

Władysław Rydzik

Potrzeby mieszkaniowe ludności Polski na tle wojewódzkich rynków mieszkaniowych

Problemy Rozwoju Miast 1/1-2, 55-71

2004

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.

Władysław Rydzik

POTRZEBY MIESZKANIOWE LUDNOŚCI POLSKI NA TLE WOJEWÓDZKICH RYNKÓW MIESZKANIOWYCH

Abstrakt. Artykuł przedstawia potrzeby mieszkaniowe ludności ujawnione w kolejnych NSP z lat 1988 i 2002. Wielkości potrzeb mieszkaniowych w 2002 r. w poszczególnych województwach odnosi do liczby transakcji mieszkaniowych na pierwotnych i wtórnych wojewódzkich rynkach mieszkaniowych zawartych w tymże roku. Jest próbą odpowiedzi na pytanie, w jakim stopniu mechanizmy rynkowe są zdolne do zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkaniowych na poziomie województw.

Słowa kluczowe: potrzeby mieszkaniowe, gospodarstwa domowe, statystyczny deficyt mieszkań, rynek mieszkaniowy pierwotny i wtórny, lokalne strategie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

Przemiany demograficzne bezpośrednio i niezależnie od polityki mieszkaniowej determinują sytuację mieszkaniową w kraju oraz w poszczególnych województwach. Przeprowadzony w 2002 r. spis powszechny podaje stan ludności według wieku oraz liczbę i strukturę gospodarstw domowych z uwzględnieniem liczby osób i składu rodzinnego. Opisuje również zmiany demograficzne zarejestrowane pomiędzy 1988 i 2002 r. Po uzupełnieniu danymi z NSP z lat 1970 i 1978 wskazują one na zahamowanie wcześniejszej szybkiej tendencji wzrostu liczby ludności przed 1988 r. W okresie 1970-1988 liczba ludności w Polsce wzrosła o blisko 5,25 mln, z tego o ponad 6,1 mln w miastach, przy spadku liczby osób zamieszkałych na wsi o ok. 3,8 mln, co przedstawiono w tabeli 1.

Z porównania wyników dwóch ostatnich narodowych spisów powszechnych (NSP) w zakresie liczby rodzin w gospodarstwach domowych wynika, iż w okresie od 1998 do 2002 r. nastąpił wzrost liczby gospodarstw domowych o ponad 1,3 mln, z tego w miastach wzrost ten wyniósł 1,1 mln, czyli o blisko 14% powiększył się ich stan z 1988 r.

Kolejne raporty NSP potwierdzają, iż tempo przyrostu rodzin od 1970 r. oraz w okresie 1988-2002 jest znacznie niższe od tempa przyrostu gospodarstw domowych. W 1988 r. było w Polsce 10,2 mln rodzin, z czego 61,8% stanowiły małżeństwa z dziećmi, 22,8% małżeństwa bez dzieci, a 15,4% rodzin to jedno z rodziców z dziećmi,

Tabela 1. Przemiany demograficzne, gospodarstwa domowe i ludność w gospodarstwach domowych według NSP z lat 1970, 1978, 1988 i 2002

Wyszczególnienie	1970	1978	1988	2002
Ludność ogółem w tys.	32 642,3	35 061,5	37 879,1	38 230,1
miasta	17 064,6	20 150,4	23 175,1	23 610,4
wieś	15 577,7	14 911,1	14 704,0	14 619,7
Struktura ludności wg wieku w %	100	100	100	100
przedprodukcyjny (0-17 lat)	32,9	28,7	29,9	23,2
produkcyjny (18 - 59),	54,1	58,0	55,5	59,9
w tym: 18 – 29 lat	19,0	22,6	16,7	19,4
30 – 59 lat	35,1	35,4	38,8	40,5
poprodukcyjny (60 lat i więcej)	13,0	13,3	14,6	17,0
Gospodarstwa domowe w tys.	9 376,3	10 948,1	11 970,6	13 337,1
miasta	5 390,2	6 789,9	7 864,3	8 964,5
wieś	3 986,1	4 158,2	4 106,3	4 372,6

Źródło: Tablice przeglądowe GUS o wynikach NSP 2002.

natomiast według NSP 2002 zarejestrowano blisko 10,5 mln rodzin, a w tym 56,0% to małżeństwa z dziećmi, 22,7% małżeństwa bez dzieci i 19,4% rodziny z jednym z rodziców z dziećmi. Stwierdzono również przyrost gospodarstw dwurodzinnych w tempie odpowiadającym wzrostowi liczby gospodarstw domowych ogółem. Potwierdza to powszechny pogląd o znacznym niedoborze mieszkań, co nie sprzyja powstawaniu nowych rodzin.

Chroniczny brak mieszkań zniechęca do zakładania rodziny (lub je opóźnia) oraz do terytorialnych przemieszczeń ludności. Brak mieszkań nie sprzyja naturalnemu usamodzielnianiu się rodzin, a te, które powstaną z konieczności współużytkują mieszkanie jako dwu- i trzypokoleniowe gospodarstwo domowe. Ponadto utrudnia wyodrębnianie się gospodarstw domowych młodych i starszych osób samotnych. Małe i przeludnione mieszkania nie sprzyjają postawom prokreacyjnym małżeństw.

W 1993 r. udział ludności w wieku poprodukcyjnym wynosił 13,3%, w 1998 r. wzrósł do 14,3%. Przewiduje się, że do 2030 r. udział ten wzrośnie do 24%, zaś do roku 2010 – do 14,5%. Ludność w tej grupie wiekowej wzrośnie o ponad 3,5 mln osób, z czego blisko połowa przyrostu przewidywana jest do 2010 r.

W ujęciu dynamicznym proces starzenia się polskiego społeczeństwa przedstawiono w tabeli 2. Zróznicowana dynamika zmian wieku ludności w prognozowanym okresie oznacza konieczność zmiennej w czasie i zróznicowanej polityki mieszkaniowej. Konieczne staje się opracowanie różnorodnych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, dostosowanych do zróznicowanej specyfiki potrzeb i preferencji wyróżnionych grup wiekowych ludności.

