

*Prof. dr hab. Mirosław Gorczyca*

Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN

Wyższej Szkoły Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie

## **Zmiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce w latach 1950–2002**

### WPROWADZENIE

Poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności naszego kraju to najważniejszy problem społeczno-ekonomiczny do rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach. Jest on szczególnie ważny w kontekście bliskiej perspektywy „Europy bez granic”, co może grozić niekorzystną dla kraju *sui generis* „emigracją mieszkaniową” najwartościowszej tkanki narodu – głównie młodych wykształconych i najbardziej kreatywnych Polaków. To oni, wobec niemożności uzyskania mieszkania we własnej – poszukują sobie innej (czasowo lub na stałe) „ojczyzny mieszkaniowej”.

„Dystansu mieszkaniowego” dzielącego nas od krajów Unii Europejskiej<sup>1</sup> nie uda się pokonać w okresie o wyobraźalnym horyzoncie czasowym, tym bardziej że – jak dotąd – ulegał on powiększeniu. W tym kontekście wysoce interesujące i pożyteczne będzie zapoznanie się ze zmianami sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju w minionych latach, przy wykorzystaniu wyników Narodowych Spisów Mieszkaniowych przeprowadzonych przez Główny Urząd Statystyczny dla lat: 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 i 2002. Porównanie ich z odpowiednimi danymi dla innych krajów europejskich (i nie tylko) stanowić będzie cenny przyczynek komparatystyki mieszkalnictwa i cenny instrument kreowania naszej „świadomości mieszkaniowej” – tak *ex post*, jak również *ex ante* – uzmysławiającej nam ogrom wysiłków koniecznych dla zmniejszenia, a przynajmniej niepowiększania opóźnienia – jeśli idzie o standard mieszkaniowy – w stosunku do naszych rychłych partnerów z UE.

---

<sup>1</sup> Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania per capita wynosi u nas cá 21 m<sup>2</sup>, wobec średnio cá 40 m<sup>2</sup> w UE.

## ZASOBY MIESZKANIOWE

Według danych ostatniego NSP 2002, przeprowadzonego według stanu na dzień 20 maja 2002 r., stale zamieszкана substancja mieszkaniowa to: 11 763,5 tys. mieszkań z 43 409,8 tys. izb o łącznej p.u.m. 80 415,6 tys. m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Jeśli idzie o standard instalacyjny mieszkań, to powszechność instalacji w nich była następująca (w % ogółem):

	Wodociąg, ustęp, łazienka		Wodociąg <sup>3</sup>		Mieszkanie bez wodociągu
	razem	w tym: z c.o. i gazem <sup>3</sup>	razem	w tym: z c.o.	
Miasto	90,8	65,9	7,0	1,1	1,6
Wieś	69,7	14,0	16,3	3,2	13,2

Zatem pełne wyposażenie w podstawowe instalacje miało około 2/3 mieszkań w miastach oraz ca 6. mieszkanie na wsi. Z kolei struktura własnościowa mieszkań przedstawiała się następująco (w %): 55,2 to lokale osób fizycznych (w tym: 30,1 właścicieli budynków oraz 10,5 właścicieli mieszkań), 28,6 spółdzielni mieszkaniowych (19,3 własnościowe i 9,3 lokatorskie), 11,6 gminy, 1,7 skarbu państwa, 2,2 zakładów pracy, 0,3 towarzystw budownictwa społecznego i 0,4 pozostałych dysponentów.

## WARUNKI MIESZKANIOWE

Podstawowe mierniki standardu mieszkaniowego przedstawiały się w 2002 r. następująco, jak w poniższych sekwencjach:

Stopień nasycenia mieszkaniem to 308 na 1 tys. ludności.

Samodzielność korzystania z mieszkań to 113,4 gospodarstw domowych na 100 mieszkań, a liczba tych ostatnich przekraczała liczbę mieszkań o 1698 tys. Tyle – z grubsza – wynosił „statystyczny deficyt” mieszkań.

Średnia wielkość mieszkań to 68,6 m<sup>2</sup> pu, z tego: 60,7 w miastach i 84,9 na wsi. Na każde z nich przypadało 3,69 izby, co oznaczało, że ich średnia wielkość to 18,6 m<sup>2</sup> pu.

