

# Q

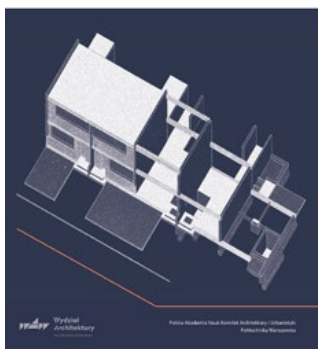
Architecture  
and town planning  
Quarterly

Kwartalnik architektury  
i urbanistyki

# Q

Architecture  
and town planning  
Quarterly  
Kwartalnik architektury  
i urbanistyki

3/2021  
ISSN 1644-2644  
ISSN 1644-2652



Łukasz Stępnik, *Mikroapartamenty – deweloperskie existenzminimum*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2021, z. 3, s. 44-53

Łukasz Stępnik, *Micro-apartments – developers’ Existenzminimum*, “Architecture and Town Planning Quarterly”, 2021, no. 3, pp. 44-60 [English version pp. 54-60]

DOI: 10.17388/WUT.2025.0015.ARCH

# Mikroapartamenty – deweloperskie

## *Existenzminimum*

Łukasz Stępnik, mgr inż. arch.  
Wydział Architektury  
Politechnika Warszawska

Łukasz Stępnik, MSc. Arch.  
Faculty of Architecture  
Warsaw University of Technology

### Streszczenie

Celem artykułu jest krytyczna analiza typologii tzw. „mikroapartamentów”, czyli mieszkań o minimalnych powierzchniach, które, ze względu na niespełnienie wymogów prawnych dotyczących dopuszczalnych metraży, często sprzedawane są na rynku deweloperskim jako lokale usługowe. Współczesne pomysły na dostępne mieszkalnictwo zestawione są z teoretycznymi dokonaniem ruchu modernistycznego, ze szczególnym uwzględnieniem Kongresu Architektury Nowoczesnej we Frankfurcie w 1929 roku i idei Existenzminimum. Tekst odnosi się także do specyfiki polskiej myśli architektonicznej oraz uwarunkowań społeczno-politycznych, które ją kształtowały.

### Słowa kluczowe

mikroapartament | apartotel | Existenzminimum |  
rynek mieszkaniowy | CIAM

*Jaki powinien być dom, oferujący minimalny standard zamieszkiwania? Póki co, udzielenie pozytywnej odpowiedzi na to pytanie jest praktycznie niemożliwe; łatwiej jest wskazać czym na pewno być nie powinien<sup>1</sup>*

Ernst May

### Wstęp

Systematyczne badania nad minimalną powierzchnią mieszkaniową zaczęto prowadzić w Europie na początku XX wieku. W wyniszczonej na skutek I wojny światowej Republice Weimarskiej problem braku dostępnych mieszkań stał się jednym z kluczowych elementów debaty publicznej. Dyskusje dotyczące słabej jakości przestrzeni życiowej klas niższych toczyły się na łamach niemieckojęzycznych liberalnych i lewicowych gazet jeszcze w poprzednim stuleciu<sup>2</sup>, ale dopiero działania architektów takich jak Paul Wolf, Martin Wagner czy Ernst May pozwoliły zbudować teoretyczną podstawę poszukiwań optymalnych pod kątem funkcjonalności

<sup>1</sup> C. Aymonino, *Labitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929–1930 [Rational dwelling. CIAM conference proceedings 1929–1930]*, Padova 1971.

<sup>2</sup> Najszerszej komentowany był prawdopodobnie zbiór esejów Fryderyka Engelsa zatytułowany *Problem mieszkaniowy*, wydany w piśmie „Der Volksstaat”. Engels uznawał, że jedynym rozwiązaniem kryzysu mieszkaniowego jest rewolucja proletariacka.

i ekonomiki rozwiązań projektowych<sup>3</sup>. Dziedzictwo modernistycznej myśli mogłoby stanowić podstawę współczesnych rozważań dotyczących godnego zamieszkiwania w Polsce, jednak w kontekście rynku, który po transformacji ustrojowej został niemalże całkowicie skomercjalizowany, wydaje się być ono całkowicie zapomniane. Szczególnie interesującym, a poniekąd także niepokojącym zjawiskiem, które możemy dzisiaj obserwować, jest rosnąca popularność tzw. „mikroapartamentów”, czyli lokali użytkowych sprzedawanych inwestycyjnie jako mieszkania, zazwyczaj nie spełniających wymogów prawnych dotyczących dopuszczalnej powierzchni i funkcji. W obecnej sytuacji makroekonomicznej dla wielu stają się one jednak jedyną dostępną formą zamieszkiwania<sup>4</sup>, stąd tak istotne jest dzisiaj krytyczne spojrzenie na tę nową, „hybrydową” typologię.

### Minimum dla egzystencji

Nie istnieje dobre tłumaczenie niemieckiego wyrażenia „Existenzminimum”, wyrażającego ogół elementów niezbędnych człowiekowi do godnego życia<sup>5</sup>. Zwrot ten funkcjonował w dyskursie publicznym nie tylko w odniesieniu do przestrzeni, ale także, a może przede wszystkim, do godnego wynagrodzenia czy dostępu do żywności i służby zdrowia. W Republice Weimarskiej stał się elementem programu politycznego partii robotniczych, poszukujących systemowego rozwiązania głodu mieszkaniowego, który stał się jednym z największych problemów większości krajów europejskich na początku XX wieku. Temat koniecznego do funkcjonowania minimum stał się także kluczową składową działalnością niemieckiego Werkbundu. Uwidoczniło się to w szczególności dzięki realizacji osiedli-wystaw, których celem była prezentacja i promocja modernistycznych idei. Oprócz najbardziej znanych przykładów niemieckich – Die Wohnung w Stuttgarcie i Wohnung und Werkraum we Wrocławiu podobne założenia urbanistyczne powstały też w Wiedniu, Brnie, Zurychu czy Pradze<sup>6</sup>.

Wystawy te zaowocowały nie tylko wymianą myśli wśród czołowych architektów epoki, ale też powstaniem prototypowych obiektów, które dzięki wykorzystaniu nowoczesnych materiałów i metod budowlanych miały stanowczo przyczynić się do obniżenia kosztów budowy, a przez to zwiększenia dostępności finansowej mieszkań. W przypadku Wrocławia nacisk organizatorów wystawy na budowanie małych metraży był szczególnie widoczny. W założeniach miała się ona skupiać „wyłącznie na małych mieszkaniach. Będzie przez to służyła tej części populacji, której gorzej się powodzi”<sup>7</sup>. W mieście, gdzie na początku lat 20. XX wieku 17% mieszkańców żyło

<sup>3</sup> K. Skalska, „Existenzminimum” – *The rise of an idea*, w: *A house in a city: properties of an architectural thing*, Vol. 8, red. A. Mielnik, Kraków 2016, s. 411–429.

<sup>4</sup> W roku 2020 odnotowany został wyraźny spadek dostępności mieszkań w Polsce, zob. *Dostępność mieszkań najgorsza od 8 lat. Potrzeba aż 108 pensji*, <https://www.expander.pl/dostepnosc-mieszkan-najgorsza-od-8-lat-potrzeba-az-108-pensji> (dostęp 09.05.21).

<sup>5</sup> W literaturze spotkać można wyrażenia „minimum egzystencji”, „godziwa płaca”, „poziom utrzymanie się przy życiu”, a w kontekście architektury „mieszkanie minimalne”, czy „mieszkanie najmniejsze”.

