowiec, założyciel think – tanku Sightline Institute (<http://www.sightline.org>, dostęp lipiec 2017) Alan Drury dowodzi, że normatywy są sposobem na narzucanie norm klasy średniej niższym warstwom społecznym, wynikającym raczej z niechęci do sąsiedowania z zabudową substandardową i że dzieje się ze szkodą dla tych drugich powodując wzrost zjawiska bezdomności, oraz wpływając na rozlewanie się miast (Durning 2013). Ważny jest tutaj jednak kontekst: mieszkania w Stanach Zjednoczonych są rzeczywiście wielkie. Przypominam, że przeciętna wielkość domu wynosi tam 192m<sup>2</sup>, na jednego mieszkańca przypada 77,2 m<sup>2</sup>, a dla wielu dzielnic w planowaniu miejscowym ustanowione są absurdalnie wysokie minimalne wielkości domów (na przykład 250 m<sup>2</sup>), właśnie w obawie o spadek wartości nieruchomości. W północno amerykańskich magazynach można znaleźć artykuły p.t. ”Jak trzyosobowa rodzina robi to wszystko na 62 m<sup>2</sup>”<sup>8</sup> lub „Jak mieć rodzinę na 55m<sup>2</sup>”<sup>9</sup>. Dlatego nie można amerykańskiej dyskusji przenosić na grunt polski, gdzie średnia wielkość mieszkania przypadająca na jedną osobę jest trzy razy mniejsza. Dyskusji na temat likwidacji normatywów należy nadać bardziej lokalny charakter. Jeżeli mówimy o tym, że Nowy Jork zmniejsza normy dotyczące minimalnej powierzchni mieszkania, pamiętajmy, że dotychczasowa minimalna powierzchnia mieszkania wynosiła tam 37m<sup>2</sup> oraz, że Nowy Jork jest 8-milionowym miastem, z perspektywą milionowego wzrostu w ciągu najbliższych 13 lat. Ta sama dyskusja w Polsce dotyczy mieszkań dwa razy mniejszych (18m<sup>2</sup>) i miast, których głównym problemem jest odpływ

<sup>6</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wraz z późniejszymi zmianami. Stan na lipiec 2017.

<sup>7</sup> Minimalną szerokość kuchni (2,4 m<sup>2</sup>, lub 1,8 w mieszkaniu jednopokojowym), minimalną szerokość pokoiów sypialnych (2,2 jednoosobowego i 2,7 dla pokoju dwuosobowego). Wielkość łazienki musi pozwalać na zainstalowanie zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego), automatycznej pralki domowej, oraz pojemnika na brudną bieliznę.

<sup>8</sup> <https://www.dwell.com/article/how-one-family-of-three-does-it-all-in-675-square-feet-c920156a>, dostęp lipiec 2017.

<sup>9</sup> <http://vanmag.com/city/how-to-raise-a-family-in-600-sq-ft/>, dostęp lipiec 2017.



mieszkańców. O ile więc nowojorskie postulaty zmiany prawa, wskazują na elastyczność przepisów, o tyle w Polsce, wskazują raczej na indolencję państwa solidarnego.

Regulacje przestrzenne dotyczące warunków mieszkaniowych<sup>10</sup> pojawiły się w Anglii w połowie XIX wieku, jako reakcja na londyńską epidemię cholery z 1831 roku. Były pisane przez lekarzy i higienistów, na początku po części ze strachu przed epidemią i przed ruchami rewolucyjnymi, po części ze społecznikowskiego miłosierdzia, a po części z niechęci do dzielnic biedy. Sto lat później powojenna Europa przyjmuje konsensus w sprawie konieczności regulacji warunków mieszkaniowych jako element solidaryzmu społecznego, a ten z kolei jako podstawę budowania nowoczesnych społeczeństw. Otwarta po latach dyskusja o normatywach jest dyskusją polityczną i światopoglądową, wpisuje się w konflikt pomiędzy interesami jednostki, a społeczeństwa. Jest także elementem sporu na temat mieszkania w ogóle, sporu czy mieszkanie jest prawem, czy towarem rynkowym? Teoretyk miejski Krzysztof Nawratek pisze, że w rzeczywistości opartej o porządek wartości inny niż tylko zysk, normatywy

<sup>10</sup> An Act for Regulating the Construction and the Use of Buildings in the Metropolis and its Neighbourhood z 9 sierpnia 1844, An Act Promoting Public Health z 1948 roku, „Ustawy Shaftesbury’ego”: The Labouring Classes Lodging Houses Act i The Common Classes Lodging Houses Act z 1851 roku oraz ustawa uprawniająca władze miejskie do przeprowadzania inspeksji sanitarnych z 1855 roku. Ustawy z 1851 i 1855 roku były ustawami wykonawczymi (by-law) (Syrkus 1984, str. 39–40).

jak każde prawo mają służyć osłabieniu “naturalnej” nierównowagi w relacjach społecznych. Są elementem przeciwstawiania politycznej sprawczości państwa, drobnym egoistycznym interesom deweloperów (Nawratek 2013). Bez normatywów nic nie będzie broniło nas przed tym, by płacić więcej za mniej: mniej przestrzeni, mniej komfortu i mniej poczucia bezpieczeństwa.

