

## Scenariusz zmniejszania dystansu mieszkaniowego Polski w stosunku do krajów Unii Europejskiej

### WPROWADZENIE

Poprawa sytuacji mieszkaniowej Polaków to najważniejszy problem społeczno-ekonomiczny do rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach. 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 ćą 2/3 obiecowanych efektów), kiedy to około 1985 r. „każda rodzina miała mieć własne mieszkanie”, przez „tanie mieszkania 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 *impossibilio nemo obligatur*, a społeczeństwo nie potrafi ich rozliczyć z obietnic, szczególnie w warunkach permanentnego „płodozmianu politycznego”.

Zmiany sytuacji mieszkaniowej zdeterminowane są wielkością środków, jakie przeznaczone 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:

- zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, co stanowiłoby zakończenie ilościowej fazy (*quantitative phase*), po której nastąpiłaby jakościowa faza (*quality phase*), jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy,
- uzyskanie przestronności zaludnienia mieszkań na poziomie obecnie obserwowanym w UE , tj. ćą 38 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (pum) *per capita*.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> W artykule tym wykorzystałem wyniki wieloletnich własnych studiów z przedmiotowej problematyki oraz dostępne źródła, z których najważniejsze to: [Gorczyca, 2007].

## PODSTAWY USTALANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Kwantyfikacja rzeczywistych, a przede wszystkim możliwych do uzyskania w danej, czy przewidywanej sytuacji makroekonomicznej potrzeb mieszkaniowych, to wyjątkowo złożony problem. Wydają się one nie mieć górnej granicy, o czym świadczą – między innymi – dane z krajów o wysokim standardzie mieszkaniowym, w dalszym ciągu dość intensywnie realizujących budownictwo mieszkaniowe.<sup>2</sup> Wszak potrzeby mieszkaniowe określają, w dominancie: kondycja ekonomiczna państwa, zasobność ludności oraz jej preferencje mieszkaniowe, na które istotny wpływ ma polityka mieszkaniowa i realizowana w jej ramach pomoc dla mieszkalnictwa. Najogólniej problem ujmując, potrzeby mieszkaniowe – to liczba potrzebnych w danym okresie mieszkań [Andrzejewski, 1973]. Są one zmienne w czasie, a można je podzielić na potencjalne oraz możliwe do zaspokojenia, czyli – inaczej – wyrażające potencjalny i efektywny popyt mieszkaniowy. Najprościej je wyrażając, zapotrzebowanie na mieszkania określają łącznie [Sochecki, 1996]:

- niedobór mieszkań w okresie wyjściowym,
- zużyte (technicznie i ekonomicznie) zasoby (potrzeby wynikające z ubytku mieszkań),
- przyrost potrzeb z powodów:
  - demograficznych,
  - wymiany,
- potrzeby rezerwy mieszkań.

Równie prosto enumerowało je Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, jako wynikające z [*Prognoza rozwoju...*, 1973]:

- statystycznego deficytu mieszkań,
- przyrostu liczby ludności i gospodarstw domowych,
- ruchu migracyjnego ludności,
- potrzeb rezerwy mieszkań.

„Statystyczny deficyt” mieszkań wynosił w czasie Narodowego Spisu Powszechnego (NSP) Ludności i Mieszkań z 20 maja 2002 r. prawie 1,6 mln, a na 100 mieszkań przypadało wówczas 113,4 gospodarstw domowych, z których jedynie ca 3/4 mieszkało samodzielnie. To właśnie likwidacja owego „deficytu” mieszkań, w stosunku do liczby gospodarstw domowych, powinna stanowić strategiczny cel polityki społeczno-ekonomicznej państwa. Towarzyszyć temu powinna poprawa standardu mieszkaniowego, którego *sui generis* „papierek lakmusowy” stanowi powierzchnia użytkowa mieszkań *per capita*.

