

Dr hab. n. ek. Mirosław Gorczyca, prof.

Katedra Ekonomii

Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

Wydatki mieszkaniowe, zaległości w opłatach oraz dodatki mieszkaniowe gospodarstw domowych

WPROWADZENIE

Zaprezentowane w przedmiotowym referacie dane są oparte na opracowaniach statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących budżetów gospodarstw domowych, kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i gospodarki mieszkaniowej¹. Wydatki na mieszkanie obejmują koszty utrzymania mieszkań oraz opłaty za media, tzn. koszty mieszkaniowe *sensu stricto*, bez kosztów wyposażenia mieszkań. Ze względu na charakter referatu przeważa w nim faktografia, a komentarz słowny ograniczono do najniezbędniejszego – zdaniem autora – minimum. W referacie podano również pewne informacje z przedmiotowego zakresu dla innych krajów rozszerzonej Unii Europejskiej na podstawie dostępnej bazy statystycznej².

POZIOM I STRUKTURA WYDATKÓW NA MIESZKANIA W 2003 ROKU

Wydatki na mieszkania stanowiły w 2003 r. średnio 132,1 zł miesięcznie na osobę, tzn. 20,5% ich ogółu. Wynosiły one od 67,5 zł i 14,6% w gospodarstwach domowych rolników do 167,0 zł i 23,9% u emerytów i rencistów (por. tabela 1).

¹ W części dotyczącej budżetów – *Budżety gospodarstw domowych w ... r.* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa, w tym przede wszystkim: *Budżety gospodarstw domowych w 2003 r.*, GUS, Warszawa 2004; w odniesieniu do kosztów utrzymania zasobów: *Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i użytkowych w budynkach mieszkalnych* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa; a w przypadku zaległości i dodatków mieszkaniowych: *Gospodarka mieszkaniowa w ... r.* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa. Wykorzystano także opracowania autora z przedmiotowej tematyki.

² *Housing in the European Union 2004*, Board of Housing, Building and Planning, Sweden, Falun 2005.

Zróznicowanie poziomu wydatków determinowało wiele czynników, takich jak charakter własności zasobów, ich standard (wielkość i powszechność instalacji), poziom zamożności gospodarstw domowych, a przede wszystkim ich wielkość, wszak wydatki na mieszkanie mają w dominancie charakter kosztów stałych, niezależnych od liczby osób. Stąd zdecydowanie niższy ich poziom w gospodarstwach domowych osób związanych z rolnictwem, mieszkających we własnych, gorzej wyposażonych w instalacje mieszkaniach, liczących przeciętnie ponad 4 osoby, a najwyższy u weteranów pracy, gdzie średnio było tylko 2,1 osoby. Najważniejszą część wydatków na mieszkanie stanowią koszty mediów energetycznych (ogrzewanie, ciepła woda, gaz, elektryczność), ważące w przeszło połowie ich ogółu.

Tabela 1

Wydatki na mieszkanie w wydatkach ogółem różnych grup społeczno-ekonomicznych gospodarstw domowych w 2003 r.

Wydatki	Gospodarstwo domowe					
	ogółem	pracownik	pracowników użytkujących gospodarstwa domowe	rolników	pracujących na własny rachunek	emerytów i rencistów
Ogółem <u>zł/os./m-c</u>	<u>643,8</u>	<u>673,2</u>	<u>484,6</u>	<u>461,2</u>	<u>817,2</u>	<u>697,7</u>
%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
w tym:						
mieszkanie razem						
<u>zł/os./m-c</u>	<u>132,1</u>	<u>134,5</u>	<u>77,3</u>	<u>67,5</u>	<u>143,7</u>	<u>167,0</u>
%	20,5	20,0	16,0	14,6	17,8	23,9
w tym:						
media energetyczne						
<u>zł/os./m-c</u>	<u>68,4</u>	<u>64,2</u>	<u>43,0</u>	<u>45,0</u>	<u>73,1</u>	<u>93,6</u>
% wydatków na mieszkanie	51,8	47,7	55,6	66,7	50,8	56,0

Źródło: obliczenia na podstawie: *Budżety gospodarstw domowych w 2003 r.*, GUS, Warszawa 2004.

O wpływie liczby osób w gospodarstwie domowym na poziom wydatków na mieszkanie świadczy spektakularnie obraz poniższego zestawienia według liczby osób:

	1	2	3	4	5	≥6
<u>zł/osobę/m-c</u>	<u>307,9</u>	<u>216,3</u>	<u>148,9</u>	<u>108,6</u>	<u>83,1</u>	<u>60,1</u>
%	512	360	248	181	138	100

I tak, w jednoosobowych gospodarstwach domowych wydatki mieszkaniowe na osobę były ponad 5-krotnie wyższe niż w 6-osobowych. Z kolei, podob-

na rozpiętość – na którą dominujący wpływ miały wydatki na mieszkanie – dla wydatków ogółem wynosiła (1- do 6-osobowych) „tylko” 324%.