## 10. PODSUMOWANIE

Trend minimalizacji przestrzeni mieszkania, jest na pewno zjawiskiem interesującym i przyszłościowym. Całkowicie uzasadnione są zmiany jakimś poddawane są przepisy miejscowe w Nowym Jorku, które rzeczywiście były do tej pory niedopasowane do współczesnych uwarunkowań. Nie jest jednak uzasadniona zmiana przepisów obowiązujących w Polsce: minimalna wielkość mieszkania ustalona jest tu na bardzo niskim poziomie (niższym nawet niż w NYC po zmianach) mimo, że gęstość zaludnienia, stanowiąca uzasadnienie dla potrzeby minimalizacji mieszkań, jest w Polsce znacznie niższa niż w stanowiącym odniesienie Nowym Jorku. Wydaje się, że potencjalnie dobrym kierunkiem jest przeniesienie prawnych wymogów dotyczących wielkości mieszkania na poziom planowania lokalnego, a także zezwolenie na budowanie mikromieszkań poniżej normatywów na własny użytek. W obecnej sytuacji prawnej oba te postulaty byłyby jednak bardzo trudne do egzekwowania i stanowiłyby potencjalną drogę do nadużyć. Z tego powodu nie należy ich rekomendować.

## LESS MEANS MORE, OR LESS FOR MORE. SPATIAL, SOCIAL AND PSYCHOLOGICAL APPROACH TO THE ISSUE OF MICRO-APARTMENTS.

### INTRODUCTION – DEMOGRAPHIC CHANGES

In mid-June 2017 the global population was a little more than 7.5 billion<sup>1</sup>, with 54% of people living in cities, and according to projections, by 2050 70% is expected to live in cities. The number of megacities is also increasing: in 2005 there were 336 cities with population of at least one million people, in 2016 – 512 such cities, by 2030 their number is expected to be 662, including 41 cities with the population

<sup>1</sup> After: [www.worldometers.info](http://www.worldometers.info), access: June 2017.

exceeding 10 million inhabitants.<sup>2</sup> Simultaneously, the models and distribution of households have been changing. In Poland, on average, almost 25% of households are one-person households, another 25% – two-person households<sup>3</sup>, in Warsaw already in 2011 one-person households constituted 35% of all the households, being the most numerous, followed by two-person households constituting about

<sup>2</sup> Data from the UN report “The World Cities in 2016” ([un.org](http://un.org), access: June 2017).

<sup>3</sup> Data of the Central Statistical Office ([danepubliczne.gov.pl](http://danepubliczne.gov.pl), access: June 2017).

32.5%, while the number of four-person households dropped in 2011 to less than 15%.<sup>4</sup> It is a global tendency and it is advancing (Bradbury et al. 2014). Demographic changes are connected with changes in the life models. What was once the most obvious form of a household: a nuclear family, i.e. the 2+2 model (Marshall 2008, pp. 279–280) has been replaced by a variety of households: complete families, incomplete and patchwork families (composed of pieces of families after former relationships broke down), non-family households and people who are single or quirkyalone<sup>5</sup> – for whom living alone is not a stage on their way to establishing a family, but the desired and target form of living.

## MICROAPARTMENTS

In the presented context of demographic changes, we are observing changes in the model of living and a developing phenomenon of so called microapartments – very small flats of high functionality due to well-considered design, based on multifunctional and folding furniture. The maximum size of a microapartment is not clearly defined and it varies from country to country. In the United States, where the whole discussion on microapartments and small houses has its origin, cf. Tiny House Movement (Williams 2014), it is assumed that microapartments are apartments smaller than 400 square feet (i.e. 37.16 m<sup>2</sup>), which is below the size defined in many American cities as the minimum acceptable size of a flat (e.g. in New York). In Canada the maximum size of a microapartment is defined as 300 square feet (i.e. 27.8 m<sup>2</sup>) (Haden 2014). In Poland the term “microapartment” is used for flats smaller than 30 m<sup>2</sup>, and the size of flats offered as microapartments is about 18 m<sup>2</sup>, with the smallest of them being only 11m<sup>2</sup> large.<sup>6</sup> Geographical divergence in defining the size of a microapartment is not a surprise if we compare them to the average size of a flat in various countries (Australia: 213 m<sup>2</sup> – statistically the

largest flats in the world, USA 192m<sup>2</sup>, Poland: 73.4 m<sup>2</sup>, Hong Kong: 42m<sup>2</sup> – statistically the smallest flats) and to the average number of square metres per one inhabitant (Australia: 89m<sup>2</sup>, USA: 77.2m<sup>2</sup>, Poland: 26.7m<sup>2</sup>, Hong Kong: 13.9m<sup>2</sup>). A flat with the area of 1/5 of an average flat may indeed seem to be a microapartment, even if it has the area of 40 m<sup>2</sup>.

