

Tadeusz Preciszewski

Z problemów ekonomiki gospodarki mieszkaniowej

Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska. Sectio H, Oeconomia 5, 65-99

1971

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ANNALES
UNIVERSITATIS MARIAE CURIE-SKŁODOWSKA
LUBLIN — POLONIA

VOL. V, 5

SECTIO H

1971

Instytut Ekonomii Politycznej i Planowania Gospodarczego
Wydział Ekonomiczny UMCS

Tadeusz PRZECISZEWSKI

Z problemów ekonomiki gospodarki mieszkaniowej

Из проблем экономики жилищного хозяйства

Zur Ökonomik der Wohnraumlenkung

1. Ogólne założenia proponowanego ujęcia
przedmiotu ekonomiki branżowej

W dyskusjach nad właściwym ukierunkowaniem programów nauczania w szkolnictwie wyższym, prowadzonych tak za granicą, jak w kraju, stale wraca problem właściwych proporcji między nauczaniem dyscyplin podstawowych i przedmiotów specjalizacyjnych. Poddawana jest zwłaszcza w wątpliwość celowość nadmiernego nastawienia studiów na wąską specjalizację. Wiąże się to z kilkoma przyczynami.

Z jednej strony chodzi o fakt, że dość rzadko zdarza się absolwentom danego kierunku pracować w specjalizacji wyuczonej. Jeśli nawet fakt taki wystąpi, to muszą się oni liczyć z tym, że w okresie trwania swego życia zawodowego będą musieli specjalizację zmienić w przyszłości.

Z drugiej strony ilość i zakres wiedzy zwiększają się tak szybko, iż pogłębione zaznajomienie się zarówno z dyscyplinami podstawowymi, jak z poważniejszą liczbą przedmiotów specjalistycznych zaczyna stopniowo przekraczać możliwości intelektualne przeciętnego studenta. W skali społecznej staje się to nieopłacalne, prowadząc do nadmiernego przedłużania okresu studiów. Utrudnia to poza tym, jeśli wręcz nie uniemożliwia, racjonalne planowanie zapotrzebowania na kadry kwalifikowane na dłuższe okresy czasu, niezbędne dla właściwego ustalania kierunków kształcenia.

W tych warunkach zgłaszane są różnorodne środki zaradcze. W niektórych krajach (np. we Francji) wysuwa się propozycję, aby szkoły

wyższe, zwłaszcza techniczne, uczyły przede wszystkim przedmiotów podstawowych. Uzyskanie konkretnej, wąskiej specjalizacji, następowałoby dopiero w trakcie wstępnego stażu pracy już w przedsiębiorstwie.

W niniejszym artykule podjęta zostanie próba zaproponowania innego rozwiązania tego zagadnienia, bardziej dostosowana do specyfiki studiów ekonomicznych. W ramach postulatu ograniczenia liczby przedmiotów specjalistycznych w postaci tzw. ekonomik branżowych — z pozostawieniem słuchaczom możliwości ich wyboru — będzie chodziło przede wszystkim o pokazanie możliwości *przekształcenia wewnętrznej treści* tych ekonomik w kierunku bardziej ogólnoekonomicznym.

Wśród ekonomik branżowych można wyróżnić takie, które mają już dłuższą tradycję i bardziej okrzepnięty przedmiot badań oraz ekonomiki powstałe niedawno lub dopiero tworzące się. Do grupy pierwszej zaliczyć by należało ekonomikę handlu, przemysłu i rolnictwa, do drugiej — ekonomikę gospodarki mieszkaniowej, gospodarki komunalnej, kształcenia, badań naukowych itp. O ile pierwsze dotyczą w zasadzie produkcji materialnej, to drugie raczej szeroko pojętej sfery usług. Znaczenie tej ostatniej rośnie, jak wiadomo, szybko w miarę przechodzenia do wyższego poziomu rozwoju ekonomicznego poszczególnych krajów. Łączy się to ze zjawiskiem, które specjaliści od problematyki zatrudnienia nazywają procesem „serwicyzacji” gospodarki narodowej. Sferze usług socjalno-kulturalnych, rozpatrywanej dawniej tylko jako element szeroko pojętej konsumpcji, przyznawana jest stopniowo rola w coraz większym stopniu czynna również w procesie tworzenia dochodu narodowego jako całości.¹

Ponieważ powstawanie poszczególnych ekonomik (dyscyplin branżowych) teźże sfery następuje na wyższym etapie rozwoju — nie tylko gospodarczego, lecz również nauk ekonomicznych — przedmiot ich może być od razu ujęty w sposób bardziej nowoczesny niż to miało miejsce w zakresie tradycyjnych ekonomik, odnoszących się do poszczególnych odcinków sfery produkcji materialnej. Pewne propozycje w tym zakresie mogłyby przyczynić się dlatego prawdopodobnie do udoskonalenia przedmiotu i metody ujęcia również tradycyjnych ekonomik: przemysłu, rolnictwa i innych.

Ogólnie rzecz biorąc, problemami każdego działu gospodarki narodowej zajmować się można w dwojaki sposób: a) bardziej tradycyjny,

¹ Przy podkreślanu tego zjawiska nie chodzi tym samym o wychodzenie poza — obowiązujący w statystyce i planowaniu krajów socjalistycznych — podział działalności ludzkiej na produkcyjną i nieprodukcyjną (względnie produkcyjną w sposób bezpośredni i pośredni). Ten ostatni problem, łączący się ze sposobem obliczania dochodu narodowego, stanowi zagadnienie odrębne, nie będące przedmiotem niniejszego artykułu.

w postaci badania specyficznych zjawisk, występujących wewnątrz tego działu, b) w nowoczesny sposób polegający na analizowaniu w większym stopniu jego powiązań z całością gospodarki i całokształtem polityki ekonomicznej państwa. Sposoby te można określić skrótowo jako jak gdyby wewnętrzny, wewnątrz-branżowy, względnie zewnętrzny lub narodo-gospodarczy.²

Wyodrębnienie tych dwu aspektów badawczych nie powinno oznaczać tym samym jakiegoś uproszczonego ich hierarchizowania i łączącego się z tym niedoceniańia pierwszego. Jako uogólnienie istniejącej praktyki: zarządzania, finansowania, planowania oraz pewnej sumy wiedzy techniczno-ekonomicznej i organizacyjnej o danym dziale, danej gałęzi gospodarki, ekonomika „wewnątrz-branżowa” ma swoje ważne miejsce w całokształcie nauk ekonomicznych. Z punktu widzenia polityki ekonomicznej jako całości niezastąpione jest zwłaszcza zadanie poszukiwania i najlepszego wykorzystywania wewnętrznych rezerw odpowiedniego działu czy gałęzi.

Z tego względu ekonomiki „wewnątrzbranżowe” zasługują na ważne miejsce również w działalności naukowo-badawczej, co znajduje swój praktyczny odpowiednik w tworzeniu właściwych przedmiotowo instytutów badawczych, tzw. resortowych.

Przy słuszności i docenianiu tego wszystkiego, co powiedziano wyżej, konieczne jest jednocześnie zwrócenie uwagi na rosnącą rolę ekonomik — jeśli tak można powiedzieć — zewnętrzno-branżowych. W odróżnieniu od pierwszych, przedmiotem ich być powinna: a) analiza powiązań danego działu czy gałęzi z gospodarką narodową jako całością (powiązań o charakterze możliwie ilościowym) oraz b) współzależność planowania i polityki ekonomicznej w tejsze branży z planowaniem i polityką ogólnopañstwową.

Rosnąca rola tego typu problematyki wynika przede wszystkim z coraz większego komplikowania się zjawisk gospodarczych, wymagających uwzględniania w większym stopniu czynników nietechnicznych i poza-produkcyjnych — w postaci rozwoju potrzeb i upodobań konsumentów oraz niematerialnych czynników wzrostu, np. badań naukowych czy poziomu kwalifikacji zatrudnionych, organizacji zespołów pracowniczych, stosunków międzyludzkich itp.

² Określenie „narodowo-gospodarczy” stanowi pewien skrót myślowy, w którym chodzi o podkreślenie, że ekonomika i badanie efektywności procesów występujących w tej branży muszą być rozpatrywane nie tylko z punktu widzenia od-cinkowego, lecz także gospodarki narodowej jako całości. Można by tu również użyć określeń „ogólno-społeczny” lub „ogólno-gospodarczy”. Patrz uwagi na temat tego pojęcia w pracy K. Secomski: *Planowanie inwestycji*, Część I, PWN, Warszawa 1954, s. 141.

W związku ze wzrastającą rolą ogólnego rozwoju nauki jako bezpośredniej siły wytwórczej, również rozwój poszczególnych branż i badań odcinkowych wymaga coraz lepszej znajomości metod badawczych i ogólnych zagadnień całości gospodarki — narodowej i nawet światowej.

Nie chodzi przy tym o ujmowanie problematyki danego działu czy gałęzi gospodarki narodowej w postaci dwu jak gdyby równoległych ekonomik, w rozumieniu odpowiednich dyscyplin — wewnątrz-branżowej i narodowo-gospodarczej — ale o szersze eksponowanie w ogólnym wykładzie tego drugiego aspektu zagadnienia.

Przy takim ujęciu tzw. ekonomik branżowych przestawałyby one być rozważaniami i badaniami wąskich zagadnień odcinkowych, a w coraz większym stopniu stawałyby się analizą miejsca i roli określonych działów czy gałęzi gospodarki w całokształcie jej rozwoju, próbą rozpatrzenia zagadnień ogólnych na określonym przykładzie. Określenie „miejsce i rola” powinno tu być rozumiane oczywiście jako skrót myślowy, oznaczający całokształt powiązań między analizowanym odcinkiem gospodarki a jej całością.

W dalszym ciągu nastąpi próba przedstawienia głównych zagadnień takiego — bardziej niż dotychczas — narodowo-gospodarczego ujęcia przedmiotu ekonomiki branżowej na przykładzie gospodarki mieszkaniowej. Ujęcie to będzie się opierało na wynikach wieloletnich badań autora z tego zakresu, prowadzonych w Instytucie Budownictwa Mieszkaniowego, a następnie Gospodarki Mieszkaniowej.³

Ze względu na metodologiczny przede wszystkim cel opracowania, ilustracja liczbowa bardziej złożonych zagadnień nie będzie wykraczała poza czasokres poddany analizie w cyt. książce z r. 1969. Natomiast prostsze wskaźniki — ogólnego rozwoju ekonomicznego, zaludnienia mieszkań i wydatków na mieszkanie (tj. komorne i świadczenia) w budżetach rodzin — zostaną zaktualizowane według stanu z roku 1970.

2. Znaczenie badań nad gospodarką mieszkaniową; podstawowe pojęcia i definicje

Znane są powszechnie ogromne sukcesy w ogólnej rozbudowie gospodarki i kultury narodowej, dokonane w okresie istnienia Polski Ludowej.

W oparciu o dane GUS można stwierdzić, że w okresie minionych 20 lat (1951—1970) nakłady inwestycyjne zwiększyły się około 5,4-krotnie

³ Ogólny zarys koncepcji takiego ujęcia tematu nakreślony został w artykule *Z badań nad miejscem i rolą gospodarki mieszkaniowej w gospodarce narodowej* („Sprawy Mieszkaniowe”, tom 1/7 z r. 1965, s. 69—81), a jej szersze rozwinięcie znalazło się w pracy *Gospodarka mieszkaniowa w gospodarce narodowej*, PWE, Warszawa 1969, s. 231.