Przestronność zaludnienia mieszkań to 3,25 osoby na każde z nich oraz 0,88 osoby na 1 izbę i 1,19 na 1 pokój oraz 21,0 m<sup>2</sup> pu na 1 osobę, z tego: 20,5 w miastach i 21,9 na wsi.

<sup>2</sup> Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2003. Wszystkie dane pochodzą z tego źródła.

<sup>3</sup> Bez nieustalonej informacji o instalacjach.

Samodzielnie mieszkało 76,1% gospodarstw domowych, a z mieszkających wspólnie: 19,3 z jednym oraz 4,5 z co najmniej dwoma gospodarstwami domowymi. Jeśli idzie o strukturę warunków mieszkaniowych – z punktu widzenia zaludnienia izb przez osoby – to ponad 36% miało je poniżej 1,0, 23%, gdy była to 1 osoba, a blisko 13%, gdy co najmniej 2 osoby.

## ZMIANY STANU ZASOBÓW I WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

Jak wskazują na to dane z tabeli 1, w latach 1950–2002 liczba mieszkań powiększyła się nieco więcej niż 2 razy (o 101,2%). Dzięki temu, że liczba ludności wzrosła w tym okresie w mniejszym stopniu, stan nasycenia mieszkaniami zwiększył się w przeliczeniu na 1 tys. ludności o 73, tzn. jedynie o 31,1%, czyli tylko o 0,5% średniorocznie. Ponieważ mieszkania były coraz większe, lepiej przedstawiały się wskaźniki poprawy sytuacji mieszkaniowej mierzone stopniem wielkości mieszkań i gęstości ich zaludnienia. I tak, dzięki wzrostowi w omawianym okresie izb liczb (o 58%), przy spadku liczby osób w mieszkaniach (o 21%), zmniejszyła się blisko dwukrotnie liczba osób na izbę.

Tabela 1

Wybrane mierniki sytuacji mieszkaniowej

Lata	Liczba mieszkań		Liczba gospodarstw domowych		Średnia liczba			Średnia pum m <sup>2</sup>	
	ogółem (tys.)	na 1 tys. ludności	ogółem (tys.)	na 100 mieszkań	na 1 mieszkanie	na 1 izbę	ogółem	na 1 osobę	
1950	5 848	235	–	–	2,34	4,09	1,75	–	–
1960	7 026	236	8 253	117,5	2,46	4,08	1,66	–	–
1970	8 081	248	9 365	115,9	2,87	3,94	1,37	51	12,9
1978	9 326	266	10 938	117,3	3,15	3,66	1,16	54	14,7
1988	10 717	283	11 967	111,7	3,39	3,46	1,02	59	17,1
1995	11 056	286	12 501	113,1	3,61	3,46	0,96	64	18,4
2002	11 764	308	13 337	113,4	3,69	3,25	0,88	69	21,0

Źródła: Wyniki NSP GUS, mikrospisu z 1995 r. oraz obliczenia na ich podstawie; por. także M. Gorczyca: 1) *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN, Warszawa 1996; 2) *Dysparytety mieszkaniowe miasto – wieś*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2000; 3) *Polski dysparytet mieszkaniowy; przyczyny i warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2002; 4) *Zmiany w mieszkalnictwie krajów Europy Środkowowschodniej w okresie transformacji*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2003.

Mieszkanie mieszkaniu czy izba izbie nie są równe wielkością. Stąd najbardziej obiektywnym miernikiem przestronności zaludnienia mieszkań jest wielkość mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę w nim. Ponieważ pierwszy raz zmierzono substancję mieszkaniową w czasie NSP 1970, dopiero od tego czasu można pokazać poprawę w tym zakresie. Wskaźnik pum stanowił w 2002 r. 162,8 jego poziomu z 1970 r., co oznaczało zaledwie 1,5% średniej w roku jego poprawy.