## EXAMPLES

Microapartments have become the centre of attention when in 2013 former Mayor of New York City – Michael Bloomberg, announced an architectural competition for the construction of My Micro NY – a residential tower with 55 microapartments on a small plot of land in Manhattan, on East 27th Street, and for the sake of the competition he changed the local law. The competition was won by nArchitects – a studio from New York established in 1999 by Mimi Hoang and Eric Bunge, proposing an apartment building made in a system of pre-fabricated modules, that very well suited the context due to brick facing (cf. Fig. 1). The building has been given the commercial name of Carmel Place and was inhabited in the second half of 2016.

During the construction, only connectors and foundations were built. All the flats were produced in Brooklyn in Capsys’ modular home factory, and then they were placed on the foundations as if they were overscaled building blocks. In order to compensate the inhabitants for the small size of flats, the building has been completed with a number of common areas: a gym, gaming room, terrace on the roof, a courtyard and a common lobby, while inside the rooms some architectural tricks were used to enlarge the space. First of all, in order to get the feeling of spaciousness the ceiling was elevated to the level of 10 feet (3m), porte fenetre windows were used, the walls were painted in bright colours, and the apartments rented on the free market were equipped with custom-made multi-functional furniture: a bed that folds into a wall, folded tables and other built-in elements. The construction and now the management of the building has been the responsibility of a non-profit organisation Lower East Side People’s Mutual Housing Association. All the 55 flats are for rent, with 33 of them – on a free market, 8 for homeless veterans and 14 – in the system of affordable housing, at lowered prices (by 1/3 – 1/2), which – according to the New York system – were distributed through a lottery among applicants (Green 2016).

Before, however, an idea of a microapartment tower occurred, the conceptual microapartment of Graham Hill – a NY architect, designer and earlier

<sup>4</sup> After the expert opinion by dr Adam Bierzyński “Selected Aspects of Contemporary Demographic Changes” [„Wybrane aspekty współczesnych przemian demograficznych”] prepared for the Warsaw City Hall ([www.strategia.um.warszawa.pl](http://www.strategia.um.warszawa.pl), access: June 2017).

<sup>5</sup> The term, introduced by an American writer – Sasha Cagen – in the book *Quirkyalone: A Manifesto for Uncompromising Romantic*, comes from the English language (‘quirky’ and ‘alone’) and it stands for a person living alone and not looking for a permanent partner.

<sup>6</sup> As the term does not have any definition, a review of the following investments is used to define the surface area: Wrocław STARTER microapartments, Warsaw Miasteczko RUBIKON, Lublin Warszawska 96

also founder of an eco-lifestyle portal, treehugger, became famous. In 2009 Green bought a small flat (420 sq ft, i.e. 39 m<sup>2</sup>) and he brought the Life Edited project to life. The scope of the project was to prove that it was possible to live well (and be happy) in a small space. In 2010 he announced a competition to design a small flat that would encompass the following functions: kitchen, bedroom, home office and a living room. 300 designs were submitted in the competition. In 2011 Green implemented the winning design by Romanian architects Catalin Sandu and Adrian Iancu. The apartment has a multifunctional movable wall which – when needed – divides the space to create a living room with two beds, while on a regular basis it is a wardrobe, a home office with a folded desk and a projection screen. Hill gives TED lectures where he talks about his philosophy (less stuff – less space – less money spent – more happiness) and he presents three rules of living in a small space: (1) “edit” your life ruthlessly, learn to throw away and not to buy, (2) think small, (3) use multifunctional housewares. Hill turned his project into a manifesto and he presents the concept of a small flat in lifestyle categories.

## EXAMPLES – POLAND

The best known microapartment in Poland is, without doubt, Keret House built in 2012. This installation of the Polish Modern Art Foundation is not actually permanently occupied, but the Israeli writer that the design was dedicated to actually lived there for almost a month. Keret House is built as an insert between existing buildings and even though at its thinnest point it measures 92 cm, it is a fully functional flat. Jakub Szczęsny, the architect responsible for the design, during the time of the infill construction occupied a flat with the area of 21.5 m<sup>2</sup>, which he called “large” in his interviews.