Tabela 2. Wskaźniki dynamiki zmian głównych dla mieszkalnictwa grup ludności (1988=100)

Grupa wieku	1998	2000	2005	2010
0-17 lat	9 888,6 tys. = 100,0	94,1	80,8	75,2
18-59/64 lat	23 226,3 tys. =100,0	101,9	106,9	108,0
w tym 18-44 lat	15 565,9 tys. =100,0	99,8	99,8	100,2
45-59/64 lat	7 660,4 tys. =100,0	106,1	121,3	123,8
60/65 i więcej	5 552,0 tys. =100,0	102,3	105,0	113,0

Źródło: *Prognoza ludności Polski*, GUS, Warszawa 2000, s. 27, 28.

Narastający proces starzenia się ludności Polski wymaga podejmowania skutecznych działań z odpowiednim wyprzedzeniem. Pewne oczekiwania będą również kierowane pod adresem polityki mieszkaniowej, by w swych rozwiązaniach dostrzegając problem osób w starszym wieku (pensjonaty, bariery architektoniczne i in.). Pozostawanie tak licznej grupy starszych osób w dotychczas zajmowanych mieszkaniach oznacza zmniejszenie naturalnego procesu pokoleniowego przejmowania mieszkań rodzinnych.

Stan istniejący w liczbie i strukturze gospodarstw domowych

Przywołane NSP pozwoliły określić zmiany w liczbie i strukturze gospodarstw domowych. Z danych spisowych wynika, iż tempo przyrostu liczby gospodarstw ogółem w okresach pomiędzy spisami powszechnymi z 1978 i 1988 oraz 1988 i 2002 r. wynosi ok. 2%. Tempo przyrostu jest przy tym wyraźnie różne na wsi i w miastach. W zmianach liczby gospodarstw domowych na wsi można zaobserwować odwrócenie trendu z malejącego w pierwszym okresie spisowym na rosnący w drugim, natomiast w miastach zarysowała się tendencja znacznego przyrostu gospodarstw domowych przez cały okres (tab. 1).

Na tym tle charakterystyczny jest wzrost udziału jednoosobowych gospodarstw domowych z 17,4% w 1978 r. do blisko 25% w 2002 w liczbie gospodarstw domowych ogółem, w tym w miastach z niecałych 21% w 1978 r. do blisko 28% w 2002 r. Ten stan rzeczy wywołuje potrzeby mieszkaniowe nowego typu i to w znacznym i rosnącym wymiarze. Zauważalne wahania udziału gospodarstw domowych czteroosobowych wynikają najprawdopodobniej z ogólnej tendencji przemian demograficznych oraz prawdopodobnie wiążą się z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi i zmianami koniunkturalnymi w gospodarce państwa. Znajduje to odbicie w średniej liczbie osób przypadających na pojedyncze mieszkanie.

Oszacowanie bieżących potrzeb mieszkaniowych

W świetle informacji z NSP 2002 nie znajduje potwierdzenia pojawiająca się coraz częściej teza o malejącej uciążliwości tzw. *kwestii mieszkaniowej*, ani też, że polityka mieszkaniowa nie wymaga specjalnego zaangażowania władz państwowych samorządowych w celu poprawienia obecnej sytuacji mieszkaniowej.

Sytuację mieszkaniową w Polsce określa ilościowy niedobór mieszkań oraz niski standard znacznej ich części. W okresie od NSP 1988 r. nie dokonano się znacząca poprawa sytuacji mieszkaniowej w kraju. Zarejestrowane zmiany są wynikiem zwiększenia liczby nowych mieszkań o większej powierzchni oraz wielkości domów jednorodzinnych. Przeciętne mieszkanie w miastach w 2002 r. było średnio o 24,2 m² mniejsze niż mieszkanie na wsi. Średnia powierzchnia mieszkań w kraju zwiększyła się z 59 m² do blisko 69 m², a średnia powierzchnia na osobę z 17,1 m² do ponad 21 m² przy jednoczesnym spadku przeciętnej liczby osób w mieszkaniu z 3,46 do 3,25 (w miastach 2,95 i na wsi 3,87). Jest to w dużym stopniu konsekwencją szczególnie małej dynamiki przyrostu ludności w tym okresie, mniejszej nawet od kryzysowo małej dynamiki przyrostu zasobów mieszkaniowych.

Mieszkania w miastach są przeciętnie za małe dla dwu gospodarstw domowych lub trzypokoleniowej rodziny. W 2002 r. samodzielnym mieszkaniem (użytkowanym przez jedno gospodarstwo domowe) dysponowało 10,1 mln gospodarstw spośród 13,3 mln. Stanowiło to 76,1% ogółu gospodarstw, podczas gdy w 1988 r. było to 80,3%. Nastąpił wzrost liczby gospodarstw mieszkających niesamodzielnie z 2,4 mln w 1988 r. (19,6% ogółu gospodarstw domowych) do 3,2 mln w 2002 r., co stanowiło 23,9% gospodarstw ogółem.

Przyjmując konieczność zapewnienia samodzielnego mieszkania każdemu gospodarstwu domowemu, można oszacować wyjściowy deficyt mieszkań w następujący sposób. Z danych GUS wynika, iż wielkość statystycznego deficytu mieszkań wyniosła w 1988 r. blisko 12% zasobu zamieszkanego ogółem z takim samym udziałem w miastach i na wsi. Według wyników NSP 2002 statystyczny deficyt mieszkań wynosił w maju 2002 r. ogółem w skali kraju 1 704 tys. mieszkań, w tym 1 089 tys. mieszkań w miastach oraz 615 tys. mieszkań na wsi. W okresie między NSP deficyt wzrósł do blisko 15% zasobu mieszkań zamieszkanego ogółem, w tym do blisko 14% w miastach i ponad 15% na wsi.

Należy jednak wziąć pod uwagę fakt dobrowolnego wspólnego zamieszkiwania rodzin zwłaszcza w budynkach mieszkalnych na wsi (traktowanych często według założeń spisu jako 1 mieszkanie), jak i wspólnego zamieszkiwania z przyczyn ekonomicznych. Oszacowanie wyjściowego deficytu mieszkań stanowi jedynie fragment długofalowej prognozy potrzeb mieszkaniowych, w której należy uwzględnić

zarówno przewidywane ubytki zasobów, jak i wzrost liczby gospodarstw domowych, najlepiej w poszczególnych województwach.