Owo zrównanie – w skali makro – liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych stanowiłoby wspomniane zakończenie ilościowej fazy rozwiązywania

---

<sup>2</sup> Np. w USA, gdzie średnia *per capita* pum wynosi ca 70 m<sup>2</sup>, a w dalszym ciągu corocznie buduje się około 5 mieszkań na 1 tys. ludności – por. obliczenia na podstawie [*Statistical...*, 2006].

problemu mieszkaniowego. Co prawda niektórzy „mieszkalnicy”, a przede wszystkim urzędnicy odpowiedzialni za politykę mieszkaniową w naszym kraju uważają, że nie ma takiej potrzeby, jako że znacząca część jednoosobowych gospodarstw domowych może mieszkać wspólnie z rodziną. Rzecz w tym, że owo „może”, to w większości przypadków swego rodzaju „przymus”, wynikający z niemożności uzyskania samodzielnego lokum. Jak wiemy z danych dotyczących większości krajów „starej” Unii Europejskiej (15-stka), gospodarstwa domowe osób samotnych, mieszkających w dominancie samodzielnie, to nawet >40% ich łącznej liczby (np. Szwecja) [Statistik..., 2007]. Oznacza to, że właściwe jest bilansowanie potrzeb z uwzględnieniem wszystkich (także 1-osobowych) gospodarstw domowych. Sztuczne „retuszowanie” obrazu niesamodzielności korzystania z mieszkań, dla poprawy obrazu sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju, jest wątpliwej jakości zabiegiem.

#### ZAŁOŻENIA I DANE WYJŚCIOWE SCENARIUSZA

Wiodące założenia przyjętego przeze mnie scenariusza zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych, to wspomniane wyżej:

- zrównanie około 2025 r. liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych,
- uzyskanie w 2025 r. standardu mieszkaniowego na poziomie  $\text{c}\acute{\text{a}}\ 38\ \text{m}^2$  pum *per capita*.

Rozłożenie w czasie założonych przyrostów brutto i netto przeprowadzono dla czterech pięcioletnich okresów 2006-2010, 2011-2015, 2016-2020 i 2021-2025. Podstawę faktograficzną opracowanej projekcji stanowią materiały prognostyczne Głównego Urzędu Statystycznego w zakresie demografii oraz inne oficjalne opracowania prognostyczne [Progniza demograficzna..., 2004]; [Progniza makroekonomiczna..., 2004]; [Strategia..., 2005]. Przede wszystkim jednak – wykorzystując swój dotychczasowy dorobek z dziedziny mieszkalnictwa<sup>3</sup>, opracowałem wielowariantową projekcję niezbędnych dla uzyskania założonych efektów potrzebnego budownictwa mieszkaniowego poziomów wzrostu Produktu Krajowego Brutto i udziału w nich inwestycji mieszkaniowych. Wielkość tych środków określono w cenach 2007 r. i stąd jest ona – z założenia – stała.

Kwantyfikacja założonych efektów brutto i netto (po potrąceniu ubytków) budownictwa mieszkaniowego stanowi swego rodzaju fikcję heurystyczną. Jest ona nią z założenia, a realizacja przedmiotowego scenariusza dopiero *ex post* może być skonfrontowana około 2025 r. odnośnie trafności przyjętych *ex ante* założeń prognostycznych. Zależać to będzie nie tylko od tempa wzrostu PKB, ale także, nawet przede wszystkim, od udziału w nim inwestycji mieszkaniowych i pomocy dla mieszkalnictwa ze strony państwa. Wymaga to „lokokratycznej” (promieszkaniowej) reorientacji w strategii rozwoju społeczno-

<sup>3</sup> Por. wybrane, ważniejsze pozycje w bibliografii, w tym przede wszystkim: [Gorczyca, 2007].

ekonomicznego Polski i nierezydualnego wysiłku (przede wszystkim inwestycyjnego) w przedmiotowym zakresie. Jak dotąd – więcej było różnych obietnic dotyczących rozwiązywania kwestii mieszkaniowej, a mniej właściwych przedsięwzięć temu sprzyjających. Przyjmowane rozwiązania legislacyjne i podatkowe nie napawają optymizmem, jeśli idzie o możliwości radykalnej poprawy sytuacji mieszkaniowej.<sup>4</sup>

Zapewne przyjęte założenia prognostyczne oraz uzyskane w ich wyniku rezultaty mogą okazać się mocno nietrafione. Jednak ten projekt badawczy, chociażby ze względu na ukazanie ogromu potrzebnych środków i skali przedsięwzięć, ma charakter autoteliczny, wypełniając lukę badawczą w omawianym zakresie, jako że – jak dotąd – brak jest miarodajnej próby kwantyfikacji rozwoju sytuacji mieszkaniowej i kosztów poprawy standardu mieszkaniowego w aktualnych warunkach podejścia do tego problemu.

