

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Szwecji

Szwecja to klasyczny przykład państwa opiekuńczego, mającego jeden z najwyższych w Europie standardów mieszkaniowych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego (w znaczącej części socjalnego) stanowił podstawowy element społecznej gospodarki rynkowej.

PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Szwecja to słabo zaludniony kraj, o powierzchni nieco większej od Polski. Liczba ludności zwiększała się w latach 1940—2007 w tempie 0,5% średniorocznie (tabl. 1).

TABL. 1. LICZBA LUDNOŚCI (stan na 31 XII w tys.)

1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2006	2007
7041,9	7049,8	7498,0	8081,2	8317,9	8590,6	8882,8	9047,8	9113,3	9182,9

Źródło: *Statistisk årbok för Sverige* (edycje dla odpowiednich lat), Statistiska centralbyrån, Örebro.

W ostatnich dziesięcioleciach przyrost ludności Szwecja zawdzięcza dodatniemu saldu migracji, gdyż jako bogaty kraj jest ona atrakcyjna dla przybyszów z zewnątrz (np. liczba naturalizowanych Szwedów pochodzenia polskiego wyniosła w 2007 r. ponad 58 tys.). Według prognozy demograficznej przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 9739 tys. w 2020 r. i do 10050 tys. w 2030 r.¹

Przyrost naturalny w Szwecji w latach 1990—2007 wynosił od 0,7 promila do 1,0 promila, a konsekwencją jest malejąca średnia wielkość gospodarstw domowych, wśród których przeważają gospodarstwa jednoosobowe. W 1990 r. było ich 39,5%, a w 2006 r. 62,4%. Średnia liczba osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe w 2007 r. wynosiła poniżej 2,0, wobec średniej liczby osób 2,84 w 1960 r.²

Należy też odnotować znaczącą długość trwania życia, która w latach 2003—2007 wynosiła średnio 82,8 roku dla kobiet i 78,5 roku dla mężczyzn³.

PKB Szwecji wyniósł w 2008 r. (w cenach bieżących) 3061,4 mld koron. W cenach stałych zwiększał się on w latach 1980—2007 w tempie 2,3% średniorocznie⁴. PKB zwiększył się w latach 2000—2008 z 245 mld USD do 492 mld USD, a jego roczna dynamika w stosunku do roku poprzedniego wynosiła 1,8% w 2008 r.⁵; PKB *per capita* (w cenach bieżących) wyniósł w 2008 r. 52,035 koron szwedzkich. Według Eurostatu, w 2011 r. przewiduje się poziom PKB 324 mld euro⁶. Jego poziom *per capita* według siły nabywczej szwedzkiej korony wyniósł w 2008 r. 30,1 tys. euro. PKB w cenach stałych rósł w latach 2000—2008 o 1,9% średnio w roku (w tym 0,2% w latach 2007 i 2008)⁷.

INWESTYCJE I BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły 21,9% w 2008 r.⁸ Udział inwestycji mieszkaniowych wynosił 2—3% PKB oraz od 16% do 21% łącznych inwestycji (tabl. 2).

¹ *Statistical Yearbook of Sweden 2009* (2009), Statistical Sweden, Örebro.

² *Statistisk årbok för Sverige* (edycje dla odpowiednich lat), Statistical Sweden, Örebro.

³ *Statistical Yearbook of Sweden 2010* (2010), Statistical Sweden, Örebro.

⁴ *Yearbook of Nordic Statistics 2010* (2010), Statistical Sweden, Örebro.

⁵ *World Statistics Pocketbook 2010* (2010), United Nations, Washington.

⁶ „Statistisches Übersichten” (2010), Statistical Sweden, No. 3.

⁷ *World Development Indicators 2010* (2010), The World Bank, Washington.

⁸ *World Statistics Pocketbook 2010* (2010), The World Bank, Washington.

