

Mieszkalnictwo w Szwajcarii

Szwajcaria jest krajem o najwyższej w świecie stopie życiowej ludności. Jej znaczącym wyróżnikiem jest m.in. jeden z najkorzystniejszych w Europie standardów mieszkaniowych. Był on efektem utrzymującego się przez wiele lat intensywnego wysiłku inwestycyjnego w budownictwo mieszkaniowe.

DETERMINANTY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Zwiększająca się dynamicznie liczba ludności (tabl. 1) to przede wszystkim następstwo wyjątkowo wysokiego dodatniego salda imigracji, jako że chętnych do osiedlania się w Szwajcarii jest wielu.

TABL. 1. LICZBA LUDNOŚCI (stan w dniu 31 XII)

Wyszczególnienie	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2007	2008
Ludność ogółem w tys.	4717	5360	6193	6335	6751	7204	7459	7593	7602
w tym cudzoziemcy tys.	285	514	1102	914	1127	1424	1542	1555	1670
%	6,0	9,6	17,8	14,4	16,7	19,8	20,7	20,5	22,0

Źródło: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010* (2010), Bundesamt für Statistik, Zürich.

Udział cudzoziemców w liczbie ludności росł znacząco szybciej od dynamiki łącznego stanu ludności. Przyrost naturalny¹ w latach 1950—2007 zmniejszył się z 8 do 2 promili.

Ludność Szwajcarii grupuje się w coraz mniejszych gospodarstwach domowych (tabl. 2). Ich liczba rosła znacznie szybciej od liczby ludności, głównie dzięki rosnącemu udziałowi gospodarstw jednoosobowych².

TABL. 2. DANE O GOSPODARSTWACH DOMOWYCH (stan w dniu 31 XII)

Gospodarstwa domowe	1920	1930	1960	1970	1980	1990	2000
Ogółem w tys.	886,9	1002,9	1594,0	2062,4	2459,4	2859,6	3181,6
w tym prywatne	883,3	994,6	1581,0	2051,6	2449,8	2841,9	3115,4
z tego w %:							
jednoosobowe	8,5	8,5	14,2	19,6	29,0	32,4	36,0
wielosobowe	91,5	91,5	85,8	80,4	71,0	67,6	64,0
w tym wielorodzinne	·	6,4	7,1	5,9	4,4	3,3	2,8

Źródło: obliczenia na podstawie *Statistisches Jahrbuch der Schweiz* (edycje dla odpowiednich lat). Bundesamt für Statistik, Zürich.

¹ *Statistisches Jahrbuch der Schweiz* (edycje dla odpowiednich lat), Bundesamt für Statistik, Zürich.

² *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2003* (2003), Bundesamt für Statistik, Zürich; *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010* (2010), Bundesamt für Statistik, Zürich.

Pisząc o sytuacji demograficznej Szwajcarii należy odnotować istotny przyrost długości trwania życia (tabl. 3), jest on najwyższy w skali Europy i całego świata.

TABL. 3. ŚREDNIE TRWANIE ŻYCIA

Wyszczególnienie	1958—1963	1978—1983	1998—2003	2006	2008
Kobiety	74,1	79,1	82,8	84,0	84,4
Mężczyźni	68,7	72,4	77,2	73,1	79,7

Źródło: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010*, op. cit.

W tym kontekście, także jeśli idzie o inne mierniki warunków życia, nie może dziwić fakt, że Szwajcaria uznawana jest za kraj, gdzie żyje się bardzo dobrze.

Inwestycje mieszkaniowe mają w Szwajcarii od lat wysoki poziom. W latach 1960—1980 było to ok. 7% PKB³. Później udział ten obniżył się do 5%⁴, co wynikało z bardzo wysokiego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności.

Dynamika PKB w latach 90. ub. w. i w obecnej dekadzie stwarzała rosnące możliwości inwestowania. W 2008 r. dochód narodowy (*Gross National Income*) Szwajcarii według siły nabywczej franka szwajcarskiego wyniósł 348,3 mld USD. Plasowało to Szwajcarię na 33 miejscu w rankingu światowym⁵. Według siły nabywczej franka szwajcarskiego dochód narodowy szacowany był na 299,8 mld USD (i 39210 USD *per capita*), co uplasowało Szwajcarię na 20 miejscu w światowym rankingu ekonomicznym. W 2008 r. PKB wynosił 1025 mld⁶ franków szwajcarskich (ceny bieżące). Podane liczby świadczą o znaczących możliwościach inwestycyjnych.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego miały w ostatnich kilkunastu latach dość stabilny poziom, świadczą o tym dane z tabl. 4.