(na 1 mieszkańca 4,1-krotnie), dochód narodowy 3,7-krotnie (2,8-krotnie) oraz spożycie ogółem w dochodzie narodowym 3,4-krotnie (2,6-krotnie na głowę).⁴

W porównaniu z powyższymi wskaźnikami wzrostu produkcji, nakładów inwestycyjnych i całości spożycia w dochodzie narodowym zaludnienie na izbę polepszyło się w skali ogólnokrajowej tylko o 21,7% (z 1,75 do 1,37 osób na izbę), w tym w mieście o 15,5% (z 1,55 do 1,31), zaś na wsi o 26,7% (z 1,95 do 1,43).⁵

Pomimo szybszego polepszania się wskaźników jakościowych, zwłaszcza w miastach, ostateczny wymierny efekt postępu w zaspokojeniu ilościowych potrzeb mieszkaniowych, wyrażający się zmniejszeniem się zaludnienia na izbę o niecałe 22%, w porównaniu z podanymi wyżej wskaźnikami wzrostu produkcji i spożycia ogółem (tego ostatniego o ok. 160% na 1 mieszkańca) uznać należy za niedostateczny.

Wskazuje to na wielką wagę problemu mieszkaniowego w naszym kraju, która już dziś nie ulega dla nikogo wątpliwości. Dotyczy to jednak na ogół tylko konsumpcyjnej i socjalnej strony zagadnienia, związanej z ogromem niezaspokojonych potrzeb bytowych ludności z tej dziedziny.

O wiele słabiej uświadamiana jest ekonomiczna strona zagadnienia. Wyraża się ona w pierwszym rzędzie w takim, niezamierzonym często, skutku koncentracji budownictwa mieszkaniowego w większych ośrodkach miejskich, jakim jest nadmierny odpływ ludności z niektórych terenów wiejskich i mniejszych ośrodków miejskich. W dalszej kolejności wiąże się to z nieskutecznością rozmaitych instrumentów działania polityki zatrudnienia, o ile nie są one poparte zabezpieczeniem mieszkań dla nowych pracowników. Codzienna prasa i periodyki fachowe podają tu stale wiele przykładów, z których najbardziej drastyczne dotyczą zwłaszcza tak newralgicznego odcinka tej polityki, jakim jest planowe sterowanie rozmieszczeniem najwyższej kwalifikowanej kadry pracowniczey — w postaci absolwentów wyższych uczelni (łącznie z rekrutacją młodego narybku naukowego). W sferze produkcji materialnej z kolei pełne wykorzystanie nowo stworzonych, wysoce kosztownych mocy produkcyjnych przemysłu rozbija się nierzadko o brak mieszkań dla pracowników zamiejscowych.

Stosowany w tym celu paliatyw, w postaci ogromnego nasilenia się dojazdów do pracy, też ma swoje granice: tak ekonomiczne — w formie kosztów tych dojazdów, jak czysto ludzkie — w postaci niemożności dopuszczenia do sytuacji, w której dzień roboczy na 1 etacie przekształca się z pracy 8-godzinnej w 10- czy więcej godzinny.

⁴ *Rocznik statystyczny 1971*, s. 126, 132 i 149.

⁵ Dane wg GUS, RS 1971, s. 434.

Przy ogromnej aktualnej wadze problemu mieszkaniowego niemniej istotny jest również jego aspekt przyszłościowy — już po likwidacji licznych jeszcze obecnych bolączek.

Dyskusje nad rolą mieszkania w perspektywie 20—30 lat wskazały na konieczność liczenia się ze wzrostem jego znaczenia, m. in. ze względu na wykorzystanie rosnącego czasu wolnego — tak dla regeneracji sił biologicznych społeczeństwa, jak właściwie ukierunkowanych rozrywek i rozwoju kulturalno-umysłowego.

Wyjście naprzeciw wielkim potrzebom w sferze zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych — tak aktualnych, jak przyszłych — wymaga intensyfikacji badań nad ekonomiczną stroną zagadnienia, ze szczególnym uwzględnieniem przesłanek przyspieszenia skali budownictwa mieszkaniowego w kolejnych planach rozwojowych naszej gospodarki.

Przechodząc do wstępnego zarysowania niektórych podstawowych pojęć i definicji, należy przede wszystkim przypomnieć, że gospodarka mieszkaniowa stanowi wycinek tzw. sfery nieprodukcyjnej — lub poza-produkcyjnej, jak to ostatnio zaczyna się mówić. Z uwagi na bezpośredni związek tej sfery z zaspokajaniem potrzeb ludności, łączy się ona jednocześnie ściśle z problematyką spożycia (indywidualnego i zbiorowego).

Nie potrzeba już dzisiaj nikogo przekonywać o tym, że naukowej analizie obu tych wielkich problemów ekonomicznych — sfery pozaprodukcyjnej i spożycia — poświęciliśmy dotychczas zdecydowanie zbyt mało uwagi. O ile przy tym w ostatnim dziesięcioleciu sporo już zrobiono w zakresie badań nad popytem konsumpcyjnym ludności i całością spożycia, to w zdecydowanie mniejszym stopniu odrabiano zaległości z dziedziny usług niematerialnych.

W przechodzeniu w krajach socjalistycznych od zagadnień politycznych i techniczno-ekonomicznych produkcji (przekształcanie stosunków własności środków produkcji, planowanie produkcji i industrializacja) do problematyki spożycia i usług tkwi na pewno jakaś prawidłowość. Chodzi tylko o to, aby proces ten przyspieszyć, likwidując przez to nadmierne pozostawanie w tyle odpowiednich dyscyplin i — co ważniejsze — ich bazy statystyczno-dokumentacyjnej.

Następne zagadnienie wiąże się z samą definicją gospodarki mieszkaniowej — jako całokształtu działalności, mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Pojęcie gospodarki mieszkaniowej będzie używane w znaczeniu szerokim, to znaczy gospodarki bieżącej, łącznie z inwestycjami (budownictwem). Będziemy je odnosić zarówno do gospodarki uspołecznionej, jak i nieuspołecznionej. Powstają tu dwie kwestie szczegółowe.

Pierwsza, ogólniejsza, polega na tym, że wszelkie liczenie ekwiwalentu usług mieszkaniowych — w spożyciu ludności jako całości czy

też tylko w spożywanej części dochodu narodowego w obecnym rozumieniu — wymaga oszacowania i doliczenia efektów gospodarki nieuspołecznionej, stanowiącej w dużej mierze, zwłaszcza na wsi, element gospodarki naturalnej (pozarynkowej).

W naszych dotychczasowych kalkulacjach wielkości spożycia, wchodzącego w skład dochodu narodowego, robi się tylko jedyny wyjątek — w zakresie uwzględnienia konsumpcji nie przechodzącej przez rynek — w postaci liczenia spożycia własnej żywności przez indywidualnych rolników. W dziedzinie gospodarki mieszkaniowej *sensu largo* dokonuje się dużego postępu w liczeniu wkładu własnej pracy w budowę domów indywidualnych. Po macoszemu traktuje się, natomiast całą sferę ekwiwalentu usług eksploatacyjnych domów indywidualnych, uwzględniając je w odpowiednich rachunkach w wysokości czegoś w rodzaju symbolicznej „złotówki” (w tym przypadku 0,1—0,2 mld zł kosztów remontów kapitałnych tych budynków). Konieczne jest dokonywanie odpowiednich oszacowań w sposób możliwie zbliżony do rzeczywistości, co pozwoliłoby na dojście w tym zakresie do kwoty około miliarda złotych (jako ekwiwalentu kosztów materialnych omawianej części usług mieszkaniowych).

Drugi, szczegółowy aspekt definicji gospodarki mieszkaniowej, łączy się z pojęciem gospodarki uspołecznionej w tej dziedzinie — w sensie bieżącego utrzymania budynków.

W konkretnych warunkach polskich, w których prywatna własność budynków czynszowych istnieje tylko w sposób formalny, terminu gospodarki uspołecznionej można używać zamiennie z pojęciem gospodarki czynszowej. W ten sposób główna linia podziału przebiega między budynkami jednorodzinnymi w mieście i na wsi, utrzymywanymi własną pracą właścicieli oraz wszelkimi budynkami, zarządzanymi w sposób — powiedzmy najogólniej — zorganizowany i wspólny (za pośrednictwem pracowników najemnych). Będą tu wchodziły zarówno uspołecznione budynki czynszowe (zarządzane przez rady narodowe i inne jednostki państwowe), jak budynki spółdzielni budownictwa mieszkaniowego oraz prywatne budynki czynszowe.

3. Główne elementy miejsca i roli gospodarki mieszkaniowej w gospodarce narodowej krajów kapitalistycznych

Stopniowe wyodrębnianie się społeczno-ekonomicznego aspektu badania problematyki mieszkaniowej doprowadziło do uświadomienia i podania analizie szczególnych cech charakterystycznych mieszkania i gospodarki mieszkaniowej (które to za-

gadnienie w terminologii autorów burżuazyjnych wyrażane jest w kategoriach rynku mieszkaniowego). W literaturze współczesnej wymienia się cztery główne cechy zaspokajania potrzeb z tej dziedziny: a) szczególną kosztowność (eksploatacyjną i inwestycyjną); b) długotrwałość użytkowania (wahającą się wokół 100 lat); c) nieprzenośność i lokalny charakter budynków mieszkalnych (których jakość zależy dlatego w dużym stopniu od określonych cech otoczenia: infrastruktury komunalnej i usługowej, zieleni itp.); d) ograniczoną elastyczność podaży nowych mieszkań w stosunku do istniejącego zasobu (budownictwo w skali rocznej stanowi z reguły jego niewielki, 1—3% odsetek).

Najważniejszą z tych cech jest pierwsza, łącząca się ze szczególną kosztownością zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Używane miary z tej dziedziny można podzielić na statyczne i dynamiczne. W zakresie pierwszych wymienia się: a) udział wydatków na mieszkanie w całości rozchodów rodzin (dochodzący w krajach wysoko rozwiniętych do 15% u rodzin lokatorów i do 20% u właścicieli mieszkań); b) tzw wartość czynszową domów, oznaczającą, jaką część całkowitej wartości domu stanowi rynkowa wartość usług, uzyskiwanych rocznie z obiektu mieszkalnego; stanowi ona odwrotność swoistej kapitałochłonności gospodarki mieszkaniowej (wartość czynszowa wynosi od 7 do 10% wartości domu w Stanach Zjednoczonych i nieco mniej w Europie); c) wartość inwestycyjną mieszkania, liczoną w postaci wielokrotności rocznych zarobków (od 3-letnich zarobków w Stanach Zjednoczonych i 4-letnich w Europie zachodniej do 10-letnich w krajach mniej rozwiniętych).

Dynamicznym miernikiem kosztowności mieszkań jest ich relatywna cena w stosunku do pozostałych dóbr i usług. Rośnie ona na ogół w czasie, co wynika ze stosunkowego zwiększania się kosztów produkcji budowlanej w porównaniu z wytwarzaniem większości pozostałych produktów i usług.

Ogólny wynik wpływu różnorodnych czynników, składających się na wysoką kosztowność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, prowadzi do tego, że w rozwoju historycznym następuje wzrost odsetka wydatków czynszowych w spożyciu ludności jako całości.

Równolegle na wysokim poziomie kształtuje się udział inwestycji mieszkaniowych w całości inwestycji (wynoszący w krajach rozwiniętych od 1/5 do 1/3) oraz w produkcji budowlanej (od 1/3 do 1/2).

Skutkiem tego wysokiego udziału gospodarki i budownictwa mieszkaniowego w rozchodach ludności, produkcji społecznej i działalności inwestycyjnej stało się dążenie do wykorzystywania interwencji w ten odcinek gospodarki dla wpływania na prze-

bieg ogólnej koniunktury ekonomicznej w kapitalizmie.

W literaturze amerykańskiej ujmuje się tę sprawę w sposób najbardziej wyraźny, mianowicie twierdzi się, iż dostarczenie dachu nad głową bywa często celem drugorzędnym wobec zadania przyspieszania lub zahamowania tempa rozwoju gospodarki narodowej jako całości.⁶ Podczas gdy w okresie wielkiego kryzysu konieczne było wpływanie na stymulowanie tempa rozwoju, to w okresach prosperity lub wojny ograniczanie rozmiarów produkcji mieszkań stało się skutecznym środkiem zmniejszania napięcia w gospodarce narodowej.