W okresie objętym projekcją zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych (dwudziestolecie od 2005 do 2025 r.) o ponad 1,5 mln ma zmniejszyć się liczba ludności, w tym nieco bardziej jej stan w mieszkaniach.<sup>5</sup> Przy malejącej sukcesywnie liczbie ludności, zwiększać ma się liczba gospodarstw domowych, czego zahamowanie nastąpić ma dopiero w ostatniej pentadzie rozpatrywanego okresu. Następstwem tego będzie zmniejszanie się wielkości gospodarstw domowych, co w sytuacji rosnącego stanu substancji mieszkaniowej, w wyniku efektów budownictwa mieszkaniowego pomniejszanych o ubytki mieszkań, wpływać będzie na poprawę warunków mieszkaniowych ludności. Jej poziom określać będą zarówno przyrost netto substancji mieszkaniowej, jak też spadek liczby ludności.

Przyrost netto stanu substancji mieszkaniowej wymaga względnie precyzyjnego określenia efektów budownictwa mieszkaniowego oraz stawia dylemat właściwego kompromisu między obiektywnymi potrzebami wycofywania z eksploatacji technicznie i ekonomicznie zużytych zasobów mieszkaniowych a podażą mieszkań. Ubytki substancji mieszkaniowej przyjąłem na poziomie niepełna 1% jej ogólnego stanu w omawianym okresie. Poziom ten, szczególnie w początkowych latach rozpatrywanego 20-lecia, stanowi swego rodzaju *minimum minimorum* rzeczywistych potrzeb, bo chociaż bieżące potrzeby są ogromne, to brak mieszkań zastępczych zmusza do ograniczenia ubytków, które dopiero po zwiększeniu podaży mieszkań ulegną w przyszłości radykalnemu wzrostowi.

Zakładane zwiększenie intensywności budowania mieszkań do 2025 r. abstrahuje od megalomańsko nierealistycznego zbudowania w ciągu 8 lat 3 mln

---

<sup>4</sup> Szczegółowe ich omówienie zawiera inne opracowanie autora – por.: [Gorczyca, 2007].

<sup>5</sup> Wszystkie wskaźniki dotyczące sytuacji mieszkaniowej liczono w odniesieniu do ludności w mieszkaniach (poza gospodarstwami zbiorowymi oraz miejscami zbiorowego zakwaterowania).

mieszkań, które wymagałoby – od zaraz – blisko 3,5-krotnego zwiększenia ilości corocznie oddawanych do użytku mieszkań.<sup>6</sup>

Kluczowym – obok określenia przewidywanych efektów budownictwa mieszkaniowego – problemem dla prognozy wysiłku inwestycyjnego w omawianym zakresie, jest ustalenie preliminowanych kosztów ich realizacji. Wielkość tę przyjąłem w wysokości cá 4,0 tys. zł za 1 m<sup>2</sup> pum.<sup>7</sup>

#### ZMIANY STANU ZASOBÓW I WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH LUDNOŚCI

W swoim autorskim scenariuszu założyłem potrzebę zbudowania w latach 2006-2025 cá 5360 tys. mieszkań, z tego w kolejnych 5-leciach: 750, 1130, 1610 i 1870 tys. Realizacja tych zamierzeń skutkowałaby średnią w omawianym okresie intensywnością budowania w ciągu roku na poziomie 7,1 mieszkań na 1 tys. ludności, z tego kolejno w pentadach: 3,9 – 6,0 – 8,6 i 10,0. W warunkach zmieniającej się średniej wielkości budowanych mieszkań, przyrost brutto – w wyniku budownictwa – substancji mieszkaniowej powinien wynieść 577,5 mln m<sup>2</sup> pum, z tego odpowiednio po: 75,0 – 113,0 – 152,0 i 237,5 w kolejnych pięcioleciach. Konfrontacja tych liczb wskazuje, że zakłada się potrojenie przyrostu brutto efektów budownictwa mieszkaniowego w ostatnim pięcioleciu w porównaniu z obecnym. Skala zadań jest zatem ogromna i trudna do realizacji. Dojść do niej może jedynie w warunkach odpowiednio dynamicznego wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych, o czym będzie w następnym punkcie artykułu.