Also in 2012, an investment company – Dolnośląskie Inwestycje S.A. – announced the sale of 170 very small flats that will be built in the former Assistant’s Hostel bought from the University of Wrocław. The first Starter – because this is what the investment was called – was ready for new residents in spring 2013. Since then the developer has commissioned another building – Starter II – which was built from scratch and includes 168 microapartments. At present they are building Starter III with 250 flats. Its construction is to be finalised in early 2018. New Starter investments try to fit in the lifestyle of their American friends. The buildings are equipped with a lobby with reception, access to the lift is based on a magnetic strip card, there is a common terrace on

the roof, self-service laundry, fitness studio, restaurants and other services. A tribute to the Polish lifestyle is a multi-storey car park under the building, which is connected to an electric car rental and to a large bicycle parking space. Microapartments in all the three starters can be bought individually, bought as an investment and passed on for administration with guaranteed rate of return at the level of 7% per annum, rented for a long period or for a short time through booking.com or Airbnb services. The prices are slightly below 10,000 zł/m<sup>2</sup>, which is above the average price in Wrocław being around 5,400 zł/m<sup>2</sup> on the secondary market and 6,130 zł/m<sup>2</sup> on the primary market (after: [www.biznes.onet.pl](http://www.biznes.onet.pl), access: July 2017). We need to remember, however, that all the three investments are in a very attractive location in downtown Wrocław and that the cheapest flat (11.8 m<sup>2</sup>) can be bought for PLN 100,000 only. An investment must be very good if 500 microapartments are commissioned within 5 years. Since the time of the first investment in Wrocław, microapartments have also appeared in other places in Poland, though their popularity is basically limited to large cities. Lublin is an exception, with its “Warszawska96” – a small investment with 27 microapartments. To no surprise, most offers are available in Warsaw.

## HISTORICAL OVERVIEW

The concept of solving the housing problem by reducing the surface area of flats is not new. Contemporary thinking about a small, modern flat dates back to the 1920s: the first examples appeared at building exhibitions in 1927 – at Weissenhof Exhibition in Stuttgart or in 1929 at WuWa – Wohnung und Werkraum in Wrocław. Also in 1929 in Frankfurt the 2nd CIAMU congress took place – it was extremely important in the discussed context as its motto was “Existenzminimum”. Some of the goals that were outlined for the participants were to defined biological and technical conditions that the smallest flat should meet (Syrkus 1976), while one of the results of the congress was the Frankfurt kitchen designed by Margarete Schütte-Lihotzky, which was a kitchen that used all the technical novelties and was adapted to a small surface area. The concept that fit in this trend in Polish conditions was that of a socially most needed home, namely a flat with one or two rooms with the surface area of no more than 36m<sup>2</sup>, equipped with the most basic installations. The construction of socially most needed homes was the main objective of the Warsaw Housing Co-operative. Since 1929 the concept of small modern flats was promoted by PTRM – Polish Housing Reform Socie-

ty [Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniaowej], and then by Workers' Estates Society [Towarzystwo Osiedli Robotniczych] established in 1934 by the Economic Committee of the Council of Ministers, which was to credit the construction of small flats for labourers with low income. Some of implementations of the Warsaw Housing Co-operative (WMS) date back to that period, for instance the first colony in Rakowiec, with flats comprising a laboratory kitchen and a sleeping alcove separated from the living room by a partition. After the war the concept of a small flat was adapted to the official housing policy of the state and took the form of housing standards which provided grounds for designing flats in blocks constructed in an industrialised system.

Another trend that can be treated as the origin of the modern concept of microapartment towers is the concept of co-habitation where some of the functions of a flat are shifted to the neighbour-shared level. One of the best known, radical examples is the concept of a utopian socialist from early 19th century, Charles Fourier, namely the phalanstery. In a phalanstery the spatial arrangement, namely separating the function of sleeping from living rooms, bathroom and dining room, stemmed from the idea of a co-operative social organisation that was to replace the traditional family model. Fourier's concept of phalanstery was never implemented, though in 1851 four familisteries were built – they were based on his concept and were multi-family buildings for the workers of Jeana Baptiste Andre Godin's factory, where small flats were placed in a gallery arrangement around a common, glazed courtyard. Such a concept was often used in enterprise-sponsored workers' estates. For instance, Księży Młyn – a sponsored residential estate in Łódź, built from the 1970s of the 19th. c. was mainly composed of two-storey buildings with one-room flats with the area of 25m<sup>2</sup> and a shared kitchen space and shared sanitary facilities in the hallway. After World War I microflats in collective residential buildings were constructed as part of the modern movement: for instance the Hostel for Single People and Newly-married Childless Couples by Hans Scharoun from 1929, or the Home for Single People, designed by Barbara and Stanisław Brukalski before the war, thought built only in 1947 in Warsaw Żoliborz. Scharoun's building functioned as a hotel – the keys to apartments were left at the gatehouse, and the small two-level flats were intended for doctors, students and white-collar workers. The equipment of kitchenettes only allowed to prepare breakfast and supper, while dinners were served in a restaurant (Urbanik 2014). Another stage in the development of that trend were the so called workers' hostels, which