Większość efektów budownictwa mieszkaniowego zrealizowana była przez prywatnych inwestorów, w tym ok. 40% przez osoby prywatne do własnego użytkowania. Budynki jednorodzinne, wolnostojące, stanowiły ok. 2/3 ogólnej liczby nowego budownictwa mieszkaniowego oraz średnio ok. 1/4 łącznej liczby oddanych do użytku mieszkań⁷ (tabl 5). Na 1 budynek w nowym budownictwie mieszkaniowym przypadały średnio niespełna 3 mieszkania.

³ *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.

⁴ *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010*, op. cit.

⁵ *World Development Indicators 2010* (2010), The World Bank, Washington.

⁶ Ditto.

⁷ Obliczenia na podstawie *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010*, op. cit.

**TABL. 4. STRUKTURA NOWEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
WEDŁUG INWESTORÓW**

L a t a		Inwestorzy				
		ogółem	publiczni		prywatni	
			razem	w tym gminy	razem	w tym osoby prywatne
1995	tys.	46230	925	758	45305	18452
	%	100,0	2,0	1,6	98,0	39,9
1996	tys.	41988	712	467	41276	16079
	%	100,0	1,7	1,1	98,3	38,3
1997	tys.	35961	675	494	35286	14735
	%	100,0	1,9	1,4	98,1	41,0
1998	tys.	33734	569	393	33165	14497
	%	100,0	1,7	1,2	98,3	43,0
1999	tys.	33108	427	270	32681	15122
	%	100,0	1,3	0,8	98,7	45,7
2000	tys.	32214	430	224	31784	14868
	%	100,0	1,3	0,7	98,7	46,2
2001	tys.	28873	505	480	28368	13051
	%	100,0	1,7	1,6	98,3	45,2
2002	tys.	28644	216	199	28428	12555
	%	100,0	0,8	0,7	99,2	43,8
2003	tys.	32096	310	191	31786	14131
	%	100,0	1,0	0,6	99,0	44,0
2004	tys.	36935	447	302	36488	15603
	%	100,0	1,2	0,8	98,8	42,2
2005	tys.	37958	288	207	37670	16233
	%	100,0	0,8	0,5	99,2	42,8
2006	tys.	41989	121	119	41868	16733
	%	100,0	0,3	0,3	99,7	39,9
2007	tys.	42915	495	338	42230	16232
	%	100,0	1,6	1,2	98,4	37,8
2008	tys.	44191	406	317	43785	16914
	%	100,0	0,9	0,8	99,1	41,1

Ź r ó d ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz (edycje dla odpowiednich lat), op. cit. oraz obliczenia na ich podstawie.

TABL. 5. NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WEDŁUG LICZBY POKOI

L a t a	Budynki z mieszkaniem		Mieszkania						
	ogółem	w tym jedno-rodzinne	ogółem	według liczby pokoi					
				1	2	3	4	5	≥6
1995	17567	12217	36230	1265	5330	10225	6633	10000	2777
2000	16962	13768	32214	528	1779	4630	10783	10858	3636
2001	14667	11507	28873	309	1720	4440	10003	8477	3924
2002	14185	10840	28644	360	1401	4230	9849	8760	4044
2003	15202	11469	32096	459	1792	5003	10728	9692	4422
2004	17306	12957	36935	466	1665	5634	13386	11142	4642
2005	16990	12407	37958	423	1941	5756	13920	11098	4820
2006	17192	12031	41989	480	2125	7126	15636	11720	4902
2007	17051	11982	42915	490	2724	7977	15598	11400	4726
2008	16678	11320	44191	635	3413	9174	16151	10231	4587

Ź r ó d ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

Średnia wielkość budowanych mieszkań to 4—5 pokoi, przy czym w latach 1995—2008 najbardziej wzrósł udział największych (z ≥ 6 pokojami) mieszkań. Średnia wielkość budowanych mieszkań — według liczby pokoi — od kilku deściolecia utrzymuje się na dość zbliżonym poziomie >4 , z lekką tendencją wzrostu⁸.

Rozmieszczenie budownictwa mieszkaniowego według wielkości jednostek osadniczych ilustrują dane tabl. 6.

TABL. 6. NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE WEDŁUG WIELKOŚCI JEDNOSTEK OSADNICZYCH W 2008 R.

