

Prof. WSiIZ dr hab. Mirosław Gorczyca
Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

POTRZEBY MIESZKANIOWE ORAZ ŚRODKI DLA ICH ZASPOKOJENIA W OKRESIE DO 2025 ROKU

Wprowadzenie

Poprawa sytuacji mieszkaniowej Polaków to najważniejszy problem społeczno-ekonomiczny do rozwiązania w najbliższych dekadach. Obietnice w tym zakresie to bardzo nośny kapitał demagogicznych, populistycznych polityków, składających – *ad captandum vulgus* – nierealne obietnice „w tym temacie” (przepraszam za ten kolokwializm). Żeby nie mnożyć licznych przykładów, można wspomnieć obietnice budowy „drugiej Polski” w latach 1971-1990 (zrealizowano *całkowicie* 2/3 obiecywanych efektów), kiedy to około 1985 r. „każda rodzina miała mieć własne mieszkanie”, przez „tanie mieszkanie dla młodych” A. Kwaśniewskiego, aż do megalomańsko nierealnych obietnic Prawa i Sprawiedliwości – budowy 3 mln mieszkań w ciągu 8 lat. Politycy chętnie szermują chwytliwymi hasłami, których nie można zrealizować, jako że *impossibilium nemo obligatur*, a społeczeństwo nie potrafi ich rozliczyć z obietnic, szczególnie w warunkach permanentnego „płodozmianu politycznego”.

Zmiany sytuacji mieszkaniowej zdeterminowane są wielkością środków, jakie przeznaczane są na budownictwo mieszkaniowe. Zależą one od tempa wzrostu gospodarczego, rosnącej zamożności społeczeństwa oraz właściwej polityki mieszkaniowej, z adekwatnym do skali problemu instrumentarium. W artykule tym przedstawię – *grosso modo* – autorską kwantyfikację potrzebnych w latach obecnego dwudziestolecia efektów budownictwa mieszkaniowego i niezbędnych na ten cel środków – dla uzyskania do 2025 r.:

- zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, co stanowiłoby zakończenie ilościowej fazy (*quantitative phase*), po której nastąpiłaby jakościowa faza (*qualitative phase*), jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy;

- obecnej przestronności zaludnienia mieszkań w UE (ca 38 m² powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*).¹

Podstawowe uwarunkowania zmian sytuacji mieszkaniowej

Ustalając makroekonomiczne prognozy rozwoju zakłada się – na ogół – że produkt krajowy brutto w okresie do 2025 r. rósł będzie w średniorocznym tempie ca 5%. Tak wynika z prognoz byłej ekipy rządzącej [*Prognoza makroekonomiczna...*, 2004] oraz założeń obecnej. Są to – moim, i nie tylko, zdaniem – założenia mało realne i zbyt optymistyczne. Nie umniejszając znaczenia tej konstatacji, można będzie – co wynika z wywodów w dalszej części – również w warunkach mniej dynamicznego wzrostu założone w autorskim scenariuszu efekty uzyskać. Wszak rzecz nie tylko w dynamice wzrostu gospodarczego, ale także, a nawet przede wszystkim, w odpowiednich nakładach na budownictwo mieszkaniowe, czy szerzej na mieszkalnictwo w ogóle, które – jak dotąd – traktowane były rezydualnie i – na ogół – mało korzystały z owoców wzrostu.

Uzyskanie zakładanej poprawy sytuacji mieszkaniowej zależec będzie głównie od zmian liczby ludności i gospodarstw domowych, które – w dominancie – obok potrzeb wymiany zużytych technicznie i ekonomicznie zasobów – kreują poziom zapotrzebowania na mieszkania. W omawianym okresie do 2025 r., liczba ludności w mieszkaniach ulegnie – według prognoz GUS [*Prognoza demograficzna...*, 2004] – zmniejszeniu o ponad 1,6 mln, a liczba gospodarstw domowych wzrośnie o prawie 1,4 mln. Będzie to następstwem malejącej liczby osób w gospodarstwach domowych (o 0,3 osoby w okresie 2005-2025 – por. tab. 1).