W ten sposób ukształtował się stopniowo pogląd uważający budownictwo mieszkaniowe — z punktu widzenia jego funkcji ogólno-ekonomicznej — za „antycykliczny” sektor gospodarki.

Sprawa byłaby dla rozwoju gospodarki mieszkaniowej w pełni pozytywna, gdyby interwencja państwa w jej sferze ograniczała się do pobudzenia ogólnego rytmu działalności ekonomicznej. W rzeczywistości budownictwu mieszkaniowemu przyznało się w tej koncepcji nie tylko rolę akceleratora, lecz również amortyzatora rozwoju gospodarki narodowej — w sensie oddziaływania na przebieg całokształtu działalności inwestycyjnej. W okresach „boomu”, wysokiego napięcia w dziedzinie inwestycji produkcyjnych, ograniczanie rozmiarów produkcji mieszkań — poprzez skierowanie części zatrudnionej w niej siły roboczej i środków materiałowo-finansowych do innych działów inwestycji — ma przyczyniać się do zmniejszenia presji inflacyjnej, a przez to do zapobieżenia załamaniu się fazy wysokiej koniunktury.

Ten drugi aspekt ogólnoekonomicznej roli budownictwa mieszkaniowego jest dla jego własnego rozwoju niezwykle niebezpieczny. Prowadzi on do łagodzenia cykliczności rozwoju gospodarki narodowej jako całości, czyli w praktyce inwestycji produkcyjnych, poprzez zaostrożenie fluktuacji w samej produkcji mieszkań. Nietrudno stwierdzić, iż prowadzi to do tym bardziej silnego wzrostu kosztów produkcji budowlanej i tak już narażonej na różnego rodzaju wahania (z uwagi na fluktuacje sezonowe w dochodach ludności i popycie na nowe mieszkania itp.). W tych warunkach również w literaturze zachodniej coraz powszechniejsze są głosy, aby zdjąć z bark budownictwa mieszkaniowego tę kłopotliwą dla niego funkcję ogólnoekonomiczną, bądź też urzeczywistniać ją w inny sposób — używając produkcji mieszkań jako stałego akceleratora zrównoważonego wzrostu gospodarczego. Pomijając dyskusyjny charakter tezy na temat możliwości takiego stałego wzrostu w kapitalizmie, wydaje

⁶ M. Meyerson, B. Terrett, W. C. L. Wheaton: *Housing. People and Cities*, N. York 1962, s. 219.

się, że kierunek powyższego rozumowania sprzyjałby prawidłowemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i kształtowaniu się jego kosztów.

4. Wydatki na mieszkanie w rozchodach ludności i w dochodzie narodowym w Polsce Ludowej

W badaniu wydatków na mieszkanie można zajmować się bądź różnego rodzaju zróżnicowaniami (np. w zależności od grupy społeczno-zawodowej i poziomu zamożności rodzin), bądź też poziomem średnich wydatków i kosztów (przeliczonych na udział w całości rozchodów ludności i spożywanej części dochodu narodowego).

Punktem wyjścia określenia zróżnicowania wydatków w zależności od grupy społeczno-zawodowej musi być zbadanie odpowiednich rozpiętości w ogólnej zamożności rodzin robotników i pracowników umysłowych (mierzonej wysokością ogólnych rocznych wydatków na osobę). Biorąc za podstawę dane z badań budżetów domowych GUS, należy stwierdzić, że różnice ogólnej zamożności w okresie do r. 1965 były ujmowane zbyt nisko: od 26% w r. 1960 do 28% w r. 1965. Wynikało to z wyboru do badań wszystkich pracowników, a nie tylko tzw. głównych żywicieli rodzin. Począwszy od r. 1966, po wyodrębnieniu rodzin o charakterze mieszanym, tj. obejmujących robotników i pracowników umysłowych łącznie, relacja ta zwiększyła się do 30—35%. Przy tej rozpiętości budżetów udziały nominalnych, gotówkowych wydatków na komorne i świadczenia przedstawiały się następująco (wg % ogółu rozchodów netto):⁷

	1963	1964	1965	1966 ⁸	1968 ⁹	1970 ¹⁰
Łącznie	1,3	1,3	1,7	3,1	3,0	3,0
Pracownicy fizyczni	1,2	1,2	1,7	3,2	3,1	3,0
Pracownicy umysłowi	1,3	1,3	1,7	3,4	3,2	3,2
Gospodarstwa mieszane	—	—	—	2,6	2,6	2,7

⁷ Dane za lata 1963—65 wg GUS: *Budżety rodzin pracowników zatrudnionych w gospodarce uspołecznionej poza rolnictwem i leśnictwem 1963—1965*, „Statystyka Polski. Materiały Statystyczne”. Zesz. 14 z r. 1967. Nominalne wydatki gotówkowe nie obejmują całości kosztów użytkowania mieszkań.

⁸ Wg GUS: *Budżety rodzin pracowników... 1966*, Warszawa 1967, zes. 20.

⁹ Wg GUS: *Budżety rodzin... 1968*, Warszawa 1969, zes. 53.

¹⁰ Wg GUS: *Budżety rodzin... 1970*, Warszawa 1971, zes. 99.

Rozpiętości między obydwoma grupami rodzin były niewielkie w wyrażeniu procentowym, co świadczyłoby o tym, że różnice absolutne w złotych odpowiadały w przybliżeniu różnicom w zamożności.

Zbiorcze liczby, dotyczące absolutnej wysokości wydatków na mieszkanie wyglądały jak niżej (w zł na osobę rocznie)¹¹

	1963	1965	1966 ¹²	1968 ¹³	1970 ¹⁴
Przeciętne wydatki rodzin robotniczych	142	222	373	420	437
Przeciętne wydatki rodzin prac. umysłowych	197	279	537	569	612
Rodziny robotnicze=100	139	126	144	135	140

Różnice w tym zakresie układały się w czasie dość nieregularnie, przy średniej rozpiętości około 137%.

Kalejny miernik odnosi się do liczby m² powierzchni mieszkaniowej na gospodarstwo i osobę w rodzinach zajmujących lokale samodzielne. Podajemy go dla tych lat, dla których istnieją odpowiednie dane.

	1962 ¹⁵			1966 ¹⁶		
	na gosp. domowe na m ²	na osobę na m ²	w %	na gosp. domowe na m ²	na osobę na m ²	w %
Ogółem	36,7	10,3	—	38,0	11,5	—
Robotnicy	35,7	10,0	100,0	35,7	10,4	100,0
Pracownicy umysłowi	42,7	12,5	125,0	40,3	13,6	130,8
Gospodarstwa mieszane	—	—	—	42,1	11,2	—

¹¹ Dane za lata 1963 i 1965 wg GUS: *Budżety... 1963—1965*.

¹² Wg GUS: *Budżety... 1966*.

¹³ Wg GUS: *Budżety... 1968*.

¹⁴ Wg GUS: *Budżety... 1970*.

¹⁵ Wg J. Kordosa: *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych pracowników przemysłu*, „Wiadomości Statystyczne” 1964, nr 2, s. 20—23.

¹⁶ Wg GUS: *Budżety... 1966*, s. XXIV. W obu przypadkach chodzi o używaną w terminologii GUS tzw. powierzchnię mieszkaniową, która jest czymś pośrednim między pojęciem powierzchni użytkowej a mieszkalnej.

Ze względu na odmienne wielkości gospodarstw domowych i różne populacje badane, dane dla gospodarstw są nieporównywalne, a liczby m² powierzchni na osobę mają tylko wartość orientacyjną. Wynikałoby z nich, że różnica na korzyść pracowników umysłowych lekko się zwiększyła.

Przyjmując za miernik jakości mieszkań ich wyposażenie w instalacje, porównawczy poziom wyposażenia lokali zajmowanych przez gospodarstwa domowe pracowników umysłowych, przy przyjęciu rodzin robotniczych 100, przedstawiał się w latach 1960—1965 następująco:¹⁷

	1960	1965
1. Gaz	156,7	132,8
2. Łazienka	181,5	158,4
3. W.C.	150,6	133,3
4. Wodociąg	129,1	112,5
5. Zlew	130,2	114,5

Oznaczałoby to występowanie procesu wyrównywania różnic w jakości mieszkań, przy utrzymywaniu się rozpiętości w zakresie posiadanej powierzchni mieszkaniowej i wydatków na poziomie zbliżonym do rozpiętości zamożności rodzin.

Drugi rodzaj zróżnicowania dotyczy uwzględnienia w p ł y w u z m i a n z a m o ż n o ś c i w obu grupach rodzin. Wysokość absolutnych wydatków na komorne i świadczenia w złotych na osobę w najwyższej grupie zamożności, przy przyjęciu wydatków w najniższej grupie za 100, przedstawiała się następująco:¹⁸

	1963	1965	1968 ¹⁹	1970 ²⁰
Rodziny robotnicze	868	757	601	1111
Rodziny pracowników umysłowych	522	411	486	445

¹⁷ Wyliczono na podstawie Biuletynu Statystyki Budżetów Rodzinnych 1965, nr 26.

¹⁸ Dane za lata 1963 i 1965 wg Biuletynu Statystyki Budżetów Rodzinnych GUS za lata 1963—1965.

¹⁹ GUS: *Budżety rodzin... 1968*.

²⁰ GUS: *Budżety rodzin... 1970*.

Jak z tego widać, różnice z tytułu jednostkowej zamożności są w obu grupach rodzin bardzo znaczne. Ze względu na wiele elementów nieporównywalnych, konieczna jest ich dalsza analiza. Pierwszy jej etap łączy się ze zbadaniem odpowiednich wielkości gospodarstw domowych, przedstawiających się przykładowo dla r. 1965 następująco:²¹

	Grupa zamożności	
	najwyższa	najniższa
1. Liczba osób w gosp. dom. robotników	1,52	5,53
2. Wskaźnik	100	364
3. Liczba osób w gosp. dom. prac umysł.	1,80	5,28
4. Wskaźnik	100	293

Uwzględnienie znacznego zróżnicowania wielkości gospodarstw domowych prowadzi do postawienia generalnego, teoretycznego problemu tzw. ekonomii, czyli korzyści z tytułu zwiększenia się skali (rozmiarów) konsumpcji, stanowiących pojęcie analogiczne do wprowadzonego jeszcze w końcu XIX w. przez burżuazyjnego ekonomistę szkoły neoklasycznej, A. Marshalla, terminu ekonomii i dysekonomii z tytułu zmian skali (wielkości) produkcji.²² Bliższe zbadanie tego zagadnienia wskazuje na to, że podczas gdy np. w spożyciu żywności występuje w zasadzie proporcjonalność wzrostu ogólnych wydatków — w miarę zwiększania się wielkości gospodarstwa domowego — czyli brak odpowiednich ekonomii, to wydatki na mieszkanie stanowią tę grupę rozchodów, w których ekonomie te są bardzo znaczne. Już od dawna wiadomo było budowniczym i architektom, że zakwaterowanie jednej osoby na zbliżonym poziomie — jeśli tak można powiedzieć — dobrobytu mieszkaniowego (stopnia zaspokojenia potrzeb), wymaga mniej metrów kwadratowych powierzchni w rodzinach (i lokalach) większych, więcej natomiast w rodzinach (i lokalach) mniejszych. Gdyby za podstawę przyjęć ustalenia normatywu projektowania dla budownictwa mieszkaniowego z r. 1959 (Monitor Polski nr 81, poz. 422), współczynniki w mieszkaniach siedmioosobowych (M7) trzeba by określić na ok. 53% mieszkań jednoosobowych (M1). Odpowiednio również mniejsze byłyby wydatki w złotych.

²¹ Dane Biuletynu Statystyki Budżetów Rodzinnych GUS za lata 1963—1965.

²² Szczegóły koncepcji — patrz artykuł autora: *Zagadnienia metodologiczne związane z badaniem wydatków na mieszkanie w świetle dochodzeń budżetowych krajów kapitalistycznych*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1963, t. 2, s. 65—70.