<sup>6</sup> Lista osiedli Werkbundu: <https://www.baba1932.com/en/werkbund-en/> (dostęp 30.10.21).

<sup>7</sup> D.A. Barnstone, *Beyond the Bauhaus: Cultural Modernity in Breslau, 1918–33*, Ann Arbor 2016, s. 58.

wraz z całym rodzinami w mieszkaniach jednoizbowych rozwiązanie problemu minimum egzystencji wydawało się niezwykle istotne<sup>8</sup>.

Najbardziej przełomowym z punktu widzenia rozwoju badań nad małymi przestrzeniami do życia wydarzeniem był jednak drugi CIAM<sup>9</sup> we Frankfurcie nad Menem w 1929 roku. W tym kongresie, zorganizowanym przez Ernsta Maya pod szyldem „Die Wohnung für das Existenzminimum”, czyli w wolnym tłumaczeniu „Mieszkanie dla Minimum Egzystencji”, uczestniczyła większość czołowych architektów modernistycznych, wyznaczających kierunek rozwoju dyscypliny na kilka następnych dziesięcioleci, wśród których znaleźli się Le Corbusier, Pierre Jeanneret, Josef Frank, Walter Gropius, Sigfried Giedion czy Szymon Syrkus. May zaznaczał, że temat spotkania nie odnosi się jedynie do podstawowej jednostki mieszkaniowej, ale jest znacznie szerszy i obejmuje całokształt relacji przestrzeni minimalnej z sąsiedztwem i miastem<sup>10</sup>. W swoich analizach społeczno-ekonomicznych doszedł z kolei do wniosku, że kryterium dostępności będzie spełnione, jeżeli wydatki na mieszkanie nie przekroczą 25% całkowitych dochodów gospodarstwa domowego<sup>11</sup>. Uczestnicy kongresu odnieśli się do tak zarysowanej tematyki w bardzo różnorodny sposób. Część z nich skupiła się na podkreślaniu roli prefabrykacji i żelbetu w usprawnianiu procesu budowlanego, inni proponowali modelowe rozwiązania dla małych mieszkań lub reprezentowali pogląd, że rozwiązaniem problemu mieszkaniowego nie jest zmniejszanie powierzchni, a katalizowanie zmian społecznych, zmierzających do większego współdzielenia przestrzeni. Na podstawie wydanego rok później zbioru tekstów Sara Brysch sformułowała pięć postulatów agendy *Existenzminimum*<sup>12</sup>:

1. Innowacyjne i dostępne finansowo rozwiązania konstrukcyjne, racjonalizacja i powtarzalność układu;
2. Minimalne standardy jakościowe;
3. Konieczność przeprojektowania układów mieszkaniowych, tak aby były lepiej dopasowane do zmieniających się modeli rodziny;
4. Bliska relacja architektury i miasta;
5. Społeczna odpowiedzialność i budowanie wspólnoty.

Powyższe kryteria jasno wskazują na fakt, że dla teoretyków i praktyków modernizmu, rozwiązaniem kryzysu mieszkaniowego nie była jedynie minimalizacja przestrzeni ale szereg równorzędnie wdrażanych strategii, sprzyjających tworzeniu się relacji międzyludzkich i większej integracji podstawowej jednostki z miastem. Nie była to jednak droga proletariackiej rewolucji, propagowana przez Fryderyka Engelsa, ale stopniowego podwyższania standardów i eksperymentowania opartego na metodzie naukowej, połączonego z konieczną interwencją strony politycznej. Jak pisał May: „Nawet jeżeli wprowadzimy wszystkie możliwe środki techniczne i organizacyjne,

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Congrès international d'architecture moderne – Międzynarodowy Kongres Architektury Nowoczesnej.

<sup>10</sup> A. Porotto, Ch. Monterumisi, *New Perspectives on the II CIAM onwards: How Does Housing Build Cities?*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, nr 3, s. 76–82.

<sup>11</sup> S. Brysch, *Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4 nr 3, s. 329.

<sup>12</sup> Ibidem.

nie będziemy w stanie obniżyć kosztów nowej zabudowy mieszkaniowej do poziomów powszechnie dostępnych bez jednoczesnego obniżenia oprocentowania kredytów. Państwo musi dopłacać do tego typu konstrukcji, inaczej nigdy nie będziemy mieli pewności, że wsparcie trafia do tych, którzy naprawdę go potrzebują<sup>13</sup>.

We Frankfurcie swoją działalność zaprezentowała także Margarete Schütte-Lihotzky, autorka koncepcji nowoczesnej kuchni<sup>14</sup>, powstałej na podstawie tzw. „badań niteczkowych” (architektka mierzyła odległości pomiędzy częściami kuchni i czas potrzebny na wykonanie poszczególnych czynności), która zrewolucjonizowała sposób myślenia o pracy w tym pomieszczeniu. Tradycyjna kuchnia z piecem zastąpiona została starannie zaprojektowanymi układami szafek i szuflad, ustawionych tak, by jak najbardziej zoptymalizować ruch człowieka i dostosować rozwiązania przestrzenne do ergonomii użytkownika. Stosowanie systematycznych metod badawczych w architekturze propagował także Alexander Klein, analizujący różne typologie mieszkaniowe pod kątem ich efektywności. W jego sposobie myślenia widoczna była chęć racjonalizacji metod projektowych i odnalezienia uniwersalnych zasad, które stałyby się rozwiązaniem większości problemów nowoczesnego budownictwa. Standaryzacja szła tu w parze z biopolityczną chęcią kontrolowania ruchów ciała „uniwersalnego”, które dopasowuje się do przestrzeni życiowej i użytkuje ją zgodnie z intencjami projektanta<sup>15</sup>. Analizując mieszkania, Klein brał pod uwagę trzy wskaźniki, które zdefiniował jako:

- efekt łóżka – stosunek powierzchni całkowitej mieszkania do liczby łóżek,
- efekt użytkowania – stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej,
- efekt mieszkania – stosunek powierzchni salonu i sypialni do powierzchni całkowitej mieszkania.

Suma tych wskaźników stanowiła podstawę do oceny efektywności wykorzystania przestrzeni mieszkaniowej<sup>16</sup>.

### **Małe metraże a sytuacja mieszkaniowa w Polsce**

Tematyka mieszkania minimalnego spopularyzowana została także w Polsce, przeżywającej w okresie międzywojennym ogromny kryzys związany z dostępnością mieszkań. Według spisu powszechnego z 1931 roku mieszkanie jednoizbowe zamieszkiwały tu średnio 3,85 osoby<sup>17</sup>. Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej postulowało ograniczenie budowy nowych kubatur do mieszkań nazywanych „społecznie najpotrzebniejszymi”, o powierzchniach szacowanych na 30–36 m<sup>2</sup>, nieprzekraczających

<sup>13</sup> C. Aymonino, op. cit.

<sup>14</sup> Ch. Bamborough, *The Nature of Data in Early Modern Architectural Practice*, w: *Intelligent & Informed, Proceedings of the 24th International Conference of the Association for Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA)*, vol. 2, Hong Kong 2019, s. 347–348.

<sup>15</sup> T. Załuski, *Futerał na ciało. Taylorizm i biopolityka w koncepcji architektury funkcjonalistycznej Katarzyny Kobro i Władysława Strzemińskiego*, w: *Architektura Przymusu*, red. T. Ferenc, M. Domański, Łódź, 2013, s. 21–37.

<sup>16</sup> K. Skalska, op. cit., s. 46.

