

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Stanach Zjednoczonych

Stany Zjednoczone są liderem w rankingu mieszkaniowym, pod względem standardu mieszkaniowego ludności wyprzedzają nawet o kilka dziesięcioleci najwyżej rozwinięte kraje Europy.

DETERMINANTY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Ludność Stanów Zjednoczonych przekracza 310 mln (tabl. 1).

TABL. 1. ZMIANY STANU LUDNOŚCI (stan w dniu 31 XII)

Wyszczególnienie	1960	1980	2000	2010 ^a
Ludność w tys.	180621	227726	282385	310233
Przyrost liczby ludności w %	1,60	1,19	1,11	1,00

^a Liczba przewidywana.

Źródło: *Statistical Abstract of the United States 2010* (2010), Census Bureau, Washington.

Dynamiczny wzrost liczby ludności w Stanach Zjednoczonych wiąże się z wyjątkową siłą przyciągania imigrantów (głównie z Ameryki Południowej), co wynika z bogactwa tego kraju. Przez ostatnie 50 lat liczba mieszkańców legalnie mieszkających zwiększyła się o 71,8%.

Ludność tworzy przeciętnie coraz mniejsze gospodarstwa domowe. Ich liczba zwiększyła się w latach 1980—2008 z 80776 tys. do 116783 tys.¹. Średnia liczba osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe wyniosła w 2008 r. 2,56,

¹ *Statistical Abstract of the United States 2010* (2010), US Census Bureau, Washington.

wobec 3,14 w 1970 r.². Przy malejącej wielkości gospodarstw domowych obserwowany jest jednocześnie zwiększający się udział liczby gospodarstw jednoosobowych, który w 2008 r. przekroczył 30%, wobec 17% w 1970 r.³, przy spadku liczby największych gospodarstw odpowiednio z ok. 5% do poniżej 1%⁴.

Według prognozy liczba mieszkańców w 2020 r. wyniesie 341387 tys.⁵. Zróżnicowane preferencje pronatalistyczne sprawiają, że rośnie udział Latynosów i Afroamerykanów. W okresie 1980—2000 udział ludności białej rasy zmniejszył się z 85,9% do 74,9%⁶. W ostatnich latach stanowił on niespełna 70%⁷.

Standard mieszkaniowy w Stanach Zjednoczonych osiągnięto w wyniku kapitalizacji przez wiele dziesięcioleci wysiłku inwestycyjnego. Realny poziom PKB w okresie 1991—2000 rósł średnio w ciągu roku o 3,4%. Po załamaniu gospodarczym, spowodowanym m.in. kryzysem na rynku kredytów hipotecznych, dla 2010 r. prognozowano jego wzrost o 2,7%⁸.

Wieloletniemu wzrostowi PKB towarzyszyło zwiększanie dochodów ludności, której preferencje mieszkaniowe sprawiły, że poziom inwestycji mieszkaniowych przez wiele lat był wysoki (tabl. 2). Przyczynił się do tego również rozwój rynku kredytów hipotecznych. Wartość netto zasobów mieszkaniowych w 2005 r. osiągnęła 16121,7 mld USD⁹.

TABL. 2. UDZIAŁ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W PKB I INWESTYCJACH OGÓŁEM (w cenach bieżących)

Wyszczególnienie	1960	1970	1980	1990	2000	2009
PKB w mld USD	526,4	1038,3	2788,1	5800,5	9951,5	14423,4
Inwestycje ogółem w mld USD	75,7	150,4	485,6	846,4	1717,7	1747,9
w tym inwestycje mieszkaniowe:						
w mld USD	26,3	41,4	123,2	224,0	449,0	361,3
w % PKB	5,0	4,0	4,4	3,9	4,5	2,5
w % inwestycji ogółem	34,7	27,5	25,4	26,5	26,1	20,7

Ź r ó d ł o: obliczenia na podstawie *Economic Report of the President of the United States* (2010), Government Printing Office, Washington.

² *Statistical Abstract of the United States 1993* (1993), US Census Bureau, Washington; *Statistical Abstract of the United States 2001* (2001), US Census Bureau, Washington; *Statistical Abstract of the United States 2010* (2010), US Census Bureau, Washington.