Biorąc pod uwagę rzeczywiste wielkości rodzin i związane z nimi dys-ekonomie skali konsumpcji (przy przechodzeniu do rodzin najmniejszych), różnice wydatków absolutnych w zł przedstawiałyby się przykładowo dla r. 1965 następująco:²³

	Różnice nominalne	Wskaźniki dysekononii skali	Różnice skorygowane
Rodziny robotnicze	757	151	501
Rodziny pracown. umysłowych	411	136	302

Tak więc urealnione różnice w wydatkach między rodzinami najmniej i najbardziej zamożnymi są nieco mniejsze niż nominalne, ale ich absolutny poziom pozostaje bardzo znaczny. Dalsza ich analiza wymaga rozłożenia ich na dwa kolejne elementy: a) różnice w zaspokojeniu potrzeb ilościowych (mierzonych liczbą m² powierzchni mieszkaniowej na osobę), b) różnice w wysokości czynszów jednostkowych (tj. za 1 m² powierzchni).

Różnice w liczbie m² powierzchni na osobę stanowiły średnio w obu grupach rodzin w r. 1965 257%, a po skorygowaniu z tytułu ekonomii skali 184%. Z kolei wskaźnik rozpiętości czynszów jednostkowych wynosił w tymże roku średnio 216% (między rodzinami najmniej i najbardziej zamożnymi).

Z uwagi na brak ścisłego związku między poziomem czynszów jednostkowych a jakością mieszkań za główną przyczynę tak znacznego zróżnicowania opłat za mieszkanie w zależności od poziomu zamożności należy uznać fakt korzystania przez rodziny o wyższych dochodach (będące jednocześnie rodzinami mniej licznymi) z droższych form zaspokajania potrzeb (w postaci mieszkań spółdzielczych i podnajmu wolnorynkowego).

W sumie należy stwierdzić, że przy stosunkowo nieznacznym zróżnicowaniu wydatków i warunków mieszkaniowych w przekroju społeczno-zawodowym, związanym z podziałem na pracowników fizycznych i umysłowych, kolejny typ zróżnicowania — w przekroju poszczególnych grup zamożności — odznacza się stosunkowo dużą siłą w obu grupach gospodarstw. Ponieważ różnice zamożności jednostkowej wynikają w Polsce w mniejszym stopniu z różnic w zarobkach (stosunkowo mało zróżnico-

²³ Wyliczono na podstawie uzupełniających przekrojów tablic roboczych GUS do badań budżetów rodzinnych w roku 1965.

wanych), w większym zaś z różnic w liczebności rodzin (przy czym te różnice są znaczne), wskazuje to na powagę sytuacji mieszkaniowej gospodarstw najliczniejszych i jednocześnie najmniej zamożnych. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tej grupy gospodarstw na pewnym minimalnym, społecznie określonym poziomie, wymagać musi większej skali budownictwa niż by to mogło wynikać wyłącznie z analizy przeciętnych wskaźników zagęszczenia mieszkań i liczby m² powierzchni użytkowej na osobę.

Poziom średnich wydatków na mieszkanie może być rozpatrywany w dwu wielkich przekrojach: a) w skali mikroekonomicznej, czyli w stosunku do ogólnych rozchodów pojedynczych rodzin; b) w skali makroekonomicznej, czyli jako udział w spożywanej części dochodu narodowego jako całości.

W skali mikroekonomicznej dla uzyskania bardziej pogłębionych informacji niż te, których dostarczają badania budżetów domowych GUS, konieczne jest dokonanie bardzo pracochłonnych obliczeń i oszacowań, uwzględniających rzeczywiste wydatki rodzin spółdzielczych oraz wysokość dopłat ze środków społecznych do mieszkań tzw. kwaterunkowych i innych czynszowych. Zbiorcze wyniki tego rodzaju wyliczeń przedstawia tab. 1.

W wierszu 1 podano ogólne rozchody netto wg GUS²⁴, natomiast w wierszu 2 odpowiednie wydatki nominalne, tj. ujmowane w badaniach budżetów domowych (odsetek dla r. 1966 w wielkości porównywalnej metodologicznie z r. 1965).

Aby otrzymać łączne koszty mieszkania (w wierszu 6), doliczono kwotę dopłat Skarbu Państwa oraz tzw. nadwyżek za lokale użytkowe (nadwyżek opłat czynszowych dla tej grupy najemców ponad rzeczywiste koszty utrzymania budynków, patrz wiersz 4). W sumie okazuje się, że w r. 1966 do 2,9% ogólnych rozchodów, wydawanych na mieszkanie przez lokatorów zasobów czynszowych, dochodzi średnio 1,7% świadczeń społecznych, co daje łącznie 4,5% ogółu rozchodów. Dla spółdzielców odpowiednie odsetki wynoszą 6,1 i 0,3%, co daje łącznie (w stosunku do innej bazy) 6,3% oraz ogółem w mieszkalnictwie wielorodzinnym 4,6%. Jeśli do tych wydatków efektywnych doliczyłoby się rzeczywistą stawkę amortyzacyjną w budynkach czynszowych w wys. 2,2% oraz uwzględniłoby brakujące kwoty nakładów na remonty w obu grupach zasobów, to zbiorcze pełne koszty mieszkania wynosiłyby w naszych warunkach ok. 7% skorygowanych rozchodów ogółem rodzin.²⁵

²⁴ Dane za r. 1966 skorygowano według metody przyjmowanej w poprzednich latach (tj. doliczając odpowiedni odsetek podatku od wynagrodzeń, który GUS od r. 1966 pomija w ogólnej kwocie rozchodów).

²⁵ Skorygowanych w tym sensie, że pozycje dopłat państwa i amortyzacji byłyby doliczone do dochodów rodzin.

Tab. 1. Rzeczywiste koszty mieszkania rodzin zajmujących lokale w budynkach czynszowych i spółdzielczych przypadające na osobę
 Reale Wohnungskosten der Familien, die Miets- und Genossenschaftswohnungen beziehen, pro Person

	Zasoby czynszowe		Zasoby spółdzielcze		Średnio			
	1965		1966		1965		1966	
	w zł	w %	w zł	w %	w zł	w %	w zł	w %
1. Rozchody netto ogółem rodzin badanych	14 192	100,0	14 174	100,0	14 192	100,0	14 174	100,0
2. Komorne i świadczenia nominalne	236	1,7	420	3,0	236	1,7	420	3,0
3. Rzeczywiste opłaty użytkownikom mieszkań	209	1,5	414	2,9	863	6,1	233	1,6
4. Dopłata państwa i nadwyżka za lokale użytkowe	367	2,6	235	1,7	—	—	41	0,3
5. Rozchody łączne (1+4)	14 559	100,0	14 409	100,0	14 192	100,0	14 544	100,0
6. Łączne koszty mieszkania (3+4)	576	4,0	649	4,5	863	6,1	902	6,3
					585	4,0	657	4,6

a Przy przyjęciu 11,5 m² powierzchni użytkowej na osobę w zasobach czynszowych i 13,8 m² w zasobach spółdzielczych.
 Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

W skali makroekonomicznej GUS oceniał ekwiwalent zużycia budynków mieszkalnych w całości spożycia tzw. indywidualnego ludności na 2,3% w r. 1960 i 1,9% w r. 1965.

Doszacowanie (przez autora niniejszego) brakujących pozycji w tym zakresie, tj. kosztów materiałowych, usług obcych oraz pełnej amortyzacji, dałoby wyniki następujące:²⁶

	1960	1965
1. Spożycie ludności (w mld zł) ²⁷	264,0	353,9
2. Udział nakładów na remonty bieżące oraz kosztów materiałowych i usług obcych działalności eksploatacyjnej w poz. 1 (w %)	1,0	1,1
3. Udział amortyzacji budynków w poz. 1 (w %)	4,2	3,5
4. Razem 2+3	5,2	4,6

A więc koszt usług mieszkaniowych w skali makroekonomicznej wynosiłby 4—5% całości spożycia w dochodzie narodowym. Jest to nieco mniej niż w skali mikroekonomicznej, gdyż w tej ostatniej uwzględniliśmy tylko budynki czynszowe i spółdzielcze, a więc utrzymywane w sposób zorganizowany — z pominięciem domów indywidualnych w mieście i na wsi, w utrzymaniu których z reguły nie liczy się pracy własnej użytkowników.

Końcowy problem z zakresu kształtowania się wydatków rodzin na mieszkanie i pełnego kosztu mieszkania w Polsce dotyczy próby odpowiedzi na pytanie, jak należy oceniać dynamikę tych wielkości.

Dość szybki wzrost udziału wydatków na mieszkanie w budżetach domowych rodzin nie jest w tym zakresie miarodajny, gdyż polegał on głównie na przenoszeniu części kosztów z budżetu państwa na ludność. Lekki spadek udziału pełnych rzeczywistych kosztów mieszkania (w stosunku do rozchodów rodzin i spożycia w dochodzie narodowym) pomija z kolei problem wzrostu kosztów budowy (amortyzacja budynków była liczona w całym badanym okresie w cenach niezmiennych). W rzeczywistości, jak będzie jeszcze o tym mowa, nie ma również u nas podstaw do mówienia o stabilizacji kosztów budowy, jeśli obliczałoby się je w stosunku do 1 m² powierzchni użytkowej tej samej wartości użytkowej. Gdyby dodało się do tego wzrost wartości terenów budowlanych, wyni-

²⁶ *Gospodarka mieszkaniowa...* s. 145.

²⁷ Wraz z nakładami na remonty bieżące oraz kosztami materialnymi i usług obcych działalności eksploatacyjnej.

kający z coraz lepszego wyposażenia miast w urządzenia komunalne, pewne zwiększenie się wartości odtworzenia jednostki mieszkalnej byłoby niewątpliwe. Nie oznacza to oczywiście, że wzrost relatywnych kosztów i cen budynków mieszkalnych w naszych warunkach ustrojowych musi występować równie ostro, jak w krajach kapitalistycznych. Jednak nawet przy najostrożniejszej ocenie rzeczywistego tempa wzrostu relatywnych kosztów i cen w budownictwie należy się liczyć, jeżeli nie ze zwiększeniem, to co najmniej ze stabilizacją udziału pełnych wydatków na mieszkanie w spożywanej części dochodu narodowego.

5. Gospodarka mieszkaniowa w działalności inwestycyjnej

Podstawowymi parametrami działalności inwestycyjnej w sferze budownictwa mieszkaniowego są prawidłowo określone koszty z tego zakresu, w rozumieniu kosztów produkcji budowlanej. Dla właściwego ustalenia czynników determinujących je konieczne jest rozpoczęcie analizy od oceny wskaźników techniczno- i społeczno-ekonomicznych, wyznaczonych przez podstawowe relacje produkcji budowlanej.

Wskaźniki techniczno-ekonomiczne. Łączą się one ze zbadaniem relacji: majątek-praca-produkcja. Dotyczą one technicznego uzbrojenia pracy (przeciętnego i przyrostowego), mierzonego kosztem 1 miejsca pracy oraz współczynników majątkochłonności i kapitałochłonności produkcji (liczonych również w obu tych przekrojach, tj. jako przeciętne i występujące w działalności inwestycyjnej).

Podsumowując wyniki — przeprowadzonej na innym miejscu²⁸ — szczegółowej analizy dotyczącej relacji majątek-praca-produkcja budownictwa i przemysłu materiałów budowlanych, można stwierdzić, co następuje: techniczne uzbrojenie pracy — niższe w budownictwie i wyższe w przemyśle materiałów budowlanych niż w przemyśle ogółem — ma w kolejnych przedziałach czasu tendencję zarówno do absolutnego, jak i względnego wzrostu (w stosunku do przemysłu ogółem). Proporcje majątkochłonności i kapitałochłonności kształtują się podobnie, tzn. odpowiednio współczynniki dla budownictwa są niższe niż dla przemysłu ogółem, a w przemyśle materiałów budowlanych wyższe. Natomiast dynamika i wielkość różnic przedstawia się o tyle odmiennie, że absolutna i relatywna kapitałochłonność budownictwa maleje, a przemysłu materiałów budowlanych odznacza się niewielkimi zmianami o kierunkach przeciwnych (absolutna rośnie, a relatywna maleje). Odpowiednie różnice w stosunku do przemysłu ulegają przy tym bardzo dużemu zmniejszeniu w przypadku przejścia od wskaźników typu trady-

²⁸ *Gospodarka mieszkaniowa w gospodarce narodowej*, s. 66—78.

cyjnego (częstkowych) do wskaźników skumulowanych (ciągnionych). Ilustruje to rycina 1.