Tabela 3. Potrzeby mieszkaniowe w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Miasta	Wieś
Statystyczny* deficyt mieszkań w tys. w 2002 r.	1 704	1 089	615
Liczba mieszkań substandardowych w tys.	1 851	739	1 112
Rezerwa mieszkaniowa (5% zasobu), w tym wynikająca z migracji** z kraju	600	400	200
Potrzeby mieszkaniowe w 2002 r. w tys.:			
– bez rezerwy	1 704	1 089	615
– ze wskazaną rezerwą	2 304	1 489	815
– z mieszkaniem substandardowymi	4 155	2 228	1 927

* Obejmuje coroczne ubytki mieszkań oraz ok. 126 tys. mieszkań do rozbiórki zarejestrowanych w NSP 2002.

** W 2001 r. migracje pomiędzy województwami objęły blisko 370 tys. osób.

Źródło: Raport NSP 2002. Mieszkania. GUS, Warszawa 2003, s. 46, 68.

Osobną kwestią są mieszkania zamieszkane o warunkach substandardowych. W raporcie NSP¹ podano, iż w 2002 r. mieszkań o warunkach substandardowych było 1 851,1 tys., co stanowiło 15,9% zasobu mieszkaniowego (zamieszkanego) ogółem, z czego w miastach blisko 740 tys., 9,4% zasobu miejskiego, a na wsi blisko 1 112 tys., co stanowiło aż 29,6% tego zasobu mieszkań. Należy zauważyć, że w porównaniu z NSP 1988 udział mieszkań substandardowych zmniejszył się z 33% do 15,9% zasobu zamieszkanego ogółem, jednakże nadal liczba takich mieszkań stanowi poważne wyzwanie dla państwa, dotyczy bowiem 6,5 mln obywateli stanowiących 17,1% ogółu ludności.

Wielkość i struktura rynku mieszkaniowego w Polsce w latach 1990-2002

W okresie transformacji 1990-2002 mieszkania z zasobu istniejącego były przedmiotem obrotu na rynku wtórnym w łącznej liczbie 3,1 mln sztuk (w ciągu 13 lat), co stanowiło corocznie ponad 2,5-krotność liczby nowych mieszkań. Stanowi to 24,3% całego zasobu, w poszczególnych województwach był to udział od 14 % w woj. śląskim do 43,5% w woj. zachodniopomorskim. Oznacza to, że w 13-leciu 1990-2002 zmieniano właściciela prawie, co czwarte mieszkanie. W tym czasie oddano do użytku łącznie 1 231,3 tys. nowych mieszkań. Z porównania tej liczby z transakcjami mieszkaniowymi zawartymi na rynku wtórnym wynika, że na każde dwa nowe mieszkania zmieniano

¹ Raport z wyników NSP Ludności i mieszkań 2002. GUS, Warszawa 2003, s. 103.

5 „starych”, przy czym wahania tych wielkości w poszczególnych województwach były spore.

Obrót mieszkaniami (także budynkami mieszkalnymi) to charakterystyczny dla Polski największy segment rynku nieruchomości. Stanowi on 65% ogółu obrotów rynkowych i waha się od 44% w województwie lubelskim do 80% w województwie śląskim. Jedna trzecia obrotów mieszkaniami powstaje dzięki działalności prywatyzacyjnej skarbu państwa i gmin.

Grunty partycypują w obrotach rynkowych nieruchomościami średnio w 23%. Najwięcej jest ich w województwach rolniczych np. lubelskim (47%) czy świętokrzyskim (44%). Tam też najmniejsze jest zainteresowanie obrotem mieszkaniami. Najmniejszy obrót gruntami występuje na Śląsku, gdzie dominuje obrót mieszkaniami. Inne rodzaje nieruchomości, jak warsztaty, magazyny, biura, garaże, itp. mają w Polsce stosunkowo niewielki, bo 11-procentowy udział w transakcjach ogółem, wahający się w poszczególnych województwach od 7 do 16%.

Charakterystykę wojewódzkich rynków mieszkaniowych pokazano na podstawie danych statystycznych 2002 r., dla porównania uzupełnionych odpowiednimi odniesieniami do lat 2001 i 2000. Wynika z niej, iż od roku 2000 do 2001 nastąpił wzrost PKB w kraju ogółem w cenach bieżących o 5,2%, przy czym w poszczególnych województwach zaobserwować można znaczne różnice w przyroście tak liczonego PKB. W województwie mazowieckim przyrost ten przekroczył 10%, natomiast w opolskim nie sięgał 1%.

W 2002 r. w odniesieniu do 2001 r. nastąpił widoczny spadek obrotów na rynku mieszkaniowym: o blisko 19 tys. transakcji na rynku wtórnym i 9 tys. na rynku pierwotnym. Wprawdzie w 2001 r., w którym generowane było gros środków na przeprowadzanie transakcji w 2002 r., nastąpił wzrost PKB w cenach bieżących o 5,2%, lecz realny tylko o 1,1% (w 2000 o 4,0%) przy nadal utrzymującym się stanie recesji i ujemnej dynamice popytu krajowego², która w cenach stałych wyniosła -1,9%. Znalazło to odbicie w obrotach rynku mieszkaniowego oraz w liczbie mieszkań oddanych do użytku. Istotny wydaje się wskaźnik procentowego pokrycia deficytu statystycznego nowymi mieszkaniami oddanymi do użytku w 2002 r. Wskazuje on na potencjalne zdolności wyrównania tego deficytu w okresie od kilkunastu do blisko 50 lat w różnych województwach. Średnio dla kraju okres ten, licząc według wyników z 2002 r., wyniósłby ok. 18 lat (tab. 4, kol. 9).

² W. Dominiak: *Makroekonomiczne uwarunkowania i możliwości realizacji popytu mieszkaniowego w Polsce*, w: Referaty XIII Konferencji Spalskiej, Spała 2002, s. 47.

Przeprowadzone w Instytucie³ analizy wskazują, iż można wyróżnić 4 grupy województw, w których głównym kryterium przydziału do danej grupy jest liczba gospodarstw domowych, wielkość PKB ogółem i na 1 mieszkańca oraz liczba budowanych mieszkań. W grupie I, o liczbie gospodarstw domowych 1,7-2,0 mln, są województwa mazowieckie i śląskie. W grupie II, mieszczącej się w przedziale 0,9-1,1 mln gospodarstw są województwa: małopolskie, wielkopolskie, dolnośląskie i łódzkie. Do grupy III mieszczącej się w przedziale 0,6-0,8 mln zaliczono województwa: pomorskie, kujawsko-pomorskie, lubelskie, zachodniopomorskie i podkarpackie. W grupie IV, 0,3-0,5 mln gospodarstw domowych, znajdują się województwa: warmińsko-mazurskie, podlaskie, opolskie, świętokrzyskie i lubuskie. Ogólne charakterystyki wyróżnionych grup województw przedstawiają się następująco.

