

Michał T. Wilczek

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

STANDARD MIESZKANIOWY W POLSCE NA TLE PAŃSTW SĄSIEDNICH, CZŁONKÓW UNII EUROPEJSKIEJ

Wprowadzenie

Standard mieszkaniowy, rozumiany jako poziom warunków mieszkaniowych, jest istotnym czynnikiem określającym poziom rozwoju społeczno-gospodarczego, a nawet cywilizacyjnego. Celem rozważań podjętych w artykule jest próba przedstawienia zróżnicowania poziomu standardu mieszkaniowego w Polsce i państwach będących sąsiadami Polski, a jednocześnie będących członkami Unii Europejskiej, tj. Czech, Litwy, Niemiec i Słowacji. Analiza stopnia spełnienia poszczególnych kryteriów standardu mieszkaniowego może stanowić punkt wyjścia kształtowania się polityki państwa w zakresie mieszkalnictwa w przyszłości. Standard mieszkaniowy zostanie rozpatrzony w ujęciu jakościowym, obejmującym wielkość i skład mieszkania, rodzaj zabudowy, wyposażenie mieszkania, otoczenie budynku i sieci towarzyszące mieszkaniu oraz stan techniczny budynku, a także w ujęciu ilościowym, określonym przez odpowiednie wskaźniki.

1. Podstawowe wskaźniki standardu mieszkaniowego i kondycji społeczno-gospodarczej w wybranych państwach

Informacje podane poniżej odnoszą się w większości do lat 2008-2012. W sporadycznych przypadkach pochodzą z lat wcześniejszych. W części opisowej podano m.in. powierzchnię, liczbę ludności oraz gęstość zaludnienia. Określono charakter ustrojowy, podział administracyjny oraz charakter gospodarki narodowej. Podano wartość współczynnika Giniego, określający stopień odchylenia faktycznej dystrybucji produktu krajowego brutto od podziału doskonale równego¹, a także liczbę mieszkań oraz gospodarstw domowych, zgodne z da-

¹ Przyjmuje on wartości od 0 do 100. „0” oznacza, że cały produkt rozdzielony jest absolutnie równo, a 100 oznacza, że cały produkt znajduje się „w ręku” jednej osoby.

nymi uzyskanymi w czasie ostatniego spisu powszechnego. Informacje szczegółowe, charakteryzujące zasoby mieszkaniowe wybranych państw, przedstawiono w formie graficznej. Rysunki 1-5 zawierają informacje dotyczące struktury mieszkań ze względu na: wiek, liczbę pokoi, formę własności, ulokowania w domu jedno- lub wielorodzinnym. Ponadto zawierają one wartości wskaźników określających: liczbę mieszkań na 1000 osób, przeciętną liczbę osób zamieszkujących jedno mieszkanie, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jedną osobę, przeciętną liczbę pokoi przypadającą na osobę oraz, dodatkowo, PKB per capita według parytetu siły nabywczej w omawianych państwach. Informacje zawarte w poszczególnych schematach opracowano na podstawie: Housing Europe Review 2012², Eurostatu³, Housing Statistics in the European Union 2010⁴, a także wykorzystując: Sčítání lidu, domů a bytů 2011⁵, Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatai⁶, Gebäude und Wohnungen Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011⁷, Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013⁸, Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011⁹, Sčítanie obyvateľov, domov a bytov¹⁰, PKB podano według parytetu siły nabywczej (PPP-Purchasing Power Parity) za MFW¹¹.

Republika Czeska jest państwem położonym w Europie Środkowej, składającym się z trzech historycznych części: Czech właściwych, Moraw i Śląska Czeskiego, podzielonym na 14 województw. Powierzchnię 78 866 km² zamieszkuje 10 436 tys. osób, przeciętnie 132 os./km². Czechy są demokracją parlamentarną. Współczynnik Giniego dla Czech wynosi 25 i jest najniższy w omawianych krajach, a także jednym z najniższych na świecie. Od 1 maja 2004 r. Republika Czeska jest członkiem UE. W ostatnim spisie powszechnym, który miał miejsce 26 marca 2011 r., ustalono liczbę mieszkań na 4104 tys., a liczbę gospodarstw domowych na 4375 tys. Szczegółowe informacje o zasobach mieszkaniowych Czech przedstawiono na rys. 1.

² CECODHAS Housing Europe, October 2011.

³ Gini coefficient of equalised disposable income. www.cesifo-group.de [dostęp 30.01.2013] <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.

⁴ OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, September 2010.

⁵ Český statistický úřad, www.scitani.cz [dostęp 1.02.2014].

⁶ Oficialiosios statistikos portalas. 2011 m. surašymas, www.osp.stat.gov.lt [dostęp 1.02.2014].