TABL. 2. UDZIAŁ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W PKB I ŁĄCZNYCH NAKŁADACH INWESTYCYJNYCH (w cenach bieżących)

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007
Udział w %:					
PKB	2,1	1,8	1,9	3,2	3,3
inwestycji ogółem	15,8	17,8	19,8	20,4	20,7

Źródło: obliczenia na podstawie *Statistical Yearbook of Sweden 2010* (2010), Statistical Sweden, Örebro.

W ostatnich latach inwestycje mieszkaniowe stanowiły znacznie niższy udział niż w latach 80. i 90. ub. wieku, co wynikało z wysokiego standardu mieszkaniowego w Szwecji⁹.

W ostatnich latach (2003—2007) oddawano rocznie od 23 tys. do 31 tys. mieszkań (tabl. 3).

TABL. 3. ROZMIARY I STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Wyszczególnienie	2004	2005	2006	2007
Mieszkania oddane do użytku ogółem	25283	23068	29832	30527
z tego według inwestorów:				
władze centralne i lokalne	846	553	478	371
towarzystwa mieszkaniowe (semipubliczne)	4586	3544	5076	5021
spółdzielnie mieszkaniowe	6541	6313	9506	10672
osoby prywatne	13311	12658	14772	14463
według zabudowy:				
jednorodzinne	11578	10076	11036	12083
wielorodzinne	13705	12992	18796	18444
według liczby pokoi w %:				
1	19,8	16,4	13,8	9,3
2	12,7	16,9	19,9	19,3
3	18,9	19,4	23,7	24,7
4	18,8	18,6	18,5	19,7
5	13,5	14,0	11,9	14,3
≥6	16,3	14,7	12,2	12,7
Średnia liczba pokoi w domach ogółem	4,2	4,2	4,2	4,2
w tym w 1-rodzinnych	5,8	5,8	5,8	5,8

Źródło: obliczenia na podstawie *Yearbook of Nordic Statistics 2010* (2010), Statistical Sweden, Örebro.

⁹ *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.

W najlepszych dla budownictwa mieszkaniowego latach budowano nawet ok. 110 tys. mieszkań (tabl. 4).

TABL. 4. ROZMIARY I INTENSYWNOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Wyszczególnienie	1960	1970	1980	1990	2000	2007
Mieszkania zbudowane w tys.:						
ogółem	68,3	109,8	5,4	58,0	19,4	30,5
na 1 tys. ludności	9,1	13,6	6,2	6,7	1,5	3,3

Źródło: obliczenia własne na podstawie *Statistisk årbok för Sverige* (edycje dla odpowiednich lat), Statistical Sweden, Örebro.

Średni koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania — liczony w koronach szwedzkich — zwiększył się w latach 1995—2006 z 8834 do 16817 w obiektach jednorodzinnych oraz z 12244 do 20471 w wielorodzinnych. Można przyjąć, że działało tutaj prawo skali (im większe mieszkanie, tym niższy koszt jednostkowy).

Mieszkania oddane do użytku w 2007 r. składały się średnio z 4,2 pokoju. Ich metraż to średnio nieco ponad 100 m² powierzchni użytkowej, w tym ok. 75—80 m² w domach wielorodzinnych oraz ok. 125 m² w jednorodzinnych. Mieszkania te były wyposażone w komplet instalacji.

W strukturze inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego ok. połowy stanowią osoby prywatne. Zwiększała się też liczba oddawanych do użytku mieszkań budowanych przez towarzystwa i spółdzielnie mieszkaniowe. Malał natomiast udział budownictwa finansowanego ze środków budżetu centralnego i lokalnych władz.

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Stan zasobów mieszkaniowych wyniósł w 2007 r. 4470 tys. lokali (tabl. 5).