### USYTUOWANIE POLSKIEGO STANDARDU MIESZKANIOWEGO NA TLE INNYCH KRAJÓW

Przedstawiając miejsce Polski w rankingu mieszkaniowym można rozpatrywać go w wielorakim ujęciu. W międzynarodowej komparatyście mieszkalnictwa najważniejsze z nich to stopień nasycenia mieszkaniem (ich liczba na 1 tys. ludności) oraz syntetyczny miernik standardu mieszkaniowego – jako że tak mieszkanie mieszkaniu, jak izba izbie nie są równe wielkością – pum *per capita*, obiektywizujący go – z zastrzeżeniem, rzecz jasna, standardu instalacyjnego wynikającego z powszechności instalacji w mieszkaniu. Ponadto ważnymi determinantami sytuacji mieszkaniowej w danym kraju są koszty uzyskania i utrzymania mieszkań. W zakresie tym decydujące są relacje ceny jednostek mieszkaniowych i udział wydatków na mieszkanie w budżetach gospodarstw domowych.

Średnia płacochłonność stanowi w naszym kraju ekwiwalentność średniej płacy miesięcznej cenie około 0,7 m<sup>2</sup> pum. Podobnie kształtuje się ona w innych krajach postkomunistycznych. Natomiast w krajach UE stanowi ona równowartość ceny blisko 2 m<sup>2</sup>, 3,5 w Stanach Zjednoczonych i 2,5 w Japonii. Z kolei wydatki na mieszkanie, rosnące u nas – na ogół, w miarę „ekonomizacji” gospodarki w procesie jej transformacji (od 9,5% w 1990 r.), wyniosły w 2001 r. cá 19%. Podobny jest ich poziom w innych krajach postkomunistycznych (w zależności od zaawansowania „ekonomizacji”), natomiast w większości krajów UE wynoszą one około 1/4 wszystkich wydatków, a w Stanach Zjednoczonych cá 1/3. O ile w Polsce i pozostałych krajach postkomunistycznych najważniejszą pozycję wydatków w budżetach domowych stanowią – w dalszym ciągu – malejące, zgodnie z prawem Engla, wydatki na żywność, to w krajach UE i USA na ogół (z wyjątkiem Irlandii) wydatki na mieszkanie od lat są największą pozycją w wydatkach rodzin i rośnie ich przewyższenie nad malejącymi – w ujęciu względnym – wydatkami na żywność.

Zgrupowane w tabeli 2 ważniejsze mierniki sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju oraz pkb *per capita*<sup>4</sup>, skonfrontowane w obszernym okresie referen-

<sup>4</sup> Według parytetu siły nabywczej (*purchasing power parity* – por. Rocznik Statystyczny 2002, GUS, Warszawa 2002.

cyjnym ponad 50. lat z analogicznymi danymi dla większości krajów Europy i Stanów Zjednoczonych, pokazują, że nasz „dystans mieszkaniowy” do zdecydowanej większości z nich nie tylko nie zmniejszał się, ale odwrotnie, rósł. Większość krajów UE obecny nasz standard mieszkaniowy osiągnęła 50 lat temu, a te z nich, które około 1950 r. miały np. zbliżony do naszego, czy nawet gorszy, stopień nasycenia mieszkaniami (Bułgaria, Finlandia, Grecja, Hiszpania, Holandia, Irlandia, Niemcy, Portugalia, Węgry i Włochy), obecnie mają go znacznie lepszy. Potwierdza ów blisko półwieczny „dystans mieszkaniowy” porównanie obecnego poziomu pum w 2002 r. u nas (21 m<sup>2</sup>) z najwyżej rozwiniętymi w zakresie mieszkalnictwa krajami Europy około 1950 r. Reasumując należy skonstatować, iż jesteśmy zdecydowanym outsiderem europejskiego rankingu mieszkaniowego, który w ubiegłych latach dał się wyprzedzić krajom gorzej od nas notowanym.

