

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo na Węgrzech

Węgry pod względem rozwoju społeczno-ekonomicznego są krajem podobnym do naszego. Interesujące jest zatem ukazanie — na podstawie obszernej faktografii — stanu tamtejszego mieszkalnictwa i dokonanie konfrontacji jego mierników z ich odpowiednikami w naszym państwie.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Węgry są krajem średniej wielkości (93,0 tys. km²) i przeciętnej gęstości zaludnienia (107 osób na 1 km²)¹. Na początku 2010 r. miały one nieco ponad 10 mln mieszkańców.

TABL. 1. ZMIANY STANU LUDNOŚCI (stan na początku roku)

Ludność	1970	1980	1990	2000	2005	2009	2010
O g ó ł e m w tys.	10322	10709	10375	10222	10098	10014	9986
Przyrost naturalny w ‰	3,6	0,3	-1,9	-3,7	-3,8	-3,4	-4,1

Ź r ó d ł o: *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

O ile wcześniej (tabl. 1) przyrost naturalny był dodatni, to pod koniec ub. stulecia był on ujemny. Dane wskazują na niepowodzenia pronatalistycznej polityki rządu węgierskiego, polegającej m.in. na przydzielaniu mieszkań dla młodych rodzin z dziećmi oraz umarzaniu wkładów mieszkaniowych w zależności od liczby dzieci. Dlatego liczba osób przypadających na 1 gospodarstwo domowe zmalała z 3,0 w 1970 r. do 2,3 w 2006 r.² i 2,1 aktualnie.

Udział inwestycji mieszkaniowych w PKB do 1990 r. wynosił średnio ok. 5%³. W latach 90. ub. wieku zmniejszył się on do 3%, a ostatnimi laty odnotowano jeszcze niższy poziom. W okresie 2008—2010 PKB wynosił

¹ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*. Hungarian Central Statistical Office, Budapest 2012.

² Obliczenia na podstawie *Statistical Yearbook of Hungary* (edycje dla odpowiednich lat). Hungarian Statistical Office, Budapest.

³ Ditto oraz *Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat). United Nations, New York.

(w mld forintów, w cenach bieżących) odpowiednio: 26545,6, 25622,9 i 26747,7⁴. W latach tych udział inwestycji w środki trwałe stanowił: 17,9%, 8,4% i 18,9%⁵. Z kolei udział w PKB inwestycji w nieruchomości, wśród których dominowały inwestycje mieszkaniowe (oddzielnie niewyodrębnione) stanowił, kolejno: 4,1%, 3,7% i 3%, a ich partycypacja w łącznych inwestycjach w środki trwałe odpowiednio: 23,1%, 19,9% i 15,6%⁶.

Rozpatrując udział inwestycji mieszkaniowych w PKB pamiętać należy o zmianach jego wolumenu. W 2009 r. nastąpił jego spadek — w porównaniu z rokiem poprzednim — o 6,9%⁷. Analogiczne dane dla inwestycji ogółem to spadek o 10,4% w 2009 r. w stosunku do roku poprzedniego⁸. PKB *per capita* wzrósł w latach 2000—2009 z 4638 USD do 12886 USD⁹. Wyrażony natomiast w euro zwiększył się w latach 2002—2011 z 6,9 tys. do 10,1 tys.¹⁰. Jego poziom, według standardowej siły nabywczej forinta (Purchasing Power Parity), wzrósł w latach 2002—2011 z 12,5 tys. euro do 16,5 tys. euro, a dynamika (rok do roku) wynosiła w 2001 r. — 103,8% i 2009 r. — 93,3%¹¹. Według Eurostatu PKB *per capita* wyniósł w tych latach 11,7 tys. euro i 15,3 tys. euro¹². Dane te potwierdzają załamanie w gospodarce węgierskiej spowodowane światowym kryzysem ekonomicznym.

Produkcja budowlana wyniosła w 2010 r. 1792,3 mld forintów, a w 2011 r. 1687,6 mld forintów. Jej niższy od spadku PKB poziom wynikał z inercji układu.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W 2011 r. oddano do użytku na Węgrzech blisko 12,7 tys. mieszkań (tabl. 2).

TABL. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU

Wyszczególnienie	1970	1980	1990	2000	2005	2009	2010	2011
O g ó ł e m	80276	89065	43971	21583	41084	31994	20823	12655
Na tys. osób	7,77	8,32	4,22	2,11	4,07	3,19	2,09	1,27

Źródło: *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

⁴ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

⁵ Obliczenia na podstawie *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

⁶ Ditto.

⁷ Ditto.

⁸ Ditto.

⁹ *World Statistics Pocketbook 2010*. United Nations, New York 2010.

¹⁰ *Statistical Nachrichten*. October 2012.

¹¹ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

¹² Dane Eurostatu, http://europa.eu/geninfo/latoz/en/index_1_en.htm.