Grupa I (2 województwa) stanowiąca 27,7% ogółu gospodarstw domowych i 34,1% udziału w krajowym PKB uczestniczy w 29,1% deficytu statystycznego mieszkań ogółem przy 30,6% udziału w nowym budownictwie mieszkaniowym.

Grupa II (4 województwa) – 31,3% gospodarstw domowych ogółem i 30,5% krajowego PKB z deficytem mieszkań wynoszącym 30,1% przy udziale w budownictwie mieszkaniowym 31,8%.

Grupa III (5 województw) – 25,7% gospodarstw domowych ogółem w kraju i 23,0% udziału w PKB z deficytem mieszkań 25,4% przy udziale w krajowym budownictwie nowych mieszkań 25,3%.

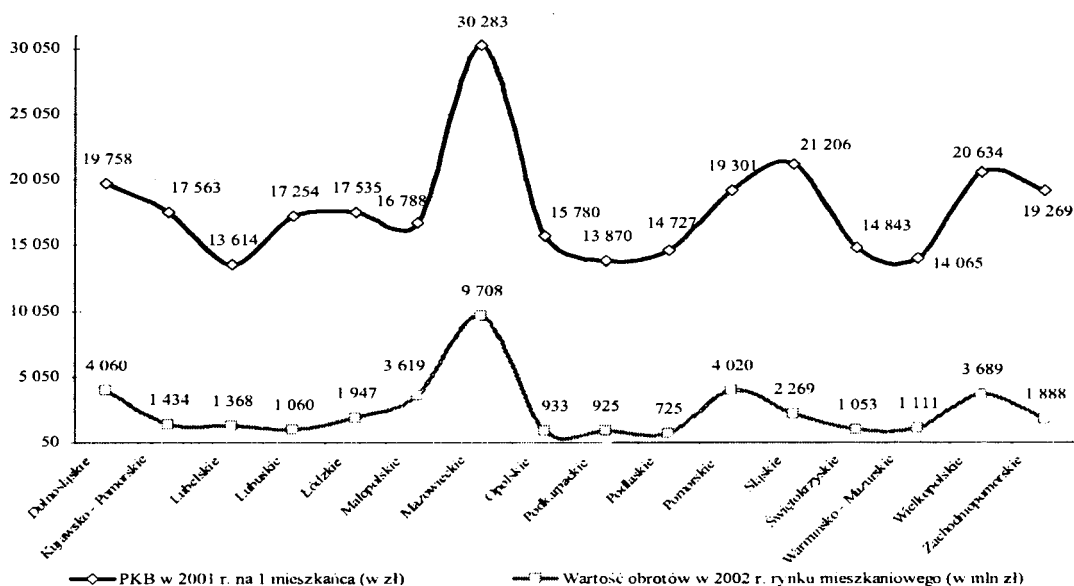
Grupa IV (5 województw) – 15,3% gospodarstw domowych w kraju i 12,4% udziału w krajowym PKB przy 15,4% udziału w ogólnym statystycznym deficycie mieszkań i 12,3% udziału w budowanych nowych mieszkaniach.

Dane uzasadniające takie grupowanie województw zestawiono w tabeli 5. Podział ten nie pokrywa się z usytuowaniem geograficznym województw i wskazuje jedynie na potrzebę rozróżnienia liczby gospodarstw domowych, wielkości zasobu i potrzeb mieszkaniowych na tle potencjału województw przy kreowaniu nowej polityki mieszkaniowej państwa. Pokazane różnice możliwości rozwoju wskazują na potrzebę wypracowania właściwych dla tych grup województw strategii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, uwzględniających ich specyficzne wymagania i kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego.

Na ryc. 1. pokazano jak znaczne są różnice wartości obrotów na wojewódzkich rynkach mieszkaniowych oraz jak bezpośredni jest związek wartości obrotów rynku mieszkaniowego (pierwotnego i wtórnego) z potencjałem ekonomicznym poszczególnych województw.

³ W. Rydzik: *Przesłanki prognozowania potrzeb i popytu mieszkaniowego ludności Polski do roku 2010*. IRM Kraków 2003.

Zakup mieszkania na pierwotnym lub wtórnym rynku mieszkaniowym ciągle jest poważnym wyzwaniem finansowym dla zainteresowanych i posiadających odpowiednie dochody gospodarstw domowych. Zwykle okres przygotowań trwa kilka lat, a na sposób finansowania zakupu wpływają różne czynniki: od gromadzenia oszczędności po zdobywanie tzw. zdolności kredytowej przy ubieganiu się o kredyt mieszkaniowy. Podstawowym czynnikiem kwalifikacyjnym pozostaje dochód gospodarstwa domowego pozostający do jego dyspozycji.



Ryc. 1. Relacja między wielkością produktu krajowego brutto na jednego mieszkańca w 2001 r. i wartością obrotów na wojewódzkich rynkach mieszkaniowych w 2002 r.

Źródło: *Produkt krajowy brutto według województw i podregionów w 2001 roku*. GUS. Katowice 2003, s. 31; obliczenia własne wartości obrotu na rynku mieszkaniowym.

Przeciętne dochody⁴ do dyspozycji brutto gospodarstw domowych w poszczególnych województwach w latach 1998-2001, a więc w latach poprzedzających analizowane transakcje na rynku mieszkaniowym, zawiera tabela 6. Dla uchwycenia tendencji zmian w tych dochodach załączono odpowiednie relacje dla każdego województwa, gdzie dochody uzyskane w roku poprzednim stanowią 100. W znacznej grupie województw dynamika wzrostu tej wielkości znacznie przekracza średnią krajową. Znajduje to odzwierciedlenie w wielkości obrotów na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym oraz w wartości transakcji w roku 2002.

⁴ GUS definiuje *dochód do dyspozycji brutto w sektorze gospodarstw domowych* jako wynik skorygowania dochodów pierwotnych brutto o podatki od dochodów i majątku, składki na ubezpieczenie społeczne, świadczenia społeczne inne niż transfery socjalne w naturze oraz inne transfery bieżące.

Tabela 4. Charakterystyka wojewódzkich rynków mieszkaniowych w 2002 r.