Dla uzyskania w 2025 r. zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych należałoby w okresie 2006-2025 zbudować 5 360 tys. mieszkań, co przy założonych dla tego 20-lecia ubytkach na poziomie 2 110 tys. mieszkań zaowocowałoby ich przyrostem netto w wysokości 3 250 tys. Zatem – przyrost brutto mieszkań wynosiłby odpowiednio w kolejnych pięcioleciach: 760, 1 130, 1.610 i 1 860 tys., a netto, odpowiednio: 290, 650, 1 110 i 1 200 tys., wobec ubytków na poziomie: 470, 480, 500 i 660. Jak widać z danych tabeli 1, ubytki założyłem w wysokości niespełna 1% stanu mieszkań, przy czym jest to swego rodzaju dolna

¹ W opracowaniu tym wykorzystałem wyniki wieloletnich własnych studiów z przedmiotowej problematyki oraz dostępne źródła, z których ważniejsze pozycje podałem w bibliografii (szczególnie poz. 4).

granica rzeczywistych potrzeb w tym zakresie wobec braku mieszkań zastępczych. Założony na obecne pięciolecie poziom ubytków zapewne nie będzie zrealizowany, ale są to rzeczywiste potrzeby, gdyż taka jest – według Narodowego Spisu Powszechnego z 20.05.2002 r. – liczba mieszkań, zamieszkiwanie w których zagraża bezpieczeństwu w nim przebywających.

Stan nasycenia mieszkaniem wynosił w 2005 r. *cá* 315 na 1 tys. ludności, a w latach kończących następne pentady zwiększył się on do: 324, 344, 377 i 417. Jego poprawa możliwa będzie dzięki rosnącej intensywności budowania mieszkań z 3,1 na 1 tys. ludności do: 5,5 – 8,0 – 9,0 i 10,9 w latach kończących pięciolecie do 2025 r. W ten sposób, w całym omawianym dwudziestoleciu, powinniśmy budować średnio w tempie 7,1 mieszkania na 1 tys. ludności, z tego w kolejnych pięcioleciach po: 4,0 – 6,0 – 8,6 i 10,0.

Zakładane zwiększenie intensywności budowania to zadanie mocno ambitne i choć trudne, to możliwe (i konieczne) dla osiągnięcia założonej poprawy sytuacji mieszkaniowej. Co prawda, już w latach 1978-1979 budowaliśmy po 8 mieszkań na 1 tys. ludności, ale za to znacznie mniejszych niż obecnie realizowane.

Dzięki osiągnięciu założonego przyrostu netto substancji mieszkaniowej przestronność zaludnienia mieszkań osiągnęłyby w 2025 r. 38 m² *pum per capita*, czyli obecny poziom średni w krajach UE, co będzie oznaczało wzrost o 58,3%, w średnim tempie 2,3% rocznie. Jak widać, poprawa – choć bardzo trudna do osiągnięcia – wygląda niezbyt imponująco. Dzięki niej, w zasadzie prawie wszystkie gospodarstwa domowe będą dysponowały samodzielnym mieszkaniem, wobec tylko 3/4 w czasie NSP 2002. W ten to sposób dystans mieszkaniowy, niekorzystny dla nas w stosunku do wszystkich 25 krajów UE, zmniejszyłby się. Pamiętać jednak musimy, że zbliżony do naszego standard mieszkaniowy kraje „starej” UE osiągnęły około 50 lat temu. Z kolei w Stanach Zjednoczonych obecną *pum per capita* ze „starej” UE (15-stka) osiągnięto już w latach 40. ubiegłego stulecia, a około 2005 r. wynosiła ona *cá* 70 m². Jak widać, jest kogo gonić w tym zakresie, a dystans do odrobienia jest ogromny.

Tabela 1. Projekcja zmian w latach 2005-2025 podstawowych makroagregatów w mieszkalnictwie.