were owned by particular work facilities, for example factories, hospitals (nurses' hostels) or universities (assistants' hostels) which provided temporary accommodation for workers, sometimes with their families. They were popular throughout the whole post-war period, after transformation they were gradually closed or commercialised. In the Anglo-Saxon culture such multiple occupations worker facilities function as SRO – Single Residency Occupancy in the United States and bedsit, bedsitter, bed-sitting room or HMO i.e. House in Multiple Occupation in England and the movement of microapartments discussed in this work is strictly connected with them. The fact that the first microapartments in Poland were built in a former assistants' hostel and in the USA and Canada they were built in Single Residency Occupancy facilities, as e.g. 36 microapartments with a social room, laundry and shared terrace in Burns Block (architect Bruce Carscadden) in Vancouver, proves the continuity of the trend.

## NEW LIFESTYLE

Microapartments are not a novelty. What is new, though, is the microapartment fashion and a style of living which is based on it and which is promoted for instance by the already mentioned Graham Hill. For the first time in history small flats are not only an inconvenience resulting from thrift, by a manifesto and fashion: throw away everything you don't need, reject the consumptive lifestyle and live green! Microapartments and microhouses seem to have a symbolic dimension: a mixture of history, hipster style, environment-friendly living, thriftiness and morality (cf. Haden 2014) which gives the inhabitants the sense of superiority which is far beyond the small size of their flat. This style of living is so popular that The New York Times publishes the results of participatory action research on spending a night in a microapartment (Green 2016) and there are lectures and conferences dedicated to home minimisation.<sup>7</sup> A small house is like a religion – it forces a change of lifestyle: arranging and sparing things, saving money etc. The gurus of small flat movement do not have any problem with giving advice: throw away everything that is not needed, create a shopping strategy, do not keep any trinkets, do the cleaning regularly and eat out. In the United States you can hire a coach to help you change your lifestyle and adapt it to living in a microflat. Like every religion, this one

<sup>7</sup> For example, "Tiny Houses, Big Conference" in Portland, where the admission fee was 350 dollars, or "Downsize your Space and Life" in NYC (Tempest 2017).

also has its radical factions. In a documentary by Jesper Wachtmeister entitled *Microtopia* we can watch interviews with Ana Rewakowicz who promotes a home being a combination of a tent and a coat or Ion Sorvin, the author of the Snail project, i.e. a home in the form of a plastic tank that you can roll ahead of you (Szurmańska 2014).

Such a radical change in perceiving a small flat was possible due to the fact that a significant social change took place earlier: living alone ceased to mean being lonely. Being single became a new commune, a new kibbutz. In his book *Going Solo: the Extraordinary Rise and Surprising Appeal of Living Alone*, Eric Klinenberg, Professor of Sociology at the New York University describes and explains the phenomenon: earlier, for financial and organisational reasons, most people could not afford to live alone, nor did they have such a need due to the conditions they were brought up in: together with many brothers and sisters. At present we are bringing up singles – middle class children sleep in separate rooms from the earliest days of their life and they have separate schedules, they are not brought up as a group (Klinenberg 2013).

## **MICROAPARTMENTS IN THE CONTEXT OF HOUSING POLICY**

If microapartments are to be of any importance for the future of cities and are to provide a solution for the housing problem in general, they must be included in urban spatial planning strategies. Such strategic thinking is, for instance, presented by the Citizens Housing and Planning Council (CHPC) in New York which, since 1936, has been trying to work on housing models for the changing needs of city inhabitants. One of the initiatives of CHPC was the “Making Room” project, the consequence of which was partial modification of the New York local law. The project was composed of three consecutive research problems:

What is the real structure of households in New York and what are the different lifestyles in various households?

Best practice: what are the best solutions for different types of households?

How should the local law, planning system and subsidy system be updated to allow and facilitate the construction of new types of homes?

The study showed significant discrepancy between the structure of households and available housing resources. The researchers also discovered that the effective regulations blocked the option of remedying the situation. For instance, there is only

one million of one-room flats available in New York per 1.8 million singles, and since 1987 the local law has been banning the construction of flats smaller than 400 square feet (37,m<sup>2</sup>). It also turned out that 6% of households (which in NYC is much more than one million people) are nonfamily households, while there is still a ban on flat rental to more than three unrelated people. This mismatch of the real property market and regulations and reality results in illegal sub-rental and unregistered adaptations, which first of all leads to crime and is often very inconvenient, and secondly, it may have tragic consequences, for instance in the case of a fire. As projections show that by 2030 around one million flats are to be built in NYC, while the number of people living alone will be increasing (in the last decade the number of people living alone increased by 30%), CHCP recommended the introduction of three new types of flats:

- small, ergonomic studios for singles
- flats adapted to co-habitation by multi-person nonfamily households (the so called micro suits – shared kitchen plus separate rooms with bathrooms for several people)

Accessory units to make a single family home more flexible for extended families or additional renter and adaptation of the local law to those types. At the end of the project there was an international project symposium on the necessary changes, and then a project workshop during which 5 international groups of architects were looking for spatial solutions to the problem. In 2013 in the New York City Museum there was an exhibition where the problem was presented together with graphic illustration of the research results, good practices, proposed solutions elaborated at the workshop and microflat models. The exhibition was to convince the inhabitants that there was a need to change the local law. It was due to the results of CHPC analyses that the Mayor of New York City organised the above mentioned microapartment competition. However, before he could do it, he had to revoke the effective ban on building small flats. After this pilot project, in March 2016 the Council of New York City repealed the minimum threshold of 400 sq ft for microapartments.

