

Mieszkalnictwo na Białorusi

Białoruś to średniej wielkości, słabo zaludniony (46 osób na km²) kraj europejski, o powierzchni 207,6 tys. km²¹, zamieszkaną przez niespełna 9,5 mln ludności (tabl. 1).

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

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2009	2010
Ludność w tys.	10177	9957	9630	9500	9481
Przyrost naturalny w %	-3,2	-4,1	-5,3	-2,7	-3,0

Źródło: *Republic of Belarus Statistical Yearbook 2011*, National Statistical Committee of the Republic Belarus, Minsk 2011.

Liczba ludności zmniejszyła się głównie na skutek ujemnego przyrostu naturalnego. Z dostępnych danych² wynika, że w I kwartale 2011 r. liczba ludności zmniejszyła się o dalsze 7 tys. Średnia wielkość gospodarstw domowych to ok. 2,7 osoby, a 26% ich liczby stanowiły gospodarstwa jednoosobowe³.

PKB Białorusi wynosił w 2009 r. 53,7 mld USD według kursu wymiany rubla białoruskiego oraz 12740 USD stosownie do jego siły nabywczej, co lokowało Białoruś na 88 miejscu w świecie⁴. Z danych statystyki białoruskiej wynika, że dynamika PKB w okresie 1995—2010 wyniosła (1995=100,0) 276,1.

TABL. 2. PKB A INWESTYCJE OGÓŁEM I MIESZKANIOWE (ceny bieżące)

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PKB w mld rubli	65067,1	79267,0	97165,3	129790,8	137442,2	162963,6
Inwestycje ogółem:						
w mld rubli	15095,8	20374,1	26053,3	37202,3	43377,6	55380,8
w % PKB	23,2	25,7	26,8	28,7	31,6	34,0
Inwestycje mieszkaniowe w %	16,3	15,4	17,3	17,3	20,7	21,6

Źródło: obliczenia na podstawie *Republic of Belarus Statistical Yearbook 2011*, National Statistical Committee of the Republic Belarus, Minsk 2011.

¹ *Republic of Belarus Statistical Yearbook 2011*, National Statistical Committee of the Republic Belarus, Minsk 2011.

² „Statistika Białorusi” 2011 nr 2.

³ W 2001 r. były to 2,8 osoby — *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 2004*, New York 2005.

⁴ *World Development Indicators 2011*, The World Bank, Washington 2011.

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły ok. 1/5 ich ogółu (tabl. 2). Wielkość inwestycji mieszkaniowych oszacowana na podstawie udziału w PKB inwestycji ogółem wynosiła w latach 2005—2010 odpowiednio: 3,8%, 4,0%, 4,6%, 5,0%, 6,5% i 7,3% wobec 5,2% w 2000 r.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W 2010 r. oddano do użytku mieszkania o ogólnej powierzchni 6629,9 tys. m² (tabl. 3). Ponad połowę stanowiły mieszkania zbudowane przez państwo, przy czym dominowało budownictwo wykonane przez władze lokalne (budownictwo komunalne).

TABL. 3. STRUKTURA INWESTORSKA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

L a t a	Ogółem	W tym: według form własności			
		państwowa			prywatna
		razem	rządowa	komunalna	
W tys. m ² powierzchni					
1995	1948,8	968,2	455,1	513,1	977,6
2000	3528,5	716,0	207,8	508,2	2812,5
2005	3785,5	700,7	157,9	542,8	3075,3
2006	4087,5	900,4	117,8	682,6	3278,4
2007	4660,7	702,7	157,1	545,6	3943,8
2008	5082,9	679,7	125,2	554,5	4392,0
2009	5710,6	2868,0	205,1	2662,9	2816,2
2010	6629,9	3651,5	110,9	3540,6	2924,6
W % powierzchni					
1995	100,0	49,7	23,4	26,3	50,2
2000	100,0	20,3	5,9	14,4	79,7
2005	100,0	18,5	4,2	14,3	81,2
2006	100,0	19,6	2,9	16,7	80,2
2007	100,0	15,1	3,4	11,7	84,6
2008	100,0	13,4	2,5	10,9	86,4
2009	100,0	50,2	3,6	46,6	49,3
2010	100,0	55,1	1,7	53,4	44,1

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W latach 1995—2010 inwestycje mieszkaniowe wzrosły o 240%, a w ich strukturze nastąpiły istotne przesunięcia. Radykalnie zmniejszył się udział inwestorów prywatnych. O ile w 2000 r. partycypowali oni w ok. 4/5 inwestycji, to w latach 2009 i 2010 wystąpił spadek tego udziału do niespełna 1/2 (do poziomu z 1995 r.).

