

STATYSTYKA MIĘDZYNARODOWA

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Republice Czeskiej

Republika Czeska jest krajem o powierzchni 78865 km², ze średnią gęstością zaludnienia 134 osoby¹ na km². Jej stan ludności zwiększył się do 10,5 mln mieszkańców.

TABL. 1. LUDNOŚĆ (stan w dniu 31 XII)

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2010
Ludność w tys.	10330,8	10272,5	10234,1	10517,2
Przyrost naturalny w ‰	-2,1	-1,8	-0,6	1,0

Źródło: *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2011*.

W minionych dziesięcioleciach nastąpił radykalny spadek przyrostu naturalnego. Dopiero w ostatnich latach odnotowano jego minimalnie dodatnią wartość, co spowodowane zostało dodatnim saldem migracji. Wysokość dodatniego salda migracji wynosiła w ostatnich latach ok. 20 tys. rocznie, w tym 28 tys. w 2009 r. i 16 tys. w 2010 r.². Swego rodzaju ciekawostkę stanowi fakt, że w tych dwóch latach prawie 4 tys. Polaków opuściło Republikę³.

Ludność — według stanu w końcu 2010 r. — tworzyła 4149,7 tys. gospodarstw domowych o średniej wielkości 2,51 osoby.

PKB wyniósł w 2010 r. 3775,2 mld koron czeskich (tabl. 2).

TABL. 2. PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

Wyszczególnienie	2000	2005	2008	2009	2010
W mld koron (ceny bieżące)					
PKB	2069,7	3116,1	3848,4	3739,2	3775,2
Inwestycje w środki trwałe	652,3	804,6	1031,2	927,5	923,0
W %					
Roczne tempo wzrostu PKB	4,2	6,8	3,1	-4,7	2,7
Inwestycje w środki trwałe	11,4	6,0	3,1	-11,5	0,1

Źródło: jak przy tabl. 1.

¹ *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2011*, Český statistický úřad, Praha 2011.

² Ditto.

³ Ditto.

Inwestycje w środki trwałe w 2010 r. stanowiły 24,4%, wobec 31,5% w 2000 r. i 24,8% w 2009 r.⁴. Ich wolumen cechowała coraz mniejsza dynamika, co w szczególności odnosi się do lat po 2008 r.

PKB, stanowiący w 2009 r. 181,6 mld USD, lokował Republikę na 43 miejscu w świecie, a w ujęciu *per capita* (17310 USD) dawał 57 miejsce w rankingu światowym⁵. Według standardowej siły nabywczej waluty czeskiej PKB w 2008 r. wynosił według urzędowego kursu euro 149 mld⁶. PKB *per capita* stanowił 80% średniej dla 27 krajów Unii Europejskiej (UE)⁷.

Chociaż w dostępnych źródłach brak jest danych o wysokości inwestycji mieszkaniowych, to na podstawie informacji o ich udziale w wartości produkcji budowlano-montażowej⁸ można domniemywać, że stanowiły one ok. 5% PKB.

ROZMIARY I STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W 2010 r. oddano do użytku prawie 36,5 tys. mieszkań (tabl. 3).

TABL. 3. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W TYS.

Mieszkania	2005	2007	2008	2009	2010
O g ó ł e m	32863	41649	38380	38473	36442
W domach:					
jednorodzinnych	13472	16988	19611	19124	19760
wielorodzinnych	11526	18171	12497	13766	10912
W wyniku rozbudowy domów:					
jednorodzinnych	2270	1735	1710	1528	1423
wielorodzinnych	1569	1847	1788	1697	1445
W domach opieki społecznej	1047	530	345	275	876
W obiektach niemieszkalnych	794	733	727	803	786
W wyniku przebudowy w obiektach niemieszkalnych	2185	1645	1702	1280	1240

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego miały w latach 2005—2010 dość zbliżony poziom. Było to więcej niż w 2000 r. (25,2 tys.⁹), ale znacząco mniej niż w b. Czechosłowacji¹⁰.

Intensywność budowania mieszkań wyniosła w 2010 r. 3,5 na 1 tys. ludności, wobec 4,0 w 2007 r. Była ona znacznie mniejsza niż w latach siedemdziesiątych

⁴ Obliczenia na podstawie *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2011*.

⁵ *World Development Indicators 2011*, The World Bank, Washington 2011.

⁶ *Europe in figures. Eurostat yearbook 2010*, Eurostat EU, Luxembourg 2010.

⁷ Ditto.

⁸ Udział ten stanowił w latach 2000—2010 niespełna 20% inwestycji, por. *Statistical Yearbook of the Czech Republic* (edycje dla odpowiednich lat), Český statistický úřad, Praha.

⁹ *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2007*, Český statistický úřad, Praha 2007.

¹⁰ *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America* (edycje dla odpowiednich lat) United Nations, New York.

ub. wieku, kiedy wskaźnik ten wynosił np. ok. 10,0 w 1975 r. oraz 7,9 w 1980 r.¹¹.