W zakresie wskaźników społeczno-ekonomicznych wymaga zbadania najpierw poziom wydajności pracy, stanowiący prostą konsekwencję wysokości technicznego uzbrojenia pracy i majątkochłonności (kapitałchłonności) produkcji budowlanej.²⁹

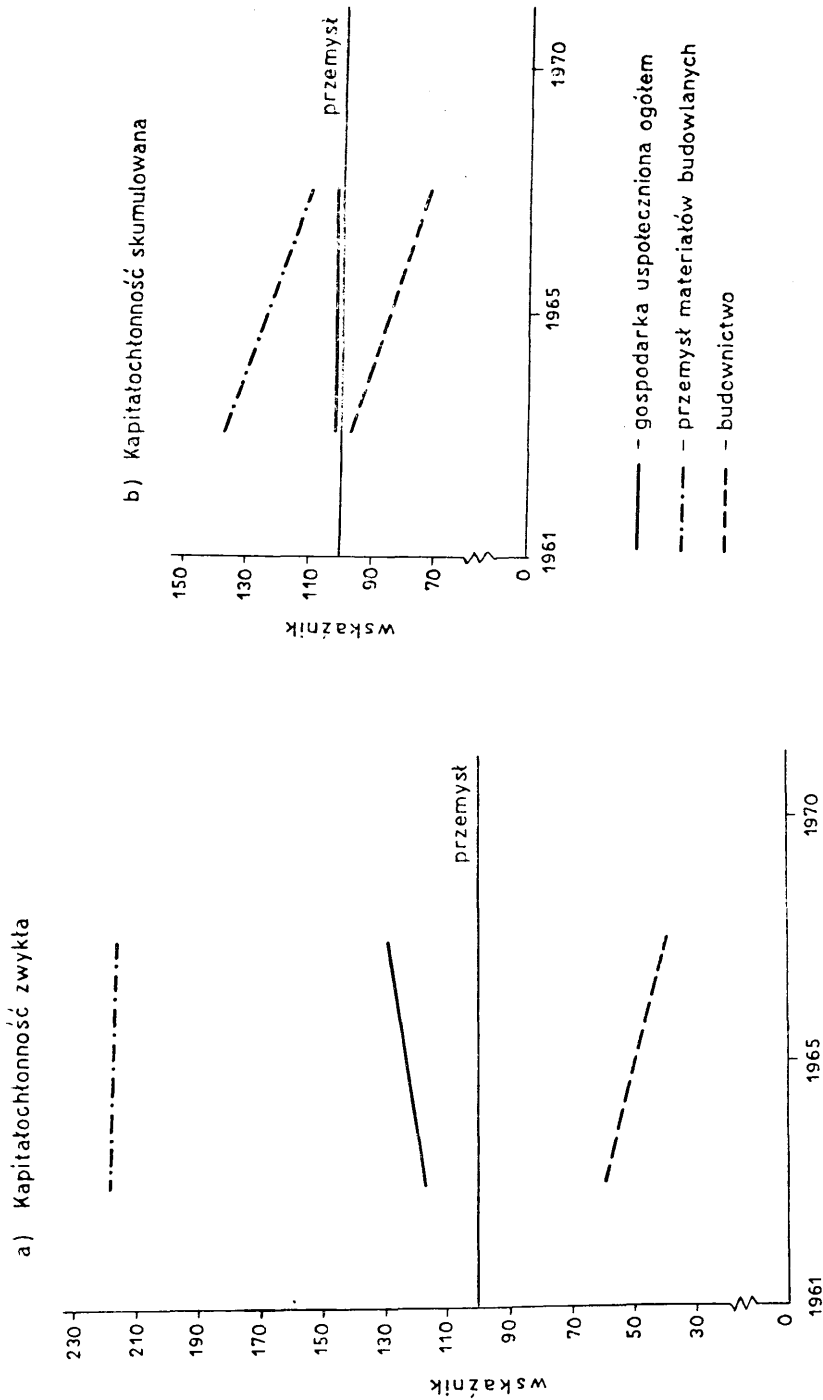
Średnia wydajność pracy w obu gałęziach produkcji społecznej obsługującej proces budowlany (tj. w budownictwie i przemyśle materiałów budowlanych), wynosi około 2/3 wydajności w przemyśle — licząc według wartości produkcji czystej — i nieco ponad połowę tej wydajności w przypadku produkcji globalnej.³⁰

Wskaźniki wydajności liczone według wartości produkcji czystej odzwierciedlają w sposób bardziej prawidłowy rzeczywiste różnice ekonomiczne między budownictwem i przemysłem. Nie one jednak są podstawą odpowiednich obliczeń w bieżącej praktyce gospodarczej, która posługuje się z reguły wskaźnikami liczonymi według wartości produkcji globalnej.

Następny problem do zbadania stanowi tempo zmian wydajności pracy w budownictwie w porównaniu z przemysłem. Ze wskaźników wydajności pracy, wyrażonych wartością produkcji globalnej na jednego zatrudnionego, wynika, że w latach 1950—1965 wydajność pracy w przemyśle wzrosła o 187%, a w budownictwie o 160%. Szczegółowsze obliczenia, odnoszące się do poszczególnych podokresów, wskazują, że różnica ta wystąpiła w latach 1956—1960, natomiast w latach 1950—1955 i 1961—1965 wzrost był jednakowy. Oznacza to, że przy znacznie niższej wydajności pracy w budownictwie w porównaniu z przemysłem istniała w przeszłości tendencja do pewnego zwiększania tej rozpiętości niż do jej niwelowania.

²⁹ Przy przyjęciu upraszczających założeń w zakresie znanej formuły prof. M. Kaleckiego, że amortyzacja równa się ulepszeniom pozainwestycyjnym, przyrost dochodu narodowego ΔD równa się iloczynowi nakładów inwestycyjnych I przez odwrotność współczynnika kapitałchłonności $\frac{1}{m}$. Ponieważ tenże przyrost dochodu narodowego ΔD równa się z definicji iloczynowi przyrostu zatrudnienia ΔZ i wydajności pracy W , ostatecznie tzw. krańcową wydajność pracy obliczyć można jako iloraz przyrostu technicznego uzbrojenia pracy $t = \frac{I}{\Delta Z}$ i kapitałchłonności m , czyli $W = \frac{m}{t}$ (patrz S. Kruszyński: *Polityka ekonomiczna i planowanie gospodarki narodowej*, WSE, Poznań 1968, s. 137—138).

³⁰ Zasadniczą przyczyną występowania omawianej różnicy jest wyższy udział kosztów materialnych w produkcji globalnej przemysłu niż budownictwa. Jednakże rozpiętość w udziale tych kosztów stopniowo zmniejsza się, ze względu na postępujący proces mechanizacji i uprzemysłowienia budownictwa oraz przemysłu materiałów budowlanych, w których rola pracy żywej maleje.



Ryc. 1. Kapitałochłonność produkcji budowlanej i przemysłu materiałów budowlanych (przemysł uspołeczniiony = 100)
 Kapitalkapazität der Bauproduktion und Baumaterialindustrie (volkseigene Industrie = 100); a — Kapitalkapazität,
 b — kumulierte Kapitalkapazität; ——— volkseigene Wirtschaft insgesamt, - · - · - Bauproduktion, - - - Bauwesen

Koszty produkcji budowlanej. Sytuacja w zakresie wydajności pracy musiała mieć określone skutki w sferze kosztów i cen, prowadząc do kształtowania się ich w budownictwie na względnie wyższym poziomie niż w przemyśle. Zjawisko to występowało niezależnie od różnych zasad ustalania cen w obu tych działach gospodarki narodowej (na skutek których przemysł odznaczał się jako całość stale wysoką akumulatywnością finansową, podczas gdy ceny w budownictwie nie odbiegały zbyt od kosztów własnych).

Przystępując do analizy tendencji w tym zakresie, należy stwierdzić, że temat relatywnych zmian kosztów i cen produkcji budowlanej w skali ogólnokrajowej, tj. o charakterze makroekonomicznym, nie był dotychczas przedmiotem bardziej rozwiniętych badań. Poniżej zostaną przedstawione wyniki własnych obliczeń i oszacowań, odnoszące się do powojennego 15-lecia 1951—1965.

Obserwując zmiany odnośnych wielkości w poszczególnych podokresach należy stwierdzić, że w latach 1950—1960, w których nie było zbyt ostrych zarządzeń oszczędnościowych, nastąpił przeszło dwukrotny wzrost cen i kosztów jednostkowych budownictwa mieszkaniowego. W okresie 1961—1965 dokonano dużego wysiłku dla obniżenia kosztów budowy, stwarzając presję w tym kierunku poprzez wyprzedzające obniżanie cen, zwłaszcza za 1 m² powierzchni użytkowej. Okazuje się jednak, że wyniki tego były bardzo skromne i okupione wielkimi wysiłkami. Obniżone zostały tylko ceny i koszty 1 m² powierzchni użytkowej, przy pewnym wzroście cen i kosztów 1 m³ kubatury budynków. Oznacza to, że jednym z podstawowych źródeł obniżki cen i kosztów jednostki powierzchni było zmniejszenie wysokości kondygnacji budynków. Nie negując słuszności tego posunięcia, trzeba jednak zwrócić uwagę, że oznaczało to obniżenie wartości użytkowej mieszkań, a więc ich jakości (w tym przypadku przez zmniejszenie ilości powietrza na jednostkę powierzchni). W dalszych obniżkach cen i kosztów jednostki powierzchni użytkowej wpływ przedsięwzięć zmniejszających jakość mieszkań był coraz bardziej widoczny.³¹

W tym samym czasie wskaźniki wzrostu cen detalicznych towarów nabywanych przez ludność w handlu uspołecznionym w 1965 r. w stosunku do 1950 r.³² przedstawiały się jak na tabelce ze strony 86.

Tak więc w latach 1950—1965 nastąpił prawie pięciokrotny wzrost cen środków opałowych i materiałów budowlanych, około dwukrotny wzrost cen produkcji budowlanej i o około połowę wzrosły ceny towarów

³¹ *Budownictwo i gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 1966 roku. Ocena Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego*, odbitka z „Inwestycji i Budownictwa” 1967, nr 7—8, s. 10 i 12.

³² *Rocznik Statystyczny 1966*, s. 514.

Towary nieżywnościowe ogółem	157,2
w tym:	
Towary konsumpcyjne razem	146,3
meble	159,2
artykuły gospodarstwa domowego	170,1
artykuły radiotechniczne	118,6
opał i nafta oświetleniowa	496,4
Towary niekonsumpcyjne razem	378,3
w tym materiały budowlane	470,8

nieżywnościowych konsumpcyjnych. W ramach towarów nieżywnościowych najbardziej zwiększyły się ceny artykułów gospodarstwa domowego, w mniejszym stopniu mebli, a w niewielkim — artykułów radiotechnicznych.

Konieczne jest również zaznaczenie, że podany powyżej wzrost cen produkcji budowlanej dotyczy tylko inwestorów państwowych. W związku z rozciągnięciem w 1955 r. systemu cen detalicznych materiałów budowlanych na spółdzielczość mieszkaniową³³, wskaźnik cen produkcji budowlanej indywidualnej i spółdzielczej byłby wyższy niż dla budownictwa państwowego.