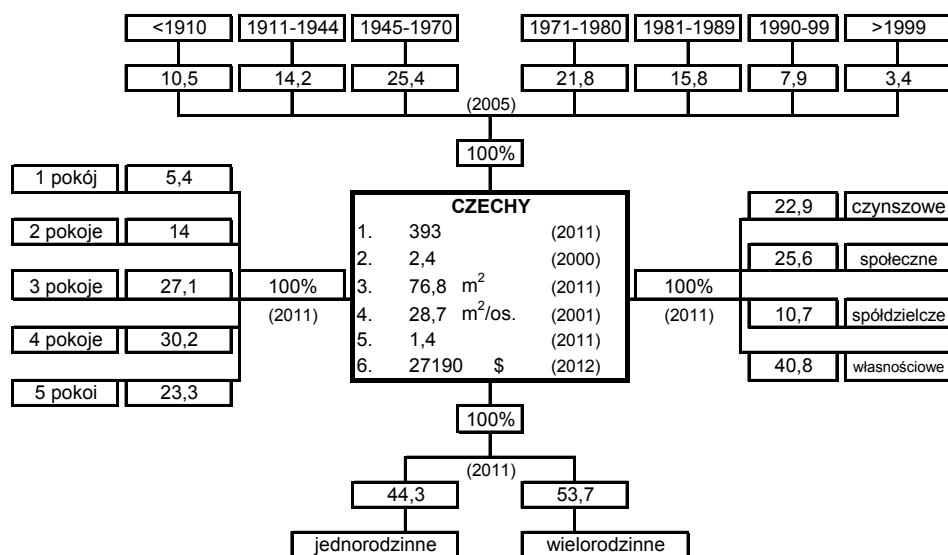
⁷ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, www.zensus2011.de.

⁸ GUS. www.stat.gov.pl [dostęp 19.12.2013].

⁹ Ibid., 29.05.2013.

¹⁰ Štatistický úrad Slovenskej republiky, <http://portal.statistics.sk> [dostęp 1.02.2014].

¹¹ World Economic Outlook Database-October 2013, International Monetary Fund, www.imf.org [dostęp 9.10.2013].

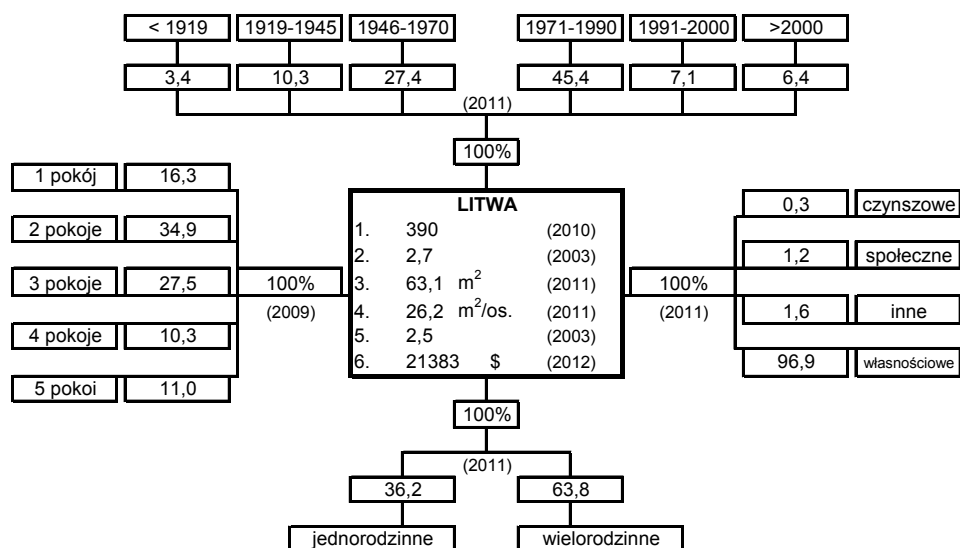


Objaśnienia:

1. liczba mieszkań na 1000 osób, 2. przec. liczba osób w mieszkaniu, 3. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania, 4. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, 5. przec. liczba pokoi na osobę
6. PKB per capita według parytetu siły nabywczej.

Rys. 1. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych w Czechach

Republika Litewska jest nadbałtyckim państwem w Europie Wschodniej. Powierzchnię 65 300 km² zamieszkuje 3043 tys. osób, przeciętnie 47 os./km². Litwa jest młodą, istniejącą od 1990 r. demokracją semiprezydencką. Współczynnik Giniego wynosi 33 i jest najwyższy w omawianych krajach. Od 1 maja 2004 r. Litwa jest członkiem UE. Terytorium Litwy dzieli się na 10 okręgów podzielonych na 60 gmin. W spisie powszechnym, który miał miejsce 1 marca 2011 r. ustalono liczbę mieszkań na 1374 tys., a liczbę gospodarstw domowych na 1267 tys. Szczegółowe informacje o zasobach mieszkaniowych Litwy przedstawiono na rys. 2.