**TABL. 4. ROZMIARY I INTENSYWNOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
W UJĘCIU REGIONALNYM**

Okręgi	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
W tys. m² powierzchni								
O g ó ł e m Białoruś	1948,8	3528,5	3785,5	4087,5	4660,7	5082,9	5710,6	6629,9
Witebski	273,3	425,5	371,8	387,9	463,0	507,7	590,0	617,6
Homelski	265,2	468,4	497,0	523,9	620,9	678,9	764,2	964,4
Grodzieński	235,8	452,7	442,5	516,5	581,0	608,4	692,8	808,7
Miasto Mińsk	295,3	593,0	843,0	897,1	973,9	1106,6	1117,5	1153,4
Miński	354,3	637,0	734,9	751,7	895,9	944,1	1087,0	1300,8
Mohylewski	198,3	396,8	330,3	370,3	419,9	453,7	580,6	681,6
W m² na 1 tys. mieszkańców								
O g ó ł e m Białoruś	191	354	392	426	487	533	601	698
Brzeski	218	375	395	450	499	557	627	789
Witebski	192	313	290	306	369	409	478	504
Homelski	169	305	336	358	427	469	530	671
Grodzieński	195	386	397	469	533	563	645	757
Miasto Mińsk	177	352	481	508	546	613	611	622
Miński	222	413	502	518	620	657	763	919
Mohylewski	160	330	289	328	375	409	527	624

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Intensywność budowania — w przeliczeniu na 1 tys. ludności — stale rosła, szybciej od wyników ogółem, gdyż występował wspomniany spadek liczby ludności. W ujęciu regionalnym najintensywniej budowano w okręgu mińskim, w którym efekty były w przybliżeniu 2 razy wyższe niż w witebskim.

Szczegółowa struktura rozmiarów budownictwa mieszkaniowego według źródeł finansowania (tabl. 5) potwierdza malejący w ostatnich latach udział środków własnych ludności, głównie na rzecz rosnącego udziału kredytów bankowych.

**TABL. 5. EFEKTY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
WEDŁUG ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA**

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Efekty budownictwa mieszkaniowego w tys. m²						
O g ó ł e m	3785,5	4087,5	4660,7	5082,9	5710,6	6629,9
Struktura źródeł finansowania						
Skonsolidowane środki budżetowe	6,5	5,1	5,1	5,0	4,9	4,0
Środki własne organizacji	5,8	6,6	3,3	5,4	3,9	4,1
Środki ludności	50,8	49,5	51,0	46,1	46,2	37,6
Środki zagraniczne	0,1	0,03	0,1	0,2	0,3	0,2
Kredyty bankowe	36,6	38,8	40,1	43,2	44,6	53,8

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W 2010 r. oddano do użytku 84,7 tys. mieszkań (tabl. 6).

TABL. 6. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ogółem mieszkania w tys.	27,3	39,4	43,3	45,6	53,1	59,8	69,6	84,7
Średnia wielkość mieszkania w m ²	71,4	89,6	87,5	89,6	87,8	85,0	82,1	78,3
Mieszkania według liczby pokoi w %:								
1	11	11	13	14	16	17	19	20
2	30	25	27	28	32	32	35	37
3	42	41	46	44	40	39	35	34
4 i więcej	17	23	14	14	12	12	11	9
Mieszkania spółdzielni budowlano- -mieszkaniowych w tys.	3,5	10,4	12,3	11,0	18,2	23,0	31,5	44,3
Średnia wielkość mieszkania w m ²	60,3	63,3	64,6	65,4	64,6	64,7	63,6	62,9
Mieszkania zbudowane przez indywi- dualnych inwestorów:								
ogółem w tys.	4,7	11,7	7,9	8,6	9,8	10,1	11,7	11,2
średnia wielkość mieszkań w m ²	114,4	131,5	157,4	158,0	154,1	155,4	150,4	147,6

Źródło: jak przy tabl. 1.