Jednostki osadnicze według liczby ludności w tys.	Budynki z mieszkaniem		Mieszkania						
	ogółem	w tym jedno-rodzinne	ogółem	według liczby pokoi					
				1	2	3	4	5	≥ 6
Ponad 100000.....	302	55	2558	56	372	758	946	316	110
10001—100000	2927	1498	12063	165	1229	3071	4749	2109	740
5001— 10000	2941	1804	8767	124	577	1904	3424	1928	800
2001— 5000	4899	3444	11614	102	651	2095	4370	3043	1353
<2000	5609	4519	9189	188	584	1346	2662	2825	1584
Aglomeracje — 5 największych miast	4118	2337	14003	223	1274	3213	5432	2727	1134

Ź r ó d ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

Większość nowego budownictwa mieszkaniowego zrealizowano w małych miejscowościach. Na przykład w 2008 r. na miejscowości mające niespełna 2 tys. ludności przypadało 21% zbudowanych mieszkań, wobec 33% z liczbą ludności powyżej 10 tys. (w tym tylko 6% z ponad 100 tys. mieszkańców). Natomiast na 5 największych aglomeracji szwajcarskich (Zurych, Bazylea, Genewa, Berno i Lucerna) przypadało 32% liczby zbudowanych mieszkań. Wielkości te dobitnie uwypuklają narastające od lat przenoszenie się mieszkańców wielkich miast do mniejszych miejscowości, w tym głównie leżących blisko największych miast.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Według stanu w końcu 2008 r. zasoby mieszkaniowe Szwajcarii stanowiło ponad 3880 tys. mieszkań (tabl. 7).

TABL. 7. ZMIANY LICZBY MIESZKAŃ W WYNIKU BUDOWY, PRZEBUDOWY I UBYTKÓW

L a t a	Nowe budownictwo	Przebudowa	Ubytki	Przyrost netto	Stan w końcu roku
1995	46230	4558	1392	49396	3389941
2000	32214	1832	1229	32817	3574988
2001	28873	1779	1299	29353	3604341

⁸ Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

TABL. 7. ZMIANY LICZBY MIESZKAŃ W WYNIKU BUDOWY, PRZEBUDOWY I UBYTKÓW (dok.)

L a t a	Nowe budownictwo	Przebudowa	Ubytki	Przyrost netto	Stan w końcu roku
2002	28644	2769	1090	30323	3638187
2003	32096	2937	1328	33705	3671892
2004	36935	3369	2339	37965	3709857
2005	37958	3423	2318	39063	3748920
2006	41989	3206	2541	42654	3791574
2007	42915	3596	2715	43796	3835370
2008	44191	3111	2585	44717	3880087

Ź r ó d ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

Większość mieszkań pochodziła z nowego budownictwa. W wyniku przebudowy uzyskano jedynie kilka procent (<7 w 2008 r.).

TABL. 8. ZMIANY STANU LICZBY MIESZKAŃ WEDŁUG WIELKOŚCI JEDNOSTEK OSADNICZYCH W 2008 R.

Jednostki osadnicze według liczby ludności w tys.	Przyrost w wyniku		Ubytki z różnych przyczyn	Przyrost netto	Stan w końcu roku
	nowego budownictwa	przebudowy			
Ponad 100000	2558	114	828	1844	552161
10001—100000	12063	471	683	11851	1135452
5001— 10000	8767	401	412	8756	632825
2001— 5000	11614	1040	40	12244	822528
<2000	9189	1085	252	10022	737121
Aglomeracje — 5 największych miast ...	14003	348	1446	12905	1421465

Ź r ó d ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

Mieszkania w trakcie spisu powszechnego z 2000 r. znajdowały się w ponad 1462 tys. budynków (ponad 80% było w budynkach mieszkalnych). Z tych dla celów mieszkaniowych 70% przypadało na budynki jednorodzinne, 19% mieszkań było w budynkach wielorodzinnych. Wśród budynków mieszkalnych dominowały obiekty niskie (do 3 kondygnacji, które stanowiły 89%).

Zasoby mieszkaniowe są relatywnie stare, ponieważ budynki mieszkalne sprzed 1919 r. stanowiły 17%, a z lat 1919—1960 — 27%. Liczba stale zamieszkanymi mieszkań wynosiła według spisu w 2000 r. — 3027,8 tys. (tabl. 9).

Większość stanowiły mieszkania czynszowe (60%). Mieszkania miały następującą strukturę (w %) według liczby pokoi (od 1 do ≥8): 5, 13, 27, 28, 16, 7, 2 i 2.

Mieszkania własne stanowiły w 2000 r. — 68,8% ich łącznej liczby. Udział ten zwiększał się sukcesywnie, by w 2008 r. osiągnąć — 73,3%⁹.