Lp.	Wyszczególnienie		2005	2006-2010	2010	2011-2015	2015	2016-2020	2020	2021-2025	2025	2005-2025
1.	Ludność ogółem (tys.)		38 123	- 224	37 899	- 273	37 626	- 397	37 229	- 631	36 598	- 1 525
2.	w tym: w mieszkaniach*		37 602	- 237	37 365	- 295	37 070	- 441	36 629	- 710	35 919	- 1 683
3.	Liczba gospodarstw domowych (tys.)		13 855	746	14 601	479	15 080	180	15 260	- 11	15 249	1 394
3a.	Jw., na 100 mieszkań		115,5	3,3	118,8	- 2,3	116,5	- 7,9	108,6	- 8,6	100,0	- 15,5
4.	Liczba mieszkań (tys.)		12 000	290	12 290	650	12 940	1 110	14 050	1 200	15 250	3 250
4a.	Jw., na 1 tys. ludności		315	9	324	20	344	33	377	40	417	102
5a.	Przeciętna liczba osób na 1	gosp. domowe	2,71	- 0,15	2,56	- 0,10	2,46	- 0,06	2,40	- 0,05	2,35	- 0,36
5b.		mieszkanie	3,13	- 0,09	3,04	- 0,18	2,86	- 0,26	2,60	- 0,25	2,35	- 0,78
6a.	Średnia pu (m ²) na	1 mieszkanie	72	7	79	7	86	15	91	3	94	18
6b.		1 osobę	24	2	26	6	30	5	34	5	38	14
7.	Stan substancji mieszkaniowej (tys. m ² pu)		902 448	69 042	971 490	140 610	1 112 100	133 286	1 245 386	119 536	1 364 922	462 479
8a.	Mieszkania oddane do użytku	tys.	120	760	210	1 130	300	1 610	335	1 860	400	5 360
8b.		na 1 tys. ludności	3,1	4,0	5,5	6,0	8,0	8,6	9,0	10,0	10,9	7,1
8c.		w tys. m ² pu	12 600	79 800	22 680	113 000	28 500	144 900	31 825	198 624	44 000	536 324
8d.		pu 1 mieszk. (m ²)	·	105	108	100	95	90	95	107	110	
9a.	Ubytki mieszkań	tys.	·	470	120	480	130	500	140	660	155	2 110
9b.		% stanu rocznie	·	0,8	1,0	0,8	0,8	0,8	1,1	0,9	1,1	0,8
9c.		tys. m ² pu	·	16 450	420	16 800	455	17 500	490	23 100	543	73 850

* liczba ludności w mieszkaniach jest identyczna z jej liczbą w gospodarstwach domowych.

Źródło: [Proгноza demograficzna..., 2004; Proгноza makroekonomiczna..., 2004; Strategia długofalowego..., 2005] oraz szacunki własne.

Możliwość uzyskania założonych efektów budownictwa mieszkaniowego przy różnych poziomach PKB oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych

Jak wynika z opracowanego przeze mnie scenariusza, stanowiącego *sui generis* „fikcję heurystyczną” – zakładam w omawianym 20-leciu zwiększenie stanu substancji mieszkaniowej o 462,5 mln m² pu, co wynika z jej przyrostu brutto na poziomie 536,3 mln m² oraz ubytków w wysokości 73,8 mln m². Odpowiednio rozłożone w 5-leciach efekty budownictwa mieszkaniowego (por. tabela 2) wymagałyby w cenach 2005 r.¹ nakładów ca 1341 mld zł.

Tabela 2. Poziom inwestycji mieszkaniowych dla uzyskania założonych efektów.

Wyszczególnienie	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2006-2025
Efekty budownictwa (tys. m ² pum)	79 800	113 000	114 900	198 624	536 324
Nakłady (w mln zł, ceny 2005 r.)	199 500	282 500	362 250	496 560	1 340 810

Źródło: opracowanie własne.

Realizacja założonego programu budownictwa mieszkaniowego do 2025 r., potrzebnego dla uzyskania przewidywanych zmian sytuacji mieszkaniowej, może być dokonana przy różnej koincydencji poziomu PKB, zależnego od dynamiki jego wzrostu oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych. W podstawowym opracowaniu autorskim [Gorczyca, 2005] zaprezentowałem 84 warianty symulacji 12 poziomów stałego tempa wzrostu PKB (co 0,5%, od 0,5 do 6,0% rocznie) i 7 udziałów w nim inwestycji mieszkaniowych (co 1%, od 1 do 7%). Okazało się, że potrzebne nakłady na inwestycje mieszkaniowe, dla uzyskania zakładanych tu celów, można by uzyskać przy następującym w latach 2006-2025 współwystępowaniu (koincydencji) stałej dynamiki PKB² i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych (tabela 3).