Dynamika efektów budownictwa mieszkaniowego wyrażona liczbą zbudowanych mieszkań była zbliżona do wyrażonej powierzchnią. Największe mieszkania miały osoby fizyczne. Ich powierzchnia miała średnio po ok. 150 m², wobec jedynie 60 m² w przypadku mieszkań wykonywanych przez spółdzielnie budownictwa. Dominowały mieszkania z 2 lub 3 pokojami. Rosnący udział małych mieszkań, przy spadku największych, wynikał z rosnącego udziału budownictwa komunalnego.

REGIONALNE ROZMIESZCZENIE EFEKTÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Jak wskazują dane z tabl. 7, zdecydowanie intensywniej budowano mieszkania w miastach niż na wsi, przy czym różnice były bardziej widoczne w odniesieniu do liczby mieszkań niż ich powierzchni (na wsi budowano mieszkania większe). Wyższa intensywność budowania w miastach to także konsekwencja rosnącego odsetka ludności miejskiej — z 70,1% w 2000 r. do 75,1% w 2010 r.

**TABL. 7. INTENSYWNOŚĆ BUDOWANIA MIESZKAŃ W MIASTACH I NA WSI
NA 1 TYS. MIESZKAŃCÓW**

Lata	Powierzchnia w m ²			Mieszkania		
	ogółem	miasta	wieś	ogółem	miasta	wieś
1995	191	216	137	2,7	3,2	1,5
2000	354	351	360	3,9	4,2	3,3
2005	392	366	457	4,5	4,3	4,9
2006	426	389	522	4,7	4,7	4,9
2007	487	454	577	5,6	5,6	5,5
2008	533	517	578	6,3	6,5	5,6
2009	601	608	580	7,3	8,0	5,3
2010	698	710	665	8,9	9,7	6,7

Źródło: jak przy tabl. 1.

W ujęciu regionalnym intensywność budowania mieszkań nie różniła się specjalnie między okręgami (tabl. 8), choć — jak należało się spodziewać — najwięcej budowano w stolicy i okręgu podstołecznym.

TABL. 8. ROZMIESZCZENIE EFEKTÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO WEDŁUG OKRĘGÓW

Okręgi	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Mieszkania w tys.								
O g ó l e m Białoruś	27,3	39,4	43,3	45,6	53,1	59,8	69,6	84,7
Brzeski	4,1	5,7	6,0	6,2	7,4	8,1	9,7	13,0
Witebski	3,9	4,9	5,0	5,1	6,0	6,7	8,1	9,0
Homelski	4,0	5,2	5,4	6,3	7,1	8,6	9,4	12,0
Grodzieński	3,0	4,5	4,8	6,1	6,3	7,0	8,1	10,4
Miasto Mińsk	4,8	8,5	10,9	11,1	12,7	14,2	15,8	16,3
Miński	4,5	6,0	7,1	6,3	8,4	9,3	10,7	14,4
Mohylewski	3,0	4,6	4,1	4,5	5,2	5,9	7,8	9,6
Mieszkania na 1 tys. ludności								
O g ó l e m Białoruś	2,7	3,9	4,5	4,7	5,6	6,3	7,3	8,9
Brzeski	2,7	3,8	4,2	4,3	5,2	5,8	6,9	9,3
Witebski	2,7	3,6	3,9	4,0	4,8	5,4	6,6	7,4
Homelski	2,6	3,4	3,6	4,3	4,8	5,9	6,5	8,4
Grodzieński	2,5	3,9	4,3	5,5	5,8	6,5	7,6	9,8
Miasto Mińsk	2,9	5,0	6,2	6,3	7,1	7,9	8,6	8,8
Miński	2,8	3,9	4,8	4,4	5,8	6,4	7,5	10,1
Mohylewski	2,4	3,8	3,6	3,9	4,6	5,3	7,0	8,7

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Stan substancji mieszkaniowej w 2010 r. to ok. 230 mln m² powierzchni użytkowej (tabl. 9).