Liczba mieszkań w 2011 r. była znacząco mniejsza niż w latach przed transformacją ustrojową. W ujęciu względnym (w przeliczeniu na 1 tys. ludności) apogeum efektów do ich perygeum wynosiło 9,46 do 1,27 mieszkań rocznie¹³. Spadek ten spowodowany był, podobnie jak u nas, wycofywaniem się państwa z pomocy budownictwu mieszkaniowemu.

Większość efektów budownictwa mieszkaniowego przypadała na miasta. Udział mieszkań oddanych do użytku na wsi stanowił w 2000 r. 40,4% ich liczby i 24,5% w 2011 r. (tabl. 3). Rosnący był zwłaszcza udział mieszkań zbudowanych w Budapeszcie, odpowiednio 14,4% i 25,2% ich krajowej liczby.

TABL. 3. STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Wyszczególnienie	2000	2007	2008	2009	2010	2011
O g ó ł e m	21583	36159	36075	31994	20823	12656
Budapeszt	3113	9654	9477	10385	6186	3192
Pozostałe miasta	9760	17977	18941	15267	10544	6453
Wieś	8710	8528	7657	6342	4093	3010
Według inwestorów						
Osoby prywatne	17989	18707	18895	15320	10300	8007
Przedsiębiorstwa	3132	16687	17014	16424	10388	4392
Władze lokalne	193	278	122	176	52	134
Pozostali	269	487	44	74	83	122
Typy budynków	20899	31964	31610	27056	.	.
w tym:						
Jednorodzinne	16831	17146	17299	14169	.	.
Wielorodzinne	4068	14818	14311	12887	.	.
Wyposażenie w instalacje w % ogółem						
Wodociągowa	96,6	99,1	99,2	99,1	99,0	98,9
Kanalizacyjna	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
w tym publiczna	58,1	86,1	87,0	88,6	89,7	89,0
Łazienka	97,4	98,4	98,3	98,1	98,4	98,0
Gaz z sieci	77,1	91,7	92,8	93,0	91,5	90,4

Ź r ó d ł o: obliczenia na podstawie *Statistical Yearbook of Hungary* (edycje dla odpowiednich lat).

Największy udział w łącznej liczbie zbudowanych mieszkań przez poszczególnych inwestorów budownictwa mieszkaniowego mieli indywidualni inwestorzy, natomiast znikomy samorządy.

Wysoki był standard instalacyjny mieszkań, przy czym podkreślenia wymaga fakt wyraźnego wzrostu udziału (o 30%) zbudowanych mieszkań podłączonych do publicznej kanalizacji w latach 2000—2011.

Średnia wielkość mieszkań była zbliżona, jeśli idzie o liczbę pokoi (tabl. 4), natomiast o prawie 1/10 zmalała ich średnia powierzchnia użytkowa. Wynikało to głównie ze znacznego spadku wielkości mieszkań zbudowanych w stolicy

¹³ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

kraju. W pierwszej dekadzie XXI w. zbudowano też kilka tysięcy domów letniskowych.

TABL. 4. WIELKOŚĆ ZBUDOWANYCH MIESZKAŃ

Wyszczególnienie	2000	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania według liczby pokoi w %						
1	5,3	8,1	7,0	7,8	7,3	6,2
2	23,0	26,8	24,0	24,7	24,3	20,7
3	36,8	28,4	29,3	28,7	29,6	27,6
4	22,8	27,1	29,0	28,8	27,3	31,1
≥5	12,1	9,6	10,7	10,0	11,5	14,5
Średnia liczba pokoi	3,2	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1
Średnia powierzchnia użytkowa ogółem mieszkań w m ²	98,4	87,4	90,0	88,8	92,0	103,1
Budapeszt	101,5	63,8	66,8	67,0	68,7	75,7
pozostałe miasta	97,3	89,8	92,1	92,8	96,0	105,3
wieś	98,6	108,9	113,7	115,0	117,9	127,3

Źródło: jak przy tabl. 3.

W latach 2000—2011 nastąpiły również istotne przesunięcia w strukturze technologii budowania mieszkań. O kilka p.proc. zmniejszył się udział budownictwa z cegieł (z 83,4% do 76,0%), natomiast znacząco (z 2,5% do 10,8%) wzrósł udział budownictwa szkieletowego.

Z różnych powodów (wyburzenia, przebudowa i rozbudowa) zmniejszyły się w latach 2000 i 2011 ubytki liczby mieszkań z 6,2 tys. do 2,8 tys.¹⁴.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Według stanu na początku 2012 r. zasoby mieszkaniowe Węgier to 4358,9 tys. mieszkań (tabl. 5).

TABL. 5. ZASOBY MIESZKANIOWE (stan na początku roku)

L a t a	Liczba mieszkań w tys.							
	ogółem	w tym			według liczby pokoi			
		Budapeszt	inne miasta	wieś	1	2	3	≥4
1980	3542,4	726,7	1546,0	1269,7	973,4	1720,2	733,4	115,4
1990	3853,3	793,8	1605,4	1454,1	645,1	1680,9	1116,0	411,3
2001 ^a	4064,7	821,0	1863,7	1380,0	517,1	1681,8	1254,9	610,9
2012	4358,9	898,1	2198,0	1262,8	525,9	1744,7	1351,2	737,1

^a stan na 1 lutego.