Lp.	Województwo	Ludność w tys. osób	Gospodarstwa domowe w tys.	Liczba mieszkań zamieszkałych w tys.	Deficyt statystyczny mieszkań (poz. 3 - poz. 4) w tys.	Relacja PKB 2001 do 2000 r. (ceny bieżące)	Transakcje mieszkaniami w tys.	Mieszkania oddane do użytku w tys.	Liczba mieszkań oddanych do użytku jako % deficytu statystycznego
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Dolnośląskie	2 907,2	1 066,5	936,2	130,3	102,9	26,6	7,1	5,5%
2.	Kujawsko-pomorskie	2 067,3	706,7	624,9	81,8	106,1	13,4	4,2	5,3%
3.	Lubelskie	2 199,1	742,2	638,9	103,3	106,4	10,4	3,4	3,3%
4.	Lubuskie	1 008,9	345,7	306,6	39,1	103,2	8,8	2,4	6,1%
5.	Łódzkie	2 612,9	983,7	869,3	114,4	104,6	13,8	4,8	4,2%
6.	Małopolskie	3 232,4	1 040,8	898,8	142,0	101,7	19,5	9,7	6,8%
7.	Mazowieckie	5 124,0	1 919,0	1 641,6	277,4	110,5	35,3	22,3	8,0%
8.	Opolskie	1 065,1	369,8	311,8	58,0	100,9	8,4	1,3	2,2%
9.	Podkarpackie	2 103,8	615,9	551,9	64,0	106,0	8,2	4,1	6,4%
10.	Podlaskie	1 208,6	407,4	359,6	47,8	107,1	4,7	2,6	5,4%
11.	Pomorskie	2 179,9	755,2	652,0	103,2	103,8	17,7	8,4	8,1%
12.	Śląskie	4 742,9	1 778,0	1 559,9	218,1	103,7	24,0	7,6	3,5%
13.	Świętokrzyskie	1 297,5	434,1	378,6	55,5	103,4	5,5	2,8	5,1%
14.	Warmińsko-mazurskie	1 248,4	483,8	421,6	62,2	101,6	11,5	2,9	4,7%
15.	Wielkopolskie	3 351,9	1 079,7	953,1	126,6	105,2	21,4	9,4	7,4%
16.	Zachodniopomorskie	1 698,2	608,1	527,9	80,2	103,3	14,0	4,6	5,7%
	Polska ogółem	38 230,1	13 337,0	11 632,7	1 704,3	105,2	243,3	97,6	5,7%

Źródło: Produkt krajowy brutto według województw i podregionów w 2001 roku, GUS, Katowice 2003, s. 31.

Tabela 5. Propozycja grupowania województw według kryteriów uzasadniających opracowanie właściwych im strategii rozwoju mieszkalnictwa

L.p.	Województwa	Gospodarstwa domowe w tys.	Mieszkania zamieszkane w tys.	Deficyt mieszkań w tys.	Ludność ogółem w tys.	Transakcje mieszkaniami w tys.	Mieszkania oddane do użytku w tys.	Budownictwo indywidualne w tys.	PKB ogółem w 2001 r. w mln zł	PKB na 1 ¹⁾ osobę w 2001 r. w tys. zł
	POLSKA ogółem	13 337,0	11 632,7	1 704,3	38 230,1	243,3	97,6	52,4	750 786	14 069
<i>Grupy województw:</i>										
1.	Mazowieckie	1 919,0	1 641,6	277,4	5 124,0	35,3	22,3	8,0	153 702	18 194
2.	Śląskie	1 778,0	1 559,9	218,1	4 742,9	24,0	7,6	6,1	102 639	15 828
	Udział w kraju I grupy	27,7%	27,5%	29,1%	25,8%	24,4%	30,6%	26,9%	34,1%	
3.	Wielkopolskie	1 079,7	953,1	126,6	3 351,9	21,4	9,4	5,5	69 397	14 581
4.	Dolnośląskie	1 066,5	936,2	130,3	2 907,2	26,6	7,1	2,9	58 704	14 749
5.	Małopolskie	1 040,8	898,8	142,0	3 232,4	19,5	9,7	6,2	54 361	12 867
6.	Łódzkie	983,7	869,3	114,4	2 612,9	13,8	4,8	3,7	46 261	13 583
	Udział w kraju II grupy	31,3%	31,4%	30,1%	31,7%	33,4%	31,8%	34,9%	30,5%	
	Razem 6 województw	59,0%	59,0%	59,2%	57,5%	57,8%	62,4%	61,8%	64,6%	
7.	Pomorskie	755,2	652,0	103,2	2 179,9	17,7	8,4	3,5	42 499	13 627
8.	Lubelskie	742,2	638,9	103,3	2 199,1	10,4	3,4	1,9	30 361	11 403
9.	Kujawsko-pomorskie	706,7	624,9	81,8	2 067,3	13,4	4,2	2,1	36 885	13 014
10.	Podkarpackie	615,9	551,9	64,0	2 103,8	8,2	4,1	3,4	29 541	10 942
11.	Zachodniopomorskie	608,1	527,9	80,2	1 698,2	14,0	4,6	2,0	33 424	14 512
	Udział w kraju III grupy	25,7%	25,8%	25,4%	26,8%	26,2%	25,3%	24,6%	23,0%	
	Razem 11 województw	84,7%	84,7%	84,6%	84,3%	84,0%	87,7%	86,5%	87,6%	
12.	Warmińsko-mazurskie	483,8	421,6	62,2	1 428,4	11,5	2,9	1,5	20 660	11 524
13.	Świętokrzyskie	434,1	378,6	55,5	1 297,5	5,5	2,8	1,9	19 613	11 981
14.	Podlaskie	407,4	359,6	47,8	1 208,6	4,7	2,6	1,4	17 976	11 880
15.	Opolskie	369,8	311,8	58,0	1 065,1	8,4	1,3	0,8	17 086	11 476
16.	Lubuskie	345,7	306,6	39,1	1 008,9	8,8	2,4	1,5	17 676	13 088
	Udział w kraju IV grupy	15,3%	15,3%	15,4%	15,7%	16,0%	12,3%	13,5%	12,4%	
	Razem 16 województw	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

¹⁾Nominalne dochody w sektorze gospodarstw domowych do dyspozycji brutto, w: Produkt krajowy brutto według województw i podregionów w 2001 roku, GUS, Katowice 2003, s. 48.