Większość zbudowanych mieszkań znajdowała się w domach typu jednorodzinnych. W 2010 r. stanowiły one 54,2% zbudowanych, a mieszkania w obiektach wielorodzinnych 30,0%. Reszta przypadała na lokale uzyskane w ramach rozbudowy (7,9%), 2,4% w domach opieki społecznej, a pozostałe przypadały na uzyskane w obiektach niemieszkalnych.

WIELKOŚĆ ZBUDOWANYCH MIESZKAŃ

Średnio na 1 mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym w 2010 r. przypadało 2,3 pokoju oraz 55,0 m² powierzchni mieszkalnej (tabl. 4).

TABL. 4. WIELKOŚĆ ZBUDOWANYCH MIESZKAŃ W DOMACH WIELORODZINNYCH

L a t a	Udział procentowy w ogólnej liczbie mieszkań					Liczba pokoi na 1 mieszkanie	Średnia powierzchnia mieszkalna w m ²
	pomieszczenia sypialne (<i>bed-sitters</i>)	mieszkania z kuchnią według liczby pokoi					
		1	2	3	≥4		
1995	7,0	42,5	9,0	33,2	8,3	2,1	39,5
2000	8,5	22,8	37,5	25,7	5,5	2,0	45,2
2005	9,8	19,3	39,5	25,4	6,0	1,9	50,4
2006	7,9	20,7	36,5	27,8	7,1	2,2	50,2
2007	11,5	15,6	36,7	29,1	7,1	2,1	50,7
2008	7,3	14,5	39,0	30,6	9,4	2,3	54,0
2009	6,6	15,5	39,7	29,6	8,6	2,3	52,1
2010	5,6	14,7	38,8	32,5	8,4	2,3	55,0

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Większość (71,3%) mieszkań ma po 2—3 pokoje. Powierzchnia mieszkalna w domach typu wielorodzinnego wzrosła w latach 1995—2010 o 15,5 m² (o 39,2%) ze względu na wzrost średniej wielkości pokoi.

Ocenę wielkości budowanych mieszkań utrudnia fakt, że nie podaje się ich średniej powierzchni¹², uwzględniającej powierzchnię kuchni, łazienek, WC, przedpokoi i innych. Dlatego pełną powierzchnię użytkową zbudowanych mieszkań wyliczono z relacji powierzchni użytkowej oddanych do użytku mieszkań do liczby mieszkań. Wynosiła ona średnio na 1 mieszkanie (w m² pu) w 2010 r. — 136 w domach jednorodzinnych i 73 w wielorodzinnych.

¹¹ Ditto oraz M. Gorczyca *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów* ZBSE GUS i PAN, Warszawa 1996.

¹² *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2011*.

Wielkość zbudowanych mieszkań w domach typu jednorodzinne w 2010 r. to średnio ponad 95 m² (tabl. 5). W okresie od 1995 r. wzrosła ona o 19,6%.

TABL. 5. WIELKOŚĆ ZBUDOWANYCH MIESZKAŃ W OBIEKTACH TYPU JEDNORODZINNEGO

L a t a	Udział procentowy w ogólnej liczbie mieszkań						Liczba pokoi na 1 mieszkanie	Średnia powierzchnia mieszkalna w m ²
	pomieszczenia sypialne (bed-sitters)	mieszkania z kuchnią według liczby pokoi						
		1	2	3	4	≥5		
1995	0,5	1,5	7,7	27,6	30,2	32,5	3,9	79,6
2000	0,3	1,1	5,4	17,0	31,0	45,1	4,4	96,9
2005	0,3	0,8	5,3	15,2	34,2	44,1	4,4	98,1
2006	0,2	0,7	4,4	15,3	37,9	41,5	4,4	97,9
2007	0,3	0,8	3,6	15,2	37,6	42,5	4,3	97,1
2008	0,2	0,8	3,0	14,0	40,2	41,8	4,4	96,3
2009	0,3	0,8	3,3	15,4	40,5	39,7	4,4	94,4
2010	0,3	0,8	2,9	14,2	40,6	41,3	4,4	95,2

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Wzrost średniej wielkości mieszkań wynikał zarówno z rosnącej liczby pokoi, jak i ich wielkości. Można szacować, że powierzchnia użytkowa mieszkań (poza pokojami) stanowiła w 2010 r. ok. 40 m², podobnie jak w latach 2000—2006¹³.

RUCH BUDOWLANY W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM

W 2010 r. rozpoczęto budowę 28,1 tys. mieszkań, co oznaczało znaczący spadek ich liczby w porównaniu z poprzednimi latami. Większy spadek wystąpił w zakresie budownictwa wielorodzinnego niż jednorodzinne (tabl. 6).

TABL. 6. MIESZKANIA, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W TYS.