W następstwie zakładanego zbudowania 5360 tys. mieszkań o 537,5 mln m<sup>2</sup> pu, przy ubytkach na poziomie 2110 tys. mieszkań z 72,7 mln m<sup>2</sup> pu, uzyskamy przyrost netto substancji mieszkaniowej w liczbie 3250 tys. mieszkań oraz 504,8 mln m<sup>2</sup> pu. Przy realizacji wyżej podanych założeń uzyskalibyśmy przyrost substancji w okresie 2005-2025 na poziomie o 58,4%, tzn. w średnim tempie 2,4%/rok. Dzięki temu, średnia wielkość mieszkań wzrosłaby z 71 do 90 m<sup>2</sup> pu (o 26,7 i 1,2%/rok), a syntetyczny wskaźnik przestronności zaludnienia w tych latach z cá 23 do 38 m<sup>2</sup> pum *per capita* (o 65,2 i 2,5%/rok), co uzyskane byłoby także w wyniku zmniejszenia przeciętnego zaludnienia mieszkań z 3,13 do 2,36 osób.

Nasylenie mieszkaniem uległoby zwiększeniu z 319 w 2005 r. do 423 na 1 tys. ludności i uzyskano by zakładane zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych. Owo zrównanie stanowiłoby zakończenie fazy ilościowej (*quantitative phase*) rozwiązywania problemu mieszkaniowego, po któ-

<sup>6</sup> Sięgnięcie liczby 3 mln mieszkań oddanych do użytku w okresie 8 lat oznacza budowę 375 tys. mieszkań rocznie, gdy tymczasem w latach 2004-2006 oddawano ich, kolejno, tylko (w tys.): 108,1 – 114,1 i 115,2; por.: [Rocznik..., 2006] oraz: [Budownictwo..., 2007].

<sup>7</sup> Szczegółowe uzasadnienie takiego wyboru zawiera inne opracowanie autora – por.: [Gorczyca, 2007].

rej nastąpiłaby niekończąca się faza jakościowa (*qualitative phase*) [*The Housing...*, 1958], jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy (casus USA). Równocześnie – spełnienie warunków prognozowanej poprawy sytuacji mieszkaniowej doprowadziłoby do uzyskania w 2025 r. standardu mieszkaniowego średniego dla Unii Europejskiej z 2005 r., co świadczy o tym, że pozostałby jeszcze znaczący „dystans mieszkaniowy” do pokonania. Pamiętać jednak musimy, że standard mieszkaniowy występujący obecnie w Polsce, kraje „starej” Unii Europejskiej (15-stka) osiągnęły już 50 lat temu, a z kolei występujący obecnie w nich poziom pum *per capita* Stany Zjednoczone miały już w końcu lat 40. ubiegłego stulecia [Gorczyca, 2006].

Uwarunkowania realizacji założonych efektów poprawy sytuacji mieszkaniowej – przy różnych tempach wzrostu PKB oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych.

Na podstawie potrzebnych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego – dla uzyskania zakładanych celów poprawy sytuacji mieszkaniowej – skwantyfikowano niezbędne wymagane środki (por. tab. 1), przyjmując poziom ceny 1 m<sup>2</sup> pum w wysokości 4,0 tys. zł.

Tabela 1. Zakładane efekty budownictwa mieszkaniowego oraz potrzebne na ten cel środki

Wyszczególnienie	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025	2006-2025
Efekty budownictwa mieszkaniowego (mln m <sup>2</sup> pum)	75,0	113,0	152,0	237,5	577,5
Nakłady dla ich uzyskania (w mld zł w cenach 2007 r.)	300	452	608	950	2310

Źródło: opracowanie własne.