<sup>17</sup> W. Korzeniewski, *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Wczoraj i Dziś*, „Problemy Rozwoju Miast”, 2009, nr 1–2, s. 58–73.

możliwości finansowych rodzin słabo zarabiających<sup>18</sup>. W 1930 roku Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zorganizowała wystawę „Mieszkanie najmniejsze”<sup>19</sup>, na której przedstawiono europejskie rozwiązania dla przestrzeni minimalnych, znane już z frankfurckiego kongresu. Była ona eksponowana w modelowym mieszkaniu na Żoliborzu, które samo w sobie promować miało nowoczesne, dostępne cenowo budownictwo.

Problem standardów mieszkaniowych próbowano rozwiązać także na poziomie politycznym. Ustawę regulującą dopuszczalne powierzchnie użytkowe starał się uchwalić Związek Parlamentarny Posłów Socjalistycznych. Jak pisała Janina Ginett-Wojnarowiczowa: „W myśl art. 2 tego projektu za mieszkanie jednoizbowe uważa się mieszkanie o powierzchni użytkowej od 25–35 m<sup>2</sup>, za mieszkanie dwuizbowe – mieszkanie o pow. od 50–80 m<sup>2</sup>, wreszcie za mieszkanie trzyizbowe – mieszkanie o pow. od 50–80 m<sup>2</sup> (...) Projekt ten dopuszcza budowę tylko 17,5% mieszkań jednoizbowych, jako typ główny uważając mieszkanie dwuizbowe (...) Przy projektowaniu mieszkań należy przewidzieć w miarę możliwości podział jego na odrębne ubikacje, odpowiadające zasadniczym czynnościom wykonywanym w mieszkaniu, jako to: 1) spanie, 2) gotowanie, 3) jedzenie, 4) mycie, 5) mieszkanie. Wykonywanie wyżej wymienionych czynności w jednej izbie, należy uważać za nader niewskazane”<sup>20</sup>.

W postulatach międzywojennych reformatorów po raz pierwszy pojawia się wartość 25 m<sup>2</sup>, reprezentująca minimalną, dopuszczalną prawem powierzchnię mieszkania. Wielkość ta, mimo że ostatecznie przed wojną nie wdrożona, stanowiła umowną granicę, regulującą poziom egzystencjalnego minimum. Wartość ta została formalnie obniżona normatywem powojennym – najpierw tzw. Technicznym Normatywem Projektowania z 1947 roku do 16 metrów kwadratowych<sup>21</sup>, a następnie zmieniona na 18 m<sup>2</sup> w 1954 roku i 17 m<sup>2</sup> w 1959 roku. Nie jest to szczególnie zaskakujące – zniszczenia wojenne wymagały zastosowania specjalnych środków i błyskawicznej odbudowy zasobu lokalowego, choćby kosztem obniżenia dopuszczalnych standardów. Dopiero nowy normatyw, uchwalony w 1974 roku powrócił do granicy 25 m<sup>2</sup> jako najmniejszej możliwej powierzchni mieszkania jednopokojowego<sup>22</sup>.

### Mieszkanie jako produkt

Współcześnie wielkość mieszkania regulowana jest nie przez normatyw, ale rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Do 2017 roku nie definiowały one dolnej granicy powierzchniowej mieszkania, określając jedynie minimalne szerokości pomieszczeń, wynoszące 2,2 m dla sypialni jednoosobowej i 2,7 m dla sypialni dwuosobowej oraz 1,8 m dla kuchni w mieszkaniu jednopokojowym i 2,4 m dla kuchni w mieszkaniu wielopokojowym. Dodatkowo, przynajmniej jedno pomiesz-

<sup>18</sup> Ibidem.

<sup>19</sup> „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1930, nr 3–4.

<sup>20</sup> J. Ginett-Wojnarowiczowa, *Najmniejsze rozmiary mieszkania*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1929, nr 1.

<sup>21</sup> Wszystkie dane za: W. Korzeniewski, *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1981, s. 219.

<sup>22</sup> Ibidem.



czenie w mieszkaniu musiało mieć minimalnie 16 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej<sup>23</sup>. Dopiero ostatnia nowelizacja powróciła do wartości 25 m<sup>2</sup> określającej najmniejsze dopuszczalne mieszkanie<sup>24</sup>. Wprowadzenie tego ograniczenia do obiegu prawnego spotkało się z silnym oporem ze strony branży deweloperskiej, dostrzegającej ogromny potencjał inwestycyjny w mieszkaniach nie spełniających wyżej wymienionego warunku. Polski Związek Firm Deweloperskich wydał komunikat, w którym czytamy: „Nie istnieje żadne logiczne uzasadnienie dla narzucania minimalnej powierzchni mieszkania (tj. 25 m kw.) w sytuacji, kiedy deweloperzy bez problemu znajdują nabywców lokali poniżej tej powierzchni (...) Konsekwencja Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w dążeniu do ograniczenia możliwości budowania mniejszych mieszkań dziwi nas tym bardziej, że rząd z jednej strony podejmuje starania związane z lepszym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych młodych Polaków poprzez programy Mieszkanie dla Młodych czy Mieszkanie plus, a jednocześnie chce ograniczyć ofertę kierowaną głównie do młodych osób, które często nie mają wystarczających środków na zakup większego mieszkania”<sup>25</sup>.

Wysoki procentowy udział małych mieszkań jednopokojowych w ogólnej liczbie sprzedawanych mieszkań jest pochodną mocy nabywczej Polaków, gwałtownie rosnących cen nieruchomości i zmian społecznych. Wprowadzenie ograniczenia wielkości mieszkań nie okazało się jednak znaczącą przeszkodą w rozwoju tego segmentu rynku nieruchomości, a nawet zbiegło się czasowo z powstaniem nowego typu mieszkań, nazywanych przez branżę deweloperską „mikroapartamentami”. Po nowelizacji przepisów zaczęły one być sprzedawane nie jako mieszkania, a jako lokale usługowe. W rzeczywistości jednak trudno wyobrazić sobie, aby mogły funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Przestrzenie tego typu reklamowane są przez deweloperów jako bezpieczna lokata kapitału, przynosząca zyski z najmu długo- lub krótkoterminowego wynoszące ok. 7% w skali roku.

Ceny tak małych mieszkań są oczywiście uzależnione od lokalizacji i standardu wykończenia, ale zazwyczaj plasują się znacznie powyżej średniej krajowej i sięgają minimum kilkunastu tysięcy złotych za metr kwadratowy<sup>26</sup>. Standard cenowy najmniejszych jednostek ma oczywiście wpływ na cały rynek, napędzając wzrost cen mieszkań niezależnie od ich rozmiaru. Stymulowanie spekulacji na rynku nieruchomości, który w dzisiejszej Polsce jest już prawie całkowicie sprywatyzowany, sprawia, że mieszkania w coraz większym stopniu stają się formą akumulacji kapitału.

Sama nazwa tej nietypowej typologii architektonicznej może być myląca. Mimo braku formalnej definicji przyjęło się, że za apartament uznawane jest mieszkanie o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> o bardzo wysokim standardzie wykończenia.

<sup>23</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 94, Dziennik Ustaw, 2002 nr 75 poz. 690.

<sup>24</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pkt 27, Dziennik Ustaw, 2017 poz. 2285.

<sup>25</sup> PZFD: *Narzucanie minimalnej powierzchni mieszkania nie ma logicznego uzasadnienia*, <https://for-sal.pl/artykuly/1083800,pzfd-narzucanie-minimalnej-powierzchni-mieszkania-nie-ma-logicznego-uzasadnienia.html> (dostęp 08.05.21).