Tabela 2

Ważniejsze informacje o sytuacji mieszkaniowej w Polsce na tle wybranych krajów

Kraje	Mieszkania na 1 tys. ludności				Pum na 1 osobę (m <sup>2</sup> )				Pkb (w USD) wg ppp w 2000 r.	Udział wydatków na mieszkanie w budżetach gosp. domowych	
	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10
	Rok		Rok		Rok		Rok			Rok	
Polska	1950	235	2002	306	1970	13	2002	21	9 700	2001	19
Austria	1951	308	2000	460	1951	18	2000	38	27 000	2000	24
Belgia	1947	343	2000	400	1947	24	2000	48	26 170	1987/88	28
Bułgaria	1956	228	1999	421	1980	18	2000	27	5 560	2000	12
Czechy	1950	293	2000	367	1961	18	2000	28	14 290	2000	18
Dania	1960	333	2000	458	1950	26	2000	50	29 500	1997	28
Estonia	1990	411	2000	434	1980	18	2000	23	9 340	2000	18
Finlandia	1950	248	1999	480	1970	19	1999	35	25 260	1998	27
Francja	1954	366	1999	485	–	–	1998	38	24 200	1992	21
Grecja	1951	210	2000	470	1951	14	2000	35	16 800	1987/88	11
Hiszpania	1950	228	2000	470	1950	18	2000	35	20 100	1990	19
Holandia	1956	240	1998	414	1956	18	1998	45	27 800	1998	30
Irlandia	1946	224	2000	357	1946	16	2000	35	29 200	2000	15
Litwa	1992	297	2000	368	1989	19	2000	22	6 980	2000	14
Luksemburg	–	–	2000	450	–	–	2000	48	46 740	1999	27
Łotwa	1990	358	2000	404	1990	19	2000	23	7 070	2000	16

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Niemcy	1950	198	1999	462	–	–	1999	39	25 900	1997	25
Portugalia	1953	210	2000	330	1991	30	2000	35	18 020	1990	7
Słowacja	1990	310	2000	317	1991	22	2000	27	11 640	2000	18
Szwecja	1954	350	1999	464	1950	26	2000	45	24 840	2000	30
Węgry	1948	245	2000	405	1960	15	2000	30	11 990	2000	18
Wielka Brytania	1953	282	2000	445	1953	24	2000	45	24 400	2000	23
Włochy	1950	241	2000	450	1951	16	2000	40	25 160	1999	27
Stany Zjedn. AP	1950	281	2000	376	1945	35	2000	70	36 000	1999	93

Wielkości orientacyjne, zaokrąglone do pełnych jednostek.

Źródło: dane z międzynarodowych (głównie „Annual Bulletin of Housing and Buildings Statistics for Europe”, United Nations, New York – edycje dla odpowiednich lat) i krajowych roczników statystycznych oraz obliczenia na ich podstawie; por. także kilka cytowanych publikacji autora oraz wiele nie cytowanych artykułów.

## DYSPARYTET MIESZKANIOWY NA TLE DYSPARYTETU EKONOMICZNEGO

Polska, która w 2000 r. miała pkb *per capita* w 2000 r. w wysokości 9588 USD (według siły nabywczej PLN)<sup>5</sup>, tzn. około 2,5 raza niższy niż w krajach UE (24 394)<sup>6</sup>. W ten sposób nasza lokata w rankingu ekonomicznym jest znacznie gorsza niż w mieszkaniowym (około 2 razy gorsza relacja: 21 do około 40 m<sup>2</sup> pum *per capita*). Jednak miejsce w rankingu ekonomicznym jest zdecydowanie łatwiej poprawić niż w mieszkaniowym. Świadczy o tym np. Japonia o porównywalnym, a nawet wyższym poziomie pkb *per capita* niż w większości krajów UE, ale mająca gorszy wskaźnik pum *per capita* (ca 35 m<sup>2</sup>). W UE spektakularnym tego dowodem jest też Irlandia, lider europejskiego rankingu ekonomicznego (ca 30 tys. USD *per capita*), będąca w dalszym ciągu outsiderem w UE, jeśli idzie o standard mieszkaniowy (por. szczegółowe uwagi w poprzednim punkcie referatu). Tak jest, mimo że Irlandia jest niedoścignionym liderem intensywności budowania mieszkań (kilkanaście na 1 tys. osób, gdy u nas około 2).

<sup>5</sup> Por.: *Bruttoinlandsprodukt je Einwohner US-\$*, „Statistische Übersichten” 2003, nr 1.