TABL. 9. STAN I STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH (stan w dniu 31 XII)

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
O g ó l e m w mln m²	200,5	212,1	220,7	220,5	222,6	224,8	228,2	232,9
W tym państwowe:	64,4	44,0	37,6	35,7	34,8	34,6	34,0	33,1
w mln m ²								
w % ogółu	32,1	20,8	17,0	16,0	15,6	15,4	14,9	14,2
powierzchnia na 1 mieszkańca w m ²	19,7	21,3	22,9	22,7	23,3	23,6	24,0	24,6
Miasta ogółem w mln m²	123,6	135,0	144,4	144,7	147,3	149,8	153,1	157,3
W tym państwowe:								
w mln m ²	56,3	37,2	30,0	28,3	27,4	26,8	26,2	25,4
w % ogółu	45,6	27,5	20,8	19,3	18,6	18,0	17,1	16,1
powierzchnia na 1 mieszkańca w m ²	17,8	19,3	20,8	20,5	21,1	21,3	21,6	22,1
Wieś ogółem w mln m²	76,9	77,1	76,3	75,8	75,3	75,0	75,1	75,6
W tym państwowe:								
w mln m ²	8,1	6,8	7,6	7,4	7,4	7,8	7,8	7,7
w % ogółu	10,5	8,9	9,9	9,7	9,9	10,4	10,4	10,2
powierzchnia na 1 mieszkańca w m ²	23,7	25,9	28,5	28,7	29,5	30,2	31,0	32,0

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Prywatyzacja mieszkań doprowadziła do tego, że udział zasobów państwowych zmalał w 2010 r. do 14,2%⁵.

W ujęciu regionalnym zasoby mieszkaniowe mają zbliżony poziom w poszczególnych okręgach Białorusi (tabl. 10).

TABL. 10. ZASOBY MIESZKANIOWE WEDŁUG OKRĘGÓW W MLN M² (stan w dniu 31 XII)

Okręgi	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
O g ó ł e Białoruś	200,5	212,1	220,7	220,5	222,6	224,8	228,2	232,9
Brzeski	28,6	31,1	32,9	33,2	33,6	33,7	34,4	35,1
Witebski	28,7	29,6	29,5	29,7	29,7	29,9	30,2	30,6
Homelski	32,0	33,6	35,5	33,8	34,0	34,1	34,5	35,1
Grodzieński	24,8	26,1	27,0	27,1	27,3	27,6	28,0	28,6
Miasto Mińsk	28,1	31,3	33,7	34,8	35,1	35,8	36,8	38,0
Miński	32,5	33,5	34,6	34,3	35,2	35,9	36,3	37,0
Mohylewski	25,8	26,9	27,5	27,6	27,7	27,8	28,0	28,5

Źródło: jak przy tabl. 1.

Mieszkania białoruskie mają relatywnie niski standard instalacyjny, co w szczególności dotyczy mieszkań na wsi (tabl. 11).

TABL. 11. POWSZECHNOŚĆ WYPOSAŻENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W INSTALACJE W %

Instalacje	Miasta					Wieś				
	2000	2005	2008	2009	2010	2000	2005	2008	2009	2010
Wodociągowa	96	97	97	97	97	66	70	73	74	75
Kanalizacyjna	95	96	96	96	96	60	65	69	70	71
Centralnego ogrzewania	95	96	96	96	96	49	54	60	62	63
Gazowa	78	76	75	75	74	89	91	92	92	92
Ciepłej wody	88	92	91	92	92	32	41	44	45	47
Łazienka	92	93	93	94	94	53	56	61	63	64

Źródło: jak przy tabl. 1.

WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Przyrost substancji mieszkaniowej, przy spadku ludności, przyczynił się do poprawy przestronności zaludnienia mieszkań. Standard mieszkaniowy (powierzchnia *per capita*) w pierwszej dekadzie XXI w. poprawił się w stosunku do 2000 r. o 15,9%, tzn. w tempie ok. 1,5% rocznie. Na wsi był on wyższy o 14,5%.

⁵ *Statistical Yearbook of Belarus 2007*, National Statistical Committee of the Republic Belarus, Minsk 2007.

**TABL. 12. STANDARD MIESZKANIOWY WEDŁUG OKRĘGÓW
W M² NA 1 MIESZKAŃCA (stan w dniu 31 XII)**

Okręgi	2000			2010		
	ogółem	miasta	wieś	ogółem	miasta	wieś
O g ó ł e m Białoruś	21,3	19,3	25,9	24,6	22,1	32,0
Brzeski	21,0	19,0	24,3	25,2	22,7	30,0
Witebski	21,9	19,7	26,5	25,0	22,2	33,0
Homelski	21,0	20,2	25,6	24,5	22,0	31,4
Grodzieński	22,3	19,3	27,5	26,8	23,3	35,2
Miasto Mińsk	18,5	18,5	—	20,4	20,4	—
Miński	21,8	19,0	24,9	26,2	23,0	30,3
Mohylewski	22,5	20,2	28,3	26,2	23,3	35,9

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Liczbę osób, których warunki mieszkaniowe poprawiły się oraz oczekujących na poprawę w ciągu roku zamieszczono w tabl. 13.