Zatem, kolejno w pentadach omawianego okresu – zarówno rozmiary, jak nakłady na budownictwo mieszkaniowe powinny rosnać w tempie (poprzednie 5-lecie = 100): 151 – 135 i 156, a średnia roczna dynamika ich w okresie 2006-2025 to ca 7%. Jak widać, jest to zadanie bardzo ambitne i trudne do realizacji, ale konieczne dla osiągnięcia zakładanych celów. Możliwe to będzie jedynie w warunkach obfitego korzystania przez mieszkalnictwo z owoców odpowiednio dynamicznego wzrostu PKB, przy nierezydualnym – tak jak dotąd – udziale w nim inwestycji mieszkaniowych.

Przedstawiany tutaj scenariusz rozmiarów budownictwa mieszkaniowego zrealizowany być może – w cenach 2007 r. – za ca 2310 mld zł. Jego spełnienie nastąpić może przy różnych tempach wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych. Jako punkt wyjścia przyjęto poziom PKB w 2005 r., w wysokości 980 666 mln zł [„Biuletyn...”, 2007]. W podstawowym projekcie badawczym [Gorczyca, 2007] wyliczono poziom PKB w warunkach stałości średniego

jego tempa w dwudziestoleciu, w 12-stu przedziałach (o 0,5%, od 0,5 do 6,0%), co umożliwiło pokazanie jego wolumenu w wielu wariantach. Natomiast udział inwestycji mieszkaniowych w PKB tak ustalonym przedstawiono w 7-miu wysokościach (co 1%, od 1 do 7).

Osiągnięcie zakładanych efektów budownictwa mieszkaniowego możliwe będzie przy koincydencji stałości tempa wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych, jak w tabeli 2.

Tabela 2. Stopa wzrostu PKB oraz udział inwestycji mieszkaniowych w PKB, %

Wzrost PKB	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
Udział w PKB inwestycji mieszkaniowych	11,2	10,6	10,6	9,5	9,0	8,5	8,0	7,6	7,2	6,8	6,4	6,0

Źródło: opracowanie własne.

Obszerne spektrum dotyczące wzrostu PKB w latach 2006-2025 oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych, przedstawia mnogość ich konfiguracji. Jak wspomniano, w podstawowym opracowaniu autorskim zaprezentowałem 84 warianty symulacji 12 poziomów stałego tempa wzrostu PKB, przy 7 poziomach udziału w nim inwestycji mieszkaniowych ( $7 \times 12 = 84$ ). Stąd występują wielowariantowe możliwości realizacji w latach przedmiotowego 20-lecia różnych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, w których w warunkach współwystępowania wyżej podanych relacji może nastąpić realizacja założonego w scenariuszu celu w postaci zbudowania w nim 537,5 m<sup>2</sup> pum.

Jak widać, im bardziej dynamicznie rósł będzie PKB, tym relatywnie niższy może być w nim udział inwestycji mieszkaniowych. W warunkach uzyskiwania tempa wzrostu PKB na poziomie od 3% do 5% rocznie, średni w nim udział inwestycji mieszkaniowych powinien stanowić od 6,8% do 8,5%. Wielkości te spektakularnie przedstawiają potrzebę ogromnego zwiększenia środków na budownictwo mieszkaniowe, które – jak dotąd – miały (i mają) rezydujący i niski poziom w przedmiotowym zakresie, wynoszący cą 2% PKB w ostatnich latach i 6% w najlepszym dlań okresie apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego<sup>8</sup>. Zatem należałoby, dla realizacji założonego w scenariuszu celu, 3-4 razy intensywniej niż ostatnimi laty budować mieszkania przeznaczając na ten cel odpowiednio większe środki. O tym, że jest to zadanie trudne, ale możliwe do osiągnięcia, świadczy – między innymi – przykład Irlandii, w której od kilkunastu lat buduje się corocznie kilkanaście mieszkań na 1 tys. ludności, przeznaczając na inwestycje mieszkaniowe nawet cą 10% PKB. Podobny wysiłek inwestycyjny występował we wszystkich krajach realizujących z powodzeniem lokokratyczną (promieszkaniową) strategię „przyspieszenia mieszkaniowego”.

<sup>8</sup> W najlepszych dla niego latach 1978-1979 oddano do użytku cą 280 tys. mieszkań, tj. około 8 na 1 tys. ludności, wobec tylko 2-3 ostatnimi laty – por.: [Gorczyca, 2007].