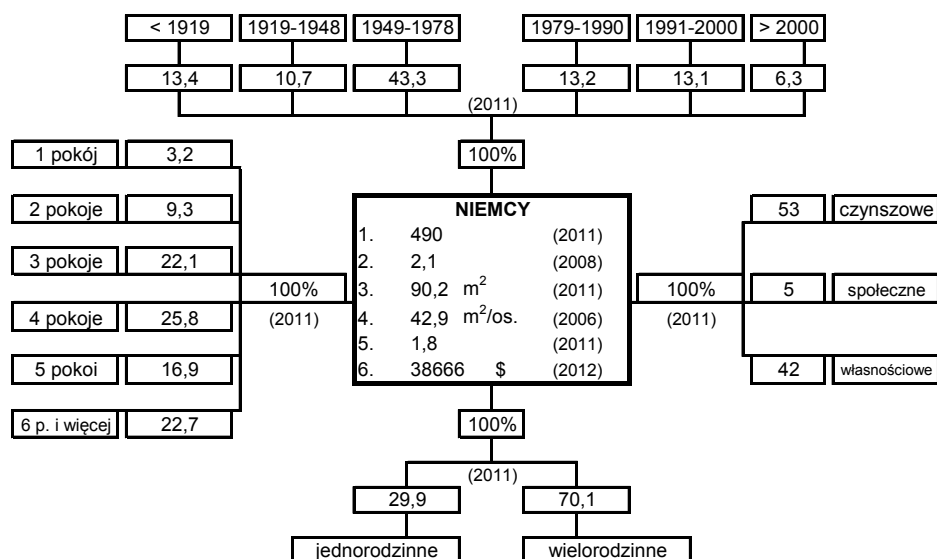


Objaśnienia:

1. liczba mieszkań na 1000 osób, 2. przec. liczba osób w mieszkaniu, 3. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania, 4. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, 5. przec. liczba pokoi w mieszkaniu, 6. PKB per capita według parytetu siły nabywczej.

Rys. 2. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych na Litwie

Republika Federalna Niemiec jest państwem federacyjnym w Europie Środkowej, składającym się z szesnastu krajów związkowych (landów). Niemcy zjednoczyły się w 1990 r. Powierzchnię 357 031 km² zamieszkuje 80 220 tys. osób, przeciętnie 225 os./km². Współczynnik Giniego wynosi 29, co oznacza, że jest średni wśród omawianych krajów. Niemcy są w strukturach europejskich od początku ich istnienia, od Europejskiej Wspólnoty Węgla i Stali, powstałej w 1951 r., do współczesnej UE. W spisie powszechnym, który miał miejsce 9 maja 2011 r. ustalono liczbę mieszkań na 39 888 tys. Liczba gospodarstw domowych określana jest na 40 700 tys. (2012 r.). Szczegółowe informacje o zasobach mieszkaniowych Niemiec przedstawiono na rys. 3.

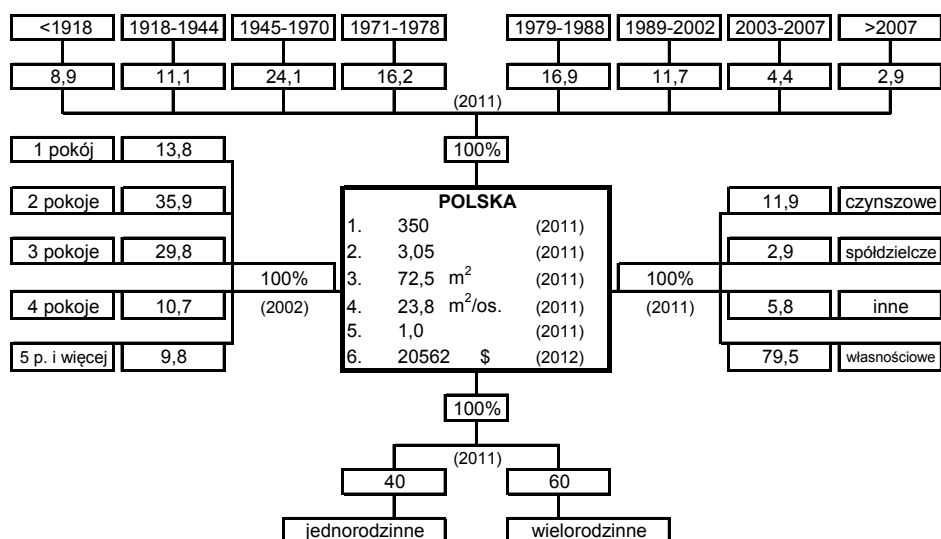


Objaśnienia:

1. liczba mieszkań na 1000 osób, 2. przec. liczba osób w mieszkaniu, 3. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania, 4. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, 5. przec. liczba pokoi na osobę
6. PKB per capita według parytetu siły nabywczej.

Rys. 3. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych w Niemczech

Polska jest państwem o powierzchni 312 685 km², zamieszkanym przez 38 186 tys. osób, co daje przeciętnie 122 os./km². Polska jest republiką parlamentarną z systemem parlamentarno-gabinetowym o społecznej gospodarce rynkowej, opartej na wolności gospodarczej. Administracyjnie państwo podzielone jest na 16 województw. Współczynnik Giniego wynosi 31. Od 1 maja 2004 r. Polska jest członkiem UE. W spisie powszechnym, który miał miejsce w 2011 r., z datą referencyjną 31 marca, ustalono liczbę mieszkań na 13 495 tys., w tym zamieszkałych na 12 525 tys., a liczbę gospodarstw domowych na 13 572 tys. Szczegółowe informacje o zasobach mieszkaniowych Polski przedstawiono na rys. 4.

