

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo na Litwie¹

Litwa to kraj o niewielkiej powierzchni (65,3 tys. km²) i słabo zaludniony (51 osób/km²). Liczba ludności Litwy systematycznie się zmniejsza — w 2009 r. wynosiła 3329,0 tys., wobec 3487,0 tys. w 2000 r. i 3528,7 tys. w 1984 r. Malejąca liczba ludności to nie tylko następstwo spadku liczby urodzeń, ale także ujemnego salda migracji zagranicznych. Gospodarstwa domowe Litwinów również ulegają zmniejszeniu. Średnia liczba osób w gospodarstwie wynosiła w 1959 r. 3,57, w 1989 r. — 3,22 i w 2001 r. — 2,60.

EKONOMICZNE DETERMINANTY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Litwa miała wysoką dynamikę wzrostu PKB do załamania ekonomicznego w 2008 r. W 1995 r. wartość PKB wynosiła 25956 mln litów, w 2008 r. spadła do 111483 mln litów, a w 2009 r. osiągnęła 91526 mln litów. Udział inwestycji w PKB stanowił 10,6% w 2009 r., wobec 18,9% w 2000 r. i 26,8% w 2008 r. Liczby te oddają skalę regresu w gospodarce Litwy. W ujęciu *per capita* według parytetu standardowej siły nabywczej wynosił 7,5 tys. euro w 2000 r., a w 2008 r. — 15,5 tys. euro. Również ten wskaźnik obrazuje rozmiar załamania w gospodarce Litwy.

INWESTYCJE I BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Wzmoczonemu wysiłkowi inwestycyjnemu w okresie dynamicznego wzrostu PKB nie towarzyszyło zwiększenie inwestycji mieszkaniowych odpowiednie do potrzeb i możliwości gospodarki litewskiej. W 1995 r. inwestycje mieszkaniowe stanowiły 2,1% w PKB, natomiast 4 lata później udział ten wyniósł 1,2%.

¹ W artykule korzystano z publikacji: *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York; „Economic and Social Development in Lithuania” (2008), nr 3; Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów (materiały powielane); roczniki statystyczne Rzeczypospolitej Polskiej (edycje dla odpowiednich lat), GUS; *Statistical Yearbook of Lithuania* (edycje dla odpowiednich lat), Statistics Lithuania, Vilnius.

W 2009 r. oddano do użytku 9400 mieszkań (tabl. 1), było to ok. 1/3 ich liczby z 1985 r. i niespełna 1/2 z 1990 r. Intensywność budowania wyniosła w ostatnich latach ok. 3 mieszkań na 1 tys. ludności.

TABL. 1. LICZBA MIESZKAŃ ODDANYCH DO UŻYTKU

Wyszczególnienie	1985	1990	1995	2000	2005	2007	2008	2009
O g ó ł e m	28800	22100	5600	4463	5933	9286	11829	9400
Na 1 tys. ludności	8,0	6,0	1,5	1,3	1,7	2,8	3,4	2,8
w tym budownictwo indywidualne	4900	2300	2209	1904	2683	3286	4023	4002

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie literatury przytoczonej w przypisie 1.

W strukturze inwestycyjnej budownictwa mieszkaniowego nastąpiły znaczące zmiany. I tak, udział indywidualnego budownictwa mieszkaniowego wzrósł z 10% w 1990 r. do 45% w 2005 r., natomiast w 2009 r. odnotowano niewielki spadek — udział ten stanowił 43%. Na ogół rosła średnia wielkość mieszkań. Przykładowe wartości podano w tabl. 2 (w m² powierzchni użytkowej mieszkań).

TABL. 2. ŚREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKANIA

Wyszczególnienie	1995	2000	2004	2005	2008	2009
O g ó ł e m	113,5	101,8	109,8	105,7	94,8	114,4
W tym jednorodzinne	168,0	142,3	155,4	156,2	167,2	171,2

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Świadczy to o znaczącej przestronności budowanych mieszkań. Decydował tu udział budownictwa jednorodzinnego — w 2009 r. 171 m² pum.

W ostatnich latach 70% materiałów, z których budowano domy stanowiły surowce ceramiczne. Mieszkania z 1 lub 2 kondygnacjami znajdowały się w ok. 96% domów jednorodzinnych. Ponad 4/5 liczby zbudowanych w ostatnich latach mieszkań przypadało na miasta. Ich standard instalacyjny był prawie pełny. Kompletu instalacji nie miał jedynie nieco ponad 1% oddanych do użytku mieszkań (sieć wodociągowo-kanalizacyjna, centralna dostawy wody i ciepła oraz łazienka).