TABL. 5. STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH (stan na 31 XII)

Mieszkania	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ogółem w tys.	4293,6	4307,5	4329,2	4351,3	4379,5	4404,1	4435,9	4469,8
z tego w budynkach:								
wielorodzinnych	2231,0	2337,1	2351,7	2365,7	2382,4	2397,0	2417,8	2439,7
jednorodzinnych	1962,6	1970,4	1977,5	1985,6	1997,1	2007,1	2018,1	2030,1

Źródło: jak przy tabl. 4.

W okresie od 2000 r. do 2007 r. ich liczba zwiększyła się o 4,1%. Pewną ich liczbę uzyskiwano w ramach modernizacji i przebudowy starych zasobów. Tylko w latach 2005—2007 corocznie modernizowano prawie 30 tys. mieszkań w obiektach wielorodzinnych.

Nasylenie mieszkaniami w 2007 r. wyniosło 487 na 1 tys. ludności. Stanowiło to znaczące zwiększenie tego miernika, w przeszłości relatywnie bardzo wysokiego. Przyrost liczby mieszkań znacząco wyprzedzał zwiększanie się liczby ludności Szwecji.

Istotnie wzrastała przestronność zaludnienia mieszkań, co było następstwem malejącej liczby osób w gospodarstwach domowych i mieszkaniach. Ponadto od lat liczba mieszkań przewyższała liczbę gospodarstw domowych (np. w 2005 r. na 4190 tys. gospodarstw domowych przypadało 4436 tys. mieszkań). Średnia liczba osób na 1 pokój w 2007 r. to niespełna 0,5 osoby, wobec 0,68 osoby w 1970 r. Można przyjąć, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi aktualnie prawie 95 m², jest to jeden z najwyższych wskaźników w Europie.

WYDATKI NA MIESZKANIE I POMOC PAŃSTWA DLA MIESZKALNICTWA

Wydatki gospodarstw domowych na mieszkanie stanowiły w latach 2005—2007 kolejno: 18,4%, 18,8% i 18,6% ich ogółu, przewyższając znacząco poziom wydatków na żywność, które stanowiły odpowiednio 11,9%, 12,5% i 12,6% wszystkich wydatków.

W szwedzkim „państwie opiekuńczym” występuje szeroki zakres pomocy dla mieszkalnictwa. Wysokość państwowego wsparcia wynosiła w 2007 r. — 3538 mln koron. W latach 2002—2007 pomoc mieszkaniową (dopłaty do czynszu) otrzymywało prawie 300 tys. gospodarstw domowych. W 2006 r. stanowiły one ok. 6,4% ogólnej ich liczby.

POLSKA A SZWECJA

Zestawiając ważniejsze dane o rozwoju mieszkalnictwa w Szwecji — liderem w europejskim rankingu mieszkaniowym — ze stanem w naszym kraju, odnotować trzeba, że:

- Szwecja osiągnęła nasz obecny standard mieszkaniowy (ok. 25 m² powierzchni użytkowej *per capita*) ok. 50 lat temu;
- mieszkania Szwedów od lat mają prawie pełny komplet instalacji, u nas ok. połowa¹⁰;
- w Szwecji liczba mieszkań przekracza liczbę gospodarstw domowych, w Polsce występuje nadwyżka liczby gospodarstw domowych ponad 1,5 mln;
- podobny jest w Szwecji i w Polsce poziom udziału wydatków na mieszkanie w budżetach gospodarstw domowych, w obu krajach niespełna 1/5 ich ogółu.

Dokonując wyrywkowej konfrontacji należy jednak pamiętać, że nasz PKB *per capita* jest ok. 2,5 razy niższy niż Szwecji.

dr hab. Mirosław Gorczyca — prof. w Wyższej Szkole Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

¹⁰ *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002. Mieszkania* (2004), GUS.

SUMMARY

The article presents a condition of the housing in Sweden in 2007 as well as in retrospection. 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 a comparison of measures characterizing housings in Poland and Sweden.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует ситуацию жилищного строительства в Швеции в 2007 г., а также в ретроспективном подходе. 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 Швеции.