

Dr hab. nauk ekon. Mirosław Gorczyca

Profesor w Katedrze Ekonomii Wydziału Ekonomicznego
Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

Regionalne dysparytety rozwoju mieszkalnictwa

WPROWADZENIE

Poprawa warunków mieszkaniowych ludności stanowi jeden z najważniejszych problemów społeczno-gospodarczych rozwoju Polski. Ważnym elementem promieszkaniowej (lokokratycznej) jego strategii jest wyrównywanie standardu mieszkaniowego różnych regionów. W przedmiotowym referacie przedstawione zostaną informacje w układzie wojewódzkim o: rozmiarach, intensywności i standardzie budownictwa mieszkaniowego w obecnym dziesięcioleciu, ze szczególnym uwzględnieniem danych z 2007 r.

Zaprezentowany zostanie również materiał faktograficzny dotyczący warunków mieszkaniowych ludności w 2006 r., w kontekście ich międzywojewódzkiej dyferencjacji. Źródłem danych są publikowane i niepublikowane (internetowe) opracowania Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W 2007 R.

W 2007 r. oddano do użytku prawie 134 tys. mieszkań (por. tab. 1).

**Tabela 1. Charakterystyka budownictwa mieszkaniowego w 2007 roku
– według województw**

Województwa	Liczba mieszkań		Powierzchnia użytkowa mieszkań			
	razem	2006 = 100	tys. m ²	2006 = 100	przeciętna	
					m ²	2006 = 100
1	2	3	4	5	6	7
Polska ogółem, z tego:	133778	116,0	14126,8	120,5	105,6	103,9
Miasto	88370	110,2	7858,6	114,2	88,9	103,6
Wieś	45408	129,2	6224,2	129,5	138,0	100,2
Dolnośląskie	9073	99,0	845,6	105,2	93,2	106,3
Kujawsko-pomorskie	5569	111,2	578,3	120,3	103,8	108,1
Lubelskie	5693	119,1	640,5	125,6	112,5	105,4
Lubuskie	3232	110,8	333,5	114,2	103,2	103,1

1	2	3	4	5	6	7
Łódzkie	5886	120,9	699,2	122,3	118,8	101,1
Małopolskie	12390	99,9	1388,6	118,1	112,1	118,2
Mazowieckie	30252	111,7	3000,3	115,9	99,2	103,8
Opolskie	1356	101,3	187,2	114,8	138,0	113,3
Podkarpackie	5335	114,7	672,5	121,3	126,1	105,8
Podlaskie	395,6	130,3	430,8	128,1	108,9	98,3
Pomorskie	11663	116,4	1098,7	120,7	94,2	103,6
Śląskie	10457	125,6	1329,6	124,5	127,1	99,1
Świętokrzyskie	2279	141,2	260,8	135,5	114,4	96,0
Warmińsko-mazurskie	5833	130,5	490,3	123,5	84,1	94,7
Wielkopolskie	14309	135,6	1556,8	132,8	108,8	97,9
Zachodniopomorskie	6495	126,9	609,9	120,8	93,9	95,2

Źródło: obliczenia na podstawie: *Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2007 r.*, 2008, GUS, Warszawa.

Dynamika efektów budownictwa mieszkaniowego, w porównaniu z poprzednim rokiem (2006 = 100), była wyższa, jeśli idzie o powierzchnię użytkową mieszkań (pum) (120,5%), niż w przypadku liczby mieszkań. Wynikało to z faktu, że przeciętna pum była o 3,9% wyższa niż przed rokiem. Zdecydowanie wyższa dynamika efektów wystąpiła na terenach wiejskich, przede wszystkim dlatego, że budowano tam zdecydowanie większe mieszkania (o prawie 38%), co było konsekwencją dominacji na wsi indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (92,3% liczby zbudowanych mieszkań), gdy w miastach była to „tylko” 1/3 (33,7%). Przeciętna wielkość mieszkań oddanych do użytku w 2007 r. w indywidualnym budownictwie mieszkaniowym była bardzo zbliżona (142,9 m² pum na wsi oraz 141,3 m² w miastach).