U w a g a. Niepełne zbilansowanie niektórych wielkości wynika z przyjętych zaokrągleń.

Źródło: *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit. oraz obliczenia na jego podstawie.

¹⁴ Ditto.

Liczba mieszkań w latach 1980—2012 zwiększyła się o 22,9%, tzn. w średniorocznym tempie zbliżonym do 0,7%. Większość mieszkań znajdowała się w miastach (71%), w tym w Budapeszcie prawie 21%.

W latach 1980—2012 nastąpiły istotne przesunięcia w strukturze mieszkań według liczby pokoi. Kolejno — od 1 do ≥ 4 pokoi — ich udział wynosił na początku 2012 r.: 12, 40, 31 i 17, wobec: 27, 49, 21 i 3 w 1980 r. W ten sposób, jeśli w 1980 r. na 1 mieszkanie przypadało 1,93 pokoju, to w 1990 r. — 2,37, w 2001 r. — 2,35, a w 2012 r. — 2,61. Mieszkania na wsi były większe (2,72 pokoju) niż w miastach (2,39 w Budapeszcie i 2,63 w pozostałych)¹⁵.

Stopień nasycenia mieszkaniami wynosił na początku 2012 r. 442 na 1 tys. ludności. Był to istotny wzrost, gdyż w 1989 r. wynosił on 371, a w 2000 r.¹⁶ 398. O jego poprawie zdecydował nie tylko przyrost liczby mieszkań, ale również spadek liczby ludności w ostatnich latach.

W latach 1980—2012 budowa coraz większych mieszkań oraz spadek ich zaludnienia doprowadziły do poprawy standardu mieszkaniowego. W trakcie spisu mieszkaniowego w 2001 r. powierzchnia użytkowa mieszkania *per capita* wynosiła 32 m². Na mieszkanie mające ok. 74 m² powierzchni użytkowej przypadało wtedy ok. 2,3 osoby¹⁷. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania (pum) według liczby pokoi — od 1 do ≥ 6 — wynosiła wówczas w m²: 40, 62, 83, 106, 131 i 166¹⁸.

WYDATKI NA MIESZKANIE

Utrzymanie mieszkań i opłaty za media energetyczne pochłaniały w 2010 r. 24,1% wydatków gospodarstw domowych. W pierwszym decylnym dochodowym wyniosły one 31,3%, a w dziesiątym 21,0%¹⁹. Analogiczne dane dotyczące wydatków na żywność wynosiły odpowiednio: 22,3%, 29,0% i 26,5%²⁰. Wzrost wydatków na mieszkanie — w wyniku podobnej jak u nas transformacji ustrojowej — potwierdza rosnąca ich partycypacja w ogólnych wydatkach gospodarstw domowych z 7,6% do 14,1%²¹.

¹⁵ Ditto.

¹⁶ Obliczenia na podstawie *Magyar Statisztikai Évkönyv* (edycje dla odpowiednich lat). Központi Statisztikai Hivatal, Budapest oraz M. Gorczyca *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*. ZBS-E PAN i GUS, Warszawa 1996 i M. Gorczyca *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*. Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów 2008.

¹⁷ M. Gorczyca *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, op. cit.

¹⁸ Ditto.

¹⁹ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

²⁰ *Statistical Yearbook of Hungary 2011*, op. cit.

²¹ M. Gorczyca *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, op. cit.

WĘGIERSKO-POLSKIE PORÓWNANIE SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Porównanie — w ogólnym zarysie — podstawowych mierników rozwoju mieszkalnictwa Węgier i Polski pokazuje, że standard mieszkaniowy jest tam wyższy. Węgierski wskaźnik pum *per capita* jest o blisko $\frac{1}{2}$ wyższy od polskiego (36 m^2 wobec 25 m^2). Zatem przy zbliżonym poziomie w rozwoju społeczno-ekonomicznym pozostajemy w tyle jeśli idzie o miejsce w rankingu mieszkaniowym. Węgrzy dzięki znacznie wyższej intensywności budowania mieszkań wyraźnie nas wyprzedzili, mimo podobnego modelu gospodarki. Pomimo znacznie wyższego standardu mieszkaniowego udział wydatków na mieszkanie węgierskich gospodarstw domowych był tylko o 2 p.proc. wyższy niż polskich (ok. 20% w Polsce²² i 22% na Węgrzech).

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

SUMMARY

The article presents the housing situation in Hungary in 2000—2011. The development of housing conditions, the situation in housing, and housing resources, as well as expenditure on housing are discussed. The article also compares indicators characterizing the housing in Poland and Hungary.

РЕЗЮМЕ

Статья характеризует жилищные условия в Венгрии в 2000—2011 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 Венгрии.

²² Budżety gospodarstw domowych w 2011 r., GUS, Warszawa 2012.