³ *Statistical Abstract of the United States 1993* (1993), US Census Bureau, Washington.

⁴ Obliczenia na podstawie: *Statistical Abstract of the United States* (edycje dla odpowiednich lat), US Census Bureau, Washington.

⁵ *Statistical Abstract of the United States 2010* (2010), op. cit.

⁶ Obliczenia na podstawie *Statistical Abstract of the United States* (edycje dla odpowiednich lat), op. cit.

⁷ Ditto.

⁸ *Economic Report of the President of the United States*, Government Printing Office, Washington 2010.

⁹ *Statistical Abstract of the United States 2008* (2008), US Census Bureau, Washington.

Inwestycje mieszkaniowe od lat 40. ub. wieku na ogół nie spadały poniżej 1/4 łącznych inwestycji w budowie, a w latach największego ich wzrostu przekroczyły 7% PKB¹⁰. Dopiero załamanie na rynku kredytów hipotecznych w ostatnich latach doprowadziło do spadku inwestycji ogółem, w tym mieszkaniowych.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wartość budownictwa mieszkaniowego (w cenach stałych z 1996 r. w mld USD) wynosiła: 228,9 w 1990 r. oraz 323,7 w 2000 r. W 2007 r. wartość kontraktów na budownictwo mieszkaniowe wyniosła 62,2 mld USD, co stanowiło 29,2% ogółu wszystkich kontraktów w budownictwie.

TABL. 3. ROZMIARY I WARTOŚĆ KONTRAKTÓW NA NOWE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W ŁĄCZNEJ PRODUKCJI BUDOWNICTWA

Wyszczególnienie	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
Wartość kontraktów ogółem w mld USD	246,0	306,5	472,9	670,3	689,4	639,7	554,7
w tym budownictwo mieszkaniowe ogółem:							
w mld USD	100,9	127,9	208,3	384,0	342,1	263,1	162,2
w %	41,0	41,7	48,6	57,3	49,6	41,1	29,2
Powierzchnia użytkowa ogółem w mln stóp kwadratowych	3020	3454	4982	5873	5284	4325	2962
w tym mieszkania ogółem:							
w mln stóp kwadratowych	1817	2172	3113	4346	3648	2656	1583
w %	60,2	62,9	62,5	74,0	69,0	61,4	53,4

Ź r ó ł o: obliczenia na podstawie *Statistical Abstract of the United States 2010* (2010), US Census Bureau, Washington.

Budownictwo mieszkaniowe stanowiło w latach 1990—2008 ok. 2/3 powierzchni zakontraktowanych obiektów. Najwyższy poziom wartości budownictwa ogółem oraz budownictwa mieszkaniowego osiągnęły Stany Zjednoczone w 2005 r. W 2008 r. wydano zezwolenia na budowę 906,4 tys. mieszkań, co stanowiło istotny spadek w porównaniu ze stanem w latach poprzednich, w których było ich średnio ok. 1,5 mln rocznie.

¹⁰ *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York; Gorczyca M. (1996), *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa; Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów (materiały powielane).

TABL. 4. CHARAKTERYSTYKA ROZPOCZĘTEGO BUDOWNICTWA WŁASNOŚCIOWEGO

Wyszczególnienie	1990	2000	2005	2006	2007	2008
Budynki ogółem w tys.	1193	1569	2068	1801	1355	906
z tego według liczby mieszkań:						
1	895	1231	1716	1465	1046	622
2—4	38	39	41	43	32	18
≥5	260	299	311	293	277	260

Źródło: jak przy tabl. 3.

W 2008 r., podobnie jak w latach poprzednich, dominowały obiekty jedno-mieszkaniowe, stanowiące ok. 2/3 łącznej liczby rozpoczętego budownictwa własnościowego. Wyjątkowo wysoki był udział obiektów z 5 lub więcej mieszkaniami, stanowiący w 2008 r. 29% budynków ogółem.

W Stanach Zjednoczonych buduje się mieszkania przede wszystkim w domach typu jednorodzinnych, głównie wolnostojących. Na ogół są to obiekty o 1—2 kondygnacjach (tabl. 5). W latach 1990—2008 znacząco spadł udział domów budowanych z drewna.