Stopień nasycenia mieszkaniami osiągnął w czasie ostatniego spisu — 420 na 1 tys. ludności¹⁰. Wskaźnik ten odnosił się do pierwszych, stale zamieszkanymi mieszkań.

⁹ Ditto.

¹⁰ Ditto.

**TABL. 9. MIESZKANIA ZAMIESZKANE WEDŁUG STATUSU UŻYTKOWNIKÓW
I WIELKOŚCI MIESZKAŃ W 2000 R.**

Mieszkania według statusu użytkownika	Ogółem	Mieszkania według liczby pokoi							
		1	2	3	4	5	6	7	≥8
O g ó ł e m	3027829	156528	387335	824529	849725	477457	205912	76243	50100
Czynszowe	1815943	139953	327795	621602	501301	159693	43657	13161	8781
Spółdzielcze	113505	4015	15544	49916	37605	5592	643	107	83
Piętrowe	237716	5579	18692	57734	96173	42475	11869	3240	1954
W wolnostojących domach ..	697783	3752	13618	64484	169782	230987	130023	51888	33249
W domach ze współwłasno- ścią	111948	1366	5510	17850	30691	30635	15693	5984	4219
Będące służbowymi	15655	757	1149	3032	5365	2669	1265	670	748
Wolne od czynszu	28750	916	4561	8707	7170	4082	1953	752	609
Dzierżawione (podnajem)	6529	190	466	1204	1638	1324	809	441	457

Ź r ó ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

Niepełne dane o wielkości mieszkań (tabl. 10) wskazują na to, że wśród mieszkań stale zamieszkałych dominują lokale mające od 60 m² do 119 m² powierzchni użytkowej, stanowiące ponad 56% ogólnej liczby mieszkań. Miały one po 4—5 pokoi. Mieszkania mniejsze niż 40 m² powierzchni to tylko 6% ich ogółu, a mające co najmniej 180 m² stanowią przeszło 7%.

TABL. 10. MIESZKANIA WEDŁUG WIELKOŚCI W CZASIE SPISU Z 2000 R.

Powierzchnia użytkowa w m ²	Ogółem	Mieszkania według liczby pokoi					
		1	2	3	4	5	≥6
O g ó ł e m	3569181	241239	502636	976211	959666	524787	364642
Z danymi	2937802	189854	405628	795977	787987	446317	312039
<20	12677	12419	258	0	0	0	0
20— 29	60824	55137	5362	325	0	0	0
30— 39	105190	73868	26421	4649	252	0	0
40— 59	366564	37217	233465	82054	11638	2002	188
60— 79	657362	5069	109949	410881	114374	13600	3489
80— 99	617944	2495	20571	219308	299846	62422	13302
100—119	375193	1483	5059	48217	198697	95526	26211
120—139	259777	925	2148	16879	93260	103057	43508
140—159	175725	482	1082	6784	37593	76891	52893
160—179	98075	242	479	2882	14510	39526	40436
≥180	208471	517	834	3998	17817	53293	132012
Bez danych	631379	51385	97008	80234	171679	78470	52603

Ź r ó ł o: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

W okresie 1971—2000 z ogólnej liczby 3569 tys. mieszkań poddano renowacji blisko 40%¹¹. Dzięki temu mieszkania Szwajcarów mają wysoki, w zasadzie od lat pełny standard instalacyjny.

¹¹ Obliczenia na podstawie Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010, op. cit.

WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Zwiększenie substancji mieszkaniowej wyprzedzające przyrost liczby ludności przyczyniło się do radykalnej poprawy standardu mieszkaniowego. W okresie między spisami 1990 r. i 2000 r. powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita* zwiększyła się z 39 do 44 m²¹². Przy średnim zaludnieniu mieszkań można szacować, że średnie zaludnienie pokoju to ok. <0,5 osoby.

Ze zróżnicowania wielkości mieszkań zamieszkiwanych przez różne kategorie gospodarstw domowych wyróżnionych w spisie mieszkań w 2000 r. (tabl. 11) wynika, że w 35% stanowiły gospodarstwa osób samotnych, a 63% gospodarstwa rodzinne.

TABL. 11. WARUNKI MIESZKANIOWE WEDŁUG KATEGORII GOSPODARSTW DOMOWYCH W 2000 R.