<sup>26</sup> Na podstawie danych dostępnych na stronach internetowych inwestycji (dostęp 05.2021).

Słowo mikroapartament sugeruje więc wyższy status takiego lokalu – mimo skromnych rozmiarów ma on być wyznacznikiem pozycji społecznej i produktem ekskluzywnym<sup>27</sup>. Nie jest w związku z tym kierowany do najbardziej potrzebujących, ale do osób bogatszych, szukających szansy na szybki zysk z wynajmu, często zorganizowanego przez zewnętrznego operatora<sup>28</sup>. „Mieszkania” tego typu zazwyczaj nie są pierwszą nieruchomością ich właścicieli, a dodatkowym zabezpieczeniem majątku, kupowanym na kredyt, który w założeniu „ma spłacać się sam”. Dodatkowo wiele kontrowersji wzbudza fakt, że powstają one na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod usługi, a nie zabudowę mieszkaniową. Nie spotyka się to jednak z silnym sprzeciwem władz samorządowych, co skłania inwestorów do dosyć lekceważącego podejścia do regulacji planistycznych.

Typologicznie mikroapartamenty przypominają raczej pokoje hotelowe (stąd też funkcjonująca w obiegu nazwa „aparthotel”, często służąca zamaskowaniu intencji budowania mieszkań w miejscach gdzie dopuszcza się jedynie zamieszkanie zbiorowe) – składają się z jednej sypialni pełniącej także funkcję salonu, małego aneksu kuchennego (często pozbawionego blatu roboczego i lokalizowanego w strefie wejściowej lub w pokoju) i łazienki wyposażonej w prysznic (w większości przypadków nie przewiduje się miejsca na pralkę). Większość polskich realizacji tego typu oferuje mieszkania o wielkości mieszczącej się w przedziale powierzchniowym 13–25 m<sup>2</sup>, chociaż zdarzają się także przykłady ekstremalne, jak w przypadku inwestycji przy Polu Mokotowskim w Warszawie, gdzie jeden z lokali ma powierzchnię jedynie 6,5 m<sup>2</sup><sup>29</sup>. Niektórzy deweloperzy przesuwają granicę tego, co powszechnie rozumie się jako miejsce do życia, lokalizując kawalerki w piwnicy budynku i reklamując je jako „innovacyjny produkt”<sup>30</sup>, lub oferując na wynajem 2,5-metrowe mieszkanie, powstałe na skutek przerobienia pomieszczenia gospodarczego<sup>31</sup> (il. 1, 2).

Polski Związek Firm Deweloperskich uznaje mikroapartamenty za najlepszą odpowiedź na zjawisko głodu mieszkaniowego, wynikającego z nasilającej się urbanizacji, rosnących cen mieszkań, i zmieniającego się modelu rodziny. Wydaje się jednak, że pomagając rozwiązać problem dostępności mieszkań, generują one kolejne, wliczając w to zaburzenia psychiczne związane z wysokim poziomem stresu wynikającym z życia w mikroprzestrzeni<sup>32</sup>. Przedwojenni moderniści podkreślali, że budowanie małych mieszkań musi łączyć się z szeregiem dodatkowych elementów,

<sup>27</sup> A. Twardoch, *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 2019, s. 362–364.

<sup>28</sup> K. Rostkowska, *Mikroapartamenty – modne inwestycje pełne kontrowersji*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mikroapartamenty-modne-inwestycje-pelne-kontrowersji-7531400.html> (dostęp 08.05.21).

<sup>29</sup> Lokale inwestycyjne przy ulicy Stefana Batorego 16 w Warszawie, <https://www.pole-mokotowskie.pl> (dostęp 07.05.21).



<sup>30</sup> *Odkryj potencjał kamienic – zespół Damiana Kleczewskiego*, <https://www.youtube.com/watch?v=h-tjHdXmvZ0U&t=554s> (dostęp 07.05.21).

<sup>31</sup> *Najmniejsze mieszkanie w Polsce 2,5 m<sup>2</sup>*, <https://www.youtube.com/watch?v=O1mG7enxAFQ> (dostęp 07.05.21).

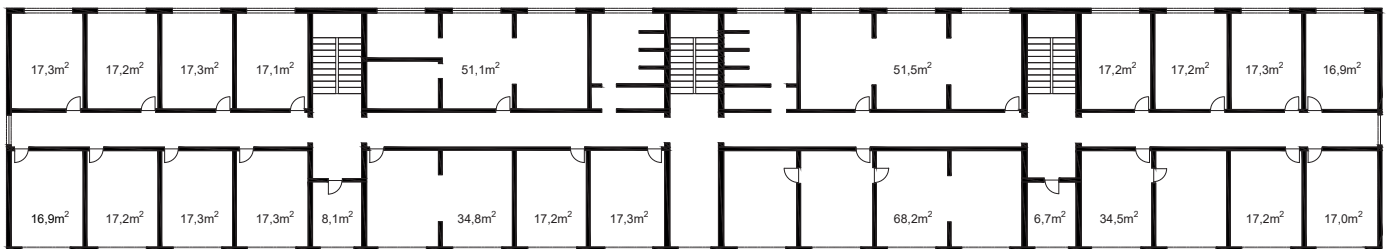
<sup>32</sup> D.A. Kopec, *Environmental psychology for design*, Bloomsbury 2012; J. Urist, *The Health Risks of Small Apartments*, <https://www.theatlantic.com/health/archive/2013/12/the-health-risks-of-small-apartments/282150> (dostęp 07.05.21).



1.

 <p>investment: Nowa Grochowska              developer: Atal              date of construction: 2020              floor area: 23,74m<sup>2</sup>              location: Warsaw</p>	 <p>investment: Zoliborz Business Concept              developer: ZBC              date of construction: planned start 2021              floor area: 17,38m<sup>2</sup>              location: Warsaw</p>	 <p>investment: Modern space              developer: Robyg              date of construction: 2021              floor area: 18,67m<sup>2</sup>              location: Warsaw</p>	 <p>investment: Bliska Wola              developer: JW              date of construction: 2021              floor area: 18,06m<sup>2</sup>              location: Warsaw</p>	 <p>investment: Starter II              developer: Dolnośląskie Inwestycje              date of construction: 2019              floor area: 12,71m<sup>2</sup>              location: Wrocław</p>
 <p>investment: B Urban              developer: Inwestgrupa              date of construction: 2022              floor area: 24,17m<sup>2</sup>              location: Wrocław</p>	 <p>investment: Mikroplus              developer: Arkop              construction date: 2022              floor area: 19,00m<sup>2</sup>              location: Wrocław</p>	 <p>investment: Royal Studios              developer: Royal Investment              construction date: 2021              floor area: 15,69m<sup>2</sup>              location: Kraków</p>	 <p>investment: Gertrudy10              developer: Conti              construction date: 2017              floor area: 13,94m<sup>2</sup>              location: Kraków</p>	 <p>investment: Nadolnik compact apartments              developer: Grupa Partner              construction date: 2018              floor area: 20,14m<sup>2</sup>              location: Poznań</p>

2.



investment: pole-mokotowskie.pl  
 developer: Magmillon  
 date of construction: 2021  
 location: Warsaw

1. Typologia mikroapartamentów w Polsce,  
 rys. Łukasz Stępnik  
 1. Typology of micro-apartments in Poland,  
 drawn by Łukasz Stępnik

2. Mikroapartamenty budowane w Warszawie,  
 rys. Łukasz Stępnik  
 2. Micro-apartments built in Warsaw,  
 drawn by Łukasz Stępnik

niezbędnych do ich dobrego funkcjonowania – budowaniem przestrzeni dla wspólnoty i uspołecznionych usług, zapewnianie lokatorom dostępnych terenów zieleni i połączeń z miastem – bez tego pozostaną one tylko rozwiązaniem substandardowym i tymczasowym<sup>33</sup>. Jeżeli mieszkania tego typu są przejawem współczesnego minimalizmu, to jest to minimalizm taki, jak opisał go Pier Vittorio Aureli: pozbawiony treści i znaczenia, ograniczony jedynie do chwytliwego hasła marketingowego<sup>34</sup>.