Nawiązując do przedstawionych wyżej wyników badań w krajach zachodnich należy stwierdzić, że w naszych warunkach ceny produkcji budowlanej rosły również nieco szybciej niż wskaźnik całości kosztów utrzymania. Dużym tempem wzrostu odznaczały się u nas ceny materiałów budowlanych, środków opałowycych oraz towarów niekonsumpcyjnych sprzedawanych ludności.

Zjawisko relatywnego drożenia produkcji budowlanej byłoby z pewnością bardziej wyraźne, gdyby w latach 1961—1965 nie zostały zastosowane ostre posunięcia odbijające się na jakości i wartości użytkowej nowo budowanych mieszkań.

Wszystko to razem pozwala na stwierdzenie, że odwrót od odnośnych zarządzeń o charakterze nadmiernie oszczędnościowym obniżającym standard budowlany, odwrót zapoczątkowany już w trakcie realizacji

³³ Częściowa zmiana cen materiałów budowlanych nastąpiła z dniem 1 stycznia 1955 r. w postaci cofnięcia zwolnienia od płacenia narzutów na ceny detaliczne dla spółdzielczości i niektórych form kredytowanego budownictwa indywidualnego, które z tego zwolnienia korzystały. Zmiana ta spowodowała wzrost kosztów budowy o około 50%. Różnica ta zmniejszyła się od 1 stycznia 1956 r. wskutek podwyżki cen materiałów budowlanych również dla budownictwa państwowego. System cen detalicznych dla spółdzielczości mieszkaniowej przestał całkowicie obowiązywać z dniem 1 stycznia 1966 r.

planu pięcioletniego 1966—1970, spowoduje po 1971 r. przyspieszenie wzrostu kosztów i cen produkcji budowlanej. Oczywiście, trzeba również brać pod uwagę wpływ, jaki na poziom kosztów wywrze dalsze intensywne uprzemysławianie budownictwa. Wobec działania obu tych czynników, wzrost cen będzie mniejszy niż by to miało miejsce bez intensywnego uprzemysławiania. Do wzrostu cen produkcji budowlanej przyczyni się też odchodzenie od dwupoziomowości cen materiałów budowlanych, zapoczątkowane przez wprowadzenie w 1955 r. cen detalicznych.

Nie pretendując do ujęcia naszych ocen prognostycznych w ramy jakiegosć ścisłego rachunku wydaje się, że trzeba liczyć się z wyższymi nakładami na realizację perspektywicznego programu budownictwa mieszkaniowego niż to przyjmuje się z reguły w odnośnych planach państwowych z tego zakresu, sporządzonych w cenach niezmiennych roku wyjściowego.

Wymowa tego niekorzystnego zjawiska relatywnego drożenia produkcji budowlanej (a stąd kosztów mieszkań i usług mieszkaniowych także w naszych warunkach) jest na szczęście osłabiona występowaniem niższych porównywalnych kosztów w sferze obrotów międzynarodowych. Łączy się to z ogólnie niższą importochłonnością produkcji budowlanej w porównaniu z przemysłem. Jak pokazują jednak bliższe badania z tego zakresu, tendencji tej nie można rozpatrywać w sposób zbyt uproszczony. Zdecydowanie niższy wsad importowy występuje w zakresie bezpośrednich dostaw maszyn, urządzeń i materiałów dla budownictwa, natomiast wyższe są wskaźniki importochłonności pośredniej, łączącej się z większą paliwo- i energochłonnością przemysłu materiałów budowlanych niż innych gałęzi przemysłu. Ostateczny wynik rachunku z tego zakresu zależy od cen węgla i innych paliw oraz opłacalności ich eksportu na rynki światowe. Niezbyt wysokie ceny zbytu węgla w ostatnich latach, będące niepomysłnym czynnikiem w rachunku ogólnogospodarczym, były zjawiskiem korzystnym dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

6. Budownictwo mieszkaniowe w narodowych planach gospodarczych

W obecnym paragrafie zajmiemy się pewnymi ogólno-ekonomicznymi uwarunkowaniami rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz wytycznymi narodowych planów gospodarczych, dotyczącymi bezpośrednio skali wzrostu tegoż budownictwa.

Pomimo zawsze wielkiego znaczenia kosztów produkcji budowlanej (wewnętrznych i łączących się z wymianą międzynarodową) przez dość długi okres czasu czynnikiem, który był uważany za najbardziej miarodajny dla określenia warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowe-

go w Polsce Ludowej, stanowiła deficytowość tego budownictwa i wynikające stąd skutki dla kształtowania się równowagi rynkowej.

Czynnik ten był wyeksponowany szczególnie silnie w uchwale XIV Plenum KC PZPR z listopada 1963 r., które dla utrwalenia równowagi rynkowej zarządziło zmniejszenie absolutnego stanu zatrudnienia w budownictwie w r. 1964 o 20 tys. osób. Szczególnemu ograniczeniu uległo przy tym budownictwo mieszkaniowe, którego rozmiary zostały znacznie zmniejszone w stosunku do pierwotnych ustaleń planu 5-letniego na lata 1961—1965.

Pomijając tu ze względu na brak miejsca szersze omówienie zjawiska presji inflacyjnej w gospodarce socjalistycznej w porównaniu z klasycznymi procesami inflacyjnymi w kapitalizmie³⁴, przejdziemy od razu do orientacyjnej oceny liczbowej wchodzących w grę zagadnień. Ocena ta łączy się z rozpatrzeniem odpowiednich bilansów pieniężnych dochodów i wydatków ludności, wiążących się z rozwojem budownictwa mieszkaniowego.

Ponieważ celem tych bilansów jest dostarczenie materiału statystycznego, rzucającego światło na problem ogólnej równowagi rynkowej, uwzględniono w nich tylko przemieszczenia dochodów i wydatków między ludnością a gospodarką uspołecznioną, bez brania pod uwagę wewnętrznych obrotów w łonie samej ludności (związanej z istnieniem budownictwa nieuspołecznionego).

Odpowiednie przemieszczenia środków pieniężnych polegają na wypłacaniu przez państwo ludności funduszu płac i innych świadczeń osobowych z jednej strony oraz ponoszeniu przez ludność następujących rozchodów: a) kaucji i opłat za urządzenia sanitarne w budownictwie publicznym, b) wkładów mieszkaniowych i spłat kredytów w budownictwie spółdzielczym. W krótkim okresie czasu wystarczy brać pod uwagę wypłaty państwa tylko na rzecz pracowników budownictwa, w okresie, który można określić jako średni — również na rzecz pracowników przemysłu materiałów budowlanych. Opiera się to na założeniu, że w krótkim okresie czasu jedynym czynnikiem ograniczającym wielkość produkcji budownictwa mieszkaniowego jest zatrudnienie. Oznacza to przyjęcie hipotezy, że w gospodarce istnieją pewne rezerwy materiałowe, względnie możliwość ich przerzutu z innych gałęzi budownictwa.

W tzw. średnim okresie czasu należy uwzględnić również konieczność zwiększenia produkcji materiałów. Przyjmuje się jednak z kolei,

³⁴ Szerzej na ten temat patrz: *Gospodarka mieszkaniowa...*, s. 160—162.

iz w przemyśle materiałów budowlanych istnieją rezerwy zdolności produkcyjnych, pozwalające sprowadzić koszty wytwarzania dodatkowej produkcji do wydatków na płace.³⁵

Tab. 2. Bilans krótkookresowy pieniężnych dochodów i wydatków ludności związanych z prowadzeniem robót budowlano-remontowych dla uspołecznionej gospodarki mieszkaniowej

Kurzfristige Bilanz der Geldeinkommen und Ausgaben der Bevölkerung, die mit Bau-Renovierungsarbeiten für die volkseigene Wohnungswirtschaft zusammenhängen

Wyszczególnienie	1960		1963		1965		1967	
	zł		zł		zł		zł	
	w mld	%	w mld	%	w mld	%	w mld	%
Dochody pieniężne do dyspozycji ludności ogółem ^a	211,7	100,0	269,7	100,0	307,3	100,0	358,8	100,0
Budownictwo mieszkaniowe ogółem								
Dochody związane z budownictwem mieszkaniowym	3,1	1,5	3,3	1,2	3,3	1,1	4,0	1,1
Wydatki na budownictwo mieszkaniowe	1,0	0,5	1,3	0,5	1,7	0,6	3,3	0,9
Saldo	2,1	1,0	2,0	0,7	1,6	0,5	0,7	0,2
Budownictwo publiczne								
Dochody ^b	2,5	1,2	2,5	0,9	2,4	0,8	1,8	0,5
Wydatki	0,4	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,4	0,1
Saldo	2,1	1,0	2,0	0,7	1,8	0,6	1,4	0,4
Budownictwo spółdzielcze								
Dochody	0,6	0,3	0,8	0,3	0,9	0,3	2,2	0,6
Wydatki ^c	0,6	0,3	0,8	0,3	1,1	0,4	2,9	0,8
Saldo	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,7	-0,2

^a Suma dochodów brutto z tytułu płac i świadczeń społecznych oraz pieniężnych dochodów nominalnych ludności chłopskiej z produkcji rolniczej.

^b Płace wraz z narzutami na ubezpieczenie.

^c Wydatki netto, po potrąceniu sald na książeczkach mieszkaniowych PKO.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych wyjściowych GUS oraz pracy T. Żarski: *Budownictwo mieszkaniowe w Polsce 1950—1965*, Warszawa 1966.

³⁵ Założenie to, nie uwzględniające długookresowych nakładów na inwestycje w przemyśle materiałów budowlanych, jest dopuszczalne w odniesieniu do pewnej określonej gałęzi budownictwa. Nie byłoby ono, rzecz jasna, słuszne, gdyby chodziło o analizę produkcji budowlanej jako całości.

Skróconą wersję bilansu krótkookresowego za lata 1960—1967 przedstawia tab. 2. Pominięto kredyty dla budownictwa indywidualnego, które weźmie się pod uwagę w dodatkowym bilansie.

Z zestawienia widać, że dodatnie dla ludności saldo powyższego bilansu zmniejszyło się do poniżej 1 mld zł rocznie, a jego udział w całości dochodów ludności — prawie do zera. Niewielkie saldo dodatnie występowało przy tym wyłącznie w budownictwie publicznym, osiągając wielkość ujemną w budownictwie spółdzielczym.

Tab. 3. Bilans średniookresowy pieniężnych dochodów i wydatków ludności związanych z prowadzeniem robót budowlano-remontowych dla uspołecznionej gospodarki mieszkaniowej^a

Mittelfristige Bilanz der Geldeinkommen und Ausgaben der Bevölkerung, die mit Bau-Renovierungsarbeiten für die volkseigene Wohnungswirtschaft zusammenhängen

Wyszczególnienie	1960		1963		1965		1967	
	zł		zł		zł		zł	
	w mld	%	w mld	%	w mld	%	w mld	%
Dochody pieniężne do dyspozycji ludności ogółem	211,7	100,0	269,7	100,0	307,3	100,0	358,8	100,0
Budownictwo mieszkaniowe ogółem								
Dochody związane z budownictwem mieszkaniowym	6,2	2,9	7,7	2,9	7,4	2,4	8,5	2,4
Wydatki na budownictwo mieszkaniowe	1,0	0,5	1,3	0,5	1,7	0,6	3,3	0,9
Saldo	5,2	2,4	6,4	2,4	5,7	1,8	5,2	1,5
Budownictwo publiczne								
Dochody	5,1	2,4	5,9	2,2	5,3	1,7	3,8	1,1
Wydatki	0,4	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,4	0,1
Saldo	4,7	2,2	5,4	2,0	4,7	1,5	3,4	1,0
Budownictwo spółdzielcze								
Dochody	1,1	0,5	1,8	0,7	2,1	0,7	4,7	1,3
Wydatki	0,6	0,3	0,8	0,3	1,1	0,4	2,9	0,8
Saldo	0,5	0,2	1,0	0,4	1,0	0,3	1,8	0,5

^a Do dochodów ludności z tab. 2 dodano tu płace pracowników przemysłu materiałów budowlanych.