Tabela 3. Dane prognostyczne projekcji zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych

Wyszczególnienie		2005	2006-2010	2010	2011-2015	2015	2016-2020	2020	2021-2025	2025	2005-2025
Ludność ogółem (tys.), w tym w mieszkaniach		38 123 37 601	-224 -212	37 899 37 389	-273 -285	37.626 37 104	-397 -410	37 229 36 694	-631 -652	36 598 36 042	-1525 -1559
Liczba gospodarstw domowych (tys.)		13 855	745	14 600	480	15 080	180	15 260	-11	15 249	1394
Jw. na 100 mieszkań		115,5	115,7	115,9	114,5	113,1	110,1	107,2	103,6	100,0	-15,5
Liczba mieszkań	ogółem (tys.)	12 000	600	12 600	730	13 330	910	14 240	1010	15 250	3250
	na 1 tys. ludności	319	328	337	348	359	373	388	405	423	104,0
Przeciętna liczba osób na	gosp. domowe	2,71	264	2,56	2,51	2,46	2,43	2,40	2,38	2,36	-0,35
	mieszkanie	3,13	3,05	2,97	2,87	2,78	2,68	2,58	2,47	2,36	-0,77
Średnia pum (w m <sup>2</sup> ) na 1	mieszkanie	71	72	74	76	78	80	83	87	90	19
	osobę	23	24	25	27	28	30	32	35	38	15
Stan substancji mieszkaniowej (mln m <sup>2</sup> pu)		864,8	69,9	934,7	104,2	1 038,9	135,3	1 174,2	195,4	1 369,6	504,8
Mieszkania oddane do użytku	ogółem (tys.)	115	750	210	1130	300	1610	335	1870	410	5360
	na 1 tys. ludności	3,0	3,9	5,5	6,0	8,0	8,6	9,0	10,0	11,0	7,1
Pow. użytkowa oddanych do użytku mieszkań	ogółem (mln m <sup>2</sup> )	12 000	75,0	22,7	113,0	28,5	152,0	31,8	237,5	45,1	577,5
	na 1 mieszkanie (m <sup>2</sup> )	105	100	108	100	95	95	95	127	130	108
Ubytki mieszkań	tys.	.	150	45	400	110	700	170	860	210	2110
	% stanu	.	0,6	0,2	0,9	0,3	1,6	0,4	3,6	1,0	0,9
	mln m <sup>2</sup> pu	.	5,1	1,5	8,8	3,7	16,7	10,4	42,4	12,6	72,7

Źródło: [Prognoza demograficzna..., 2004]; [Prognoza makroekonomiczna..., 2004]; [Gorczyca, 2007].



Realizacja założeń powyższego scenariusza zmian sytuacji mieszkaniowej będzie bardzo trudna do osiągnięcia. Co prawda, w latach 2006-2007 osiągnąć możemy tempo przyrostu PKB w wysokości niespełna 7%, ale jest mało prawdopodobne, aby średnie tempo dla 20-lecia zbliżyło się do 5%. A jeśli nawet, to wówczas udział inwestycji mieszkaniowych w nim musiałby być blisko 7%, tj. 3 razy wyższym niż obecnie.

Utrudnieniem dla realizacji zakładanych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego jest, dość pechowo dla niego, fakt współorganizacji przez Polskę EURO 2012. Związane z tym obiekty infrastruktury będą miały – ze względów prestiżowych – „pierwszorzędny priorytet realizacyjny”. W takiej sytuacji, obserwowany w ostatnim okresie wzrost cen budowanych mieszkań może się jeszcze nasilić, aż do przekroczenia „bariery popytowej”, co w sytuacji dużej łatwości w uzyskaniu kredytów mieszkaniowych może nie nastąpić szybko. Niewystarczająca podaż materiałów budowlanych, deficyt fachowców z powodu ich „emigracji zarobkowej”, przyczynią się do dalszego zwiększenia cen, którego moderację wieszczą „znawcy” rynku mieszkaniowego. Korzystnym dla budownictwa mieszkaniowego, opóźnionym w czasie następstwem EURO 2012 będzie możliwość „przebrojenia” potencjału zaabsorbowanego dla realizacji przedsięwzięć z nim związanych (od 2012 r.) na potrzeby szeroko rozumianej „mieszkaniówki”. Stąd założona w scenariuszu intensyfikacja uzyskiwania efektów budownictwa mieszkaniowego w latach kończących omawiane dwudziestolecie.