Małe mieszkania mogą być wysokiej jakości przestrzenią życiową, ale aby tak się stało, powinny spełniać postulaty, które już niemal sto lat temu sformułowali uczestnicy kongresu we Frankfurcie. Szukanie tańszych alternatyw może odbywać się w sposób bardziej zrównoważony – poprzez mieszanie w ramach jednej inwestycji różnej wielkości mieszkań, w tym kawalerek na wynajem (przykładem takiego rozwiązania jest budynek Kalkbreite w Zurychu, gdzie lokale tego typu nazywane są „Jokerzimmer”<sup>35</sup>) sprzedaż mieszkań „rozwojowych” – oddawanych jako niewykończone i doinwestowywanych przez mieszkańców z biegiem czasu (takich jak w przypadku budynku kooperatywy La Borda w Barcelonie<sup>36</sup>) czy bardziej kolektywnych form zamieszkiwania (inicjatywa Mehr als Wohnen w Zurychu<sup>37</sup>). Projektanci powinni aktywnie uczestniczyć w poszukiwaniu bardziej odpowiedzialnych społecznie modeli dostępnego budownictwa. Jeżeli rynek pozostawiony zostanie (tak jak dzieje się to obecnie) jedynie zasadom popytu i podaży, bez jakiegokolwiek kontroli ze strony państwa, w zasobach mieszkaniowych pojawiać się będzie coraz więcej mieszkań nie spełniających żadnych kryteriów jakościowych, które moderniści określili jako egzystencjalne minimum.

## Bibliografia

---

„Dom Osiedle Mieszkanie”, 1930, nr 3–4

Aureli P.V., *Less is Enough. On Architecture and Asceticism*, Moskwa 2013

Aymonino, C., *L'abitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929–1930 [Rational dwelling. CIAM conference proceedings 1929–1930]*, Padova 1971

Bamborough Ch., *The Nature of Data in Early Modern Architectural Practice*, w: *Intelligent & Informed, Proceedings of the 24th International Conference of the Association for Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA)*, vol. 2, Hong Kong 2019

Barnstone D.A., *Beyond the Bauhaus: Cultural Modernity in Breslau, 1918–33*, Ann Arbor 2016

Brysch S., *Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, nr 3

<sup>33</sup> S. Brysch, op. cit., s. 330.

<sup>34</sup> P.V. Aureli, *Less is Enough. On Architecture and Asceticism*, Moskwa 2013.

<sup>35</sup> <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite> (dostęp 30.10.21).

<sup>36</sup> <http://www.laborda.coop/ca> (dostęp 30.10.21).

<sup>37</sup> <https://www.mehralswohnen.ch> (dostęp 30.10.21).

- Ginett-Wojnarowiczowa J., *Najmniejsze rozmiary mieszkania*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1929, nr 1
- Kopec D.A., *Environmental psychology for design*, Bloomsbury 2012
- Korbi M., Migotto A., *Between Rationalization and Political Project: The Existenzminimum from Klein and Teige to Today*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, nr 3
- Korzeniewski W., *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Wczoraj i Dziś*, „Problemy Rozwoju Miast”, 2009, nr 1-2
- Korzeniewski W., *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980
- Korzeniewski W., *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1981
- Lokale inwestycyjne przy ulicy Stefana Batorego 16 w Warszawie*, <https://www.pole-mokotowskie.pl>
- Najmniejsze mieszkanie w Polsce 2,5 m<sup>2</sup>*, <https://www.youtube.com/watch?v=O1mG7enxAFQ>
- Odkryj potencjał kamienic – zespół Damiana Kleczewskiego*, <https://www.youtube.com/watch?v=htJH-dXmvZ0U&t=554s>
- Porotto A., Monterumisi Ch., *New Perspectives on the II CIAM onwards: How Does Housing Build Cities?*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, nr 3
- PZFD: Narzucanie minimalnej powierzchni mieszkania nie ma logicznego uzasadnienia*, <https://for-sal.pl/artykuly/1083800,pzfd-narzucanie-minimalnej-powierzchni-mieszkania-nie-ma-logicznego-uzasadnienia.html>
- Rostkowska K., *Mikroapartamenty – modne inwestycje pełne kontrowersji*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mikroapartamenty-modne-inwestycje-pełne-kontrowersji-7531400.html>
- Skalska K., „Existenzminimum” – *The rise of an idea*, w: *A house in a city: properties of an architectural thing*, Vol. 8, red. A. Mielnik, Kraków 2016
- Twardoch A., *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 2019
- Urist J., *The Health Risks of Small Apartments*, <https://www.theatlantic.com/health/archive/2013/12/the-health-risks-of-small-apartments/282150>
- Załoski T., *Futerał na ciało. Taylorizm i biopolityka w koncepcji architektury funkcjonalistycznej Katarzyny Kobro i Władysława Strzemińskiego*, w: *Architektura Przymusu*, red. T. Ferenc, M. Domański, Łódź 2013

Strony internetowe inwestycji:

<https://www.kalkbreite.net/kalkbreite>

<http://www.laborda.coop/ca>

<https://www.mehralswohnen.ch>

# Micro-apartments – developers' *Existenzminimum*

## Abstract

The aim of the article is to make a critical analysis of the typology of what is called “micro-apartments”, i.e. apartments with minimal areas, which, due to failure to meet the legal requirements regarding permissible areas, are often sold on the development market as commercial premises. Contemporary ideas for accessible housing are juxtaposed with the theoretical achievements of the modernist movement, with particular emphasis on the Congress of Modern Architecture in Frankfurt in 1929 and the idea of the *Existenzminimum* (=minimum required for existence). The text also refers to the specific nature of Polish architectural thought and the socio-political conditions that have shaped it.

**Keywords** micro-apartment | aparthotel | *Existenzminimum* | housing market | CIAM

*What should be a house that offers a minimum standard of living? For now, it is practically impossible to give a positive answer to this question; it is easier to indicate what it should definitely not be<sup>1</sup>*

Ernst May

## Introduction

Systematic research on the minimum housing area began in Europe at the beginning of the twentieth century. In the Weimar Republic, devastated by World War I, the problem of the lack of available housing became one of the key elements of public debate. Discussions about the

<sup>1</sup> C. Aymonino, *Labitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929–1930 [Rational dwelling. CIAM conference proceedings 1929–1930]*, Padova 1971.

poor quality of the living space of the lower classes took place in the pages of German-language liberal and left-wing newspapers in the previous century<sup>2</sup> but only the actions of architects such as Paul Wolf, Martin Wagner or Ernst May made it possible to create a theoretical basis for seeking optimal design solutions in terms of functionality and economics<sup>3</sup>. The legacy of modernist thought could form the basis of contemporary considerations regarding decent living in Poland, but in the context of the market, which after the political transformation was almost completely commercialized, seems to have been completely forgotten. A particularly interesting and, in a way, also worrying phenomenon that we can observe today is the growing popularity of what is called „micro-apartments”, i.e. commercial premises sold as apartments, usually not meeting the legal requirements regarding the permissible area and function. In the current macroeconomic situation, however, for many they are becoming the only form of habitation available<sup>4</sup>, which is why it is so important to take a critical look at this new, „hybrid” typology today.

## Minimum required for existence

There is no good translation of the German expression “*Existenzminimum*”, expressing all the elements necessary for a person to live a dignified

<sup>2</sup> The most widely commented was probably the collection of essays by Friedrich Engels entitled “The Housing Problem”, published in the magazine “Der Volksstaat”. Engels recognized that the only solution to the housing crisis was a proletarian revolution.

<sup>3</sup> K. Skalska, “*Existenzminimum*” – *The rise of an idea*, in: *A house in a city: properties of an architectural thing*, Vol. 8, ed. A. Mielnik, Kraków 2016, pp. 411–429.

<sup>4</sup> In 2020, a clear decrease in the availability of housing in Poland was recorded, see *Dostępność mieszkań najgorsza od 8 lat. Potrzeba aż 108 pensji*, <https://www.expander.pl/dostepnosc-mieszkan-najgorsza-od-8-lat-potrzeba-az-108-pensji> (access 09.05.21).

life<sup>5</sup>. This phrase functioned in public discourse not only in relation to space, but also, and perhaps above all, to decent remuneration or access to food and health care. In the Weimar Republic, it became part of the political program of workers' parties seeking a systemic solution to the housing famine that had become one of the biggest problems in most European countries at the beginning of the twentieth century. The subject of the minimum necessary for functioning has also become a key component of the activities of the German Werkbund. This became apparent in particular thanks to the implementation of housing estates-exhibitions, whose role was to present and promote modernist ideas. In addition to the most famous German examples – „Die Wohnung” in Stuttgart and „Wohnung und Werkraum” in Wrocław – similar urban plans were also created in Vienna, Brno, Zurich and Prague<sup>6</sup>.

Not only did these exhibitions result in an exchange of ideas among the leading architects of the era, but also the creation of prototype objects which, using of modern materials and construction methods, were to make a significant contribution to reducing construction costs, thus increasing the financial availability of housing. In the case of Wrocław, the organizers' emphasis on building small areas was particularly visible. It was assumed that this would focus „only on small apartments. It would thus serve the part of the population that is less prosperous”<sup>7</sup>. In a city where in the early 20s of the twentieth century, 17% of residents lived with their entire families in unicameral apartments, solving the problem of minimum subsistence seemed extremely important<sup>8</sup>.

However, from the point of view of developing research on small living spaces, the most

ground-breaking event was the second CIAM<sup>9</sup> in Frankfurt am Main in 1929. This congress, organized by Ernst May under the banner of „Die Wohnung für das Existenzminimum” or, roughly translated, „The Apartment for the Minimum of Existence”, was attended by most of the leading modernist architects setting the trend for the development of the discipline for the next few decades, among whom were Le Corbusier, Pierre Jeanneret, Josef Frank, Walter Gropius, Sigfried Giedion and Szymon Syrkus. May pointed out that the topic of the meeting did only not refer to the basic housing unit but was much broader and included the whole relationship of minimal space with the neighbourhood and the city<sup>10</sup>. In his socio-economic analyses, he came to the conclusion that the criterion of accessibility would be met if expenditure on housing did not exceed 25% of total household income<sup>11</sup>. The participants of the congress referred to this topic in very different ways. Some of them focused on emphasizing the role of prefabrication and reinforced concrete in improving the construction process, while others proposed model solutions for small apartments or represented the view that the solution to the housing problem was not to reduce the area, but to catalyse social changes aimed at a greater amount of shared space. On the basis of a collection of texts published a year later, Sara Brysch formulated five postulates for the *Existenzminimum* agenda<sup>12</sup>:

1. Innovative and financially available design solutions, rationalization and repeatability of the system;
2. Minimum quality standards;
3. The need to redesign housing layouts to better suit changing family models;

<sup>5</sup> In the relevant literature, one can find the expressions „minimum subsistence”, „decent wage”, „level of subsistence” and, in the context of architecture, „minimum housing” or „the smallest apartment”.

<sup>6</sup> List of Werkbund settlements: <https://www.baba1932.com/en/werkbund-en/> (access 30.10.21).

<sup>7</sup> D.A. Barnstone, *Beyond the Bauhaus: Cultural Modernity in Breslau, 1918-33*, Ann Arbor 2016, p. 58.

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Congrès international d'architecture moderne – International Congress of Modern Architecture.

<sup>10</sup> A. Porotto, Ch. Monterumisi, *New Perspectives on the II CIAM onwards: How Does Housing Build Cities?*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, No. 3, pp. 76–82.

<sup>11</sup> S. Brysch, *Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions*, „Urban Planning”, 2019, vol. 4, No. 3, p. 329.

<sup>12</sup> Ibidem.

4. A close relationship between architecture and the city;

5. Social responsibility and community building.

The above criteria clearly indicate that, for theoreticians and practitioners of modernism, the solution to the housing crisis was not only the minimization of space, but a series of equally implemented strategies conducive to the formation of interpersonal relations and greater integration of the basic individual with the city. However, this was not the path of the proletarian revolution, promoted by Friedrich Engels, but a gradual raising of standards and experimentation based on the scientific method, combined with the necessary intervention on the part of politicians. As May wrote: „Even if we introduce all possible technical and organizational measures, we will not be able to reduce the cost of new housing development to levels commonly available without at the same time lowering the interest rate on loans. The state must subsidize this type of construction, otherwise we will never be sure that the support goes to those who really need it”<sup>13</sup>.

In Frankfurt, Margarete Schütte-Lihotzky, the author of the concept of modern cuisine, also presented her activities<sup>14</sup> based on the so-called „thread research” (the architect measured the distances between parts of the kitchen and the time needed to perform individual activities), also presented her activity, which revolutionized the way of thinking about working in this room. The traditional kitchen with a stove was replaced by carefully designed arrangements of cabinets and drawers, set up to optimize human movement as much as possible and adapt spatial solutions to the user’s ergonomics. The use of systematic research methods in architecture was also promoted by

Alexander Klein, who analysed various housing typologies in terms of their effectiveness. To his way of thinking, there was a desire to rationalize design methods and find universal principles that would become the solution to most of the problems of modern construction. Standardization went hand in hand with the biopolitical desire to control the movements of the „universal” body, which adapted to the living space and used it according to the designer’s intentions<sup>15</sup>. When analysing housing, Klein took into account three indicators, which he defined as:

- bed effect – the ratio of the total area of the apartment to the number of beds,
- effect of use – the ratio of usable area to total area,
- apartment effect – the ratio of the living room and bedroom area to the total area of the apartment.

The sum of these indicators formed the basis for assessing the effectiveness of the use of residential space<sup>16</sup>.

### Small areas and the housing situation in Poland

The subject of minimal housing was also popularized in Poland, which in the interwar period experienced a huge crisis related to the availability of housing. According to the 1931 census, an average of 3.85 people here lived in a unicameral apartment<sup>17</sup>. The Polish Society for Housing Reform postulated limiting the construction of new cubatures to apartments called „socially the most necessary”, with areas estimated at 30–36 m<sup>2</sup>, not exceeding the financial capabilities of low-income families<sup>18</sup>. In 1930, the Warsaw Housing Co-operative organized the exhibition „The Smallest

<sup>13</sup> C. Aymonino, op. cit.

<sup>14</sup> Ch. Bamborough, *The Nature of Data in Early Modern Architectural Practice*, in: *Intelligent & Informed, Proceedings of the 24th International Conference of the Association for Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA)*, Volume 2, Hong Kong 2019, pp. 347–348.

<sup>15</sup> T. Załuski, *Futerał na ciało. Tayloryzm i biopolityka w koncepcji architektury funkcjonalistycznej Katarzyny Kobro i Władysława Strzebińskiego*, in: *Architektura Przymusu*, ed. T. Ferenc, M. Domański, Łódź, 2013, pp. 21–37.

<sup>16</sup> K. Skalska, op. cit., p. 46.

<sup>17</sup> W. Korzeniewski, *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Wczoraj i Dziś*, „Problemy Rozwoju Miast”, 2009, No. 1–2, pp. 58–73.

<sup>18</sup> Ibidem.



Apartment<sup>19</sup>, which presents European solutions for minimal spaces already known from the Frankfurt Congress. It was exhibited in a model apartment in Żoliborz, which in itself promoted nicely modern, affordable construction.

The problem of housing standards was also tried to be solved at the political level. The law regulating the permissible usable areas was tried to be passed by the Parliamentary Union of Socialist Deputies. As Janina Ginett-Wojnarowiczowa wrote: „According to Article 2 of this project, a one-room apartment is considered to be an apartment with a usable area of 25–35 m<sup>2</sup>, a two-room apartment – an apartment with an area of 50–80 m<sup>2</sup>, and finally a three-room apartment – an apartment with an area of 50–80 m<sup>2</sup> (...) This project allows the construction of only 17.5% of unicameral apartments, as the main type considering a two-room apartment (...) When designing apartments, it is necessary to provide as far as possible for its division into separate toilets, corresponding to the basic activities performed in the apartment, like so: 1) sleeping, 2) cooking, 3) eating, 4) washing, 5) living. Performing the above-mentioned activities in one room should be considered very inadvisable<sup>20</sup>.

In the postulates of the interwar reformers, for the first time the value of 25 m<sup>2</sup> appears, representing the minimum, legally permissible area of the apartment. This figure, although ultimately not implemented before the war, was a conventional limit, regulating the level of the existential minimum. This value was formally reduced by the post-war normative – first the so-called Technical Design Standard from 1947 to 16 square meters<sup>21</sup>, and then changed to 18 m<sup>2</sup> in 1954 and 17 m<sup>2</sup> in 1959. This is not particularly surprising – the destruction caused by the war called for special measures and the rapid reconstruction of

the housing stock, even at the expense of lowering the permissible standards. Only the new normative, adopted in 1974, restored a limit of 25 m<sup>2</sup> as the smallest permissible area for a one-room apartment<sup>22</sup>.

### The apartment as a product

Nowadays, the size of the apartment is not regulated by normatives but by the regulations of the Minister of Infrastructure on the technical conditions to be met by buildings and their location. Until 2017, these did not define the lower surface limit of the apartment, specifying only the minimum room widths (2.2 m for a single bedroom, 2.7 m for a double bedroom, 1.8 m for a kitchen in a one-room apartment and 2.4 m for a kitchen in a multi-room apartment). In addition, at least one room in the apartment had to have a minimum of 16 m<sup>2</sup> of usable area<sup>23</sup>. Only the last amendment restored 25 m<sup>2</sup> as the smallest permissible apartment space<sup>24</sup>. The introduction of this restriction into legal circulation met with strong resistance from the development industry, which saw huge potential for investment in apartments that did not meet the above-mentioned condition. The Polish Association of Developer Companies issued a statement reading: „There is no logical justification for imposing a minimum apartment area (25 m<sup>2</sup>). in a situation where developers easily find buyers of premises below this area (...) The consistency of the Ministry of Infrastructure and Construction in striving to limit the possibility of building smaller apartments is all the more surprising when the Government, on the one hand, was making efforts to better meet the housing needs of young Poles with the *Mieszkanie dla Młodych* [Flat for Youth] or *Mieszkanie Plus*

<sup>19</sup> „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1930, No. 3–4.

<sup>20</sup> J. Ginett-Wojnarowiczowa, *Najmniejsze rozmiary mieszkania*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1929, No. 1.

<sup>21</sup> All data for: W. Korzeniewski, *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1981, p. 219.

<sup>22</sup> Ibidem.

<sup>23</sup> Regulation of the Minister of Infrastructure of 12 April 2002 on the technical conditions to be met by buildings and their location, § 94, Journal of Laws, 2002, No. 75, item 690.

<sup>24</sup> Regulation of the Minister of Infrastructure and Construction of 14 November 2017 amending the Regulation on technical conditions to be met by buildings and their location, point 27, Journal of Laws, 2017, item 2285.

[Flat +] schemes, while at the same time wishing to limit a range meant mainly for young people who often had insufficient funds to buy a larger apartment<sup>25</sup>.

The high percentage share of small one-room apartments in the total number of apartments sold is a result of the purchasing power of Poles, rapidly rising real estate prices and social changes. However, the introduction of a limit on the size of apartments did not turn out to be a significant obstacle to the development of this segment of the real estate market, and even coincided with the creation of a new type of housing, known as „micro-apartments” in the development industry. After the amendment of the regulations, it began to be sold not as apartments, but as commercial premises. In reality, however, it is difficult to imagine that these could function as intended. Spaces of this type are advertised by developers as a safe investment of capital, bringing profits from long- or short-term leases of approx. 7% per annum.

The prices of such small apartments are, of course, dependent on the location and standard of finishing, but they are usually well above the national average and reach a minimum of several thousand zlotys per square meter<sup>26</sup>. The price standard of the smallest units, of course, has an impact on the entire market, driving the increase in housing prices, regardless of their size. Stimulating speculation on the real estate market, which in today's Poland is almost completely privatized, makes apartments more and more of a form of capital accumulation.

The very name of this unusual architectural typology can be misleading. Despite the lack of a formal definition, it has been assumed that an apartment with an area of over 100 m<sup>2</sup> with a very high standard of finishing is considered an

apartment. The word micro-apartment suggests a higher status of such a place – despite its modest size, it is to be a determinant of social position and an exclusive product<sup>27</sup>. Therefore, it is not addressed to the most needy, but to richer people looking for a chance for a quick profit from renting, often organized by an external operator<sup>28</sup>. „Apartments” of this type are usually not the first property of their owners, but an additional security for property, bought on credit, which in the assumption „is to pay itself back”. In addition, a lot of controversy is aroused by the fact that they are created in areas designated in local plans for services, not residential development. However, this does not meet with strong opposition from local authorities, which encourages investors to take a rather dismissive approach to planning regulations.

Typologically, micro-apartments resemble hotel rooms (hence the name „aparthotel” functioning in circulation, often used to mask the intention to build apartments in places where only collective housing is allowed) – consist of one bedroom that also serves as a living room, a small kitchenette (often without a worktop and located in the entrance area or in the room) and a bathroom equipped with a shower (in most cases, no space for a washing machine is provided). Most Polish projects of this type offer apartments with a size of 13–25 m<sup>2</sup>, although there are also extreme examples, as in the case of the investment at Pole Mokotowskie in Warsaw, where one of the premises has an area of only 6.5 m<sup>2</sup><sup>29</sup>. Some developers are pushing the boundaries of what is commonly understood as a place to live by locating studios in the basement of a building and advertising them

<sup>25</sup> PZFD: *Narzucanie minimalnej powierzchni mieszkania nie ma logicznego uzasadnienia*, <https://forsal.pl/artykuly/1083800-pzfd-narzucanie-minimalnej-powierzchni-mieszkania-nie-ma-logicznego-uzasadnienia.html> (access 08.05.21).

<sup>26</sup> Based on data available on the investment websites (access 05.2021).

<sup>27</sup> A. Twardoch, *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 2019, pp. 362–364.

<sup>28</sup> K. Rostkowska, *Mikroapartamenty – modne inwestycje pełne kontrowersji*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mikroapartamenty-modne-inwestycje-pelne-kontrowersji-7531400.html> (access 08.05.21).

<sup>29</sup> Investment premises at Stefan Batory Street 16 in Warsaw, <https://www.pole-mokotowskie.pl> (access 07.05.21).

as an „innovative product”<sup>30</sup>, or offering for rent a 2.5-meter apartment, created as a result of re-working the utility room<sup>31</sup> (il. 1, 2).

The Polish Association of Developer Companies considers micro-apartments to be the best response to the phenomenon of housing famine, resulting from increasing urbanization, rising housing prices, and the changing family model. However, it seems that by helping to solve the problem of housing availability, they generate more problems including mental disorders associated with high levels of stress resulting from living in a micro space<sup>32</sup>. Pre-war modernists emphasized that the construction of small apartments had to be combined with a number of additional elements necessary for their good functioning: building space for the community and socialized services, providing tenants with available green areas and connections with the city. Without this, they would only remain a substandard and temporary solution<sup>33</sup>. If apartments of this type are a manifestation of modern minimalism, then it is minimalism as described by Pier Vittorio Aureli: devoid of content and meaning, limited only to a catchy marketing slogan<sup>34</sup>.

Small apartments can be a high-quality living space, but for this to happen, they should meet the postulates that the participants of the congress in Frankfurt formulated almost a century ago. The search for cheaper alternatives can be done in a more sustainable way – by mixing apartments of different sizes within one investment, including studios for rent (an example of such a solution is the Kalkbreite building in Zurich, where premises of this type are called „Jokerzimmer”<sup>35</sup>) sale of „development” apartments – delivered as unfinished and reinvested by residents over time (such as in the case of the La Borda cooperative building in Barcelona<sup>36</sup>) or more collective forms of habitation (The *Mehr als Wohnen* [More than Living] initiative in Zurich<sup>37</sup>). Designers should actively participate in the search for more socially responsible models of accessible construction. If the market is left as it is now – working only on the principles of supply and demand with no state control – more and more apartments will appear in the housing stock that do not meet any of the quality criteria that the modernists have defined as an existential minimum.

<sup>30</sup> Odkryj potencjał kamienic – zespół Damiana Kleczewskiego, <https://www.youtube.com/watch?v=htJHdXmvZ0U-&t=554s> (access 07.05.21).

<sup>31</sup> Najmniejsze mieszkanie w Polsce 2,5 m<sup>2</sup>, <https://www.youtube.com/watch?v=O1mG7enxAFQ> (access 07.05.21).

<sup>32</sup> D.A. Kopec, *Environmental psychology for design*, Bloomsbury 2012; J. Urist, *The Health Risks of Small Apartments*, <https://www.theatlantic.com/health/archive/2013/12/the-health-risks-of-small-apartments/282150> (access 07.05.21).

<sup>33</sup> S. Brysch, op. cit., p. 330.

<sup>34</sup> P.V. Aureli, *Less is Enough. On Architecture and Asceticism*, Moskva 2013.

<sup>35</sup> <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite> (access 30.10.21).

<sup>36</sup> <http://www.laborda.coop/ca> (access 30.10.21).

<sup>37</sup> <https://www.mehralswohnen.ch> (access 30.10.21).

## Bibliography

---

- „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1930, No. 3–4
- Aureli P.V., *Less is Enough. On Architecture and Asceticism*, Moskva 2013
- Aymonino, C., *Labitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929–1930 [Rational dwelling. CIAM conference proceedings 1929–1930]*, Padova 1971
- Bamborough Ch., *The Nature of Data in Early Modern Architectural Practice*, in: *Intelligent & Informed, Proceedings of the 24th International Conference of the Association for Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA)*, Vol. 2, Hong Kong 2019
- Barnstone D.A., *Beyond the Bauhaus: Cultural Modernity in Breslau, 1918–33*, Ann Arbor 2016
- Brysch S., *Reinterpreting Existenzminimum in Contemporary Affordable Housing Solutions*, “Urban Planning”, 2019, Vol. 4, No. 3
- Ginett-Wojnarowiczowa J., *Najmniejsze rozmiary mieszkania*, „Dom Osiedle Mieszkanie”, 1929, No. 1
- Kopec D.A., *Environmental psychology for design*, Bloomsbury 2012
- Korbi M., Migotto A., *Between Rationalization and Political Project: The Existenzminimum from Klein and Teige to Today*, “Urban Planning”, 2019, Vol. 4, No. 3
- Korzeniewski W., *Mieszkania społecznie najpotrzebniejsze. Wczoraj i Dziś*, „Problemy Rozwoju Miast” (The Problems of Developing Cities), 2009, No. 1–2
- Korzeniewski W., *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy – 1974*, Warszawa 1980
- Korzeniewski W., *Poradnik projektanta budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1981
- Investment premises at 16 Stefan Batory Street in Warsaw, <https://www.pole-mokotowskie.pl>
- Najmniejsze mieszkanie w Polsce 2,5 m<sup>2</sup>*, <https://www.youtube.com/watch?v=O1mG7enxAFQ>
- Odkryj potencjał kamienic – zespół Damiana Kleczewskiego*, <https://www.youtube.com/watch?v=htJHdXmvZ0U&t=554s>
- Porotto A., Monterumisi Ch., *New Perspectives on the II CIAM onwards: How Does Housing Build Cities?*, “Urban Planning”, 2019, Vol. 4, No. 3, DOI:10.17645/up.v4i3.2430
- PZFD: Narzucanie minimalnej powierzchni mieszkania nie ma logicznego uzasadnienia*, <https://forsal.pl/artykuly/1083800-pzfd-narzucanie-minimalnej-powierzchni-mieszkania-nie-ma-logicznego-uzasadnienia.html>
- Rostkowska K., *Mikroapartamenty – modne inwestycje pełne kontrowersji*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Mikroapartamenty-modne-inwestycje-pelne-kontrowersji-7531400.html>
- Skalska K., *„Existenzminimum” – The rise of an idea*, in: *A house in a city: properties of an architectural thing*, Vol. 8, ed. A. Mielnik, Kraków 2016
- Twardoch A., *System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 2019
- Urist J., *The Health Risks of Small Apartments*, <https://www.theatlantic.com/health/archive/2013/12/the-health-risks-of-small-apartments/282150>
- Załoski T., *Futerał na ciało. Tayloryzm i biopolityka w koncepcji architektury funkcjonalistycznej Katarzyny Kobro i Władysława Strzemińskiego*, in: *Architektura Przymusu*, ed. T. Ferenc, M. Domański, Łódź 2013

Investment websites:

<https://www.kalkbreite.net/kalkbreite>

<http://www.laborda.coop/ca>

<https://www.mehralwohnen.ch>