Rozmiary efektów budownictwa mieszkaniowego były mocno zróżnicowane regionalnie (por. tab. 1), bo mocno zróżnicowana była liczba ludności w poszczególnych szesnastu województwach. Stąd, intensywność budowania mieszkań – sposobną do porównywania województw o różnym potencjale ludnościowym – przedstawia się w następnym punkcie, w przeliczeniu na 1 tys. ludności (por. tab. 3). W niniejszej sekwencji, tylko dla 2007 r., ograniczono się jedynie do omówienia międzywojewódzkiej dyferencjacji średniej wielkości budowanych mieszkań. Ta średnia wielkość zależna jest w dominancie od udziału indywidualnego budownictwa mieszkaniowego w poszczególnych województwach. Wszak – w ujęciu przeciętnym – wielkość mieszkań poza budownictwem indywidualnym wynosiła w 2007 r. (w m² pu): 67,0 w przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem, 55,9 w spółdzielczym, 50,5 w społecznym czynszowym, 44,7 w komunalnym i 72,0 w zakładowym. To właśnie udział budownictwa inwestorów (por. tab. 2) budujących różnej wielkości mieszkania, zdeteterminował przeciętny ich standard powierzchniowy.

**Tabela 2. Mieszkania oddane do użytku w 2007 r. w regionach
– według ich inwestorów**

Województwo	z tego budownictwo:						
	razem	indywi- dualne	na sprze- daż lub wynajem	spółdziel- cze	społeczne czynszowe	komu- nalne	zakładowe
Polska ogółem z tego:	133778	71636	45736	8240	5281	2456	429
Miasto	88370	29745	42926	8024	5077	2270	328
Wieś	45408	41891	2810	216	204	186	101
Dolnośląskie	9073	3791	3764	908	378	192	40
Kujawsko- pomorskie	5569	3319	1209	584	348	106	3
Lubelskie	5693	3999	931	458	169	133	3
Lubuskie	3232	1987	762	246	67	104	66
Łódzkie	5886	4220	981	235	216	172	62
Małopolskie	12390	7213	4871	61	127	112	6
Mazowieckie	30252	11731	15488	1947	688	378	20
Opolskie	1356	1207	59	-	-	86	4
Podkarpackie	5335	4569	240	469	-	56	1
Podlaskie	3656	1913	687	744	428	179	5
Pomorskie	11663	5001	5634	592	271	162	3
Śląskie	10457	7604	1440	143	840	420	10
Świętokrzyskie	2279	1790	296	132	59	-	2
Warmińsko- mazurskie	5833	2635	2054	781	175	71	117
Wielkopolskie	14309	8268	4739	455	587	181	79
Zachodniopo- morskie	6495	2689	2581	485	928	104	8

Źródło: obliczenia na podstawie: *Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2007 r.*, 2008, GUS, Warszawa.

Rozstęp wartości skrajnych, zwany obszarem zmienności, sięgał w przypadku przeciętnego, wojewódzkiego „metrażu” zrealizowanych mieszkań, 53,9 m² pu (od 84,1 w woj. warmińsko-mazurskim, do 138,0 w woj. opolskim), co stanowiło aż 51,0% wartości średniej dla kraju.

ROZMIARY I INTENSYWNOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO – WEDŁUG WOJEWÓDZTW

Efekty budownictwa mieszkaniowego w siedmiu latach obecnej dekady (por. tab. 3) spektakularnie potwierdzają ogromne różnicowanie intensywności budownictwa mieszkaniowego dla całego okresu 2001–2007.

Tabela 3. Efekty i intensywność budownictwa mieszkaniowego

Województwa	Efekty budownictwa (w % powierzchni użytkowej mieszkań)			Intensywność budownictwa mieszkaniowego, w przeliczeniu na 1 tys. ludności					
	2001 – 2005	2006	2007	pum (m ²)			mieszkania		
				2001 – 2005	2006	2007	2001 – 2005	2006	2007
Polska ogółem	100,0	100,0	100,0	305	305	370	2,9	3,0	3,4
Dolnośląskie	6,0	7,0	6,8	245	280	295	2,5	3,2	3,2
Kujawsko-pomorskie	4,1	4,2	4,1	230	235	280	2,2	2,4	2,7
Lubelskie	4,0	4,5	4,3	210	235	265	2,0	2,2	2,6
Lubuskie	2,3	2,5	2,4	270	285	330	2,6	2,8	3,2
Łódzkie	5,8	5,0	4,3	260	220	275	2,0	1,9	2,3
Małopolskie	11,7	10,2	9,4	420	360	425	3,8	3,8	3,8
Mazowieckie	20,2	22,5	22,6	460	500	580	4,9	5,2	5,8
Opolskie	1,4	1,4	1,0	160	155	180	1,3	1,3	1,3
Podkarpackie	5,5	2,9	4,0	270	280	320	2,6	2,2	2,5
Podlaskie	2,8	2,9	3,0	270	280	205	2,6	2,5	3,3
Pomorskie	7,8	7,9	8,7	405	415	500	4,2	4,6	5,3
Śląskie	9,6	9,3	7,8	270	230	285	2,1	1,8	2,2
Świętokrzyskie	2,6	1,7	1,7	235	150	205	1,9	1,3	1,8
Warmińsko-mazurskie	2,9	3,5	4,4	265	280	345	2,5	3,1	4,1
Wielkopolskie	9,7	10,2	10,7	335	355	460	3,0	3,2	4,2
Zachodniopomorskie	3,9	4,4	4,8	270	300	360	2,3	3,0	3,8