TABL. 5. CHARAKTERYSTYKA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU W DOMACH JEDNORODZINNYCH

Wyszczególnienie	1990	2000	2005	2008
Mieszkania ogółem w tys.	966	1242	1636	819
w tym w % budowanych z:				
cegły	18	20	20	24
drewna	39	14	7	9
wynylowego sidingu	.	39	34	31
Mieszkania w % według:				
liczby kondygnacji:				
z 1 kondygnacją	46	47	44	44
≥2 kondygnacjami	54	53	56	56
liczby sypialni:				
1	14	11	12	14
3	57	54	49	50
≥4	29	35	39	36
liczby łazienek:				
1	3	7	4	6
2	42	39	36	35
>2	55	54	60	59
powierzchni ^a :				
<112 m ²	11	6	4	13
112—172	22	18	16	18
172—214	22	23	20	26
214—223	17	18	18	17
>223 m ²	28	35	42	26
Mediana	177	191	207	206

^a Przeliczono na metry kwadratowe ze stóp kwadratowych.

Źródło: jak przy tabl. 3.

Mieszkania są w pełni wyposażone w instalacje (w tym klimatyzację). W omawianym okresie wyraźnie wzrósł udział domów z ≥ 2 mieszkaniami, a wartość średnia ich powierzchni użytkowej zwiększyła się aż o 29 m² (o 16,4%). Przytoczone w tabl. 5 dane potwierdzają kryzys w budownictwie mieszkaniowym po 2005 r.; ok. 2 mln korzystających z kredytów hipotecznych nie było w stanie ich spłacać.

Na rosnący standard budowanych mieszkań wskazują dane z tabl. 5, zwiększał się udział mieszkań z coraz większą liczbą sypialni i powierzchni ogólnej. Zjawisko to uległo osłabieniu po 2005 r., co wynikało z załamania na rynku kredytów hipotecznych.

Domy jednorodzinne budowane są bardzo szybko. Średni cykl ich wznoszenia w ostatnich kilkunastu latach trwał 6—8 miesięcy.

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w budynkach oddanych do użytku wynosiła ok. 1,1 tys. USD¹¹. Oznaczało to płacochłonność na poziomie ekwiwalentności średniej płacy miesięcznej (190 godz. po 19 USD) odpowiadającej cenie ok. 3,5 m² powierzchni mieszkania. Należy zaznaczyć, że jest to nadal najkorzystniejsza w świecie relacja, gdyż w krajach „starej” Unii Europejskiej za średnią płacę miesięczną można było uzyskać 1,5—2,0 m² powierzchni użytkowej mieszkania, a w Polsce jedynie 0,7 m².¹²

RYNEK MIESZKANIOWY

Wielkość obrotów na rynku mieszkaniowym jest najważniejszym miernikiem gospodarczej prosperity i nastrojów konsumpcyjno-inwestycyjnych Amerykanów. W okresie 1990—2008 liczba transakcji na rynku wtórnym domów jednorodzinnych kształtowała się od ok. 3,2 mln do 4,9 mln (tabl. 6).

TABL. 6. ŚREDNIE CENY DOMÓW JEDNORODZINNYCH SPRZEDAWANYCH NA RYNKU WTÓRNYM ORAZ WYPRODUKOWANYCH DOMÓW MOBILNYCH

Wyszczególnienie	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
Domy stale							
Liczba transakcji w tys.	3166	3852	5174	7076	6478	5652	4913
Mediana ceny domów w tys. USD	96,4	114,6	143,6	219,6	221,9	219,0	198,1
Domy mobilne^a							
Liczba transakcji w tys.	195,4	319,4	280,9	122,9	112,4	94,8	79,3
Mediana ceny domów w tys. USD	27,8	35,3	46,4	62,6	64,3	65,4	64,9

^a Domy ruchome.

Źródło: jak przy tabl. 3.

¹¹ Wielkość orientacyjna, jako że wartość kontraktów na budownictwo mieszkaniowe wyniosła 162,2 mld USD, przy jego powierzchni 1583 mln stóp kwadratowych, które przeliczono na USD do m² powierzchni.