## **PROBLEMS AND THREATS**

Microapartments are not perceived as a remedy to housing problems by everybody. Dak Kopec, Head of the Design for Human Health Department at Boston Architectural College, the author of the book *Environmental Psychology for Design* (Kopec 2012) admits that while microapartments should not be a

problem for very young people, for people in their thirties or forties, whose life is related to a greater dose of stress, such limited space may cause some health issues. Everyday life in a microapartment where each piece of furniture has additional functions and therefore every task takes double the number of performed moves, may be frustrating. Research shows that after a longer time the inhabitants stop folding their beds and hanging up their tables – thus the level of cramming the space grows (Urist 2013). A home should be a safe space for physical rest, but mainly for mental rest, and staying in a cramped microapartment may increase stress and the feeling of being trapped. Particularly with the shared space also being crowded. After a wave of admiration for microapartments, writer Gene Tempest described a problem of a plastic drying rack she noticed in her 45m large (so not that tiny) flat. A small, cheap and – in normal circumstances – a totally insignificant object that occupies less than 0.4% of the flat area, in a microapartment, where it must be moved from place to place all the time, it suddenly becomes of key importance (Tempest 2017). Kopec presents studies which showed that crowding-related stress can lead to home violence and addictions. On the other hand, Susan Saegert, a specialist in environmental psychology at the CUNY Graduate Center and Director of Housing Environments Research Group claims that while microapartments are suitable for young singles, they can be very burdensome and mentally stressing for children. In our culture a home should have three groups of functions: biological functions (sleep, hygiene, care), psychological (the sense of security, rest) and social (Lipski 2009; Korzeniewski 2008). Microapartments can very well meet the first two requirements, but there is a problem with social functions that are composed of: the function of integration (meeting with the family and friends), stratification, symbolic function (the sign of the social status and lifestyle, including e.g. collecting items that comprise our identity) and economic function. Limiting the social function of a flat by e.g. limiting social contacts, particularly among children, may lead to problems with concentration, education and to withdrawal (Greenspan 2016).

Another group of threats related to microapartments is, paradoxically, related to prices of those flats: luxury microapartments modify the housing market in general, and the market of small flats in particular. Microapartments are still apartments, only small. (Micro)apartment towers offer hotel-like services: cleaning, walking the dog and concierge services are included in the rent. Furniture for microapartments must be custom-made, therefore it is

expensive. Also, the lifestyle promoted in connection to microapartments, namely taking daily activities outside one's home (eating – in restaurants, meeting with friends – in clubs, resting – at the cinema or bowling alleys, relaxing – in spa resorts, physical activity – at the gym) requires quite a lot of money. Microapartments are therefore a luxury.<sup>8</sup> Microapartments are also a perfect investment. They generate a higher rate of return per square metre than traditional homes. The consequences of all this in a situation of a free real estate market that we have in Poland, can be supplanting less profitable housing investments and growing expectations of developers as regards the amount of profit – namely an increase in prices. Apart from that, microapartments are perfect for short-term lease, which increases their attractiveness as investments even further<sup>9</sup>, at the same time limiting their availability for regular inhabitants. Short-term lease also contributes to an increase in real property prices (Sheppard & Udell 2016). Due to that, for instance in Berlin the functioning of Airbnb web service that facilitates such lease, was banned and in New York and Barcelona there are plans of imposing additional hotel tax on that service.

## STANDARDS AND HOUSING POLICY

What we often forget when criticising post-war housing standards is the fact that they did not only define the maximum but also the minimum size of an apartment. Even in the most difficult post-war period of reconstruction, the minimum size of an apartment could not be less than 16m<sup>2</sup>.

At present, after annulment of housing standards, the minimum size of a flat is defined by a decree of the Minister of Infrastructure<sup>10</sup>, according to which a flat, apart from living quarters, must include a kitchen or a kitchenette, a bathroom, a separate toilet or a toilet bowl in the bathroom, storage space and internal passage area. The decree also defines

<sup>8</sup> A comparison of prices between microapartments and other real property, both in Poland and in New York (e.g. of the described Caramel Place) shows that microapartments are among the most expensive apartments in their location – if you take the price per square metre into account.