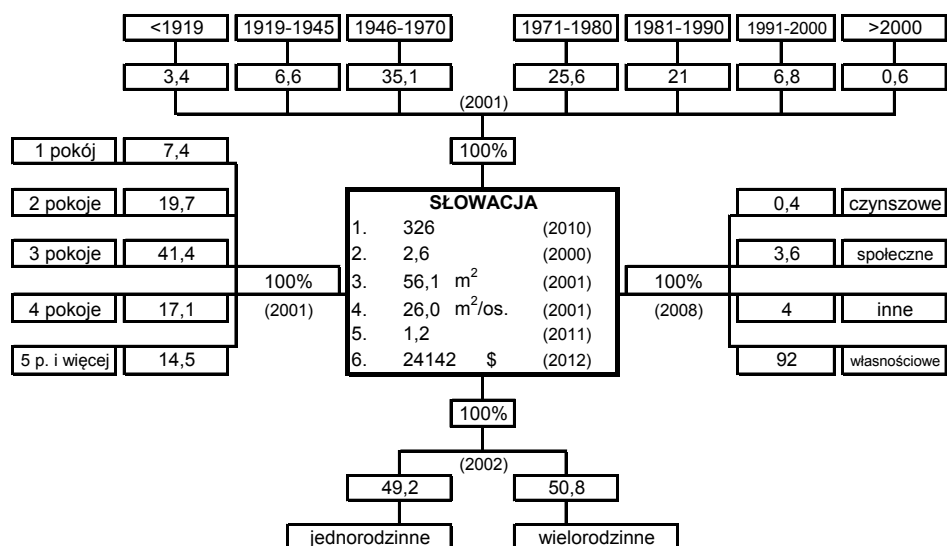


Objaśnienia:

1. liczba mieszkań na 1000 osób, 2. przec. liczba osób w mieszkaniu, 3. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania, 4. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, 5. przec. liczba pokoi na osobę
6. PKB per capita według parytetu siły nabywczej.

Rys. 4. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych w Polsce

Republika Słowacka jest państwem położonym w Europie Środkowej. Powierzchnię 49 035 km² zamieszkuje 5397 tys. osób, przeciętnie 110 os./km². Słowacja jest republiką demokratyczną o systemie rządów parlamentarno-gabinetowych. Słowacja jest państwem unitarym. Dzieli się na 8 krajów i 79 powiatów (okresów). Jest rozwiniętym krajem rolniczo-przemysłowym, a współczynnik Giniego wynosi 26, co oznacza, że jest niski. Od 1 maja 2004 r. Słowacja jest członkiem UE. W spisie powszechnym, który miał miejsce w 21 maja 2011 r. ustalono liczbę mieszkań na 1767 tys. Szczegółowe informacje o zasobach mieszkaniowych Słowacji przedstawiono na rys. 5.



Objaśnienia:

1. liczba mieszkań na 1000 osób, 2. przec. liczba osób w mieszkaniu, 3. przec. powierzchnia użytkowa mieszkań, 4. przec. powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę, 5. przec. liczba pokoi na osobę
6. PKB per capita według parytetu siły nabywczej.

Rys. 5. Podstawowe dane o zasobach mieszkaniowych na Słowacji

2. Ujęcie jakościowe

2.1. Wielkość i skład mieszkania

Wielkość mieszkania może być rozpatrywana przez pryzmat zaspokojenia potrzeby przestrzeni. W tym ujęciu rozróżnia się powierzchnię użytkową mieszkania, rozumianą jako wymaganą niezbędną przestrzeń do realizowania określonych funkcji¹², oraz powierzchnię symboliczną, niemierzalną, której wielkość zależy do indywidualnych wymogów psychologicznych poszczególnych osób. Wpływa ona na poczucie swobody, wolności, niezależności i bezpieczeństwa¹³. Polskie mieszkania w tym zakresie (2011 r.) na tle mieszkań państw sąsiednich nie wyróżniają się. Ich przeciętna powierzchnia (72,5 m²) jest wyraźnie mniejsza niż mieszkań niemieckich (90,2 m²), zbliżona do czeskich (76,8 m²), ale większa od litewskich (63,1 m²) i słowackich (56,1 m²). Szczególnie słabo w tym względzie prezentują się zasoby miejskie, gdzie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań niejednokrotnie stanowi połowę takiej powierzchni w rozwiniętych krajach europejskich. Lepiej w tym względzie prezentują się zasoby wiejskie, zbliżając się do odpowiednich wartości reprezentujących słabsze kraje „starej”

¹² M.T. Wilczek, *Rozwój standardu mieszkaniowego*, Wyd. Akademii Ekonomicznej, Katowice 2010, s. 17.

¹³ A. Bańka, *Architektura psychologicznej przestrzeni życia*, Gemini-Print, Poznań 1999.

Unii. W Europie do krajów o przeciętnie największej powierzchni użytkowej należą Luksemburg (133,5 m² w 2008 r.) i Dania (114,4 m² w 2009 r.).

Pod względem powierzchni użytkowej mieszkań w nowym budownictwie Polska w 2008 r. z przeciętną 104 m² zajmowała 14. miejsce wśród państw UE. Powierzchnia ta była jednak mniejsza, niż we wszystkich państwach sąsiedzkich, od Słowacji (116,2 m²), przez Niemcy (113,6 m²) i Litwę (106,2 m²), po Czechy (107 m²).