#### LITERATURA

- Andrzejewski A. [1973], *Potrzeby mieszkaniowe. Problemy i perspektywy*, Wiedza Powszechna, Warszawa.
- „Biuletyn Statystyczny GUS” 2007, nr 2.
- Budownictwo mieszkaniowe I-IV kw. 2006 r.* [2007], GUS, Warszawa.
- Gorczyca M. [2007], *Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności Polski w okresie do 2025 roku*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów (maszynopis).
- Gorczyca M. [2005], *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej – w kontekście makroekonomicznych uwarunkowań ekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych*, INE PAN, Warszawa (maszynopis).
- Gorczyca M. [1996], *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M. [2002], *Polski „dystans mieszkaniowy”; jego przyczyny oraz warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M. [1991], *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów (studium porównawcze)*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M. [1994], *Przedsięwzięcia warunkujące rozwiązanie problemu mieszkaniowego w Polsce*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.

- Gorczyca M. [1993], *Przewidywane zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce do 2010 roku*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.
- Gorczyca M. [2006], *Rozwój mieszkalnictwa w Stanach Zjednoczonych*, „Wiadomości Statystyczne”, nr 1.
- Gorczyca M. [1997], *Stan i rozwój mieszkalnictwa w Polsce*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.
- Prognoza demograficzna na lata 2005-2030* [2004], GUS, Warszawa.
- Prognoza makroekonomiczna na lata 2005-2020* [2004], Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Warszawa.
- Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej* [1973], Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej* [2006], GUS, Warszawa.
- Sochecki M. [1996], *Szacunek potrzeb mieszkaniowych i stopnia ich zaspokojenia do 2020 r.*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.
- Statistical Abstract of the United States 2006* [2006], U.S. Bureau of Census, Washington.
- Statistik årbok för Sverige* [2007], Statistiska centralbyrån, Örebro.
- Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025* [2005]. *Uwarunkowania sektora mieszkaniowego w latach 2004-2013*, Ministerstwo Infrastruktury, Warszawa (materiały powielane).
- The Housing Situation. Perspectives for Long-Time Housing Requirements in European Countries* [1958], United Nations, Geneva.
- Zmiany w mieszkalnictwie krajów Europy Środkowo-Wschodniej w okresie transformacji ustrojowej* [2002], ZBS-E GUS i PAN, Warszawa.

#### Streszczenie

W artykule pokazano scenariusz zmian sytuacji mieszkaniowej w Polsce przy założeniu osiągnięcia w 2025 r.:

- zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych,
- uzyskania 38 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*.

Ukazano w nim rozmiary odpowiedniego przyrostu substancji mieszkaniowej brutto i netto przy założonym poziomie jej ubytków.

Dokonano wyceny potrzebnych nakładów na budownictwo mieszkaniowe w okresie 2006-2025 i ich udziału w PKB. Waloryzację ich przedstawiono w cenach 2007 r. Pokazano, w jakich warunkach koincydencji (współwystępowania) stałego tempa wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych mogłyby zostać zrealizowane potrzebne do osiągnięcia zamierzonego celu efekty budownictwa mieszkaniowego.

W artykule zamieszczono również podstawowe mierniki zmian standardu mieszkaniowego ludności Polski w wyniku realizacji w latach 2006-2025 założeń przyjętego scenariusza.

### Scenario of Reduction of Polish “Housing Distance” to EU Countries

#### Summary

The paper contains the scenario of the changes in the housing situation in Poland considering the following goals to achieve up to 2025:

- equaling the number of dwellings with the number of households,
- the level of 38 m<sup>2</sup> of the useful surface per capita.

It shows the size of the growth of gross and net dwelling stock, considering the levels of its housing construction for the period 2006-2025 and their share in Gross Domestic Product. The evaluation of these costs is included in the prices of 2007. There is shown in which coincidences of the fixed rate of GDP growth and the percentage of the housing investments in the GDP the mentioned targets can be achieved.

The paper contains the basic measures of the housing standard changes in Poland as result of the presented scenario.