DYNAMIKA WYDATKÓW NA MIESZKANIE

Ekonomizacja gospodarki mieszkaniowej w okresie kilkunastu lat transformacji ustrojowej przez wprowadzenie „nowego ładu mieszkaniowego”, polegającego na urealnieniu czynszów mieszkaniowych (wycyfywanie się z dotacji do gospodarki mieszkaniowej) oraz uwalnianiu cen regulowanych mediów energetycznych i innych usług mieszkaniowych, prowadziła do stałego wzrostu wydatków na mieszkanie, znacznie wyższego od ogólnego wzrostu wydatków (por. tabela 2). Jeśli w ujęciu nominalnym strumień wydatków zwiększył się w latach 1991–2003 ponad 7,3 raza (731%), to wydatki na mieszkanie miały wskaźnik dynamiki 1001%. Głównym czynnikiem wzrostu wydatków na mieszkanie były rosnące opłaty za media energetyczne, które – szczególnie w latach 1991–1998 – drożały najbardziej. Indeks ich dynamiki wyniósł w latach 1991–2003 aż 1315%, w tym 1012% do 1998 r. W ten to sposób udział kosztów mediów energetycznych wzrósł na początku lat 90. XX w. o przeszło 20 punktów. Od 1995 r. zaczął on coraz mniej ważyć w wydatkach na mieszkanie, a udział ten zmalał o kilkanaście punktów.

O tym, jak „ekonomizacja” gospodarki mieszkaniowej wpłynęła na wzrost wydatków mieszkaniowych ludności, okaże się, gdy sięgniemy do ich poziomu z lat przed transformacją ustrojową, kiedy to ceny usług mieszkaniowych były mocno deficytowe, a czynsze w lokalach komunalnych i zakładowych pokrywały jedynie ć $<30\%$ kosztów utrzymania zasobów. I tak, w 1971 r. wydatki na mieszkanie stanowiły 7,4% w budżetach pracowniczych gospodarstw domowych, a w 1989 r. jedynie 4,8%, w tym tylko 1,4% to koszty mediów energetycznych³.

Wzrost wydatków na mieszkanie zdeterminowały rosnące koszty utrzymania zasobów lokalowych. W ciągu lat 1996–2003 jednostkowy koszt, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum), zwiększył się w spółdzielczych zasobach z 61,32 do 79,22 zł, tzn. o 29,2%. W tym samym okresie jednostkowy przychód wzrósł z 45,40 do 82,80 zł/m² pum, tj. o 82,5%⁴. Jak widać, nastąpiła likwidacja deficytowego poziomu usług mieszkaniowych, co musiało spowodować wzrost wydatków na mieszkanie.

³ Por.: M. Gorczyca, *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1991.

⁴ Por.: M. Gorczyca, *Rosną koszty utrzymania zasobów lokalowych*, „Administrator”, nr 2, 2005.

Tabela 2
Wydatki na mieszkanie na tle wydatków ogółem gospodarstw domowych

Wydatki	1991*	1992*	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ogółem zł/osobę/m-c %	88,9 100,0	123,4 100,0	169,3 100,0	218,6 100,0	276,3 100,0	351,0 100,0	427,9 100,0	503,0 100,0	549,8 100,0	599,5 100,0	609,7 100,0	625,0 100,0	643,3 100,0
w tym: na mieszkanie zł/osobę/m-c %	13,2 15,0	22,1 17,9	27,2 16,9	36,0 16,5	46,6 16,9	61,0 17,4	75,3 17,6	88,9 17,7	101,0 18,4	107,2 17,9	114,9 18,8	124,5 19,9	132,1 20,5
w tym media energetyczne (zł/osobę/m-c)	5,2	10,0	17,4	23,4	29,8	37,6	44,3	52,6	56,9	58,2	62,6	65,5	68,4
- ogółem na mieszkanie (%)	39,4	45,2	64,0	65,0	63,9	61,6	58,8	59,2	56,3	54,3	54,5	52,6	51,8

* tylko pracownice gospodarstwa domowe.

Źródło: obliczenia na podstawie: *Budżety gospodarstw domowych* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.