Analizując potrzeby mieszkaniowe w świetle wielkości i wartości obrotów na wojewódzkich rynkach mieszkaniowych, należy uwzględnić wyjątkową sytuację województwa mazowieckiego. W tym województwie analizowane dochody przekraczają średnią krajową o ok. 30%, ich nominalna wielkość jest ponad 60% wyższa od województwa o najniższych dochodach (tab. 6) liczba transakcji była dwukrotnie większa od średniej liczby transakcji rynku wtórnego na jedno województwo i ponad trzykrotnie większa na rynku pierwotnym w 2002 r. (tab. 7 i 8).

Z analizy tabeli 6 wynika generalna tendencja: nastąpił znaczny wzrost nominalnych dochodów do dyspozycji brutto w Polsce ogółem o 9,6% w 1999 r., następnie aż o 16,2% w 2000 r., oraz gwałtowne zmniejszenie tempa jego wzrostu w 2001 r. do niecałych 7%.

Z danych tabeli 7 wynika, iż generalnie obroty na krajowym wtórnym rynku mieszkaniowym wykazały tendencję spadkową, w każdym następnym roku po 1999 r. liczba transakcji była mniejsza. Jednak w poszczególnych województwach sytuacja jest zróżnicowana, są takie, w których wystąpił wzrost obrotów w 2001 r. Dopelnieniem obrotów na wtórnym rynku mieszkaniowym jest zrealizowany popyt na nowe mieszkania (rynek pierwotny). Kilkuletnie tendencje w budowie nowych mieszkań w poszczególnych województwach oraz kraju ogółem przedstawiono w tabeli 8. Można tu zaobserwować rosnące tempo przyrostu nowych mieszkań ogółem w kraju do roku 2001 i spadek w 2002 r., lecz niezbyt głęboki.

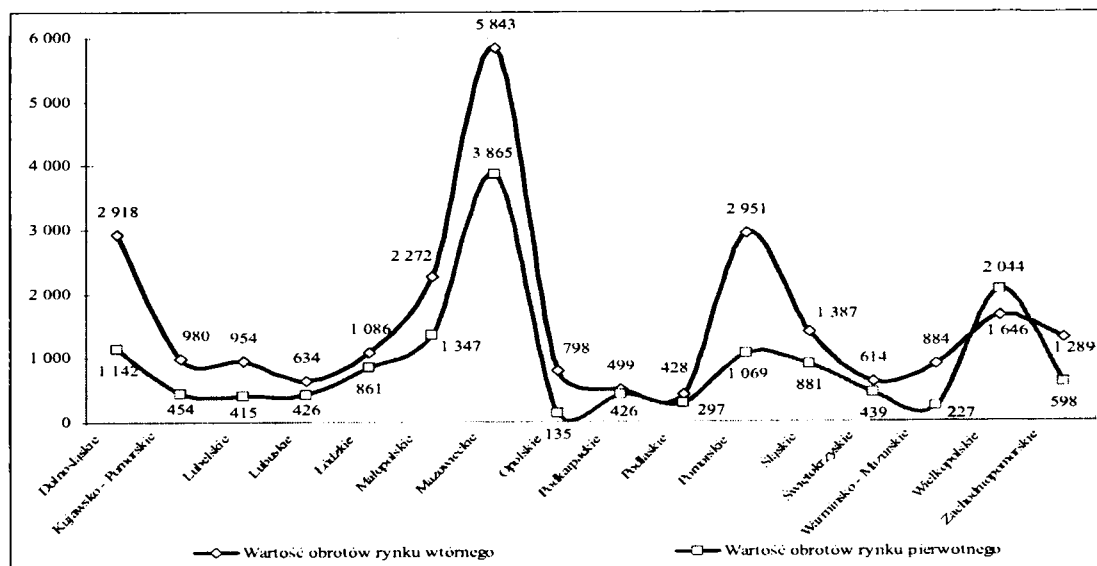
Sytuacja nie budziłaby specjalnych zastrzeżeń, gdyby uzyskane wyniki były satysfakcjonujące. Przyrost nowych mieszkań oscylujący wokół 100 tys. rocznie nie świadczy możliwości sprostania potrzebom mieszkaniowym w ciągu najbliższych 20-30 lat. Świadczy on jednak o skali efektywnego popytu mieszkaniowego i ustabilizowanej wielkości bazowej tego popytu.

Począwszy od 1999 r. przy współpracy metodycznej Zakładu Rynku Nieruchomości, poprzednio IGM a obecnie IRM, Główny Urząd Statystyczny, Departament Statystyki i Usług wydaje w serii *Informacje i opracowania statystyczne* zeszyt o obrotach rynku nieruchomości w Polsce. W wydanym w 2003 r. zeszycie¹ podane zostały wartości pojedynczej transakcji z rynku wtórnego i pierwotnego. Podane wartości wraz z wcześniej zaprezentowanymi informacjami o obrotach na pierwotnym i wtórnym krajowym rynku mieszkaniowym, a także na rynkach wojewódzkich pozwoliły po raz pierwszy wyznaczyć wartość bazową rynku mieszkaniowego w Polsce (ryc. 2).

¹ *Obrót nieruchomościami w 2002 r.*, GUS, Warszawa 2003, s. 19.

Tabela 6. Nominalne dochody do dyspozycji brutto gospodarstw domowych

Lp.	Województwo	Na 1 mieszkańca w tys. zł				Rok poprzedni = 100		
		1998	1999	2000	2001	1999	2000	2001
1.	Dolnośląskie	9 875	11 268	13 746	14 749	114,1	122,0	107,3
2.	Kujawsko-pomorskie	9 323	10 075	11 933	13 014	108,1	118,4	109,1
3.	Lubelskie	8 520	8 975	10 417	11 403	105,3	116,1	109,5
4.	Lubuskie	9 408	10 492	12 390	13 088	111,5	118,1	105,6
5.	Łódzkie	9 967	10 930	12 837	13 583	109,7	117,4	105,8
6.	Małopolskie	9 294	10 517	12 310	12 867	113,2	117,0	104,5
7.	Mazowieckie	14 449	15 652	16 872	18 194	108,3	107,8	107,8
8.	Opolskie	8 763	8 771	10 778	11 476	100,1	122,9	106,5
9.	Podkarpackie	8 179	8 771	10 307	10 942	107,2	117,5	106,2
10.	Podlaskie	8 958	9 505	10 786	11 880	106,1	113,5	110,1
11.	Pomorskie	9 334	10 810	12 656	13 627	115,8	117,1	107,7
12.	Śląskie	12 039	12 817	14 881	15 828	106,5	116,1	106,4
13.	Świętokrzyskie	8 971	9 571	11 310	11 981	106,7	118,2	105,9
14.	Warmińsko-mazurskie	8 224	8 802	10 867	11 524	107,0	123,5	106,0
15.	Wielkopolskie	10 097	11 598	13 593	14 581	114,9	117,2	107,3
16.	Zachodniopomorskie	9 979	11 220	13 797	14 512	112,4	123,0	105,2
	Polska ogółem	10 332	11 320	13 158	14 069	109,6	116,2	106,9