W latach 2008 i 2009 wydano pozwolenia na budowę odpowiednio 15928 i 7553 mieszkań, w tym w budownictwie indywidualnym odpowiednio 55% i 82%. Dane te nie rokują dobrze i nie należy oczekiwać wzrostu liczby budowanych mieszkań po 2011 r.

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

W 2009 r. stan zasobów wynosił 1266,9 tys. lokali (tabl. 3). Ich liczba była zbliżona w latach minionej dekady, przy czym zmniejszenie liczby mieszkań w niektórych latach (przede wszystkim w 2009 r.) nastąpiło na skutek likwidacji starych, substandardowych zasobów.

TABL. 3. STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Wyszczególnienie	2001	2009
Mieszkania ogółem w tys.	1291,7	1266,9
w tym według liczby pokoi:		
1	220,1	206,1
2	482,0	442,4
3	383,0	348,7
4	126,8	130,9
≥5	79,8	138,8
Liczba mieszkań na 1 tys. ludności	372	381
Powierzchnia mieszkań w m ² pum na 1 tys. ludności ogółem	60,6	65,7
miasta	56,6	60,0
wieś	68,8	78,5

Źródło: jak przy tabl. 1.

Powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła w 2009 r. do 83,2 mln m² pum, wobec 79,5 mln m² pum w 2000 r. Jedynie 2,6% wolumenu to własność nieprywatna, a zatem były one głównie własnością użytkowników mieszkań. Już w 2000 r. dysponowali oni 96,7% pum, co wynikało z powszechnego uwłaszczenia mieszkań.

Poprawa mieszkaniowego standardu Litwinów wynikała w ostatnich latach nie tyle ze wzrostu nasycenia mieszkaniami, co z ich rosnącej powierzchni użytkowej, a także ze zmniejszającej się stopniowo liczby ludności. Dzięki temu gęstość zaludnienia mieszkań wyrażona w pum *per capita* zwiększyła się z 22,8 m² w 2000 r. do 25,0 m² w 2009 r., w tym w miastach odpowiednio z 21,7 m² do 23,6 m², a na wsi odpowiednio z 28,9 m² do 30,5 m².

Wydatki na utrzymanie mieszkań i media energetyczne wynosiły w latach 2005—2007 ok. 12% ogółu wydatków gospodarstw domowych.

POLSKO-LITEWSKA KONFRONTACJA MIESZKANIOWA

W warunkach zbliżonego poziomu PKB *per capita*, który w 2008 r. wynosił (według parytetu siły nabywczej) ok. 17,7 tys. USD w Polsce i 18,9 tys. USD na Litwie, przestronność zasiedlenia mieszkań była również podobna (po ok. 25 m²

powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*). Litwini wydawali mniej pieniędzy na mieszkanie, wydatki te stanowiły (jak już wspomniano) 12% w ich budżetach gospodarstw domowych, wobec 19% w Polsce.

Na Litwie wystąpił w omawianych latach większy spadek inwestycji mieszkaniowych (z 8 mieszkań do niespełna 2 na 1 tys. ludności). W Polsce wynosił on 8 mieszkań w latach 1978 i 1979 i ok. 4 w kilku ostatnich latach.

Podsumowanie

Przegląd faktografii mieszkalnictwa Litwy świadczy o tym, że w ostatnich kilkunastu latach nastąpił regres w budownictwie mieszkaniowym. Wynikał on głównie z załamania gospodarczego po 2008 r. W latach swoistego boomu gospodarczego mieszkalnictwo nie rozwijało się adekwatnie do możliwości gospodarki. Państwo litewskie nie wspierało odpowiednio budownictwa mieszkaniowego. Uwłaszczenie mieszkań spowodowało uwolnienie się państwa od udzielania pomocy mieszkaniowej poprzez dotowanie utrzymania zasobów. Litwini zawdzięczają poprawę warunków mieszkaniowych jedynie malejącej liczbie ludności, a ich standard mieszkaniowy wyrażony w *pum per capita* jest zbliżony do istniejącego w Polsce.

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

SUMMARY

The article presents a condition of the housing in Lithuania in years 2001—2009. Considerations of the housing development, conditions in the housing construction, resources 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 Lithuania.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует жилищное положение в Литве в 2001—2009 гг. Были обсуждены обусловленности развития жилищного хозяйства, ситуация в жилищном строительстве, фонды и условия проживания, а также издержки на жилье. Автор представил также сопоставление измерителей характеризующих жилищное хозяйство в Польше и в Литве.