<sup>9</sup> According to marketing data of entities offering investments in microapartments, the rate of return for short-term lease is 7% per annum, while and for long-term lease it is 4%, and for a one-year bank deposit or for treasury bonds it is 2-3%. The situation in Poland, <http://wolskakwadrat.pl>, access: July 2017.

<sup>10</sup> DECREE OF THE MINISTER OF INFRASTRUCTURE of 12 April 2002 on technical conditions that buildings and their location should fulfil. As amended. As in July 2017.

the minimum size of a living room (16m<sup>2</sup>), and the minimum width of other rooms<sup>11</sup>. After adding the values we can see that under Polish law a flat in a multi-family house cannot be smaller than 18m<sup>2</sup>. How is it possible, then, that we have flats with the area of 11m<sup>2</sup> as described above? While Keret House is not a house under the law, but merely an artistic installation, which the authors openly claim, other microapartments are not houses in “small print”. When buying a microapartment, we are actually buying an individual commercial unit or a share in an aparthotel. It is similar for rental – we are renting a commercial unit, and therefore we do not have the right to register our residence there and we do not have any tenant’s rights either. For example, we are not protected against eviction in any way and we do not have the right to get social dwelling. In this context the question of functioning efficiency of the state remains open. What does it tell us about an institution if there is consent to open violation of the law? If we take into account the fact that in the case of beer commercials, where a blink of an eye added inverted commas to “alcohol-free beer” the regulations were modified in such a way that open avoidance of those regulations became illegal, as there is no reaction to a blink of an eye accompanying “commercial units”, we should expect it is rather due to lack of political will. This suspicion is even more justified when we see that the allegedly pro-social government is planning to remove the minimum dimensions of a flat from the decree on technical conditions.

Standards are usually criticised for the fact of not being observed, or for inhibiting development. An urban planner and researcher, the founder of the Sightline Institute think-tank (<http://www.sightline.org>, access: July 2017) Alan Drury shows that standards are a way of imposing the norms of the middle class to lower social classes, arising rather from reluctance to live in the vicinity of sub-standard development and that it is detrimental to the latter, and it increases homelessness and affects urban sprawl (Durning 2013). The context is important here, though: flats in the United States are really huge. Note that the average size of a house there is 192m<sup>2</sup>, the space per one inhabitant is 77.2 m<sup>2</sup>, and for many neighbourhoods local planning defines absurdly high minimum sizes of a house (for instance

250 m<sup>2</sup>), because of the very fear of real estate value decrease. In North American magazines you can find an article entitled “How One Family of Three Does It All in 62 m<sup>2</sup>”<sup>12</sup> or “How to Raise a Family in 55m<sup>2</sup>”<sup>13</sup>. Therefore, American discussion cannot be brought to the Polish reality where the average size of a flat per person is three times smaller. Discussion on cancellation of standards should be more of a local nature. If we are talking about New York City reducing the norms concerning the minimum living space, we need to remember that so far the minimum area of a flat was 37m<sup>2</sup> there and that New York is an eight-million city with a perspective of population increase by another one million within the next 13 years. The same discussion in Poland concerns flats that are half that size (18m<sup>2</sup>) and cities/towns whose main problem is the outflow of inhabitants. In New York the request to change the law points to flexibility of regulations, while in Poland it rather points to indolence of a solidary-based state.

Spatial regulations concerning the conditions of living<sup>14</sup> occurred in England in mid-19th century as a reaction to the London epidemic of cholera in 1831. They were drafted by doctors and hygienists, at first out of fear of the epidemic and of revolution, partly because of social compassion, and partly because of reluctance towards poor neighbourhoods. A hundred years later post-war Europe accepts the consensus regarding the necessity to regulate the housing conditions as an element of social solidarity, with this solidarity providing the foundations for modern societies. The discussion on standards that has been re-opened after many years is a political and ideological discussion which fits in the conflict between the interests of an individual and those of the society. It is also part of the dispute on housing in general, dispute on whether a flat is a right or a commodity? Urban theoretician Krzysztof Nawratek writes that in a reality based on an order of values other than just profit, standards, just like any other law, are to weaken the “natural” imbalance in social relations. They are an element of opposing the political agency of the state against minor egoistic interests

<sup>11</sup> The minimum width of the kitchen (2.4 m<sup>2</sup> or 1.8 in a one-room flat), the minimum width of bedrooms (2.2 for a single bedroom and 2.7 for a bedroom for 2 people). The size of the bathroom must allow for the installation of a bathtub or a shower, a washbasin, a toilet bowl (if there is no separate toilet), a washing machine and a container for dirty clothes.

<sup>12</sup> <https://www.dwell.com/article/how-one-family-of-three-does-it-all-in-675-square-feet-c920156a>, access: July 2017.