Mieszkania	2005	2007	2008	2009	2010
O g ó ł e m	40381	43796	43531	37319	28135
W domach:					
jednorodzinnych	17579	20990	22918	18750	16611
wielorodzinnnych	13574	15283	13724	11045	5798
W wyniku rozbudowy domów:					
jednorodzinnych	3141	2269	2187	1998	1749
wielorodzinnnych	2103	1858	1882	1729	1502
W domach opieki społecznej	527	545	629	582	414
W obiektach niemieszkalnych w wyniku ich rozbudowy	1525	685	519	757	497

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Mieszkania w domach wielorodzinnnych, których budowę rozpoczęto w 2005 r. stanowiły 33,6% ich łącznej liczby, wobec 20,6% w 2010 r.

¹³ Ditto.

W 2010 r. wydano pozwolenia na budowę ponad 39 tys. mieszkań, co stanowiło zmniejszenie ich liczby w porównaniu ze stanem w 2005 r. o prawie 9 tys. (tabl. 7).

TABL. 7. POZWOLENIA NA BUDOWĘ MIESZKAŃ W TYS.

Pozwolenia na budowę	2005	2007	2008	2009	2010
O g ó ł e m	47974	47298	47389	41954	39158
Nowe budownictwo	16614	19414	20545	17555	15553
Modyfikacje w istniejących obiektach	31360	27884	26844	24399	23605

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Porównanie danych o ruchu budowlanym z efektami finalnymi budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach zdeterminowane jest cyklami budowy mieszkań. Czas trwania budowy wynosił w 2010 r. 42,6 miesiąca w obiektach jednorodzinnych, 30,9 miesiąca w wielorodzinnych, 64,5 miesiąca przy rozbudowie i 33,3 miesiąca w warunkach zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe.¹⁴

CENY I PŁACOCHOŃNOŚĆ JEDNOSTEK MIESZKANIOWYCH

Cena uzyskania 1 m² pum ukształtowała się w 2009 r. na poziomie 23674 koron w obiektach jednorodzinnych i 35197 w wielorodzinnych¹⁵. Po skonfrontowaniu cen 1 m² pum ze średnimi płacami miesięcznymi brutto, które wynosiły w 2009 r. 23425 koron¹⁶, można szacować, że ekwiwalentność płac w stosunku do ceny 1 m² pum wynosiła ok. 1,0 w przypadku budownictwa jednorodzinnego oraz 0,7—0,8 w budownictwie wielorodzinnym.

WYDATKI NA MIESZKANIE

Przeciętne wydatki na mieszkanie czeskich gospodarstw domowych stanowiły w ostatnich latach ok. 1/5 ich ogólnej wysokości (tabl. 8).

TABL. 8. WYDATKI NA MIESZKANIE I ŻYWNOŚĆ W %

Wydatki	2005	2007	2008	2009	2010
Żywność	20,6	20,1	20,1	19,3	19,3
Mieszkanie	20,1	19,9	19,9	21,4	21,7
w tym media	11,2	10,9	11,0	12,0	11,9

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W warunkach malejącego udziału wydatków na żywność, wydatki na mieszkanie przekroczyły poziomem wydatki na żywność w 2009 r.

Koszty usług mieszkaniowych i komplementarnych rosły szybciej niż inne wydatki. Ich wzrost w okresie 2005—2010 wyniósł 32,2%, a indeks cen ogólnych wydatków wzrósł jedynie o 14,9%¹⁷.

¹⁴ *Statistical Yearbook of the Czech Republic 2011.*

¹⁵ Ditto.

¹⁶ Ditto.

¹⁷ Ditto.

CZESKO-POLSKIE PORÓWNANIE

Dokonując tylko ogólnego porównania ważniejszych wyróżników poziomu budownictwa mieszkaniowego Polski i naszych południowych sąsiadów należy przede wszystkim porównać ogólny poziom rozwoju społeczno-ekonomicznego. PKB Republiki Czeskiej w 2010 r., to jak wspomniano, wyniósł 80,3% średniej w UE, a w Polsce — 62%¹⁸.

Udział inwestycji mieszkaniowych w PKB ma w naszym kraju wyjątkowo niski udział (ok. 2%)¹⁹. Podobna natomiast jest intensywność budowania mieszkań (3,5 na 1 tys. ludności w 2010 r.)²⁰.

Wydatki na mieszkanie w wydatkach ogółem gospodarstw domowych mają zbliżony udział w obu krajach (po ok. 20%)²¹.

Dokonując orientacyjnego porównania musimy pamiętać, że Czesi mają znacząco wyższy standard mieszkaniowy (ok. 25 m² pum *per capita* w Polsce oraz 35 m² w Czechach)²².

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

SUMMARY

The article presents the housing situation in the Czech Republic in 2005—2010. The development of housing conditions, the situation in housing, and housing resources, and expenditure on housing are discussed, too. The article also compares indicators characterizing the housing in Poland and the Czech Republic.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует жилищное положение в Чешской Республике в 2005—2010 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 Чешской Республике.

¹⁸ Ditto.

¹⁹ Obliczenia na podstawie *Rocznika Statystycznego Rzeczypospolitej Polskiej 2011*, GUS, Warszawa 2011.

²⁰ Ditto.

²¹ Ditto.

²² M. Gorczyca, *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce na tle wybranych krajów*, WSiIZ w Rzeszowie, Rzeszów 2008 (materiały powielane).