¹ 2500 zł na 1 m² pum, co jest zgodne z wysokością ustaloną przez Prezesa GUS oraz zbliżoną do średnich cen w województwach według Ministerstwa Infrastruktury.

² Wielkość jego poziomu przyjąłem dla 2005 r. na poziomie 912 mld zł.

Tabela 3. Warianty symulacji tempa wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych.

WARIANT	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wskaźnik wzrostu PKB (%/rok)	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Udział w PKB inwestycji mieszkaniowych	7,0	6,6	6,3	5,9	5,6	5,3	5,0	4,7	4,2	4,0	3,8

Źródło: [Gorczyca, 2005].

Jak widać z obszernego przeglądu różnych konfiguracji relacji tych dwóch makroagregatów, występują wielowariantowe możliwości realizacji założonego programu mieszkaniowego i potrzebnych dla tego celu środków.

Szacunek kosztów realizacji programu mieszkaniowego PiS

O tym, jak megalomańsko mało realistyczny jest program mieszkaniowy według PiS, niech świadczy choćby fakt, że jego realizacja wymagałaby budowania przez 8 lat średnio po blisko 400 tys. mieszkań. Tymczasem w ostatnich latach budowano je w liczbie *cał* 100 tys. Zatem corocznie trzeba by w najbliższych latach budować mieszkania w tempie około 10 na 1 tys. ludności, gdy ostatnimi laty wskaźnik ten wynosił niepełna 3. W ujęciu wolumenu budownictwa (w m² pum) stanowiło to w najlepszych dla niego latach (1978 r.) 17,6 mln oraz średnio 9850 tys. m² pum w 8-leciu 1997-2004, w którym oddano do użytku 78 746 tys. m² pum.

Szczególnie cennym walorem programu mieszkaniowego PiS, stawiającym w jeszcze trudniejszej sytuacji jego realizację, jest ze wszech miar słuszna konstatacja, że tylko nieznaczna część mieszkań (75 tys./rok) zrealizowana być może w ramach budownictwa rynkowego, a gros (285 tys./rok) w segmencie budownictwa społecznego (zapewne czynszowego) oraz 15 tys. z budownictwa socjalnego. Zakładając średnią wielkość mieszkań, po *cał* (w m² pu): 110 w budownictwie rynkowym, 70 w społecznym czynszowym i 50 w socjalnym, uzyskamy następujące

koszty budowy mieszkań, w cenach 2005 r. (2500 zł za 1 m² pum), w jego segmentach (w tys. zł)³:

- rynkowe (indywidualne): 275 (110 m² à 2,5)
- społeczne czynszowe: 175 (70 m² à 2,5)
- socjalne: 125 (50 m² à 2,5)

Jak wynika z powyższych danych, koszt realizacji budowy 3 mln mieszkań w ciągu 8 lat wymagać będzie nakładów rzędu 72,4 mld zł w cenach 2005 r. rocznie, a w okresie 8-lecia ca 579 mld. Stanowiłoby to np. – przy założeniu w latach 2006-2012 5%/rok wzrostu PKB – aż 6,3% jego wolumenu na bezpośrednie inwestycje mieszkaniowe. Jest to wielkość może nie porażająca, pod warunkiem jednak nierezydualnego traktowania inwestycji mieszkaniowych. Jednak zarówno bardzo trudny do osiągnięcia poziom wzrostu PKB w tak długim okresie oraz potrzeba trzykrotnego zwiększenia efektów budownictwa mieszkaniowego, w tym przede wszystkim społecznego czynszowego, czynią ten program megalomańsko nierealistycznym. Ponadto, choćby w kontekście przedstawionego przeze mnie scenariusza, taka intensywność budowania mieszkań możliwa będzie dopiero za kilkanaście lat.