<sup>6</sup> Tamże.

## UWARUNKOWANIA POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Ogólnie problem ujmując – bez wchodzenia w szczegóły – podstawowym warunkiem poprawy sytuacji mieszkaniowej, a w konsekwencji zmniejszenia „dystansu mieszkaniowego” do krajów UE, jest dynamiczny rozwój gospodarczy, zapewniający malejące bezrobocie i wzrost zamożności społeczeństwa oraz zasobności budżetu, zdolnego – bez niebezpieczeństwa „psucia pieniądza” (luka inflacyjna) – kreować środki na wspomaganie „mieszkaniówki” i antycypowanie środków na wieloletnie, preferencyjnie oprocentowane kredyty mieszkaniowe. Towarzyszyć temu musi lokokratyczna (promieszkaniowa) reorientacja strategii rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju, polegająca na:

- zwiększeniu środków finansowych na tanie, socjalne budownictwo i pomoc mieszkaniową,
- stworzenie adekwatnego do skali problemu instrumentarium legislacyjnego.

W polityce mieszkaniowej państwa, której brak wytknął – między innymi – Rzecznik Praw Obywatelskich, musi obowiązywać stabilność zasad oraz pomaganie przede wszystkim osobom uzyskującym „pierwsze” mieszkanie, a nie – jak dotąd – pomaganie głównie najbogatszym (ulgi mieszkaniowe z różnych tytułów). Budownictwo mieszkaniowe musi korzystać z owoców wzrostu gospodarczego, czego nie było w przeszłości.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej w Polsce i dojście do standardów UE to sprawa bardzo trudna i odległa w czasie. Z opracowanej przeze mnie symulacji środków potrzebnych dla uzyskania po 2025 r. obecnego standardu mieszkaniowego krajów UE wynika, że należałoby w obecnym ćwierćwieczu przeznaczać na inwestycje mieszkaniowe średnio 7% pkb, przy założeniu, że rósł on będzie w tempie 5% *per annum*. Ta, w zasadzie jedynie teoretycznie możliwa do realizacji projekcja, doprowadziłaby do standardu mieszkaniowego, artykułowanego w 2025 r., cá: 375 mieszkań na 1 tys. osób, (wobec 400–450 w UE obecnie), przy wskaźniku niespełna 40 m<sup>2</sup> pum *per capita*. Nawet wówczas „dystans mieszkaniowy” do krajów obecnej UE pozostanie ogromny, gdyż one będą poprawiać ten miernik, jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Wskazuje na to przykład USA, które obecny standard UE uzyskały przed 50 laty, obecnie mają go na poziomie blisko 70 m<sup>2</sup> pum *per capita* i corocznie budują stale ponad 1 tys. m<sup>2</sup> pum na 1 tys. osób, gdy u nas około 5 razy mniej.

## LITERATURA

- „Annual Bulletin of Housing and Buildings Statistics for Europe”, United Nations, New York (edycje dla odpowiednich lat).
- Bruttoinlandsprodukt je Einwohner US-\$*, „Statistische Übersichten” 2003, nr 1.
- Gorczyca M., *Dysparytety mieszkaniowe miasto – wieś*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2000.
- Gorczyca M., *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 1996.
- Gorczyca M., *Polski dysparytet mieszkaniowy; przyczyny i warunki jego pokonywania w procesie integracji z Unią Europejską*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2002.
- Gorczyca M., *Zmiany w mieszkalnictwie krajów Europy Środkowowschodniej w okresie transformacji*, ZBSE GUS i PAN, Warszawa 2003.
- Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2003. Wszystkie dane pochodzą z tego źródła.
- Roczniki Statystyczne* (edycje dla odpowiednich lat), GUS, Warszawa.

## **Changes in the Housing Situation in Poland in the Period of 1950–2002**

### *Summary*

In this paper the author presents the housing problem in Poland and the fundamental ways of solving them. Changes in housing situation in the period of 1950–2002 were analysed according to the National Housing Censuses: 1950, 1960, 1970, 1978, 1988 and 2002. The author carried out the calculation of needs in housing investment to obtain an average housing standard of European Union countries in 2000.