WYDATKI NA MIESZKANIE W POLSCE NA TLE INNYCH KRAJÓW

Wydatki mieszkaniowe (*housing consumption*) wynosiły u nas – według opracowania dla krajów UE⁵ – w 2003 r. 24,8%. Ich wyższy od prezentowanego w referacie poziom wynikał zapewne z faktu uwzględnienia w nich innych – poza kosztami utrzymania i mediów – wydatków (np. wyposażenia mieszkań) oraz szacunków dokonywanych w Eurostacie. Dla porównania, udział ten wynosił w innych krajach UE w 2003 r. (w %): Austria (19,1), Belgia (23,6), Cypr (21,4), Czechy (23,5), Dania (28,3), Estonia (22,9), Finlandia (25,9), Francja (24,1), Niemcy (25,1), Grecja (15,7), Węgry (18,1), Irlandia (21,6), Włochy (20,3), Holandia (21,4), Portugalia (10,5), Słowacja (26,5), Słowenia (19,7), Hiszpania (31,4), Szwecja (28,9) i Wielka Brytania (18,4)⁶.

Wielkość wydatków na mieszkanie, tak w bezwzględnym, jak i względnym ujęciu, zależy od wielu czynników, z których najważniejsze to: jego standard (wielkość i powszechność instalacji), charakter własności, a także poziom zamożności, średni w danym kraju. W krajach bogatych, o wysokim standardzie mieszkaniowym, wydatki na mieszkanie – na ogół – stale rosną i od lat stanowią najważniejszy składnik budżetów gospodarstw domowych, i reprezentują prawie 2 razy wyższy udział od malejących – zgodnie z prawem Engla – wydatków na żywność. W biedniejszych krajach UE, w tym przede wszystkim postkomunistycznych, mają one niższy udział i w większości z nich są niższe od wydatków na żywność, stanowiących ciągle jeszcze najważniejszy, choć malejący (udziałem) składnik wydatków. Z kolei, u niedoścignionego lidera światowego rankingu mieszkaniowego, w USA, wydatki na mieszkanie to około 1/3 i prawie 3 razy więcej niż na żywność⁷. W Europie jedynie Hiszpania reprezentowała w 2003 r. podobny udział, przy czym właśnie w niej nastąpił bardzo wysoki jego wzrost, z niespełna 15% w 1995 r.⁸

W ujęciu w euro wydatki na mieszkanie w Polsce oszacowano na 780 *per capita*. W innych krajach UE wynosiły one od 560 na Łotwie, 700 na Węgrzech, około 800 w Portugalii i Słowacji i 900 w Czechach, do 3644 w Danii, 4085 w Szwecji i aż 5600 w Luksemburgu⁹. Jak widać, rozpiętość wydatków na mieszkanie w ujęciu bezwzględnym była jeszcze wyższa niż we względnym, co jest zrozumiałe nie tylko wobec różnic w standardzie mieszkaniowym, co w poziomie zamożności (*casus* Luksemburg).

⁵ *Housing in the European...*, wyd. cyt.

⁶ Tamże.

⁷ *Statistical Abstract of the United States 2003–2004*, US Census Bureau, Washington 2004.

⁸ *Housing in the European...*, wyd. cyt.

⁹ Tamże.

Spośród krajów UE w Polsce występowała najwyższa dynamika czynszów mieszkaniowych, szacowana przez Eurostat w okresie 1996–2003 na 288,2%. W krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej dynamika mieściła się w przedziale 110–130%, a z krajów postkomunistycznych najwyższy – po nas – poziom dynamiki był w Słowacji (247,7%) i Łotwie (201,4%)¹⁰.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA MIESZKANIE

Rosnące wydatki na mieszkanie, przy pogarszającej się sytuacji ekonomicznej części społeczeństwa, prowadzą do rosnących zaległości w opłatach za mieszkania, przy czym nie bez wpływu na nie jest bezkarność dłużników. W 2003 r. z opłatami za mieszkanie zalegało blisko 35% użytkowników mieszkań spółdzielczych, ponad 43% w gminnych, 34% w zakładowych oraz 20% we wspólnotach mieszkaniowych (por. tabela 3). W latach 1992–2003 to cą 1,1–1,4 mln zalegających z opłatami w mieszkaniach spółdzielczych, 0,5–0,7 mln w gminnych oraz po około 0,2 mln w zakładowych i wspólnotach mieszkaniowych.

Zaległości w opłatach za mieszkanie stanowiły w 2003 r. ponad 2,2 mld zł, w tym 152 mln we wspólnotach mieszkaniowych, których nie podano w tabeli 3 wobec ich braku w statystyce dla lat 90. Najuciążliwsi byli dłużnicy zalegający z opłatami ponad 3 miesiące, a ich długi stanowiły gros zaległości, mimo że stanowili oni relatywnie mały odsetek niepłacących. Wskazują na to dane z poniższego zestawienia o procentowym udziale takich dłużników i ich partycypacji w długach (w %):¹¹

	Zasoby			
	spółdzielcze	gminne	zakładów pracy	wspólnot mieszk.
dłużnicy	6,1	20,8	14,2	5,8
długi	67,1	82,4	75,6	67,4

Wysoki udział uciążliwych dłużników potwierdzają relacje jednostkowego poziomu zaległości ogółem i od tych dłużników ze stażem <3 miesięcy, wynoszące w zasobach (w zł): spółdzielczych – 904 i 2953, gminnych – 1453 i 2496, zakładowych – 1370 i 2479 oraz wspólnotowych – 873 i 1975. Mimo braku takich danych w statystyce, z dużą dozą pewności można stwierdzić, że gros długów kreowali dłużnicy najbardziej „zatwardziali”, nawet z wielomiesięcznym czy kilkuletnim „stażem”.

¹⁰ Tamże.

¹¹ Obliczenia na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w 2003 r.*, wyd. cyt.

Tabela 3

Zaległości w opłatach za mieszkanie – według dysponentów zasobów mieszkaniowych

Lata	Spółdzielnie mieszkaniowe				Gminy (zasoby komunalne)				Zakłady pracy			
	Liczba zalegających		Zaległości		Liczba zalegających		Zaległości		Liczba zalegających		Zaległości	
	tys.	%	ogółem (mln zł)	średnio (zł)	tys.	%	ogółem (mln zł)	średnio (zł)	tys.	%	ogółem (mln zł)	średnio (zł)
1992	1170	37,5	116,5	100	679	33,5	56,9	80	204	.	22,5	110
1993	1372	44,6	240,9	176	749	36,9	93,8	125	274	19,4	51,3	187
1994	1337	42,2	387,1	289	750	36,8	150,4	200	261	20,8	76,0	291
1995	1328	41,6	470,3	454	695	40,9	243,1	349	254	23,4	111,9	441
1996	1313	41,0	546,1	416	689	41,4	339,7	496	206	22,6	123,7	600
1997	1170	35,9	607,1	519	606	40,0	396,8	658	194	23,6	132,9	686
1998	1118	33,6	665,4	595	590	38,9	468,7	843	144	21,0	126,6	881
1999	1126	33,6	687,8	611	542	40,2	562,0	1028	142	23,1	128,8	905
2000	1165	34,4	745,0	640	508	38,0	574,0	1114	140	258	145,1	1038
2001	1193	35,0	868,7	728	614	43,1	796,0	1317	131	27,2	146,3	1016
2003	1183	34,5	1069,5	904	553	43,4	812,6	1453	126	34,0	172,6	1370

Źródło: *Gospodarka mieszkaniowa w ... r.* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa oraz M. Gorezyca, *Zaległości czynszowe. Stan aktualny, prognoza zmian w latach 2001–2008 wraz z oceną konsekwencji*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 2004.

Podstawowym skutecznym sposobem walki z zadłużeniami – zgodnie z zasadą *extremi maldis extreme remedia* – są postępowania eksmisyjne. Są one przewlekłe, mają złą prasę, a wobec braku lokali zastępczych obecnie mało restrykcyjne. Wszak – i słusznie – nie można dokonywać eksmisji donikąd. Trudności w dokonywaniu eksmisji z tytułu zalegania z opłatami za mieszkanie spektakularnie potwierdzają np. dane na ten temat z 2003 r. (por. poniższe zestawienie – w tys.):

zasoby	postępowanie w sądzie	orzeczone eksmisje	wykonane eksmisje
spółdzielcze	8,5	4,4	1,7
gminne	9,2	4,3	1,7
zakładowe	2,3	1,1	0,4
wspólnotowe	0,9	0,2	0,04

Wynika z nich, że jedynie około 1/3 orzeczonych eksmisji zostało wyegzekwowanych. Podobne relacje występowały w innych latach.

DODATKI MIESZKANIOWE

Dla złagodzenia skutków rosnących wydatków na mieszkanie i narastania zaległości w opłatach, ważnym instrumentem polityki społecznej państwa jest pomoc dla najuboższych w postaci dodatków mieszkaniowych, pozwalająca kierować ją w sposób właściwie adresowany. Jeszcze w 1992 r., kiedy po raz pierwszy wprowadzono je, stanowiła ona cą 2 bln „starych” zł, gdy zdepersonalizowana pomoc, w formie dotacji do utrzymania zasobów, kilkunastokrotnie więcej.