Potrzeba „lokokratycznej” strategii rozwoju

W aktualnej sytuacji społeczno-ekonomicznej nieprawdziwy jest wszechobecny mit o rzekomej onnipotentnej mocy sprawczej rozwoju budownictwa mieszkaniowego, jako czynnika rozwoju gospodarczego („lokomotywa”, „sprężyna” itp. rozwoju). W sytuacji nieograniczonego wręcz potencjalnego popytu na mieszkania, popyt efektywny na nie jest nikły, wobec zbyt małej pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego. Jednak w warunkach „lokokratycznej” reorientacji w strategii rozwoju gospodarczego, przywoływana „siła sprawcza” może zadziałać. Jej *conditio sine qua non* to przeznaczanie na nie zwiększonych środków w warunkach dynamicznego wzrostu PKB oraz zwiększonego w nim udziału inwestycji mieszkaniowych. „Lokokratyczny” kontekst tego wzrostu wymaga: odpowiedniej polityki mieszkaniowej, kreowania preferencji mieszkaniowych ludności i stworzenia odpowiedniego systemu gwarancji dla kredytów hipotecznych udzielanych przez banki gospodar-

³ Ze względu na enigmatyczne założenie „programu” PiS, przedmiotowy szacunek ma bardzo orientacyjny charakter i stanowi tylko dla budownictwa mieszkaniowego (bez nakładów towarzyszących) – dolną granicę potrzebnych środków.

stwom domowym, które aktualnie nie dysponują wymaganą zdolnością kredytową.⁴

Nawet niezrealizowanie zbyt ambitnego programu mieszkaniowego PiS stwarza jednak zobowiązanie w stosunku do wyborców i konieczność wspomnianej „lokokratycznej” wizji rozwoju społeczno-ekonomicznego naszego kraju, niosącej poprawę sytuacji mieszkaniowej Polaków, co może nastąpić jedynie w warunkach dynamizacji PKB i przeznaczania znacznie większych środków z niego na inwestycje mieszkaniowe.

LITERATURA

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

Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 2004, United Nations, New York 2004.

Gorczyca M., *Budownictwo mieszkaniowe – uwarunkowania jego rozwoju – w kontekście integracji z Unią Europejską*, referat na XIII Konferencję „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jako ważny czynnik wzrostu gospodarczego kraju”, Spała, 14-16 października 2002 r. (maszynopis).

Gorczyca M., *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej – w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych* (grant MNiI zrealizowany w Instytucie Nauk Ekonomicznych PAN), Warszawa 2005 (maszynopis).

Gorczyca M., *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1996.

Gorczyca M., *Polski „dystans mieszkaniowy”; przyczyny oraz warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 2002.

Gorczyca M., *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów (studium porównawcze)*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1991.

Gorczyca M., *Uwarunkowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego w perspektywie integracji z UE*, „Zeszyty Hipoteczne” 2001, nr 10.

Gorczyca M., *Zmiany w mieszkalnictwie krajów Europy Środkowo-Wschodniej w okresie transformacji ustrojowej*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 2002.

Housing the European Union. Board of Housing, Building and Planning, Sweden, Falun 2005.

Prognoza demograficzna na lata 2003-2030, GUS, Warszawa 2004.

⁴ Np. w 2004 r. jedynie najwyższy decyl dochodowy gospodarstw domowych reprezentował średnią nadwyżkę rozporządzalnych dochodów nad wydatkami na poziomie ca 1 tys. zł na osobę miesięcznie.

Prognoza makroekonomiczna na lata 2005-2020, Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Warszawa 2004.

Rodzina na swoim. Program mieszkaniowy PiS, Warszawa 2004 (materiały powielane).

Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025, Ministerstwo Infrastruktury, Warszawa 2005.

Streszczenie

W opracowaniu przedstawiono rachunek potrzeb mieszkaniowych w okresie do 2025 r., dla osiągnięcia zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych oraz uzyskania wówczas aktualnego, średniego standardu mieszkaniowego dla krajów UE oraz środków potrzebnych do osiągnięcia tego celu.

Housing Needs and Sources for Their Meeting in the Period till 2025

Summary

In this study there was presented calculation of housing needs till 2025; the comparison between number of households and number of flats with EU standard and sources needed to this goal realization.