**TABL. 13. LICZBA OSÓB, KTÓRYCH WARUNKI MIESZKANIOWE ULEGŁY POPRAWIE
ORAZ OCZEKUJĄCYCH NA POPRAWĘ W TYS.**

Wyszczególnienie	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba osób otrzymujących mieszkanie, poprawiających swoje warunki mieszkaniowe	32,0	24,2	31,3	34,0	38,5	30,8	41,6	48,9
miasta	27,4	18,5	20,2	22,9	26,9	28,1	38,6	45,4
wieś	4,6	5,7	11,1	11,1	11,6	2,7	3,0	3,5
Liczba zarejestrowanych oczekujących na poprawę (stan w dniu 31 XII)	623,8	568,8	564,8	623,1	717,5	701,0	793,1	855,6
miasta	596,9	543,4	528,8	576,6	659,6	648,1	723,5	775,1
wieś	26,9	25,4	36,0	46,5	57,9	52,9	69,6	80,5

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W latach 2000—2010 liczba osób, których warunki mieszkaniowe poprawiły się wzrosła z 24,2 tys. do 48,9 tys. Większość z nich mieszkała w miastach. Równocześnie w tym okresie o 287 tys. wzrosła liczba oczekujących na mieszkanie.

WYDATKI MIESZKANIOWE

Poziom wydatków na mieszkanie jest relatywnie niski, choćby w kontekście bardzo wysokiego udziału wydatków na żywność. Udział tych pierwszych to w 2010 r. jedynie 7,0% wydatków konsumpcyjnych, a tych drugich — aż 36,8% (tabl. 14).

TABL. 14. WYDATKI NA MIESZKANIE I NA ŻYWNOŚĆ W % WYDATKÓW OGÓŁEM

Wydatki	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Na żywność	58,0	42,4	40,2	39,2	38,9	37,9	36,8
Na mieszkanie	3,0	9,1	8,8	7,4	7,0	7,7	7,0
miasta	3,3	9,7	9,2	7,6	7,1	7,8	7,1
wieś	1,9	7,5	3,1	6,7	6,6	7,4	6,7

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

W niepodległej Białorusi wydatki na mieszkanie są wyższe niż w b. Związku Radzieckim (o ok. 3,0%). Sprawił to m.in. wyższy standard instalacyjny mieszkań w miastach.

POLSKO-BIAŁORUSKIE PORÓWNANIE MIESZKANIOWE

Dokonując porównania ważniejszych mierników rozwoju mieszkalnictwa z naszym wschodnim sąsiadem musimy pamiętać, że Polska jest krajem bardziej rozwiniętym gospodarczo i z bogatszym społeczeństwem. Przypomnijmy, że PKB *per capita* Białorusi według parytetu siły nabywczej wynosił w 2009 r. 12740 USD. W Polsce było to 19082,3 USD⁶. Natomiast wydatki na żywność to 37,9% na Białorusi, w Polsce — 25,2%, a na mieszkanie — 7,7% na Białorusi oraz 19,7% w naszym kraju. Standard mieszkaniowy wynoszący ok. 25 m² powierzchni użytkowej mieszkania był podobny w obu państwach.

Poprawa warunków mieszkaniowych na Białorusi jest szybsza niż u nas, gdyż wyższy jest tam wysiłek inwestycyjny w mieszkalnictwie. Nakłady na inwestycje mieszkaniowe mają u nas 2—3 razy niższy udział w PKB (ok. 2%), niższa też jest intensywność budowania mieszkań w Polsce.

Nie wchodząc szerzej w konfrontacje komparatystyczne można stwierdzić, że nasze miejsce w rankingu mieszkaniowym jest znacznie mniej korzystne niż w rankingu ekonomicznym.

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

SUMMARY

The article presents the housing situation in Belarus in 2000—2010. The development of housing conditions, the situation in housing and housing resources, and expenditure on housing are discussed. The article also compares indicators characterizing the housing in Poland and Belarus.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует жилищное положение в Республике Беларусь в 2000—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 в Беларуси.

⁶ *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2010 (2010)*, GUS, Warszawa.