Gospodarstwa domowe	Mieszkania					
	ogółem	w budynkach w %		liczba osób na		w użytko- waniu właścicieli
		jednoro- dzinnych	wieloro- dzinnych	pokój	mieszkanie	
O g ó ł e m	3027829	23,5	76,5	0,59	2,3	34,6
W tym jednoosobowe	1072342	10,9	89,1	0,34	1,0	19,7
Rodzinne razem	1895226	30,9	69,1	0,68	3,0	43,5
para bez dzieci	833309	28,5	71,5	0,50	2,0	42,9
para z dziećmi	884009	35,1	64,9	0,84	3,9	46,8
1 rodzic z dzieckiem	156211	19,4	80,6	0,64	2,6	26,1
1 osoba z rodzicami	21697	36,2	63,8	0,49	2,2	54,2
Nierodzinne razem	60261	15,4	84,6	0,59	2,2	21,2
spokrewnione	15858	22,6	77,4	0,56	2,2	36,0
bez pokrewieństwa	44403	12,9	87,1	0,59	2,2	16,0

Ź r ó ł o: *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010*, op. cit.

WYDATKI NA MIESZKANIE

Wydatki na mieszkanie w 2007 r. wynosiły 21,0% łącznych wydatków gospodarstw domowych. Stanowiły one 5,8% w mieszkaniach własnych użytkowników oraz 25,4% w lokalach czynszowych¹³. W miarę rosnącej zamożności (dochodów) użytkujących mieszkania, ich udział procentowy stanowił (od I do V grupy dochodowej): 33,6—25,0—21,0—18,0 i 15,3. Wysoki ich udział występował w gospodarstwach jednoosobowych (średnia we wszystkich grupach dochodowych) — 26,8% oraz najwyższy (32,7%) w gospodarstwach osób starszych (≥65 lat)¹⁴.

¹² *Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2010*, op. cit.

¹³ Ditto.

¹⁴ Ditto.

*
* *

Wysoki poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Szwajcarów możliwy był dzięki utrzymującemu się od lat intensywnemu wysiłkowi inwestycyjnemu. Umożliwił to rozwój ekonomiczny, który choć nie imponował dynamiką, to nie podlegał większym spadkom.

POLSKA A SZWAJCARIA

Konfrontując ważniejsze mierniki rozwoju mieszkalnictwa Polski z jednym z liderów europejskiego rankingu mieszkaniowego, należy zwrócić uwagę na:

- znacznie wyższe możliwości i poziom inwestycji mieszkaniowych, który w Szwajcarii w omawianym wieloleciu przekraczał 7% PKB, nie spadając poniżej 5%, gdy u nas był w ostatnich kilkunastu latach na poziomie 2% PKB¹⁵;
- kilkakrotnie wyższą intensywność budowania mieszkań, której wskaźnik w tym wieloleciu przekraczał nawet wartość 10, nie schodząc na ogół poniżej wartości 5, gdy w Polsce wynosił on 8 tylko w latach 1978—1979 oraz ok. <4 w ostatnich kilkunastu latach¹⁶;
- przestronność zaludnienia mieszkań ma Szwajcaria ok. 2 razy wyższą niż w Polsce (ok. 50 m² *per capita*, wobec 25 m² w Polsce)¹⁷;
- podobną średnią wielkość budowanych w ostatnich latach mieszkań (ok. 100 m² powierzchni użytkowej) oraz udział (w %) wydatków na mieszkanie gospodarstw domowych (ok. 1/5 ogółu) w Szwajcarii i w Polsce¹⁸.

Mimo znacznie gorszego w Polsce standardu mieszkaniowego, należy stwierdzić, że niekorzystny dla nas dysparytet mieszkaniowy jest mniejszy od dysparytetu ekonomicznego (ok. 3 razy niższy poziom PKB *per capita*).¹⁹

dr hab. Mirosław Gorczyca — profesor Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

SUMMARY

The article presents a condition of the housing in Switzerland in 2008 as well as in retrospection since 1995. Considerations of the housing development, conditions in the housing construction, reserves and housing conditions as well as expenditures for dwellings are discussed in the article. The Author presents also comparison of measures characterizing housings in Poland and Switzerland.

¹⁵ Gorczyca M. (2008), *Stan i potrzeby rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów, materiały powielane.

¹⁶ Ditto.

¹⁷ Ditto.

¹⁸ Ditto.

¹⁹ Ditto.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует ситуацию жилищного строительства в Швейцарии в 2008 г., а также в ретроспективном подходе (с 1995 г). Были обсуждены обусловленности развития, положение жилищного строительства, фонды и условия проживания, а также издержки на жилье. В статье автор представил также сопоставление измерителей характеризующих жилищное строительство в Польше и в Швейцарии.