Ryc. 2. Wartość obrotów na wojewódzkich rynkach mieszkaniowych w 2002 r. (w mln zł)
Źródło: Obliczenia własne

Z wykresu wynika, iż poza jednym województwem, wielkopolskim, wartość transakcji wtórnego rynku mieszkaniowego jest większa niż pierwotnego, zaś w większości województw wartość obrotów na każdym z tych rynków nie przekroczyła 1 mld zł w 2002 r. Tylko w 6 województwach wartość obrotów przekroczyła ten próg na rynku wtórnym, a w 5 województwach na rynku pierwotnym.

Tabela 7. Obroty na wtórnym rynku mieszkaniowym

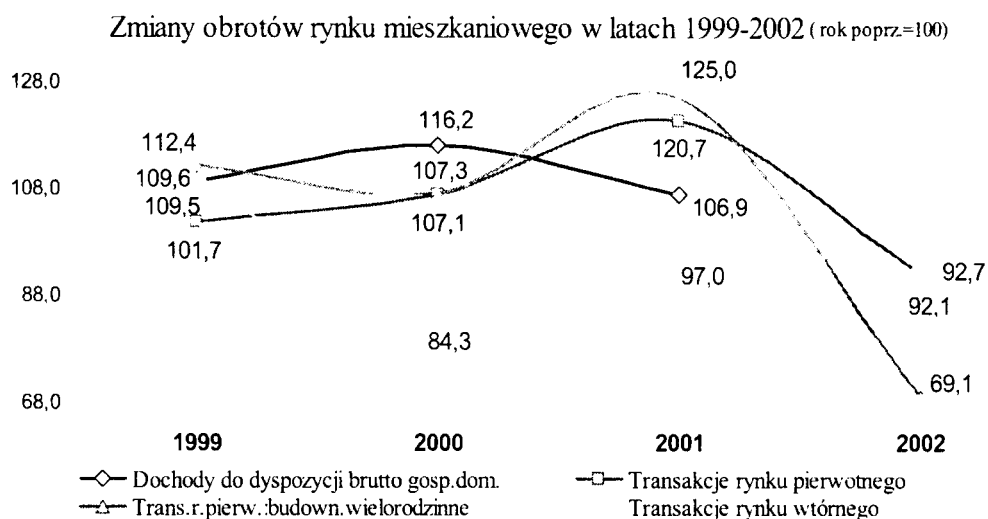
L.p.	Województwo	Transakcje mieszkaniowego rynku wtórnego (szt.)				Rok poprzedni = 100				
		1998	1999	2000	2001	2002	1999	2000	2001	2002
1.	Dolnośląskie	32 388	31 010	27 826	28 575	26 615	95,7	89,7	102,7	93,1
2.	Kujawsko-pomorskie	14 259	18 848	14 809	15 167	13 353	132,2	78,6	102,4	88,0
3.	Lubelskie	12 814	11 776	10 799	10 766	10 432	91,9	91,7	99,7	96,9
4.	Lubuskie	11 123	10 302	8 517	11 057	8 826	92,6	82,7	129,8	79,8
5.	Łódzkie	19 504	23 082	16 883	14 362	13 802	118,3	73,1	85,1	96,1
6.	Małopolskie	24 960	24 898	22 155	21 531	19 462	99,8	89,0	97,2	90,4
7.	Mazowieckie	38 490	44 422	39 692	36 535	35 250	115,4	89,4	92,0	96,5
8.	Opolskie	11 311	12 720	11 382	10 208	8 406	112,5	89,5	89,7	82,3
9.	Podkarpackie	11 495	9 904	8 344	8 783	8 237	86,2	84,2	105,3	93,8
10.	Podlaskie	5 926	7 145	6 270	5 612	4 705	120,6	87,8	89,5	83,8
11.	Pomorskie	18 689	23 816	18 713	18 763	17 720	127,4	78,6	100,3	94,4
12.	Śląskie	25 740	32 259	26 553	24 985	23 990	125,3	82,3	94,1	96,0
13.	Świętokrzyskie	6 209	6 545	5 870	6 714	5 481	105,4	89,7	114,4	81,6
14.	Warmińsko-mazurskie	14 116	10 711	9 311	13 507	11 498	75,9	86,9	145,1	85,1
15.	Wielkopolskie	25 416	33 201	26 924	22 174	21 440	130,6	81,1	82,4	96,7
16.	Zachodniopomorskie	20 290	20 021	16 298	13 583	14 041	98,7	81,4	83,3	103,4
	Polska ogółem	292 730	320 660	270 346	262 322	243 258	109,5	84,3	97,0	92,7

Źródło: L. Kalkowski z zesp.: *Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2002 oraz w I półroczu 2003 r.*, IRM Kraków 2003 r., Załączniki s. 36-51.