¹² Ditto.

Spadek liczby transakcji w okresie 2005—2008 to następstwo wspomnianego kryzysu w ostatnich latach.

Średnia cena sprzedawanych na wtórnym rynku mieszkaniowym domów jednorodzinnych w 2008 r. wynosiła 198,1 tys. USD. Było to znacznie mniej niż w latach poprzednich. Krach na rynku kredytów hipotecznych miał również wpływ na liczbę transakcji w przypadku mieszkań ruchomych, których mediana była w latach 2005—2009 mocno zbliżona.

W 2008 r. ceny nowych domów były o 17,2% wyższe od cen transakcyjnych na rynku wtórnym, ale relacja ta uległa zmniejszeniu w stosunku do 1990 r.

RYNEK HIPOTECZNYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Według Housing Survey w 2001 r. spośród 72,3 mln właścicieli mieszkań jedynie 25,7 mln (35,5%) nie miało zobowiązań hipotecznych. Z kolei właściciele posiadający hipoteki w różnym stopniu obciążone zadłużeniem stanowili: z pojedynczą wierzytelnością — 78%, z dwoma — 20%, a z co najmniej trzema — 2%. Dane z 2007 r. wskazują, że na 75,6 mln właścicieli stale zamieszkanych mieszkań jedynie 24,9 mln (32,9%) nie miało obciążeń hipotecznych.

Wierzytelności hipoteczne, sposób ich spłacania, refinansowanie itp. są bardzo złożone, ale dzięki nim Amerykanie uzyskali najwyższy w świecie poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Posiadacze nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego mają prawo odliczania kosztów finansowania kredytu hipotecznego od dochodu do opodatkowania¹³. Dopiero załamanie na rynku kredytów i nieodpowiedzialna polityka banków (np. zbyt łatwe uzyskiwanie kredytów) sprawiły, że ponad 2 mln kredytobiorców nie było w stanie spłacać kredytów hipotecznych. Niespłacone mieszkania trafiały na rynek, a ich podaż, przy obniżeniu cen nawet poniżej zobowiązań kredytowych, pogłębiała kryzys.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Substancję mieszkaniową Stanów Zjednoczonych w 2007 r. stanowiło 128,2 mln mieszkań ogółem, w tym: 110,7 mln stale zamieszkanych, 13,1 mln wako- wało do wynajęcia, 4,4 mln tzw. sezonowych (tabl. 7).

TABL. 7. CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG STANU W 2007 R.

Wyszczególnienie	Mieszkania					
	ogółem	sezonowe	wakujące do wynajęcia	stale zamieszkane		
				razem	własne	czynszowe
Zasoby mieszkaniowe ogółem w tys.	128203	4402	13109	110692	75647	35045
Wskaźnik ogółem=100	100,0	3,4	10,2	86,3	59,0	27,3

¹³ Przy opracowaniu tej mikrosekwencji wykorzystano informację J. M. Fijora — fijor@hotmail.com.

**TABL. 7. CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG STANU
W 2007 R. (dok.)**

Wyszczególnienie	Mieszkania					
	ogółem	sezonowe	wakujące do wynajęcia	stałe zamieszkane		
				razem	własne	czynszowe
Budynki jednomieszkaniowe ogółem w %	68,5	3,2	8,2	88,6	76,1	12,5
w tym wolnostojące	62,7	3,3	7,9	88,8	77,7	11,1
Budynki według liczby mieszkań w %:						
2— 4	8,2	2,9	11,8	85,3	56,7	28,6
5— 9	4,8	1,9	14,5	83,6	13,4	70,2
10—19	4,3	1,8	17,3	80,9	8,2	72,7
≥20	7,4	4,2	16,2	79,6	12,8	66,8
Budynki mobilne w %.....	6,8	8,4	12,1	79,5	62,3	17,2
Budynki z kompletem instalacji w %	95,7	3,0	8,0	89,1	61,6	27,5

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 3.