Pod względem wartości przyjmowanych przez kolejny miernik określający wielkość i skład mieszkania, jakim jest przeciętna liczba pokoi w mieszkaniu, Polska wypada jeszcze gorzej niż pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań. Wśród państw UE (2008 r.), z liczbą pokoi 2,7 na mieszkanie, Polska wraz z Litwą (2,5) i Słowacją (2,8) zajmuje ostatnie miejsca. Z państw sąsiedzkich wyraźnie w tym względzie przodują Niemcy, z przeciętną 4,4 pokoi na mieszkanie. W Europie mieszkania o największej liczbie pokoi znajdują się w Irlandii (5,6), na Cyprze (5,4) i w Hiszpanii (5,1).

Zdecydowanie lepiej w omawianym zakresie prezentuje się polskie nowe budownictwo, które z liczbą pokoi w mieszkaniu wynoszącą 4,3, ustępując wśród państw sąsiedzkich jedynie Niemcom (4,9 w 2009 r.), należy do liderów europejskich.

W ostatnich kilkadziesiąt lat rozwijał się wzrost zainteresowania wśród gospodarstw domowych mieszkaniami jednoosobowymi o niekoniecznie dużej powierzchni, a także mieszkaniami wielopokojowymi. Popyt na te pierwsze jest wynikiem postępującej indywidualizacji życia i zmianami dokonującymi się w kształcie współczesnych gospodarstw domowych. Zainteresowanie to przejawiają zarówno ludzie młodzi, ludzie awansujący, jak i osoby starsze oraz upośledzone, bojące się zatracić swoje „ja” w domach starości. W takim ujęciu zasoby Polski, podobnie jak i Litwy przedstawiają się korzystnie, z około 14-proc. udziałem mieszkań jednopokojowych w strukturze zasobów. Mieszkania takie w Czechach i na Słowacji stanowią 5%-7%, a w Niemczech około 3% zasobu.

Popyt na mieszkania wielopokojowe występuje szczególnie wśród rodzin o wysokich dochodach i wynika ze zmiany tradycyjnych funkcji pełnionych przez niektóre pomieszczenia w mieszkaniu. Zmienia się rola kuchni, pokoju dziennego, a nawet łazienki. Możliwości swobodnego przekształcania funkcji pełnionych przez poszczególne pomieszczenia w mieszkaniu ograniczone są strukturą istniejących zasobów, czyli udziałem różnych kategorii mieszkań według ilości pokoi w całości zasobów. Największe możliwości w tym względzie oferują zasoby niemieckie, gdzie mieszkania o liczbie pokoi większej od 3 stanowią aż 75,4% ogółu mieszkań. Polska w tym względzie prezentuje się bardzo źle, gdyż mieszkania takie, podobnie jak na Litwie, stanowią około 20% ogólnej liczby mieszkań. Kraje te wyprzedzają Słowacja (ponad 30%) oraz Czechy (ponad 53% zasobu mieszkaniowego o liczbie pokoi większej niż 3). Mieszkania pięciopokojowe i większe są w Polsce rzadkością (9,8%, 2002 r.), na Litwie

(8,3%, 2001 r.) i w Czechach (9,7%, 2011 r.) również. W większości rozwiniętych krajów europejskich około 1/3 zasobu mieszkań to mieszkania pięciopokojowe i większe. Liderem jest Wielka Brytania, w której mieszkania te stanowią ponad 70% mieszkań zamieszkałych.

2.2. Rodzaj zabudowy

Ocena wartości użytkowej mieszkania uzależniona jest w dużym stopniu od rodzaju zabudowy, w jakiej to mieszkanie występuje. Rodzaj zabudowy określa warunki organizowania życia przez rodzinę. Na standard zabudowy wpływają takie czynniki, jak: wysokość budynku, jedno- czy wielorodzinność, dostateczna prywatność życia rodzinnego. Rodzaj zabudowy wynika m.in. z tradycji, zróżnicowanych koncepcji architektonicznych kształtujących się na przestrzeni lat, lokalnych warunków geologicznych, a także akceptacji społecznej. W Polsce i omawianych państwach dominuje zabudowa wielomieszkaniowa, aczkolwiek przyczyny takiej sytuacji są różne (tabela 1). W Polsce budownictwo wielokopłytowe lat 1960-1990, będące próbą szybkiego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, wywołało sytuację, w której zasoby wielomieszkaniowe stanowią 60% ogółu. Podobnie w Niemczech, gdzie historyczne uwarunkowania po II wojnie światowej wywołały intensywny rozwój społecznego budownictwa czynszowego wielomieszkaniowego. Z omawianych państw jedynie Słowacja dysponuje zbliżoną liczbą mieszkań w zabudowie jedno- i wielomieszkaniowej. W Europie można wyróżnić grupę państw o przewadze mieszkań w zabudowie jednomieszkaniowej (m.in. Dania, Francja, Holandia, Węgry), a zdecydowanymi liderami w tym zakresie są Irlandia i Wielka Brytania, w których zabudowa jednomieszkaniowa stanowi ponad 80% zasobów.

Tabela 1

Mieszkania w budynkach jednomieszkaniowych i wielomieszkaniowych w wybranych państwach w 2011 r.