Tabela 8. Obroty na pierwotnym rynku mieszkaniowym w latach 1998-2002

L.P	Województwo	Transakcje mieszkaniowego rynku pierwotnego (szł.)					Rok poprzedni = 100				
		1998	1999	2000	2001	2002	1999	2000	2001	2002	
1.	Dolnośląskie	4 927	5 518	5 891	9 466	7 109	112,0	106,8	160,7	75,1	
2.	Kujawsko-pomorskie	4 670	4 827	3 782	5 278	4 247	103,4	78,4	139,6	80,5	
3.	Lubelskie	4 921	4 250	3 009	4 934	3 377	86,4	70,8	164,0	68,4	
4.	Lubuskie	2 244	2 394	2 116	2 610	2 380	106,7	88,4	123,3	91,2	
5.	Łódzkie	4 417	3 801	3 791	5 052	4 814	86,1	99,7	133,3	95,3	
6.	Małopolskie	8 614	8 792	8 002	10 525	9 735	102,1	91,0	131,5	92,5	
7.	Mazowieckie	17 639	18 980	25 186	27 456	22 328	107,6	132,7	109,0	81,3	
8.	Opolskie	946	846	1 100	1 267	1 250	89,4	130,0	115,2	98,7	
9.	Podkarpackie	3 159	2 997	2 895	2 825	4 060	94,9	96,6	97,6	143,7	
10.	Podlaskie	4 279	3 940	3 798	3 130	2 612	92,1	96,4	82,4	83,5	
11.	Pomorskie	5 260	5 749	5 669	7 209	8 439	109,3	98,6	127,2	117,1	
12.	Śląskie	4 785	5 360	5 634	6 541	7 605	112,0	105,1	116,1	116,3	
13.	Świętokrzyskie	1 840	1 811	1 833	1 823	2 753	98,4	101,2	99,5	151,0	
14.	Warmińsko-mazurskie	3 580	2 534	3 697	3 477	2 924	70,8	145,9	94,0	84,1	
15.	Wielkopolskie	6 405	6 498	7 266	8 798	9 357	101,5	111,8	121,1	106,4	
16.	Zachodniopomorskie	2 908	3 682	4 120	5 576	4 605	126,6	111,9	135,3	82,6	
	Polska ogółem	80 594	81 979	87 789	105 967	97 595	101,7	107,1	120,7	92,1	

Źródło: Powiaty w Polsce. GUS, Warszawa 1999, s. 223-225; Budownictwo - wyniki działalności, GUS, roczniki 2000-2002.



Ryc. 3. Dynamika pierwotnego i wtórnego rynku mieszkaniowego na tle dynamiki dochodów do dyspozycji brutto gospodarstw domowych (w cenach bieżących, na 1 osobę)

Na ryc. 3. zilustrowano dynamikę zmian nominalnego dochodu do dyspozycji brutto gospodarstw na 1 osobę oraz dynamikę zmian liczby transakcji na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym. Z obrotów rynku pierwotnego (nowego budownictwa) ze względu na cykl realizacji wyłączone budownictwo indywidualne, co pozwoliło bardziej wyraziście wykazać silny wpływ spadku tempa wzrostu dochodów w 2001 r. na spadek efektów budownictwa wielorodzinnego w 2002 r. W Zakładzie Rynku Nieruchomości Instytutu Rozwoju Miast planuje się podjęcie w najbliższym czasie poszerzonych badań nad wielkością bazowego popytu mieszkaniowego w grupach województw oraz nad rozpoznaniem warunków realizacji odłożonego popytu mieszkaniowego w poszczególnych województwach.

Streszczenie

Kolejne spisy powszechne NSP wykazały, iż tempo przyrostu liczby gospodarstw ogółem w okresach pomiędzy spisami z 1978 i 1988 oraz 1988 i 2002 było podobne i wyniosło ok. 2%. Wielkość statystycznego deficytu mieszkań wyniosła w 1988 r. blisko 12% zasobu zamieszkanego ogółem z takim samym udziałem w miastach i na wsi. Według wyników NSP 2002 statystyczny deficyt mieszkań wynosił w 2002 r. ogółem w skali kraju 1 704 tys. mieszkań, w tym 1 089 tys. mieszkań w miastach oraz 615 tys. mieszkań na wsi. W okresie między tymi NSP deficyt wzrósł do blisko 15% zasobu mieszkań zamieszkanego ogółem, w tym do blisko 14% w miastach i ponad 15% na wsi.

W 2002 r. samodzielnym mieszkaniem (użytkowanym przez jedno gospodarstwo domowe) dysponowało 10,1 mln gospodarstw spośród 13,3 mln. Stanowiło to 76,1% ogółu gospodarstw, podczas gdy w 1988 r. było to 80,3%. Nastąpił, zatem wzrost liczby gospodarstw mieszkających niesamodzielnie z 2,4 mln w 1988 r.

(19,6% ogółu gospodarstw domowych) do 3,2 mln w 2002 r., co stanowiło 23,9% gospodarstw ogółem. Na tym tle charakterystyczny jest wzrost udziału jednoosobowych gospodarstw domowych z 17,4% w 1978 r. do blisko 25% w 2002 w liczbie gospodarstw domowych ogółem, a w tym w miastach z niecałych 21% w 1978 r. do blisko 28% w 2002 r.

Charakterystykę wojewódzkich rynków mieszkaniowych pokazano na podstawie danych statystycznych za 2002 r. uzupełnionych odpowiednimi odniesieniami dla porównania do lat 2001 i 2000. Wynika z niej, iż pomiędzy rokiem 2000 a 2001 nastąpił wzrost PKB w kraju ogółem w cenach bieżących o 5,2 %, przy czym w poszczególnych województwach zaobserwować można znaczące różnice w przyroście tak liczonego PKB. W województwie mazowieckim przyrost ten przekroczył 10%, natomiast w opolskim był mniejszy, od 1 %, co przekłada się na wskaźnik charakteryzujący relacje pomiędzy obrotami rynku wtórnego i pierwotnego w 2002 r., wynoszący odpowiednio 1,6 i 6,7 (i sześciokrotnie mniejszą liczbę transakcji) przy średniej krajowej 2,5.

Przeprowadzone analizy wskazują, iż występują istotne różnice sytuacji demograficznej i ekonomicznych warunków rozwoju pomiędzy województwami, znajdujące odzwierciedlenie w aktywności lokalnych rynków mieszkaniowych. Prowadzi to do konkluzji, iż niezbędne jest dostosowanie lokalnych strategii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych do ich specyficznych wymagań i przyjętych kierunków rozwoju społeczno-gospodarczego.

HOUSING NEEDS IN POLAND BASED ON REGIONAL HOUSING MARKETS

Summary

Subsequent national censuses indicated that the rate of increase of the number of households in the periods between the censuses conducted in 1978/1988 and 1988/2002 was similar and amounted to ca. 2%. The statistical housing deficit was estimated in 1988 at nearly 12% of the existing stock, with similar proportion in towns and villages. According to the Census 2002 results, the statistical housing deficit in 2002 was estimated at 1,704,000 flats nationwide, including 1.089,000 flats in towns and 615,000 in rural areas. