

РЕЗЮМЕ

В статье представляется уровень и способ распределения расходов домашних хозяйств в Польше и их зависимость от многих признаков описывающих домашние хозяйства. К этим признакам относятся: число человек в домашнем хозяйстве, их возраст, пол, но прежде всего уровень наличного дохода в пересчете на человека. Разницы в структуре расходов являются особенно заметными, когда принимаем во внимание биологический тип домашнего хозяйства, или главный источник содержания домашнего хозяйства.

Целью статьи является сравнительный анализ расходов домашних хозяйств в Польше в 2006 году в разрезе разных групп домашних хозяйств. В исчислениях использовались результаты обследований бюджетов домашних хозяйств проведенных ЦСУ в 2006 г. на случайной выборке 37508 домашних хозяйств. Структура расходов домашних хозяйств подвергалась всестороннему анализу с использованием показателей сходства структур, избранных кластерных методов и алгоритма элиминации векторов. Это позволило, между прочим, выделить однородные группы домашних хозяйств с точки зрения размера и структуры расходов.

STATYSTYKA MIĘDZYNARODOWA

Dorota STACHOWIAK, Małgorzata STAWIKOWSKA

Sytuacja demograficzna w miastach europejskich na podstawie programu *Audyt miast 2006*

Unia Europejska (UE) dąży do ciągłego wzrostu potencjału gospodarki europejskiej i jej konkurencyjności w świecie. W ramach wewnętrznej polityki spójnościowej zmierza też do redukcji dysproporcji w rozwoju regionów starego kontynentu.

Potencjał ekonomiczny i demograficzny, a także rozwój technologii i znaki-
mita większość nowatorskich przedsięwzięć koncentruje się w miastach. Po-
wstaje zatem konieczność zapewnienia warunków umożliwiających optymalne

wykorzystanie tych prorozwojowych atutów miast. Wymaga to dostępu do kompleksowej i wiarygodnej informacji. Gruntownemu poznaniu aspektów życia społeczno-gospodarczego miast służy realizacja programu *Audyt miast* (*Urban Audit*). Powstał on jako wspólne przedsięwzięcie Generalnego Dyrektoriatu Polityki Regionalnej Komisji Europejskiej (DG REGIO) oraz Eurostatu. Jego zadaniem jest dostarczenie rzetelnych i porównywalnych informacji o obszarach miejskich w państwach członkowskich UE.

W roku 1998 rozpoczęto wdrażanie tzw. etapu pilotażowego tego badania. Uczestniczyło w nim 58 miast UE z wyłączeniem dwóch największych — Londynu i Paryża. Badano ponad 500 zmiennych. Dotyczyły one lat 1981, 1991 i 1996. W wyniku analizy uzyskanych danych obliczono ok. 100 wskaźników charakteryzujących jakość życia mieszkańców badanych miast. Dały one podstawę do dokonania porównań w wielu dziedzinach oraz początek do utworzenia ogólnoeuropejskiej bazy danych o miastach.

Etap pilotażowy projektu wykazał, że pomimo licznych trudności, zgromadzenie wielu porównywalnych informacji o miastach na różnych poziomach agregacji przestrzennej jest możliwe. Uwidoczniło się równocześnie oczekiwanie odbiorców na rozwiązania metodologiczne oraz dane określające funkcjonalne znaczenie miasta, zasięg i natężenie jego oddziaływania na otoczenie oraz ukazujące wewnętrzne zróżnicowanie terenów silnie zurbanizowanych. Pragnienie kontynuacji przedsięwzięcia — wyrażone przez przedstawicieli władz samorządowych miast uczestniczących w badaniu pilotażowym podczas „Dnia *Audyt miast*” zorganizowanego w Paryżu we wrześniu 2000 r. — doprowadziły do rozpoczęcia prac nad zasadniczym etapem programu, nazwanym *Audyt miast II* (*Urban Audit II*).

Powiększono liczbę badanych miast do 258, włączając do programu Londyn i Paryż oraz miasta krajów ówczesnie kandydujących do członkostwa w UE, w tym 23 miasta polskie. Dokonano weryfikacji listy zmiennych, redukując ich liczbę do 336. Gromadzenie danych w ramach programu *Audyt miast II* rozpoczęto w 2003 r.

W grupie 23 polskich miast uczestniczących w badaniu znalazły się wszystkie miasta będące siedzibą władz rządowych i samorządowych szczebla wojewódzkiego (18 miast wojewódzkich) oraz pięć miast mających status powiatu (Jelenia Góra, Konin, Nowy Sącz, Suwałki i Żory).

Ogromne zainteresowanie danymi zgromadzonymi w trakcie realizacji drugiego etapu programu zadecydowało o przystąpieniu do trzeciej jego edycji, którą rozpoczęto w 2006 r. Reprezentację miast polskich poszerzono o kolejne 5 miast liczących powyżej 100 tys. mieszkańców (Częstochowa, Radom, Płock, Kalisz i Koszalin). Dane gromadzone w dwóch ostatnich edycjach monitoringu miast odniesiono do lat 2001 i 2004. W obu edycjach programu stosowano spójne założenia definiowania jednostek przestrzennych, dla których gromadzono informacje w ujęciu miasta w granicach administracyjnych, większej strefy miejskiej oraz jednostek wewnątrzmiastowych.

Trzecia edycja badania cech charakteryzujących miasta europejskie objęła 357 miast z 30 krajów unijnych i będących poza Wspólnotą. Liczba mieszkańców tych miast wynosiła ok. 140 mln.

Wielkość miast według kryterium liczby ludności jest silnie zróżnicowana. W całej badanej zbiorowości znajdują się one w przedziale od 31,6 tys. mieszkańców w mieście Gozo (Malta) do 9897,6 tys. mieszkańców w Istambule (Turcja). Duże różnice liczby mieszkańców można zaobserwować także w zbiorowości miast w poszczególnych państwach (tablica).

**TABL. LICZBA LUDNOŚCI W BADANYCH MIASTACH EUROPEJSKICH
WEDŁUG KRAJÓW W 2006 R. W TYS.**

K r a j e	Skrajne wartości	Przeciętne wartości
Belgia	106,2 — 999,9	352,7
Dania	163,2 — 501,6	285,9
Niemcy	64,5 — 3387,8	465,5
Grecja	65,0 — 796,4	216,5
Estonia	100,5 — 392,3	246,4
Hiszpania	73,5 — 3099,8	483,7
Francja	68,4 — 2151,9	426,1
Włochy	51,6 — 2553,9	363,1
Cypr	213,5 — 213,5	213,5
Łotwa	86,5 — 735,2	410,9
Litwa	117,6 — 552,8	346,4
Luksemburg	83,2 — 83,2	83,2
Węgry	104,6 — 1695,8	318,2
Malta	31,6 — 368,3	199,9
Holandia	91,4 — 739,1	252,9
Norwegia	61,9 — 521,9	193,9
Austria	114,6 — 1598,6	456,0
P o l s k a	63,0 — 1692,9	320,3
Portugalia	58,3 — 529,5	166,6
Rep. Czeska	49,9 — 117,1	202,2
Rumunia	66,3 — 1927,4	302,9
Szwajcaria	126,8 — 364,5	200,9
Słowenia	112,6 — 267,6	190,1
Słowacja	56,9 — 425,2	141,3
Finlandia	124,6 — 559,7	264,7
Szwecja	107,9 — 761,7	272,2
Turcja	67,1 — 9897,6	972,7
W. Brytania	79,0 — 7429,2	547,3

Ź r ó d ł o: program *Audyt miast 2006*.

Przestrzenne usytuowanie polskich miast objętych badaniem przedstawia poniższy kartogram.

Wykr. MIA STA POLSKIE BIORĄCE UDZIAŁ W PROGRAMIE AUDYT MIAST 2006



Źródło: Program Audyt miast 2006.

Spośród dziedzin objętych badaniem, największa liczba zmiennych dotyczyła problematyki demograficznej. Ze względu na „sygnalny” charakter artykułu prezentacje wyników z tej dziedziny ograniczono do kilku zmiennych i wskaźników. Wyniki programu *Audyt miast 2006* wskazują m.in., że:

- spośród 343 miast — 22 liczyły ponad 1 mln mieszkańców. Największym z nich jest Istambuł (9,9 mln mieszkańców), następnie Londyn (7,4 mln), Ankara (3,4 mln), Berlin (3,4 mln), Madryt (3,1 mln), Rzym (2,6 mln), Izmir (2,4 mln), Paryż¹ (2,2 mln), Bukareszt (1,9 mln mieszkańców). Warszawa, licząca 1,7 mln mieszkańców, jest 9 co do wielkości stolicą spośród badanych miast;
- z kolei najmniejszą liczbą mieszkańców charakteryzowały się miasta (spośród 343 badanych): Gozo (Malta) — 31,6 tys., Iglawa (Rep. Czeska) — 49,9 tys., Karlowe Wary (Rep. Czeska) — 51,5 tys., Campobasso (Włochy) — 51,6 tys., Trenčin (Słowacja) — 56,9 tys. W gronie 10 miast o najmniejszej liczbie ludności znalazły się także Żory (63,0 tys. mieszkańców);
- najwyższy odsetek ludzi młodych (poniżej 15 roku życia) odnotowano w miastach Turcji: Wan — 47,4% ogółu mieszkańców, Siirt — 46,5% i Diyarbakir — 43,4%. Najniższym odsetkiem charakteryzowały się natomiast miasta: Gijon (Hiszpania) — 9,2%, Frankfurt n.Odrą (Niemcy) — 9,8%, Magdeburg (Niemcy) — 9,9%, Lipsk (Niemcy) — 10,0%. W zbiorowości miast polskich odsetek ludności w tej grupie wiekowej zamyka się w przedziale od 11,7% do 19,1% ogółu mieszkańców. Najwyższy udział mieszkańców poniżej 15 roku życia, w odniesieniu do ich całej populacji, wystąpił w Suwałkach, natomiast najniższy odnotowano w Łodzi;
- dla 284 miast dostępne są dane dotyczące udziału ludności w wieku 0—4 lata w ogólnej populacji mieszkańców miasta. Na zasygnalizowanie zasługuje fakt, że dziesięć lokat o najwyższej wartości tego wskaźnika zajmują miasta tureckie, podczas gdy trzy polskie miasta (Łódź, Wrocław i Katowice) plasują się w dziesiątce miast, dla których udział tego przedziału wiekowego jest najniższy;
- najwyższy udział (ok. 77%) ludności w wieku produkcyjnym (15—64 lata), w ogólnej liczbie ludności danego miasta, zanotowano w miastach: Żory, Alba Iulia, Bacau, Kluż-Napoka i Krajowa (Rumunia). Z kolei najniższym udziałem tej grupy wiekowej charakteryzują się miasta tureckie: Wan, Siirt — po 50%, Diyarbakir — 54%, Gaziantep — 58%, Kars — 59%;
- najwyższy odsetek mieszkańców w wieku 75 lat i więcej zaobserwowano w miastach włoskich, na 10 miast charakteryzujących się najwyższą wartością tego wskaźnika — 9 to miasta włoskie (od 13,9 w Bolonii do 10,9 w Mode-

¹ Ludność w granicach administracyjnych Paryża.

nie). Najniższym udziałem ludności tej grupy wiekowej charakteryzują się miasta tureckie (10 miast o najniższym wskaźniku od 0,6% w Van do 1,3% w Kayseri). Wśród miast polskich najniższy udział ludności w wieku 75 lat i więcej cechuje miasto Żory (2,1%), Suwałki (3,7%), Konin (3,8%), natomiast jego najwyższe wartości wystąpiły w Łodzi (7,5%), Warszawie (7,2%) i Wrocławiu (6,5%). Uwzględniając 286 miast — dla których dostępne są dane — osiem polskich miast należy do 1 przedziału kwintylowego, siedemnaście do 2 przedziału, dwa znajdują się w 3 przedziale, a jedno miasto lokuje się w 4 przedziale kwintylowym;

- współczynnik zależności demograficznej (stosunek liczby ludności w wieku poniżej 20 lat oraz 65-letniej i starszej do liczby ludności w wieku 20—64 lat) charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem. Wśród miast polskich najwyższą pozycję w rankingu mają Suwałki, ze współczynnikiem 61,7% i po uwzględnieniu wszystkich 288 badanych miast (w 2004 r.) należą do 4 przedziału kwintylowego, natomiast najniżej notowane Żory (41,75%) lokują się w pierwszym przedziale;
- najwyższy wskaźnik feminizacji występuje w miastach: Tartu (Estonia) — 128 kobiet na 100 mężczyzn, Tallinie (Estonia) — 126, a także w Rydze (Łotwa) — 125, Kownie (Litwa) — 122 i Lipawie (Łotwa) — 121. Przewagę mężczyzn nad kobietami odnotowano natomiast w miastach tureckich, gdzie najniższymi wskaźnikami feminizacji charakteryzowały się: Adrianopol (88%), Siirt (92%), Kars (92%), Kocaeli (93%), Erzurum (94%);
- do miast o najniższej wartości wskaźnika zgonów osób w wieku do 65 lat z powodu chorób serca i układu oddechowego należą dwa miasta portugalskie — Funchal (0,00) oraz Ponta Delgada (0,00). W zbiorowości 207 miast — dla których zgromadzono dane — Żory, Łódź i Kalisz lokują się pod tym względem w piątym przedziale kwintylowym, a Suwałki w pierwszym. Wskaźnik ten w Żorach i Łodzi kształtował się w 2004 r. na poziomie 0,13, a w Kaliszu — 0,12. Najniższą jego wartość odnotowano w Suwałkach — 0,05.

Nadal trwają prace Eurostatu związane z wprowadzaniem danych uzyskanych w trakcie realizacji projektu do bazy *Audyt miast*. Całkowite zasilenie bazy danych umożliwi dokonywanie pełniejszej i bardziej wszechstronnej analizy uzyskanych wyników.

Informacje dotyczące miast polskich uczestniczących w programie *Audyt miast* można uzyskać w GUS, w Ośrodku Statystyki Miast w Urzędzie Statystycznym w Poznaniu oraz na stronie internetowej www.urbanaudit.org.

SUMMARY

The Urban Audit is the joint venture of the European Commission and Eurostat initiated in May 1998. This programme is an answer to the rising information needs on cities, where the majority of economic potentials and innovative enterprises are concentrated. The main aim of the project is to provide the objective and comparable statistical data characterizing the social and economic life of cities.

The analysis is limited to some selected demographical variables and indicators collected during the third edition of the Urban Audit 2006 programme covering 357 cities of 30 countries (including 45 Polish cities).

РЕЗЮМЕ

Программа Urban Audit является совместным предприятием Европейской комиссии и Евростата, которое началось в мае 1998 г. Эта программа является ответом на растущие информационные потребности о городах, в которых наблюдается концентрация большинства экономического потенциала и новаторских предприятий. Главная цель проекта — предоставление объективных и сопоставимых статистических данных характеризующих социально-экономическую жизнь городов.

Статья ограничивается представлением нескольких избранных переменных и показателей из области демографии собранных в рамках третьего издания программы Urban Audit 2006, которым были охвачены 357 городов из 30 стран (в том числе 45 польских городов).

Mirosław GORCZYCA

Rozwój mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów

Poprawa warunków mieszkaniowych to jeden z najważniejszych problemów społeczno-ekonomicznych do rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach. Pokonywanie „dystansu mieszkaniowego” w stosunku do innych — wyżej czy nawet podobnie lub mniej rozwiniętych gospodarczo — krajów stanowi nie-

odzewny warunek zmniejszania różnic w poziomie życia Polaków. Potrzebę poprawy standardu mieszkaniowego w Polsce uzasadnia pokazanie, jak w okresie referencyjnym kształtował się on na tle innych krajów, ze szczególnym uwzględnieniem poziomu, który osiągnęły kraje „starej” Unii Europejskiej (UE-15) ok. 50 lat temu (Gorczyca, 2008).

Celem artykułu jest przedstawienie podstawowych danych charakteryzujących stan i rozwój naszego mieszkalnictwa w stosunku do innych krajów. Bazę faktograficzną stanowią głównie roczniki statystyczne i inne dostępne materiały z poszczególnych krajów¹ oraz międzynarodowe biuletyny mieszkaniowe Organizacji Narodów Zjednoczonych (*Annual ...*, 2005). W artykule wykorzystałem mój dorobek z zakresu międzynarodowej komparatystyki mieszkalnictwa.

Przedstawiona w opracowaniu przedmiotowa faktografia unaocznia ogrom niezbędnego wysiłku, potrzebnego dla poprawy naszego standardu mieszkaniowego. Może ona być podstawą dla stworzenia realistycznych programów mieszkaniowych.

INWESTYCJE I BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Inwestycje mieszkaniowe, decydujące o rozmiarach budownictwa, mają w Polsce niski poziom. W ostatnich kilkunastu latach stanowiły one ok. 2% PKB oraz od 1/10 do kilkunastu procent ogółu nakładów inwestycyjnych, wobec 6% PKB i 1/4 inwestycji w najlepszych dlań latach. Odstajemy w tym zakresie od większości krajów UE i innych krajów należących do Unii. Udział inwestycji mieszkaniowych nie odpowiada potrzebom ani też możliwościom wynikającym ze wzrostu ekonomicznego.

Większość krajów przeznaczała na inwestycje mieszkaniowe nawet powyżej 10% PKB (Irlandia, Cypr, Grecja, Izrael, Korea Pd., Niemcy, Finlandia). Podobny do naszego udział występował głównie w krajach postkomunistycznych, w których państwo — podobnie jak w Polsce — wycofało się w znaczącym stopniu z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego. Były to: Bułgaria, Rosja i inne niepodległe państwa b.ZSRR, a także: Chorwacja i Serbia oraz w mniejszym stopniu: Czechy, Rumunia i Węgry. W krajach tych wystąpił ogromny regres w nakładach inwestycyjnych.

W większości krajów europejskich inwestycje mieszkaniowe stanowiły ok. 5% PKB przez dziesięciolecia, przy występującym relatywnie wysokim standardzie mieszkaniowym. Są to: Islandia, Szwajcaria i kraje UE-15, a także na innych kontynentach: Stany Zjednoczone, Kanada, Australia, Oceania.

Polska, gdzie budowano w latach 90. ub. wieku 2—3 mieszkania na 1 tys. ludności czy nawet rekordowe osiągnięcia budownictwa mieszkaniowego z lat

¹ Ze względu na dużą ilość przypisów, zrezygnowano z ich podawania. W ujęciu kompletnym znajdują się one w innych opracowaniach autora.

1978 i 1979 (ok. 8 mieszkań), należy do zdecydowanych „outsiderów”. W innych postkomunistycznych krajach występował podobny, a nawet niższy poziom osiągnięć budownictwa mieszkaniowego, np. Armenia, Azerbejdżan, Ukraina, Bułgaria, Rumunia, Słowacja i Serbia — z efektami 2 mieszkań na 1 tys. ludności. W tym okresie w krajach intensywnie rozwijających mieszkalnictwo budowano ok. 10, a nawet więcej, mieszkań na 1 tys. ludności. Są to kraje przeznaczające na budownictwo mieszkaniowe nawet 10% PKB. W ostatnim dziesięcioleciu przykładem spektakularnym jest Irlandia, mająca wskaźnik kilkunastu mieszkań na 1 tys. ludności, a w rekordowym roku 2006 — nawet 22 mieszkania. Taki wynik (w różnych latach) miały też kraje: Finlandia, Grecja, Hiszpania, Niemcy, Portugalia, Szwecja, Cypr, Chiny, Japonia i Korea Płd.

Rosnący udział indywidualnych inwestorów budownictwa mieszkaniowego w Polsce, z ok. 1/4 (w latach 1978 i 1979 najlepszych wyników) do ponad 50% oddanych do użytku mieszkań w ostatnim dwudziestoleciu — sprawiły, że wzrosła średnia wielkość budowanych mieszkań do ponad 100 m² powierzchni użytkowej (pu), wobec 60 m² pu, kiedy dominowało uspołecznione budownictwo mieszkaniowe. W indywidualnym budownictwie średnia wielkość mieszkań oddawanych do użytku osiągnęła ok. 140 m² pu, a poza nim — 60 m² pu.

W porównaniu z krajami będącymi na wyższym poziomie gospodarczym, to średnia wielkość budowanych u nas mieszkań była w ostatnich latach tylko nieco mniejsza. Z kolei mniejsze niż u nas budowano mieszkania (w m² pu) w krajach: Serbii (76), Bułgarii (82), Chorwacji (85) i Białorusi (90), natomiast większe w Estonii i na Litwie (ok. 150). Poza Europą średnia wielkość zbudowanych mieszkań (w m² pu) wynosiła: ok. 230 w Stanach Zjednoczonych; 200 w Turcji i Kanadzie; 150 w Izraelu, Australii i Nowej Zelandii oraz 86 w Japonii i 70 w Chinach.

Dane o „płacochłonności” jednostek mieszkaniowych w omawianym okresie wskazują na to, że średnia płaca miesięczna w naszym kraju odpowiadała cenie ok. 0,7 m² pu. Podobny jej poziom był na Węgrzech, a nieco niższy w Chinach (0,6 m² pu) i Serbii (0,4 m² pu). W innych krajach wskaźniki te (w m² pu) wynosiły: w Stanach Zjednoczonych — 3,7; Izraelu i Japonii — 2,5; Austrii, Finlandii i Niderlandach — 2,2; Hiszpanii, Irlandii, Szwecji i Cyprze — 2,0; Luksemburgu i Niemczech — 1,5 oraz w Czechach i Turcji — 1,0.

STAN NASYCENIA MIESZKANIAM I ICH ZALUDNIENIE

W Polsce przypadało 319 mieszkań na 1 tys. ludności w 2005 r., wobec 235 mieszkań w 1950 r., co stanowi swego rodzaju „czerwoną latarnię” w rankingu europejskim. Według dostępnych danych, nie ma kraju o tak niskim wskaźniku. W wysoko rozwiniętych krajach Europy wartość tego wskaźnika sięgała ok. 500, w tym ponad 400 podstawowych, stale zamieszkałych. W krajach po-

zaeuropejskich poziom tego wskaźnika wynosił: 375 w Stanach Zjednoczonych; 370 w Japonii; 360 w Kanadzie; 350 w Australii i Nowej Zelandii; 311 w Chinach; 292 w Izraelu; 264 w Korei Pd. i 245 w Turcji.

Najwłaściwszym miernikiem standardu mieszkaniowego jest powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita*, oczywiście w warunkach porównywalnego standardu wyposażenia mieszkań w instalacje.

W Polsce powierzchnia użytkowa mieszkań *per capita* w 2005 r. (Gorczyca, 2005) wynosiła 23 m², wobec 13 m² w 1970 r. Jest to jeden z najniższych poziomów tego wskaźnika w Europie. Wskaźnik ten był podobny do naszego w Rumunii (20 m²), Rosji i Mołdawii (21 m²), na Ukrainie (22 m²), w Armenii i na Litwie (24 m²). Lepszy od naszego poziom powierzchni użytkowej mieszkań *per capita* występuje: w Bułgarii (26 m²); na Łotwie (27 m²); na Białorusi, w Estonii i Słowenii (28 m²); na Słowacji (30 m²); w Czechach i na Węgrzech (35 m²).

Spśród krajów UE-15 najwyższy poziom powierzchni użytkowej mieszkań *per capita* 50 m² osiągnęły: Belgia, Dania, Francja i Luksemburg, a z kolei 50—45 m²: Niderlandy, Szwecja i W. Brytania. Pozostałe kraje z dawnej UE-15 mają ten wskaźnik na poziomie 35—45 m². W krajach pozaeuropejskich powierzchnia użytkowa mieszkań *per capita* to ok.: 70 m² w Stanach Zjednoczonych; 60 m² w Kanadzie, 50—55 m² w Australii i Nowej Zelandii; 37 m² w Izraelu i Japonii; 28 m² w Chinach; 25 m² w Turcji i Korei Pd.

W Polsce, podobnie jak niemal we wszystkich krajach postkomunistycznych, nastąpiło powszechne uwłaszczenie mieszkań. W państwach Europy Zachodniej, w których rozmiary budownictwa socjalnego były znaczące, udział użytkowników mających mieszkania własne jest relatywnie niższy i kształtuje się następująco: w Niderlandach — 53%; we Francji — 57%; w Austrii — 60%; Belgii — 67% oraz 70—80% w innych krajach „starej” UE. Udział tych mieszkań w krajach b. Związku Radzieckiego wynosił blisko 100% mieszkań ogółem. Stosunkowo niski udział mieszkań własnych był w Rep. Czeskiej (50%), wyższy na Słowacji (70%) i aż 99% stanowił w Chorwacji. Najniższy był on w bogatej Szwajcarii — 30%.

WYDATKI NA MIESZKANIE I POMOC MIESZKANIOWA

Wydatki na mieszkanie (bez kosztów ich wyposażenia) stanowią u nas ok. 20% ogółu wydatków gospodarstw domowych. Wzrosły one znacznie po uwolnieniu cen usług mieszkaniowych i komplementarnych. Podobnie było w innych krajach postkomunistycznych, w których wydatki na mieszkanie wzrosły np. z 3% w krajach b. Związku Radzieckiego i zbliżają się do 20% ogółu wydatków. Natomiast w krajach wysoko rozwiniętych stanowią one średnio ok. 25% — od kilkunastu procent w Portugalii, Grecji i Irlandii do ponad 30% w Niemczech i Belgii.

W krajach pozaeuropejskich udział wydatków na mieszkanie wynosił ok.: 33% w Stanach Zjednoczonych, 30% w Kanadzie, 29% w Izraelu i 28% w Turcji. Wyjątkowo niski był on w Korei Płd. (7%) oraz w krajach b. Związku Radzieckiego: Azerbejdżanie (6%), Rosji i Białorusi (9%) oraz Ukrainie (10%).

W kontekście niskiego standardu mieszkaniowego, udział naszych wydatków na mieszkanie uznać należy za dość wysoki, tym bardziej że rośnie on stale i dynamicznie.

Pomoc mieszkaniowa i dodatki mieszkaniowe obejmują ok. 6% gospodarstw domowych w Polsce (dane z 2003 r.), gdy w innych krajach stanowią one: w Danii — 21,0%; Finlandii — 20,0%; Francji — 19,5%; W. Brytanii — 19,0%; Szwecji — 16,0%; Niemczech — 14,8%; Hiszpanii — 12,0%; Niemczech — 7,8%; Irlandii — 5,0%; Słowacji — 1,1%; Grecji — 0,6%; Słowenii — 0,5% (*Housing ...*, 2005). Z aktualniejszych danych wynika, że udział ten wynosił przed trzema laty: 7% w Niemczech, 12% w Rosji, 14% w Izraelu i 12% w Australii².

KREDYTY HIPOTECZNE

Zadłużenie z tytułu kredytów hipotecznych stanowiło w końcu 2006 r. 8,6% PKB, wobec 3,5% w 2004 r. (Gorczyca, 2008). Jak widać, dynamika imponująca, chociaż rynek kredytów hipotecznych jest u nas dopiero początkujący. Powyższy poziom udziału kredytów hipotecznych w PKB jest wyjątkowo niski, jako że w 2003 r. stanowił on w krajach UE (w % PKB): Niemczech (97), Dania (94), W. Brytania (80), Irlandia (61), Szwecja (55), Portugalia (54), Hiszpania (53), Niemcy (52), Finlandia (43), Luksemburg i Malta (34), Belgia (33), Francja (29), Grecja i Estonia (25), Austria (22), Łotwa (20), Cypr (16), Włochy (17), Litwa i Węgry (11), Słowacja (8), Czechy i Polska (6) oraz Słowenia (5). Średnio w UE było to 47% PKB w UE-25 oraz 49% PKB w UE-15 (*Housing ...*, 2005).

W Stanach Zjednoczonych w 2006 r. zadłużenie z tego tytułu wynosiło 77% PKB. Nadmierna łatwość uzyskiwania kredytów hipotecznych doprowadziła tam, a także w Irlandii i W. Brytanii do trudności w ich spłaceniu. Kryzys na rynku kredytów w Stanach Zjednoczonych wywołał reperkusje o zasięgu światowym. Również w Polsce może dojść za kilka lat do trudności w spłaceniu kredytów hipotecznych, które np. w 2007 r. udzielane były przez banki na podstawie obniżonych wymagań wobec zdolności kredytowej ich beneficjentów. Rosnące raty, inflacja i spadek tempa wzrostu dochodów zapewne wygenerują takie zagrożenie, którego wydaje się nie widzieć większość analityków rynku kredytów hipotecznych (Gorczyca, 2008).

² Obliczenia na podstawie roczników statystycznych tych krajów.

STANDARD MIESZKANIOWY NA TLE POZIOMU ROZWOJU EKONOMICZNEGO

Przedstawiając nasze miejsce w rankingu mieszkaniowym ograniczę się do konfrontacji 2 podstawowych mierników:

- poziomu PKB,
- powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*.

W 2005 r. w Polsce PKB *per capita* wynosił 11,4 tys. euro — według standardowej siły nabywczej (*purchasing power standard*) (Eurostat ..., 2007) lub 7,52 tys. USD — według kursu wymiany (*World* ..., 2007). Jeśli pozycję Polski w rankingu ekonomicznym przyjmiemy za 100, to relacje w innych krajach UE były następujące:

K r a j e	PKB <i>per capita</i>	Powierzchnia użytkowa mieszkań <i>per capita</i>
Austria	252	183
Belgia	241	220
Dania	247	220
Finlandia	225	165
Francja	224	217
Grecja	170	152
Hiszpania	201	152
Niderlandy	259	196
Irlandia	296	152
Luksemburg	513	217
Niemcy	215	178
Portugalia	148	157
Szwecja	233	204
Włochy	207	174
W. Brytania	234	217
Cypr	183	174
Czechy	151	152
Estonia	122	122
Litwa	105	104
Łotwa	96	117
Malta	150	183
P o l s k a	100	100
Słowacja	118	130
Słowenia	166	122
Węgry	127	152
Bułgaria	69	113
Rumunia	68	86

Analiza przedstawionych relacji świadczy o tym, że w stosunku do krajów „starej” UE rozbieżności w poziomie powierzchni użytkowej mieszkań *per capita* (na naszą niekorzyść) są na ogół mniejsze, niżby to wynikało z przewagi

w PKB *per capita*. Szczególnym tego przykładem jest np. Luksemburg, mający wyjątkowo wysoki PKB *per capita*. Z kolei Irlandia jest klasycznym potwierdzeniem prawidłowości, że jest łatwiej osiągnąć wyższy poziom PKB *per capita* niż powierzchnię użytkową mieszkań *per capita*. Oznacza to, że będąc liderem rankingu ekonomicznego i mimo intensywnego budownictwa mieszkaniowego można być w dalszym ciągu „outsiderem” w UE-15, jeśli idzie o powierzchnię użytkową mieszkań *per capita*. Potwierdzają tę prawidłowość przykłady z krajów pozaeuropejskich — Japonii i Korei Pd.

Analizując relacje PKB i powierzchnię użytkową mieszkań *per capita* w Polsce oraz w krajach będących na podobnym poziomie rozwoju w UE, to — na ogół — mamy do czynienia z bardziej niekorzystnymi dla nas relacjami standardu mieszkaniowego niż ekonomicznego. Z danych wynika, że łatwiej nam będzie poprawić miejsce w rankingu ekonomicznym niż wskaźniki z zakresu mieszkalnictwa.

UWARUNKOWANIA POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Dla zrównania w 2025 r. liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, co zgodnie z międzynarodowymi kryteriami stanowiłoby zakończenie fazy ilościowej rozwiązywania problemu mieszkaniowego (*quantitative phase*), należałoby wybudować w Polsce 5360 tys. mieszkań do 2025 r. Przy ubytku ich liczby w tym okresie na poziomie 2110 tys. stanowiłoby to przyrost netto mieszkań o 3250 tys. Podstawowe dane dotyczące tego scenariusza, stanowiącego swego rodzaju fikcję heurystyczną, zawarto w tablicy. Z jej danych wynika, że kolejno w 5-leciach należałoby budować mieszkania z intensywnością (w przeliczeniu na 1 tys. ludności): 3,9, 6,0, 8,6 i 10,0, czyli średnio 7,1 w całym dwudziestoleciu.

Realizacja założonego scenariusza budownictwa mieszkaniowego przyniosłaby zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań *per capita* o 65,2% (w tempie 2,3% rocznie), co w znaczącej mierze zależy również od przewidywanego spadku liczby ludności. Nasycenie wyniosłoby 423 mieszkania na 1 tys. ludności w 2025 r., co nie jest wskaźnikiem imponującym nawet w okresie o 20 lat wcześniejszym. Spełnienie tej trudnej do zrealizowania projekcji doprowadziłoby do zmniejszenia „dystansu mieszkaniowego”, ale nie do dogonienia większości krajów UE, które w tym okresie nadal będą poprawiać swój standard mieszkaniowy.

Koszty realizacji założonego do 2025 r. programu mieszkaniowego wyniosą (w cenach z 2007 r. ok. 4 tys. zł/m² powierzchni użytkowej mieszkań) ok. 2310 mld zł (577,5 mln m², licząc ok. 4 tys. zł/m²). Należałoby więc budować w zasadzie 4-krotnie intensywniej niż w ostatnich latach, przy odpowiednio wyższych nakładach inwestycyjnych. Jest to zadanie wyjątkowo trudne. Wymagałoby to promieszkaniowej strategii rozwoju ekonomicznego. Chociaż nie chciałbym być posądzony o „kasandryczne” przewidywania, to osobiście nie wierzę w taki „cud mieszkaniowy”.

PROJEKCJA ZMIAN STANU ZASOBÓW I WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH DLA POLSKI

Wyszczególnienie	2005	2006—2010	2010	2011—2015	2015	2016—2020	2020	2021—2025	2025	2005—2025
Liczba ludności ogółem w tys.	38123	-224	37899	-273	37626	-397	37229	-631	36598	-1525
w tym w mieszkaniach	37601	-212	37389	-285	37104	-410	36694	-652	36042	-1559
Liczba gospodarstw domowych:										
ogółem w tys.	13855	745	14600	480	15080	180	15260	-11	15249	1394
na 100 mieszkań	115,5	115,7	115,9	114,5	113,1	110,1	107,2	103,6	100,0	-15,5
Liczba mieszkań:										
ogółem w tys.	12000	600	12600	730	13330	910	14240	1010	15250	3250
na 1 tys. ludności	319	328	337	348	359	373	388	405	423	104
Przeciętna liczba osób na:										
1 gospodarstwo domowe	2,71	2,64	2,56	2,51	2,46	2,43	2,40	2,38	2,36	-0,35
1 mieszkanie	3,13	3,05	2,97	2,87	2,78	2,68	2,58	2,47	2,36	-0,77
Średnia pu w m ² na:										
mieszkanie	71	73	74	76	78	80	83	87	90	19
osobę	23	24	25	27	28	30	32	35	38	15
Zasoby mieszkaniowe w mln m ² pu	864,8	69,9	934,7	104,2	1038,9	135,3	1174,2	195,4	1369,6	504,8
Mieszkania oddane do użytku:										
w tys.	115	750	210	1130	300	1610	335	1870	410	5360
na 1 tys. ludności	3,0	3,9	5,5	6,0	8,0	8,6	9,0	10,0	11,0	7,1
w mln m ² pu	12,0	75,0	22,7	113,0	28,5	152,0	31,8	237,5	45,1	577,5
średnia pu w m ²	105	100	108	100	95	95	95	127	130	108
Ubytki mieszkań:										
w tys.	.	150	50	400	110	700	170	860	210	2110
w % stanu mieszkań ogółem	.	0,6	0,2	0,9	0,3	1,6	0,4	3,6	1,0	0,9
w mln m ² pu	.	5,9	1,5	8,8	3,7	16,7	10,4	42,1	12,6	72,7

Źródło: Prognoza demograficzna na lata 2005—2030 (2004), GUS, Warszawa; Prognoza makroekonomiczna na lata 2005—2020 (2004), MGIP, Warszawa; M. Gorczyca, *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej, w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych* (2005), INE PAN, Warszawa (maszynopis).

Podsumowanie

Obszerny przegląd faktografii wskaźników charakteryzujących rozwój mieszkalnictwa w naszym państwie na tle innych krajów, głównie UE, wskazuje na Polskę jako zdecydowanego „outsidera” rankingu mieszkaniowego. Szczególnie istotne jest to, że „dystans mieszkaniowy” w minionym okresie nie tylko nie zmniejszył się, a wręcz wzrósł.

U podstaw takiego stanu rzeczy leżą następujące przyczyny:

- bardzo niski poziom inwestycji mieszkaniowych,
- wycofywanie się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego i brak klarownej promieszkaniowej strategii rozwoju kraju, popartej adekwatnymi do skali problemu uregulowaniami legislacyjnymi,
- zbyt niskie rozmiary budownictwa socjalnego i społecznego czynszowego, w sytuacji gdy znacząca większość społeczeństwa — wobec zbyt niskich dochodów — nie może sprostać wymogom uzyskania kredytu hipotecznego,
- malejąca pomoc mieszkaniowa, przy rosnących kosztach utrzymania mieszkań oraz zaległościach w opłatach za mieszkanie,
- brak przełożenia wzrostu gospodarczego na stan mieszkalnictwa, o czym świadczy np. 3 razy szybsze tempo wzrostu PKB niż powierzchni użytkowej mieszkań *per capita*,
- rosnące ceny mieszkań, wywołane brakiem planów zagospodarowania przestrzennego i spekulacyjnymi poczynaniami deweloperów oraz producentów materiałów budowlanych, którym państwo nie potrafi przeciwdziałać.

dr hab. Mirosław Gorczyca — Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

LITERATURA

Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe 1950—2004 (2005), United Nations, New York

Eurostat's database, 7 September 2007

Gorczyca M. (2005), *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej, w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych*, INE PAN, Warszawa (maszynopis)

Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce, na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie (maszynopis)

Gorczyca M. (2008), *Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności Polski w okresie do 2025 r.*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie (materiały powielane)

Housing in European Union 2004 (2005), Board of Housing and Planning, Falun

World Statistics Pocketbook 2007 (2007), United Nations, New York