Źródło: Jak w tab. 2.

Tab. 4. Bilans przyrostu wkładów oszczędnościowych i kredytów budowlanych udzielonych ludności
Zuwachsbilanz der Sparkasseneinlagen und der Bevölkerung eingeräumten Baukredite

Wyszczególnienie	1960	1961	1962	1963	1964	1965	Razem 1960—1965	1966	1967	Razem 1966 i 1967
	w mld złotych									
Przyrost wkładów ludności ogółem	5,4	3,7	7,4	10,1	9,6	10,6	46,8	14,2	15,3	29,5
Wkłady w PKO ^a	3,3	2,1	5,1	7,1	6,4	7,3	31,3	9,7	11,0	20,7
Pozostałe wkłady bankowe	1,4	1,4	2,0	2,5	2,6	2,9	12,8	3,6	3,7	7,3
Zwiększenie sald na koncie zakładowych funduszy mieszkaniowych	0,7	0,2	0,3	0,5	0,6	0,4	2,7	0,9	0,6	1,5
Kredyty budowlane ogółem	3,8	4,2	4,1	5,0	5,8	6,4	29,3	8,0	11,1	19,1
Dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego	1,6	2,1	2,3	2,5	2,6	2,6	13,7	3,6	6,2	9,8
Dla indywidualnego budownictwa nierolniczego	0,7	0,7	0,5	0,6	0,7	0,8	4,0	0,9	1,0	1,9
Dla ludności wiejskiej ^b	1,5	1,4	1,3	1,9	2,5	3,0	11,6	3,5	3,9	7,4
Saldo nadwyżki wkładów nad udzielonymi kredytami	1,6	-0,5	3,3	5,1	3,8	4,2	17,5	6,2	4,2	10,4

^a W ramach ogólnego wzrostu wkładów w PKO wkłady na książeczkach mieszkaniowych w 1960 r. zwiększyły się o 0,1 mld zł, w latach 1961 i 1962 pozostały na poziomie niezmiennym, w 1963 r. wzrosły o 0,1 mld zł, 1964 r. — o 0,2 mld zł, 1965 r. — o 1,0 mld zł, 1966 r. — o 1,2 mld zł, 1967 r. — o 1,1 mld zł.

^c Kredyty długoterminowe dla indywidualnych gospodarstw rolnych.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych *Rocznika statystycznego 1966*, s. 532, 533 i 542 oraz *Rocznika statystycznego 1968*, s. 569, 570 i 579.

Orientacyjny bilans typu średniokresowego za ten sam okres przedstawia tab. 3. Do dochodów ludności (z tab. 2) dodano tu płace pracowników przemysłu materiałów budowlanych.

Łączne sumy dochodów ludności i sald na jej korzyść są tu oczywiście wyższe niż w bilansie krótkookresowym, ale odznaczają się również malejącym udziałem w całości jej dochodów (dochody zmniejszyły się do 2,4%, a salda do 1,5%).

Z powyższych bilansów pieniężnych dochodów i wydatków ludności z tytułu uspołecznionej produkcji budowlano-remontowej wynika, że ogólne saldo było dla ludności dodatnie (w ostatnim badanym roku w skali poniżej 1 mld zł w bilansie krótkookresowym i ok. 5 mld zł w bilansie średniokresowym). Wynik ten wymaga korekty ze względu na konieczność wzięcia pod uwagę salda innego ważnego bilansu, obejmującego przyrost wkładów oszczędnościowych i kredytów budowlanych udzielonych ludności. Próbę jego zestawienia demonstrowa tab. 4. Dla porównywalności opracowano go w wielkościach przyrostowych, występujących w poszczególnych latach oraz w całych podokresach 1960—1965 i 1966—1967. W zestawionym w tab. 4 bilansie wzięto również pod uwagę kwoty środków akumulowanych na kontach ZFM (Zakładowych Funduszy Mieszkaniowych). Pomimo, że nie stanowią one własności indywidualnej pracowników, reprezentują wynik ich wspólnej pracy, który ma być rozdysponowany na cele budownictwa mieszkaniowego dla załóg odpowiednich zakładów pracy. Przyrost środków ZFM można uważać dlatego za zjawisko analogiczne do przyrostu wkładów w PKO.

Z tab. 4 widać, że poza jednym rokiem 1961 przyrost wkładów ludności (łącznie z saldami na rachunkach Zakładowych Funduszy Mieszkaniowych) przewyższał kwoty udzielonych jej kredytów długoterminowych na cele budowlane. Średnia w okresie 6-lecia 1960—1965 nadwyżka dla państwa w wysokości ponad 2,9 mld zł rocznie, wysoko przekraczała deficyt wypłat z bilansu krótkookresowego. Była ona niższa od wypłat państwa łącznie z płacami w przemyśle materiałów budowlanych (ujmowanych w proponowanej koncepcji bilansu średniokresowego), natomiast zdecydowanie wyższa od odpowiedniego deficytu dla budownictwa spółdzielczego w średnim okresie (wynoszącego w r. 1965 ok. 1,0 mld zł).

Oznacza to w sumie, że — nawet w warunkach obowiązującego do przełomu lat 1965/1966 systemu daleko idącej deficytowości uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego — fakt umiarkowanego wzrostu jego rozmiarów prowadził tylko częściowo do wzrostu obciążenia budżetu państwa, znajdując resztę swego pokrycia w redystrybucji dochodów i wkładów ludności (d o c h o d ó w robotników budownictwa i przemysłu

materiałów budowlanych oraz wkładów w PKO, w innych instytucjach bankowych i środków akumulowanych na kontach ZFM).

W latach ostatnich (1966—1970) obserwuje się dalsze zmiany, idące w kierunku zwiększenia się obciążeń i wkładów ludności. Znacznemu wzrostowi kredytów, udzielanych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego, towarzyszy stałe obniżanie bezpośrednich nakładów na państwowe budownictwo mieszkaniowe oraz na bieżące utrzymanie budynków czynszowych (na skutek podwyżki czynszów mieszkaniowych z dniem 1 X 1965 r.). Z drugiej strony do rosnących wkładów wstępnych oraz spłat kredytów bankowych przez spółdzielców dołącza się wnoszenie wysokich kwot akumulacji tzw. antycypacyjnej (tj. pod przyszłe budownictwo przez członków i kandydatów do spółdzielni).

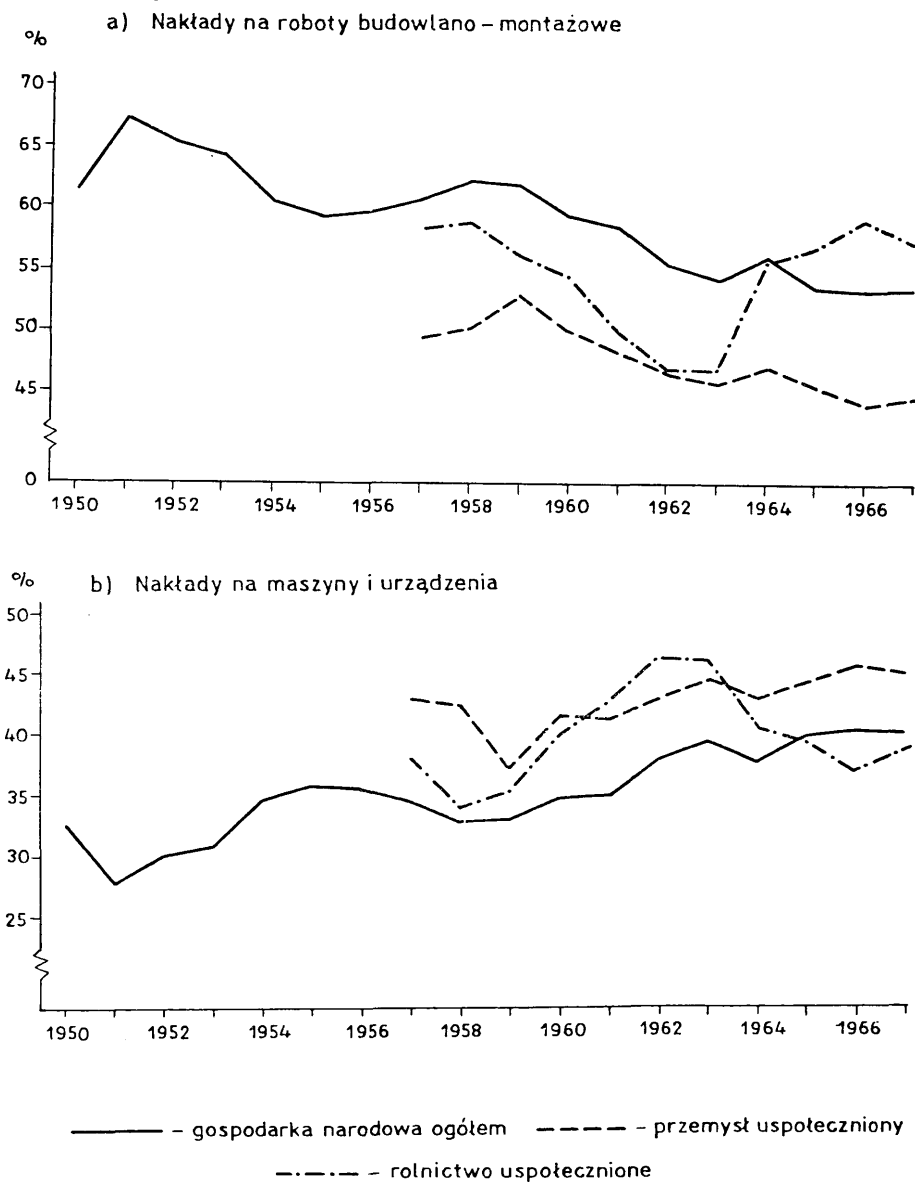
Jak widać z powyższego, również bariera równowagi rynkowej jako czynnik ograniczający rozwój budownictwa mieszkaniowego ulega stopniowej likwidacji, prowadząc nawet do występowania nadwyżek dla uspołecznionego systemu finansowego — przy rozpatrywaniu całokształtu przepływu środków między państwem i ludnością z tego tytułu.

Prowadzi to do konieczności rozpatrzenia następnego ogólno-ekonomicznego czynnika rozwoju inwestycji mieszkaniowych, jakim jest bilans mocy przerobowej wykonawstwa budowlanego.

Problem chronicznej deficytowości tegoż potencjału w stosunku do zadań planu inwestycyjnego jest zjawiskiem powszechnie znanym i nie wymaga szerszego omawiania. Ze względu na stały rozwój inwestycji produkcyjnych, a zwłaszcza przemysłowych, zapotrzebowanie tych ostatnich na produkcję budowlaną było rosnące, prowadząc do procesu swoistego „wypierania” inwestycji mieszkaniowych. Tak np. w latach 1958—1964 zapotrzebowanie przemysłu na roboty budowlano-montażowe wzrosło z 32,6% ogółem tych robót do 35,4%, zmniejszając się dopiero w latach ostatnich, głównie na rzecz rolnictwa i leśnictwa. Równolegle udział robót budowlano-montażowych, przeznaczonych na potrzeby gospodarki mieszkaniowej, spadł z 32,9% w r. 1958 do 25,2% w r. 1967. Wymaga to oczywiście takiego doinwestowania rozwoju samego budownictwa, które wykluczyłoby występowanie tych niekorzystnych zjawisk w sferze inwestycji mieszkaniowych.