Jak wskazują na to dane z tabeli 5, liczba dodatków mieszkaniowych wzrosła w latach 1995–2003 o 534%. Przy założeniu, że były one wypłacane przez cały rok tym samym świadczeniobiorcom, zasięg takiej pomocy objął w tych latach, kolejno, po około: 554, 631, 647, 720, 729, 757, 804, 832 i 851 tys. gospodarstw domowych.

Chociaż pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych obejmowała coraz większą liczbę gospodarstw domowych, od niespełna 5 do prawie 7% ich ogółu¹², to ich realny wolumen malał. Wskazuje na to ich dynamika po zdeflatowaniu zmian nominalnych wskaźników indeksem zmian cen opłat za mieszkanie (por. tabela 4). W ten sposób realny poziom przedmiotowej pomocy stanowił

¹² W rzeczywistości udział ten był nieco wyższy, wobec przyjęcia – z konieczności – nierealistycznego założenia, że dotyczyły one tych samych gospodarstw domowych przez okres 12 miesięcy, a w istocie – wobec zmiany sytuacji dochodowej – jedni uprawnienia do dodatków zyskiwali, a drudzy tracili.

Tabela 4

Dodatki mieszkaniowe

Wyszczególnienie		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Liczba dodatków (tys.)	ogółem (mln zł)	6652	7576	7766	8641	8748	9087	9643	9982	10 208
	średnia (zł)	411	513	647	917	1045	1248	1498	1410	1449
Kwota dodatków	ogółem (mln zł)	62	68	83	106	120	137	155	141	142
	średnia (zł)	152,5	129,8	127,7	124,1	120,2	120,1	113,3	108,4	128,8
Wskaźniki dynamiki (rok poprzedni = 100%)	opłat za najem mieszkania	·	124,8	126,1	126,3	114,0	119,4	119,2	94,1	102,8
	nominalnego poziomu dodatków	·	109,7	122,1	127,7	113,2	114,2	113,1	91,0	100,7
	realnego poziomu dodatków	·	96,1	98,7	101,8	94,8	99,4	105,2	86,8	79,8
	ogółem średnich	·	84,5	95,6	102,9	94,2	95,1	99,8	83,9	78,2

Źródło: obliczenia na podstawie: *Gospodarka mieszkaniowa w ... r.*, GUS, Warszawa oraz *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*, GUS, Warszawa (edycje dla odpowiednich lat).

w 2003 r. cą 69% jej ogólnego poziomu w 1995 r., a jednostkowe świadczenia tylko 49%. Liczby te dobitnie ilustrują zakres malejącej pomocy mieszkaniowej. Było to szczególnie dotkliwe w sytuacji rosnących wydatków na mieszkanie, a nieuniknioną tego konsekwencją było narastanie długów mieszkaniowych oraz postępowania eksmisyjne, stwarzające poważne problemy społeczne i ekonomiczne – wszak długi te pokrywała rzesza regularnych płatników.

Ze szczytkowych danych Eurostatu wynika, że w 2003 r. dodatki mieszkaniowe (*housing allowances*) otrzymało w Polsce 6,4% gospodarstw domowych, a w innych krajach (w %): Dania (21,0), Finlandia (20,0), Francja (19,5), Niemcy (7,0), Irlandia (5,0), Łotwa (5,9), Holandia (14,0), Słowacja (1,1), Hiszpania (12,0), Szwecja (16,0) i Wielka Brytania (19,0)¹³. Rozpiętość tej pomocy mieszkaniowej wynikała z możliwości budżetu oraz charakteru „prospołeczności” polityki mieszkaniowej.

LITERATURA

- Budżety gospodarstw domowych w ... r.* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.
Gorczyca M., *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów*, ZBS-E GUS i PAN, Warszawa 1991.
Gorczyca M., *Rosną koszty utrzymania zasobów lokalowych*, „Administrator”, nr 2, 2005.
Gospodarka mieszkaniowa w ... r. (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.
Housing in the European Union 2004, Board of Housing, Building and Planning, Sweden, Falun 2005.
Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i użytkowych w budynkach mieszkalnych (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.
Statistical Abstract of the United States 2003–2004, US Census Bureau, Washington 2004.

Housing Expenditure, Rent Areas and Housing Allowances of Household

Summary

The report contains review of fact-finding about: – housing expenditure; – rent areas; – housing allowances. The data concern years up to 2003. They describe different of socio-economic groups of household. The report contains some information's in this field from other countries of European Union.

¹³ *Housing in the European...*, wyd. cyt.