Mieszkania w domach [w %]		
jednomieszkaniowych		wielomieszkaniowych
44,3	Czechy	53,7
36,2	Litwa	63,8
29,9	Niemcy	70,1
40	Polska	60
49,2	Słowacja	50,8

Źródło: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, www.scitani.cz [dostęp: 1.02.2014]; Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatai, Oficialiosios statistikos portalas, 2011 m. surašymas, www.osp.stat.gov.lt [dostęp: 1.02.2014]; Gebäude und Wohnungen Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, www.zensus2011.de; Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS, www.stat.gov.pl [dostęp: 19.12.2013]; Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Štatistický úrad Slovenskej republiky, <http://portal.statistics.sk> [dostęp: 1.02.2014].

Nowe budownictwo na ogół odwzorowuje sytuację w istniejących zasobach poszczególnych państw. Wyjątkami w Europie są Niemcy, Polska, Czechy i Słowacja, gdzie w nowym budownictwie dominuje zabudowa jednomieszkaniowa.

2.3. Wyposażenie mieszkania

Do podstawowego wyposażenia mieszkania zalicza się instalacje: elektryczną, grzewczą, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, a także ustęp, łazienkę (wanne, prysznic), kuchenny piec gazowy lub elektryczny.

Tabela 2

Wyposażenie mieszkań w niektóre instalacje w wybranych państwach

Państwo	Rok	Wanna/ prysznic	Ustęp spłukiwany	Bieżąca ciepła woda	Centralne ogrzewanie
		[% zasobów mieszkaniowych]			
Czechy	2010	95,5	99,3	95,1	81,7
Litwa	2011	76,2	76	74,8	76,8
Niemcy	2011	98,1	99,1	b.d.	92,3
Polska	2011	91,5	93,9	87,5	81,7
Słowacja	2010	92,8	98,6	90,5	74,3

Źródło: Ibid.; Housing Statistics in the European Union 2010, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, September 2010.

Pomimo dużego wzrostu standardu instalacyjnego w Polsce w ostatnich latach, dystans dzielący polskie zasoby mieszkaniowe od zasobów rozwiniętych krajów europejskich w przypadku niektórych instalacji nadal jest istotny. Prawie jedno mieszkanie na dziesięć nie posiada ani wanny, ani prysznic. Polska ustępuje w tym zakresie wszystkim omawianym sąsiadom, poza Litwą. Ta ostatnia ma najgorsze wskaźniki wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje z państw sąsiadujących z Polską. W Europie wysoki poziom instalacyjny reprezentują mieszkania w Holandii, Niemczech i Wielkiej Brytanii, gdzie przeważająca ilość mieszkań wyposażona jest w komplet instalacji.

2.4. Otoczenie budynku i sieci towarzyszące mieszkaniu

Ocenę standardu mieszkaniowego ze społecznego punktu widzenia należy rozpatrywać w powiązaniu ze sprawą sieci urządzeń różnego rodzaju, mających wpływ na organizację życia mieszkańców danego terenu. W Polsce badania urbanizacji w skali makro nie są prowadzone. Można jednak uzyskać informacje o niektórych sieciach towarzyszących mieszkaniu w innym ujęciu, porównując dostępność wybranych udogodnień, tak jak to przedstawiono w tabeli 3. Zaprezentowano w niej porównanie wybranych sieci towarzyszących mieszkaniu w Polsce i pań-

stwach sąsiednich. Wartość poznawcza tego typu porównania jest jednak dyskusyjna. Przedstawia ono jedynie stronę ilościową poszczególnych udogodnień, a nie ma mowy o ich stronie jakościowej. Przeciętna gęstość sieci kolejowej nie określa częstości przejazdów, możliwości połączeń oraz komfortu podróży. Gęstość „dróg kołowych” związana jest z podobnymi brakami. Pod względem liczby mieszkańców korzystających z komunalnych oczyszczalni ścieków Polska ma najniższy wskaźnik (60%). Liczba abonentów telefonii stacjonarnej na 1000 osób jest wskaźnikiem dobrze oddającym możliwości telekomunikacyjne w poszczególnych krajach. W tym przypadku porównanie Polski z innymi krajami wypada katastrofalnie. Niska wartość tego wskaźnika kompensowana jest przez w miarę wysoką wartość wskaźnika wykorzystania telefonii komórkowej.

Tabela 3

Niektóre udogodnienia w wybranych państwach w latach 2011-2012

Udogodnienia	Czechy	Litwa	Niemcy	Polska	Słowacja
Ludność korzystająca z komunalnych oczyszczalni ścieków [%]	78,1	71	96,4	65,7	60
Linie kolejowe na 100 km ²	12,1	2,7	9,4	6,5	7,3
Drogi kołowe na 100 km ²	166	126	180	88	90
Abonenci telefonii stacjonarnej na 1000 ludności	199	203	618	135	178
Abonenci telefonii komórkowej na 1000 ludności	1228	1518	1313	1409	1112
Gospodarstwa domowe posiadające dostęp do Internetu na 1000 ludności	166	195	340	166	146

Źródło: Rocznik statystyczny RP 2013, GUS, Warszawa 2013.

Nie wymieniono w tabeli wielu innych wskaźników udogodnień związanych głównie z infrastrukturą komunalną, ze względu na duże zróżnicowania regionalne oraz zmienność tych wskaźników w czasie.