Istnieje jeszcze jednak inny interesujący aspekt tego zagadnienia, łączący się z pewnymi zmianami strukturalnymi w udziale nakładów na roboty budowlano-montażowe oraz na maszyny i urządzenia w całości nakładów inwestycyjnych. Przebieg tych zmian w odniesieniu do gospodarki narodowej ogółem oraz uspołecznionego przemysłu i rolnictwa przedstawia rycina 2. Obserwując zwłaszcza

zmiany udziału nakładów na roboty budowlano-montażowe w całości nakładów, zwrócić należy uwagę na dwa procesy:



Ryc. 2. Struktura nakładów inwestycyjnych
Struktur der Investitionsaufwände; a — Aufwände für Bau-Montage-Arbeiten,
b — Aufwände für Maschinen und Einrichtungen; — — — — Volkswirtschaft insgesamt, volkseigene Industrie, - . - . - volkseigene Landwirtschaft

A. Pomyślny w długim okresie czasu proces spadku tegoż udziału, co przyczynia się do zwiększenia efektywności ogólnego procesu inwestycyjnego, gdyż tylko wzrost udziału nakładów na maszyny i urządzenia przyczynia się do tym szybszego przyrostu produkcji społecznej, dochodu narodowego i spożycia ludności. Równolegle prowadzi to do stopniowego zmniejszenia nacisku na bilans produkcji budowlanej ze strony inwestycji produkcyjnych, co stwarzać będzie w przyszłości większe możliwości dla inwestycji tzw. nieprodukcyjnych, a więc również mieszkaniowych.

B. Mniej korzystne zjawisko w krótszych okresach, wyrażające się w występowaniu nierównomierności, a — jak twierdzą niektórzy autorzy — nawet swoistej quasi-cykliczności w zapotrzebowaniu na roboty budowlane ze strony inwestycji produkcyjnych, zwłaszcza przemysłowych. Prowadzi to do wyłonienia się niezwykle interesującego problemu zmniejszania tych nierównomierności — w drodze bardziej równomiernego rozkładu w czasie procesów rozpoczynania nowych obiektów (przyczyniającego się do większego zapotrzebowania na roboty budowlane) i ich kończenia (prowadzącego do zmniejszania się tego zapotrzebowania). Do czasu pełnej likwidacji tego zjawiska byłoby wskazane takie manipulowanie tempem realizacji inwestycji mieszkaniowych, aby okresy kończenia obiektów przemysłowych wykorzystywać w większym stopniu dla przyspieszania procesów produkcji mieszkań.

Przechodząc do analizy bezpośrednich wskaźników wzrostu budownictwa mieszkaniowego w planach gospodarczych należy stwierdzić, że — jak już o tym była mowa wyżej — retrospektywna analiza porównawcza tempa polepszania się warunków mieszkaniowych w Polsce — na tle zmian całości spożycia — wskazuje na występowanie znacznych dysproporcji na niekorzyść usług mieszkaniowych.

Powstaje pytanie, jak kształtują się proporcje między budownictwem mieszkaniowym i tzw. towarową częścią spożycia w kolejnych wersjach naszych planów gospodarczych, zwłaszcza perspektywicznych? Jest to tematyka bardzo interesująca, gdyż opracowywanie poszczególnych wersji tychże planów stanowi najlepszą okazję do wykrycia pewnych podstawowych problemów, trudności i barier rozwojowych gospodarki polskiej jako całości.

W zakresie konstruowania planu perspektywicznego wystąpiliśmy, jak wiadomo, w latach 1958—1960 z pierwszą jego wersją, odnoszącą się do 15-lecia 1961—1975. Z uwagi na uświadomienie sobie po raz pierwszy całokształtu trudności rozwojowych, łączących się przede wszystkim z bilansem handlu zagranicznego, dokonano wówczas daleko idącej preferencji wzrostu budownictwa mieszkaniowego — w stosunku

do pozostałych składników, składających się na tzw. towarową konsumpcję ludności. Wybór dokonany był więc zgodnie z wynikami przeprowadzonej przez nas wyżej analizy tych elementów niższej relatywnej kosztowności budownictwa mieszkaniowego, które wówczas były uznawane za najważniejsze (w zakresie importu i — w pewnym stopniu — kosztów zatrudnienia dodatkowej siły roboczej).

Stopniowo jednak w następnych wersjach planu perspektywicznego na kolejne okresy 15-letnie wskaźniki wzrostu produkcji budownictwa mieszkaniowego zaczęły się bardzo obniżać. Znalazło to swe najostrzejsze odbicie w proporcjach planu na minione 5-lecie 1966—1970, odznaczających się stosunkowo niewielkim zwiększeniem produkcji mieszkań przy jednoczesnym znacznym podniesieniu odpłatności za nie (bezpośredniej — w postaci założenia szybkiego rozwoju budownictwa spółdzielczego i pośredniej — w formie czynszów i innych opłat za mieszkania wynajmowane).

Jako przyczyny tego swoistego odwrócenia proporcji w porównaniu z sytuacją w I planie perspektywicznym na lata 1961—1975 były podawane trudności w utrzymaniu równowagi rynkowej oraz w bilansie mocy produkcyjnych wykonawstwa budowlanego.

Ponieważ jednak, jak wykazaliśmy w paragrafie poprzednim, czynnik deficytowości finansowej budownictwa mieszkaniowego ulega stopniowej likwidacji, cały problem ogranicza się coraz bardziej do kwestii zbilansowania potencjału budowlanego z potrzebami inwestycji. Sprawa ta jest dostrzegana przez najwyższe czynniki państwowe i partyjne, znajdując swe odzwierciedlenie w daleko idącej Uchwale V Zjazdu PZPR z listopada 1968 r., dotyczącej tego zakresu.³⁰

Przy istnieniu formalnych Uchwał najwyższych czynników w tej dziedzinie, konieczne jest obecnie skoncentrowanie wysiłku — badawczego i praktyczno-planistycznego — na warunkach prawidłowej realizacji tego — najważniejszego dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego — zamierzenia.

Zwrócenie uwagi na konieczność szybszej rozbudowy potencjału wykonawczego przedsiębiorstw budowlano-montażowych i przemysłu materiałów budowlanych stanowi jednocześnie najważniejszy wynik całości dokonanej powyżej analizy.

³⁰ W Uchwale tej powiedziano w odnośnym rozdziale, co następuje: „Zakładany w gospodarce ogólny poziom inwestycji wymaga zwiększenia produkcji budownictwa... w 1975 roku o dalsze ok. 33—35 proc. Moc produkcyjną budownictwa należy jednak rozwinąć szybciej, a mianowicie o ok. 38—40 proc., stwarzając w ten sposób rezerwę niezbędną dla sprawnego wykonawstwa inwestycyjnego [podkr. T.P.]”, „Nowe Drogi” 1968, nr 12, s. 110.

Wydaje się, że wynik ten prowadzi tym samym do potwierdzenia słuszności podstawowej tezy metodologicznej artykułu, wyrażającej się w postulatcie większej koncentracji wykładu ekonomiki branżowej na analizie powiązań rozpatrywanego działu z całością gospodarki narodowej i polityki ekonomicznej kraju. Niezależnie od tego, że w ograniczonych ramach niniejszego opracowania konieczna była rezygnacja z szeregu dalszych wątków badawczych (jak rola budownictwa mieszkaniowego w polityce zatrudnienia, czy porównania zagraniczne) wydaje się, że przedstawiony wyżej materiał pozwolił na zdanie sobie sprawy z głównych powiązań gospodarki mieszkaniowej z całością gospodarki narodowej i polityką ekonomiczną kraju. Pozwoliło to na przedstawienie tak ciężaru gatunkowego badanego działu w przekroju konsumpcyjno-wydatkowym i inwestycyjno-budowlanym, jak na wykrycie głównych wąskich przekrojów jego szybszego rozwoju w przyszłości.

РЕЗЮМЕ

Содержанием статьи является попытка представления главных вопросов своеобразного „народнохозяйственного”, то есть в большей, чем до сих пор степени общеэкономического подхода к предмету отраслевой экономики на примере жилищного хозяйства.

После представления в § 2 значения изучения проблем жилищного хозяйства в актуальных польских условиях, а также основных понятий и дефиниций, в § 3 автор переходит к рассмотрению главных элементов места и роли жилищного хозяйства в народном хозяйстве капиталистических стран.

Исходным пунктом здесь является анализ специфических черт жилища и жилищного хозяйства, при подробном рассмотрении самой важной из них, связанной с особенно высокой стоимостью удовлетворения жилищных потребностей (с выделением в этих пределах статических и динамических мер). Следствием высокой доли участия жилищного хозяйства и строительства в народнохозяйственных расходах, общественном производстве и в инвестициях стало стремление к использованию вмешательства в эту отрасль хозяйства для влияния на процесс экономической конъюнктуры в капитализме.

В очередном § 4 автор определяет размеры расходов на жилища в расходах населения и в национальном доходе Польши.

В § 5 дается анализ инвестиционной стороны вопроса, связанный с рассмотрением разнообразных элементов, составляющих стоимость и цены строительного производства, вместе с проблемой емкости импорта.

В следующем § 6 автор переходит к оценке влияния развития жилищного строительства на формирование равновесия рынка. Потом автор рассматривает второй общеэкономический барьер развития жилищных инвестиций — в форме дефицита переработочной мощности строительства (в аспекте общего баланса, а также доли строительного-монтажных работ в целом капиталовложений).

В заключение автор занимается характеристикой взглядов на место жилищного строительства в хозяйственных планах, особенно в перспективных, подчеркивая плодотворность примененного метода анализа для развития жилищных капиталовложений в наших актуальных условиях.

ZUSAMMENFASSUNG

Der Aufsatz ist ein Versuch einer Darstellung der Hauptprobleme einer spezifischen volkswirtschaftlichen Auffassung, d.h. einer in einem höheren Grade als bisher, allgemein ökonomischen Auffassung vom Gegenstand der Brancheökonomik am Beispiel der Wohnraumlenkung.

Nachdem im § 2 die Bedeutung der Untersuchungen zur Wohnraumlenkung unter den aktuellen polnischen Verhältnissen die grundlegenden Begriffe und Definitionen dargestellt worden sind, erörtert der Verfasser im § 3 die Hauptelemente der Stellung und Bedeutung der Wohnraumlenkung in der Volkswirtschaft der kapitalistischen Länder.

Den Ausgangspunkt bildet die Analyse der besonderen Eigenschaften des Wohnraums und der Wohnraumlenkung, wobei die wichtigste von ihnen, die mit der besonderen Kostspieligkeit der Befriedigung der Wohnbedürfnisse zusammenhängt, ausführlich behandelt wird (unter Berücksichtigung statischer und dynamischer Masse). Ein hoher Anteil der Wohnraumbewirtschaftung und des Wohnungsbaues an den Ausgaben der Bevölkerung, an der Sozialproduktion und Investitionstätigkeit hat zur Folge ein Streben nach Ausnutzung der Intervention in diesem Wirtschaftsabschnitt, nach Beeinflussung des Prozesses der allgemeinen ökonomischen Konjunktur im Kapitalismus.

Im § 4 erfolgt eine nähere Bestimmung der Kosten für die Wohnung unter den Ausgaben der Bevölkerung und im Nationaleinkommen Volkspolens.

Im § 5 wird der Investitionsaspekt des Problems analysiert, der mit der Erörterung unterschiedlicher, die Kosten und Preise der Bauproduktion beeinflussender Elemente zusammenhängt, einschliesslich des Problems der Importkapazität.

Im § 6 wird der Einfluss der Entwicklung des Wohnungsbaues auf die Gestaltung der richtigen Marktproportionen dargelegt. Des weiteren

wurde die zweite allgemein ökonomische Barriere in der Entwicklung der Wohnungsinvestitionen dargestellt, in Form des Verarbeitungskapazitätsdefizits im Wohnungsbauwesen (unter dem Aspekt der allgemeinen Bilanz und der Veränderungen im Anteil der Bau-Montage-Arbeiten am Gesamtinvestitionsaufwand).

Abschliessend werden die Auffassungen von der Stellung des Wohnungsbauwesens in der Wirtschaftsplanung charakterisiert, insbesondere in der Perspektivplanung. Es wird die Fruchtbarkeit der angewandten Methode der Analyse zur Ermittlung der wirklichen Hauptbarrieren in der Entwicklung der Wohnungsinvestitionen unter unseren aktuellen Bedingungen betont.