<sup>13</sup> <http://vanmag.com/city/how-to-raise-a-family-in-600-sq-ft/>, access: July 2017.

<sup>14</sup> An Act for Regulating the Construction and the Use of Buildings in the Metropolis and its Neighbourhood dated 9 August 1844, An Act Promoting Public Health of 1948, “Shaftesbury’s Laws”: The Labouring Classes Lodging Houses Act and The Common Classes Lodging Houses Act of 1851 and the act allowing town authorities to carry out sanitary inspections, from 1855. The acts of 1851 and 1855 were by-laws (Syrkus 1984, pp. 39-40).

of developers (Nawratek 2013). Without standards nothing will defend us against paying more for less: less space, less comfort and less sense of security.

## SUMMARY

The trend of downsizing the space of an apartment is certainly an interesting and future phenomenon. The changes that are being made to anachronistic local law in New York, seems to be justified. However, there is no justification for a change in the legislation in Poland: the minimum size of a flat is set here at a very low level (lower than in NYC after the changes), even though the density of population, justifying the need to minimize housing, is much lower than in New York. It seems that a potentially good direction is to move the legal requirements for the minimal size of the flat to the level of local planning, and to allow the development of micro-flats below the norm for personal use only, not for sale. However, in the current legal frames, both demands would be very difficult to enforce and would constitute a potential path to abuse. For this reason, they should not be recommended.

## LITERATURA

- Bradbury, M., Peterson, M.N. & Liu, J., 2014. Long-term dynamics of household size and their environmental implications. *Population and Environment*, 36(1), ss.73–84.
- Cesarski, M., 2005. Polska szkoła społecznego budownictwa mieszkaniowego : aktualność w latach transformacji. *Problemy Rozwoju Miast*, (2–4), ss.30–47.
- Durning, A., 2013. *Unlocking Home : Three Keys to Affordable Communities.*, BookBaby.
- Fisher-Gewirtzman, D., 2016. The association between perceived density in minimum apartments and spatial openness index three-dimensional visual analysis. *Environment and Planning B: Planning and Design*.
- Green, P., 2016. Tiny Home Test Drive. *The New York Times*.
- Greenspan, E., 2016. Are Micro-Apartments a Good Solution to the Affordable-Housing Crisis? | The New Yorker. *The New York Times*.
- Haden, B., 2014. LIVING SMALL IN THE BIG CITY. *Canadian Architect*, ss.14–17.
- Heath, R. & Browne, K.R.G., 1983. *Jak żyć w małym mieszkaniu*, Warszawa: Książka i wiedza.
- Klinenberg, E., 2013. *Going solo : the extraordinary rise and surprising appeal of living alone*, Penguin Books.
- Kopec, D.A., 2012. *Environmental psychology for design*, Fairchild Books.
- Korzeniewski, W., 2008. Funkcja mieszkania w życiu rodziny i rozwoju społeczno-gospodarczym. *Przegląd Budowlany*, 3, ss.26–30.
- Korzeniewski, W., 2009. MIESZKANIA SPOŁECZNIE NAJPOTRZEBNIEJSZE. W CZORAJ I DZISIAJ. *Problemy Rozwoju Miast*, (1–2), ss.58–73.
- Lipski, A., 2009. Rola mieszkania w obliczu nowoczesnych form życia rodzinnego. *Problemy Polityki Społecznej*, 11, ss.15–35.
- Marshall, G. (red.), 2008. *Słownik socjologii i nauk społecznych*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Mutter, A., 2013. *Growing Tiny Houses. Motivations and Opportunities for Expansion Through Niche Markets*. Linköping University.
- Nawratek, K., 2013. Brońmy norm, normy nas bronią. *Autoportret*.
- Sheppard, S. & Udell, A., 2016. Do Airbnb properties affect house prices? *Williams College Department of Economics Working Papers*, 3.
- Syrkus, H., 1976. Ku idei osiedla społecznego. W Warszawa: PWN.
- Syrkus, H., 1984. *Społeczne cele urbanizacji*, Warszawa: PWN.
- Szurmańska, K., 2014. Mikromieszkania – jak małe jest piękne? *Mieszkać inaczej*. Available at: <https://mieszkaciaczej.wordpress.com/tag/mikromieszkania/>.
- Tempest, G., 2017. What No One Ever Tells You About Tiny Homes. *The New York Times*.
- Urbanik, J., 2014. *Dom dla osób samotnych i małżeństw bezdzietnych Hansa Scharouna*, Warszawa: OPSIP.
- Urist, J., 2013. The Health Risks of Small Apartments – The Atlantic. *The Atlantic*.
- Williams, D. (Builder), 2014. *The big tiny : a built-it-myself memoir*, New York: Blue Rider Press.
- Wilson, A. & Boehland, J., 2005. Small is beautiful – US house size, resource use, and the environment. *Journal of Industrial Ecology*, 9(1–2), ss.277–287.