2.5. Stan techniczny budynku

Przez stan techniczny budynku rozumie się jego sprawność przesądzającą o tym, czy budynek lub znajdujące się w nim mieszkania mogą pełnić przewidziane w programie i projekcie funkcje w sposób zgodny z przyjętymi założeniami. Stan techniczny budynku w dużej mierze jest funkcją jego wieku. Wśród omawianych państw zasoby mieszkaniowe pochodzące sprzed zakończenia II wojny światowej stanowią istotny udział w zasobach ogółem Polski, Niemiec i Czech (20%-24%), a zdecydowanie mniejszy na Litwie (13%) i na Słowacji (10%). Z okresu między końcem II wojny światowej a początkiem lat 90. XX w., kiedy we wszystkich omawianych państwach doszło do istotnych przekształceń, zarówno

politycznych, jak i społeczno-gospodarczych, pochodzi około 60% istniejących obecnie zasobów oprócz Słowacji, w której z tego okresu pochodzi ponad 80% obecnych zasobów mieszkaniowych. W kolejnym okresie, aż do czasów obecnych, najwięcej mieszkań powstało w Niemczech i Polsce (około 19% istniejących zasobów), mniej w Czechach (11%) i na Słowacji (tylko nieco ponad 7% zasobów). W Polsce występuje relatywnie mniej zasobów mających ponad 60 lat niż w większości analizowanych krajów. Spowodowane jest to dużym ubytkiem zasobów mieszkaniowych, będącym wynikiem działań wojennych. Polska ma zdecydowanie więcej młodszych zasobów mieszkaniowych.

3. Ujęcie ilościowe

Stopień nasycenia mieszkaniami jest wskaźnikiem dobrze obrazującym ilościowe ujęcie standardu mieszkaniowego (tabela 4). Wartość tego wskaźnika dla Polski (około 350 mieszkań na 1000 osób) na tle państw sąsiednich, poza Słowacją, prezentuje się słabo. Daleko przed Polską są Czechy i Litwa (ponad 390), a niedoścignięte w tym względzie są Niemcy (490). Daleko przed Niemcami są europejscy liderzy w tym zakresie, tj. Portugalia, Finlandia i Hiszpania (ponad 530) oraz Francja i Dania (ponad 500). Drastyczna różnica między Polską a „starymi” członkami UE w tym względzie spowodowana jest tym, że w wymienionych państwach w wyniku priorytetu nadanego „konsumpcji mieszkaniowej” przez okres co najmniej 30 powojennych lat, utrzymany został bardzo wysoki poziom budownictwa mieszkaniowego. W przeliczeniu na 1000 osób budowano tam od 7 do 12 mieszkań, podczas gdy w Polsce 5,5 do 5,7 mieszkań, a w dalszych latach, po 1990 r. często jedynie około 3 mieszkania. Stopień nasycenia mieszkaniami to skumulowany efekt trwającego wiele dziesięcioleci wysiłku inwestycyjnego.

Tabela 4

Stopień nasycenia mieszkaniami oraz rzeczywiste i prognozowane zmiany liczby ludności w latach 1980-2050 w wybranych państwach

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe		Nowe budownictwo		Zmiana liczby ludności [%]	
	Rok	Liczba mieszkań na 1000 osób	Rok	Mieszkania oddane na 1000 osób	Faktyczna, w latach 1980-2009	Prognozowana na lata 2010-2050
Czechy	2011	393	2009	3,7	1,5	-5
Litwa	2010	390	2009	2,8	-1,6	-18
Niemcy	2011	490	2008	2,1	4,9	-9
Polska	2011	350	2009	4,2	7,7	-13
Słowacja	2010	326	2009	3,5	9,1	-10

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Rocznik statystyczny RP 2013..., op. cit.; Housing Statistics..., op. cit.

Dobry prognostyk poprawy tej sytuacji może stanowić wartość wskaźnika określającego liczbę mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 osób, który w ostatnich latach (np. 4,2 w 2009 r.) bywa najwyższy na tle państw sąsiadujących z Polską.

Kolejnym miernikiem oceny ilościowej standardu mieszkaniowego jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę. Podstawowe dane w tym zakresie zawiera tabela 5.

Tabela 5

Przeciętna powierzchnia użytkowa oraz przeciętna liczba pokoi przypadająca na 1 osobę w wybranych państwach

Wyszczególnienie	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania		Przeciętna liczba pokoi	
	Rok	na 1 osobę	Rok	na 1 osobę
Czechy	2001	28,7	2011	1,4
Litwa	2011	26,2	2010	1,1
Niemcy	2006	42,9	2011	1,8
Polska	2011	23,8	2011	1,0
Słowacja	2011	26,0	2011	1,2

Źródło: Sčítání lidu..., op. cit.; Lietuvos Respublikos..., op. cit.; Gebäude und Wohnungen..., op. cit.; Mieszkania. Narodowy..., op. cit.; Sčítanie obyvatel'ov..., op. cit.; Housing Europe..., op. cit.

Wyraźnym liderem w tym zakresie w grupie omawianych państw są Niemcy. Zbliżone do polskich, równie niskie, są przeciętne powierzchnie użytkowe przypadające na 1 osobę na Litwie i na Słowacji. W stosunku do państw UE, wiodących w tym zakresie, standard powierzchniowy polskich mieszkań jest przeciętnie dwukrotnie mniejszy (Dania, 51,4 m²/os.), a nawet jeszcze mniejszy (Luksemburg, 66,3 m²/os.).