Większość mieszkań znajdowała się w obiektach typu jednorodzinnego (69%), w tym wolnostojące stanowiły 63%. Średni wiek mieszkań to ok. 33 lat. Mieszkania reprezentowały bardzo wysoki, prawie pełny, standard instalacyjny. W obiektach typu wielorodzinnego jedynie nieco powyżej 7% przypadało na budynki z co najmniej 20 mieszkaniami. Podkreślenia wymaga fakt, że ok. 4/5 mieszkań, w różnych grupach obiektów z licznymi mieszkaniami, było stale zamieszkanym.

W latach 1991—2005 liczba mieszkań własnych ich użytkowników wzrosła o prawie 5 p.proc., a w ciągu 2 następnych lat zmalała o 0,5 p.proc. (tabl. 8), co było zapewne następstwem przywoływanego już kryzysu na rynku kredytów hipotecznych.

**TABL. 8. UDZIAŁ MIESZKAŃ WŁASNYCH STAŁE ZAMIESZKANYCH
WEDŁUG RASY ICH WŁAŚCICIELI**

L a t a	Ogółem	Rasa biała	Afroamerykanie	Latynosi
1991	64,2	67,9	42,8	38,8
1995	65,0	69,2	43,6	41,8
1997	65,8	70,3	45,2	42,8
1999	66,9	71,8	46,5	45,2
2001	68,0	73,2	47,5	48,2
2003	68,3	72,2	47,6	46,3
2005	68,8	72,7	48,1	49,4
2007	68,3	72,5	46,7	50,5

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 3.

W miarę rosnącego wieku głów gospodarstw domowych (tabl. 9) zwiększał się udział mieszkań własnych, przy czym zaobserwowano jego spadek w latach 2005—2007.

TABL. 9. UDZIAŁ MIESZKAŃ WŁASNYCH WEDŁUG WIEKU GŁOWY GOSPODARSTWA DOMOWEGO ORAZ JEGO TYPU W %

Wyszczególnienie	1990	1995	2000	2005	2008
Ogółem	63,9	64,7	67,4	68,9	67,8
Według wieku głowy gospodarstwa domowego:					
poniżej 25 lat	15,7	15,9	21,7	25,7	23,6
25—29	35,2	34,4	38,1	40,9	40,0
30—34	51,8	53,1	54,6	56,8	53,5
40—44	69,8	68,6	70,6	71,7	69,4
50—54	76,8	77,0	78,5	78,3	76,4
60—64	79,8	80,3	80,3	81,9	80,9
75 lat i więcej	72,3	74,6	77,7	78,4	78,6
Według typu gospodarstwa domowego:					
rodzinne	78,1	79,6	82,4	84,2	83,4
jednoosobowe	49,0	50,5	53,6	55,6	55,0

Źródło: jak przy tabl. 3.

Większość mieszkań (domów) (tabl. 10) to lokale mające średnio co najmniej 5 pokoi (72%), a jedynie co dziesiąty z nich miał 1—3 pokoi.

TABL. 10. STANDARD MIESZKAŃ W 2007 R. W %

Wyszczególnienie	Mieszkania					
	ogółem	sezonowe	wakujące do wynajęcia	stałe zamieszkane		
				razem	własne	czynszowe
Według liczby pokoi:						
1	0,5	2,5	1,2	0,3	0,0	1,0
2	1,1	3,6	2,1	0,9	0,1	2,5
3	8,6	11,8	12,7	8,0	1,3	22,4
4	18,1	32,7	26,5	16,5	8,8	33,3
5	22,7	26,3	24,5	22,4	22,2	22,7
6	21,1	11,3	17,2	22,0	27,0	11,3
7	13,7	7,3	7,9	4,7	19,6	4,3
≥8	14,2	4,5	7,9	15,2	21,0	2,5
Bez łazienki	1,3	12,2	5,5	0,5	0,2	0,9
≥2 łazienek	48,1	49,5	37,7	49,7	62,4	22,1
Mediana powierzchni działki ^a w m ²	1520	1580	1090	1460	1540	930

a Przeliczono z akrów, z zaokrągleniem do pełnych 10 m².

Źródło: jak przy tabl. 3.

O wysokim standardzie instalacyjnym świadczy m.in. fakt, że tylko niewielki odsetek mieszkań (>1%) nie ma łazienki, a blisko połowa (>48%) dysponuje co najmniej dwiema. Wyższy standard reprezentują mieszkania własne. Ich posiadacze dysponują większymi średnio parcelami (działkami), nie licząc domów (mieszkań) sezonowych, z nieco większymi działkami rekreacyjnymi.

WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Według ostatniego spisu mieszkaniowego z 2001 r. (American Housing Survey) na każde mieszkanie przypadało średnio 5,3 pokoju i $>161\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej. Tylko 17,3% miało mniej niż 4 pokoje i aż 15,8% ≥ 8 pokoi, natomiast do 70 m^2 miało tylko 4% mieszkań, 64% ponad 140 m^2 , w tym 20% powyżej 280 m^2 . Przestronność zaludnienia mieszkań w 2001 r. to powyżej 65 m^2 powierzchni użytkowej *per capita*. Z kolei poniżej tego standardu mieszkaly osoby zasiedlające lokale mające do 150 m^2 . W mieszkaniach do 50 m^2 miernik przeciętny na osobę to powyżej 25 m^2 , a w lokalach o więcej niż 250 m^2 na osobę przypadało prawie 100 m^2 . Mieszkania własne były większe od czynszowych (167 m^2 , wobec 121 m^2)¹⁴. Przestronność zaludnienia mieszkań szacować należy na ok. 70 m^2 powierzchni użytkowej *per capita*¹⁵.

WYDATKI NA MIESZKANIE

Najwyższemu standardowi mieszkaniowemu w Stanach Zjednoczonych towarzyszy najwyższy poziom wydatków na mieszkanie. W 2007 r. średnia wysokość tych wydatków stanowiła 16920 USD, czyli 34,1% wydatków w budżetach gospodarstw domowych (49638 USD). Wysokość wydatków na mieszkania zwiększała się w miarę wzrostu grupy dochodowej, wynosiły one 12193 USD w grupie mających dochody poniżej 70 tys. USD i 32965 USD w grupie z dochodami ponad 100 tys. W miarę zwiększającej się liczby osób w gospodarstwach domowych (od 1 do ≥ 5) wydatki na mieszkanie wynosiły w 2007 r. odpowiednio (w USD i %): 11269 i 38,4; 17248 i 32,5; 9035 i 33,2; 22635 i 34,0 oraz 21789 i 33,5.

Wydatki na mieszkanie od lat mają najwyższy poziom oraz udział w budżetach gospodarstw domowych i zwiększa się ich przewaga nad wydatkami na żywność, które sukcesywnie maleją (w 2007 r. stanowiły 12,4% ogółu wydatków). Relacje wydatków na mieszkanie i żywność wynosiły: 30,7% i 15,1% w 1990 r.; 32,4% i 14,0% w 1999 r.

Podsumowanie

Stany Zjednoczone są przykładem swego rodzaju prawidłowości, że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy. Świadczy o tym fakt intensywnego budownictwa mieszkaniowego w sytuacji, gdy przestronnością zasiedlenia wyprzedzają one najwyższej rozwinięte kraje Europy, które nie ustępują wiele wielkością PKB *per capita*. Konfrontacja dysparytetów ekonomicznego i mieszkaniowego różnych krajów pokazuje, że dużo łatwiej jest poprawić miej-

¹⁴ Szacunki na podstawie *Statistical Abstract of the United States 2008* (2008), US Census Bureau, Washington.

¹⁵ Spis mieszkaniowy odbędzie się według stanu z 2011 r., a jego wyniki zapewne w 2013 r.

sce w tym pierwszym niż w drugim. Obecny poziom krajów „starej” Unii Europejskiej osiągnęły Stany Zjednoczone w zakresie standardu mieszkaniowego (powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita*) już 50 lat temu.

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

SUMMARY

The article presents a condition of the housing in the United States in 2008 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 comparison of measures characterizing housings in the United States and EU Countries.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует ситуацию жилищного строительства в Соединенных Штатах в 2008 г., а также в ретроспективном подходе. Были обсуждены обусловленности развития, положение жилищного строительства, рынок жилищного строительства и рынок ипотечных кредитов, фонды и условия проживания, а также издержки на жилье. В статье автор представил также сопоставление избранных измерителей с ситуацией в странах ЕС.