Źródło: obliczenia na podstawie: *Budownictwo w ... r.* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.

Liderem międzywojewódzkiego rankingu intensywności budowania mieszkań było województwo mazowieckie, na które przypadało ca 22% wybudowanej substancji mieszkaniowej (pum). Nie dziwi to, bo jest to wszakże największe ludnościowo województwo. Dlatego omawiając intensywność budowania mieszkań należy korzystać ze wskaźników reprezentujących względne efekty budownictwa (mieszkania i ich pu) odniesione do liczby ludności. Również, jeśli idzie o nie, to przoduje tu niepodzielnie województwo mazowieckie, z rosnącymi wskaźnikami intensywności budowania mieszkań. W 5-leciu 2001–2005 zrealizowano w nim 4,9 mieszkań o 460 m² pu, w przeliczeniu na 1 tys. ludności, a w latach 2006 i 2007 po: 5,2 i 500 oraz 5,8 i 580. Z innych województw, mających relatywnie wysokie wskaźniki intensywności budowania, wymienić należy województwo pomorskie (Trójmiasto), niewiele ustępujące mazowieckiemu. W ogóle to właśnie w dużych aglomeracjach miejskich (Warszawa, Trójmiasto, Kraków, Poznań) budowano najintensywniej.

Zdecydowanym outsiderem rankingu intensywności budowania mieszkań było województwo opolskie, z 1,3 mieszkania i niespełna 200 m² pum, na 1 tys.

ludności. Niewiele lepsze wyniki miały województwa: świętokrzyskie i śląskie. Podobnie jak w przypadku czołówki rankingu intensywności budownictwa mieszkaniowego, również jego outsiderzy mieli dość stałe w nim lokaty.

WIELKOŚĆ BUDOWANYCH W LATACH 2001–2007 MIESZKAŃ

O ile średnia wielkość mieszkań oddanych do użytku w 5-leciu 2001–2005 oraz w latach 2006 i 2007 była mocno zbliżona (por. tab. 4), to w poszczególnych województwach różnice były znaczące, co (por. uwagi wyżej) wynikało ze struktury inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego. Interesującym przy tym jest fakt, że częstokroć właśnie w województwach o niskiej intensywności budowania mieszkań (np. województwa: opolskie i łódzkie) realizowano te o wysokiej powierzchni użytkowej (np. województwa: łódzkie, opolskie i śląskie). Oznaczało to, że w małej liczbie efektów dominowały duże mieszkania z indywidualnego budownictwa.

**Tabela 4. Wielkość oddawanych do użytku mieszkań (m^2 pu)
– według województw**

Województwa	Lata		
	2001–2006	2006	2007
Ogółem	106	102	106
Dolnośląskie	97	88	93
Kujawsko-pomorskie	103	96	104
Lubelskie	108	107	112
Lubuskie	103	101	103
Łódzkie	127	117	119
Małopolskie	110	95	112
Mazowieckie	93	96	99
Opolskie	123	122	138
Podkarpackie	126	111	126
Podlaskie	105	111	109
Pomorskie	98	91	94
Śląskie	130	128	127
Świętokrzyskie	121	119	114
Warmińsko-mazurskie	95	88	84
Wielkopolskie	110	112	109
Zachodniopomorskie	119	99	94

Źródło: jak w tabeli 2.

Obszar zmienności średnich wojewódzkich wielkości zbudowanych mieszkań stanowił w latach 2001–2005 $35 m^2$ pum (od 95 w woj. warmińsko-mazurskim, do 130 w woj. śląskim), tzn. 33% wartości średniej krajowej, a w 2006 r. odpowiednio: $40 m^2$ (od 88 w woj. dolnośląskim i woj. warmińsko-

-mazurskim, do 128 w woj. śląskim) i 39%. Niższy poziom rozstępu wielkości krańcowych dla 5-lecia wynika z liczniejszej zbiorowości statystycznej, mniej podatnej na przypadkowe odchylenia. Również – podobnie jak w przypadku intensywności budownictwa mieszkaniowego – przy średnich wojewódzkich wielkości mieszkań, poszczególne z nich miały względnie stałe lokaty.

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE W 2006 R.

Substancję mieszkaniową Polski oceniać należy na niespełna 12,9 mln mieszkań (por. tab. 5), z tego: 67,2% znajdowało się w miastach. Przeciętnie na 1 mieszkanie przypadało prawie 3,7 izby, a ponieważ zasiedlone było ono przez niespełna 3,0 osoby, na 1 osobę przypadało jej 0,8. Średnia wielkość mieszkania to niespełna 70 m² pu, a przestronność jego zasiedlenia wynosiła w 2006 r. 23,5 m² pum *per capita*. Mieszkania na wsi były większe niż w miastach i chociaż mieszkano w nich średnio więcej osób, to były one przestronniejsze (24,5 m² pu *per capita*, wobec 22,8 w miastach).

**Tabela 5. Zasoby i przestronność zasiedlenia mieszkań
– według województw – w 2006 r.**

Województwa	Miesz- kania (tys.)	Średnia liczba:			Średnia pow. użytko- wa na 1:	
		izb w mieszkaniu	osób na 1:		mieszkanie	osobę
			mieszkanie	izbę		
Polska ogółem, z tego:	12876,7	3,69	2,96	0,80	69,5	23,5
Miasto	8656,0	3,50	2,70	0,77	61,7	22,8
Wieś	4220,7	4,09	3,50	0,85	85,6	24,5
Dolnośląskie	1018,9	3,60	2,83	0,79	66,2	23,4
Kujawsko-pomorskie	674,5	3,64	3,06	0,84	65,8	21,5
Lubelskie	705,0	3,73	3,08	0,83	73,7	23,9
Lubuskie	336,4	3,78	3,00	0,79	68,7	22,9
Łódzkie	951,1	3,49	2,70	0,77	65,3	24,2
Małopolskie	1031,7	3,80	3,17	0,84	73,9	23,3
Mazowieckie	1900,0	3,51	2,72	0,78	67,5	24,8
Opolskie	335,3	4,05	3,11	0,77	76,8	24,7
Podkarpackie	605,5	3,95	3,46	0,88	77,3	22,3
Podlaskie	402,1	3,94	2,97	0,76	72,9	24,5
Pomorskie	728,8	3,71	3,02	0,81	68,2	22,6
Śląskie	1679,9	3,61	2,78	0,77	66,5	23,9
Świętokrzyskie	415,8	3,63	3,08	0,85	70,8	23,0
Warmińsko-mazurskie	461,9	3,70	3,09	0,84	65,1	21,1
Wielkopolskie	1050,4	3,94	3,22	0,82	76,8	23,9
Zachodniopomorskie	579,5	3,62	2,92	0,79	66,0	22,6

Źródło: *Gospodarka mieszkaniowa w 2006 r.*, www.stat.gov.pl oraz obliczenia na jego podstawie.

Mieszkanie mieszkaniu czy izba izbie nie są równe wielkością. Stąd, omawiając standard przestronności ich zasiedlenia ograniczono się do pum *per capita*. W tym miejscu odnotować należy wpływ na średni poziom tego wskaźnika stopnia urbanizacji poszczególnych województw, jako że wskaźnik dla ludności miejskiej miał niższy poziom.

Rozstępnienie krańcowych wielkości pum *per capita* wynosił – w ujęciu międzywojewódzkim – 3,7 m², co stanowiło 16% wartości średniej krajowej (od 21,1 w woj. warmińsko-mazurskim, do 24,8 w woj. mazowieckim). Inaczej tę rozbieżność prezentując, poziom w woj. mazowieckim był o 18% wyższy niż w woj. warmińsko-mazurskim.

Konfrontując standard przestronności zaludnienia z intensywnością budownictwa mieszkaniowego, można zauważyć, że wysoki jej poziom w województwie mazowieckim wyprowadził je na lidera w pum *per capita*. Z drugiej strony, nie muszą specjalnie dziwić nikłe rezultaty w województwie opolskim, wiceliderze rankingu przestronności zasiedlenia mieszkań. Z kolei w szeregu województw mających niski standard mieszkaniowy (np. woj. warmińsko-mazurskie) buduje się mało intensywnie.

O standardzie mieszkaniowym decyduje nie tylko przestronność zamieszkiwania, ale również bardzo ważnym jego determinantem jest powszechność instalacji w mieszkaniach. Zdecydowanie lepszy standard instalacyjny¹ mają mieszkania w miastach, w których instalacji najbardziej podstawowych (wodoociągowa, ustęp spłukiwany /WC/ i łazienka) brakuje tylko w kilku procentach mieszkań, gdy na wsi w blisko 1/4.

W ujęciu według regionów, najgorszą powszechność instalacji w mieszkaniach ma Region Wschodni, a najkorzystniejszą Region Północny, szczególnie jeśli idzie o miasta. Z kolei, w odniesieniu do województw, outsiderami powszechności wyposażenia w instalacje są województwa: świętokrzyskie w miastach i lubelskie na wsi, a przoduje woj. warmińsko-mazurskie w odniesieniu do miast oraz woj. pomorskie dla wsi.

PODSUMOWANIE

Obszerny przegląd faktografii: rozmiarów, intensywności i standardu budownictwa mieszkaniowego wskazuje na ich znaczne zróżnicowanie regionalne. Różnice w tym zakresie są ogromne i bynajmniej nie malejące. Ośrodkami koncentracji efektów budownictwa mieszkaniowego są przede wszystkim najbardziej dynamicznie rozwijające się aglomeracje miejskie, o najmniejszym bezrobociu i najwyższych dochodach. Szczególnie niekorzystnym zjawiskiem jest

¹ Omawiając go pominięto instalację gazu z sieci, który może być substytuowany gazem z butli.

utrwalanie się wojewódzkich dysparytetów intensywności budownictwa mieszkaniowego, a w konsekwencji także standardu warunków mieszkaniowych. O ile jednak przestronność zasiedlenia mieszkań (płm *per capita*) nie była w ujęciu międzywojewódzkim znacznie różnicowana, to z kolei standard instalacyjny mieszkań cechowała istotna dyferencjacja. Należy również odnotować poważny dysparytet powszechności instalacji w mieszkaniach na niekorzyść ich zasobów na wsi oraz w regionach słabiej rozwiniętych (np. na tzw. Ścianie Wschodniej).

Dla niwelowania dysparytetów standardu mieszkaniowego należałoby zintensyfikować budownictwo mieszkaniowe i modernizację substandardowych zasobów mieszkaniowych w słabiej rozwiniętych regionach. Wymagałoby to znaczącej pomocy ze strony państwa, ale – jak na razie – brak jest spójnej polityki mieszkaniowej (brak jej wytknął m.in. poprzedni Rzecznik Praw Obywatelskich) w ogóle, w tym także w zakresie wyrównywania regionalnych dysparytetów mieszkaniowych. Stąd nie należy oczekiwać ich zmniejszenia (raczej odwrotnie), jako że pomoc państwa dla najbiedniejszych czy nawet średnio zamożnych – dla poprawy ich warunków mieszkaniowych – jest znikoma.

LITERATURA

Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2007 r., 2008, GUS, Warszawa.
Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2006 r., 2007, GUS, Warszawa.
Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2005 r., 2006, GUS, Warszawa.
Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2004 r., 2005, GUS, Warszawa.
Budownictwo mieszkaniowe I–IV kwartał 2003 r., 2004, GUS, Warszawa.
Gospodarka mieszkaniowa w 2006 r., www.stat.gov.pl.

Streszczenie

W artykule przedstawiono – w układzie według województw – rozmiary i intensywność budownictwa mieszkaniowego w latach 2001–2007, ze szczególnym uwzględnieniem 2007 r. Zaprezentowano również dyferencjację warunków mieszkaniowych w takim układzie w 2007 r. (stan zasobów mieszkaniowych i powierzchni użytkowej mieszkania *per capita*).

Regional Disparities of Housing Development

Summary

The report presents sizes and intensity of housing construction in Polish voivodships in the period of 2001–2007, especially including the year 2007. It also shows the differentiation of housing conditions in 2007, in all voivodships: the dwelling stock and average useful area per capita.