W tabeli 5 przedstawiono przeciętną liczbę pokoi przypadającą na 1 osobę. Wskaźnik ten jest w Polsce dramatycznie niski i wyraźnie niższy niż w państwach sąsiadujących. Zbliżone wartości tego wskaźnika występują jedynie na Słowacji i Litwie. W krajach UE liderem w tym zakresie jest Belgia z przeciętną liczbą 2,3 pokoju na osobę, oraz Irlandia (2,2).

Istotnym czynnikiem kształtującym standard mieszkaniowy jest samodzielność zamieszkiwania gospodarstw domowych. W większości państw europejskich wskaźnik przeciętnej liczby gospodarstw domowych przypadających na 1 mieszkanie był przez dziesięciolecia mniejszy od jedności i zawierał się w przedziale 0,95-0,99. Wraz z gwałtownym wzrostem liczby gospodarstw jednoosobowych w ostatnich latach sytuacja w tym zakresie uległa odwróceniu i wskaźnik ten przyjmuje na ogół wartości większe od jedności. Z omawianych państw korzystna sytuacja panuje na Litwie, gdzie wskaźnik ten przyjmuje wartość 0,92. Sytuacja ta nie wynika jednak z gwałtownego rozwoju budownictwa mieszkaniowego

w ostatnich latach w tym państwie, lecz z istotnych ubytków ludności (tabela 4). Neutralne lub minimalnie niekorzystne wartości tego wskaźnika (1,00-1,04) dotyczą Niemiec i Czech. Zdecydowanie negatywne wartości przyjmuje ten wskaźnik w Polsce (1,08) i na Słowacji (1,20). W państwach Unii Europejskiej wskaźnik ten najkorzystniej prezentuje się we Francji, gdzie wynosi nieco ponad 0,80.

Statystyczny deficyt mieszkań, rozumiany jako różnica między ogólną liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań zamieszkałych, jest kategorią, która w wielu państwach występowała w okresie po II wojnie światowej, a następnie uległa zapomnieniu na dziesięciolecia i ponownie pojawiła się w XXI w. Jest to w przypadku większości państw rezultat przekształceń struktury gospodarstw domowych, związanych z gwałtownym w ostatnich kilkunastu latach wzrostem liczby gospodarstw jednoosobowych oraz zmianą wieku zakładania rodzin. Z omawianych państw jedynie na Litwie liczba mieszkań jest większa od liczby gospodarstw domowych. Taka sytuacja nie jest równoznaczna z samodzielnnością zamieszkiwania wszystkich gospodarstw domowych, ale jest przesłanką takiej możliwości. W Polsce, Niemczech i na Słowacji gospodarstw domowych jest więcej niż mieszkań. W przypadku dwóch pierwszych w 2011 r. deficyt mieszkaniowy wynosił około miliona mieszkań.

Podsumowanie

Przedstawione w artykule wskaźniki określające standard mieszkaniowy w Polsce i w państwach sąsiadujących, będących członkami Unii Europejskiej, pozwala określić jego stan jako niezadowalający. W odniesieniu do Niemiec, będących wiodącą potęgą gospodarczą w Europie, gorsze wskaźniki można ewentualnie zaakceptować. Analizowane wskaźniki jednak często są niższe od opisujących standard mieszkaniowy pozostałych państw sąsiednich, które w tym samym czasie co Polska stały się członkami UE.

Opisany w artykule istniejący stan w zakresie standardu mieszkaniowego uświadamia potrzebę dokonania istotnego wysiłku ze strony państwa polskiego w celu jego poprawy. Czynnikiem łagodzącym istniejące zapóźnienie w zakresie standardu mieszkaniowego, przynajmniej w ujęciu ilościowym, jest, mająca charakter trwałej tendencji, malejąca liczba ludności w wyniku spadku liczby urodzeń, a także ujemnego salda migracji zagranicznych.

Literatura

- Bañka A., Architektura psychologicznej przestrzeni życia, Gemini-Print, Poznań 1999.
- Eurostat, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.
- Gebäude und Wohnungen Bundesrepublik Deutschland am 9. Mai 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, www.zensus2011.de.
- Housing Europe Review 2012, CECODHAS Housing Europe, Bruxelles, October 2011.
- Housing Statistics in the European Union 2010, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, September 2010.
- Lietuvos Respublikos 2011 metų gyventojų ir būstų surašymo rezultatai, Oficialiosios statistikos portalas, www.osp.stat.gov.lt.
- Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, www.stat.gov.pl.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2013, www.stat.gov.pl.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, www.seitani.cz.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Štatistický úrad Slovenskej republiky, <http://portal.statistics.sk>.
- World Economic Outlook Database-October 2013, International Monetary Fund, www.imf.org.
- Wilczek M.T., Rozwój standardu mieszkaniowego, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice 2010.

HOUSING STANDARDS IN POLAND AGAINST THE NEIGHBOURING COUNTRIES, MEMBERS OF THE EUROPEAN UNION

Summary

The article analyses the condition of the housing resources in Poland and four neighbouring countries, which are members of the European Union. Chosen quantitative and qualitative indicators of housing standards were discussed. The negative phenomena in this area have been pointed out.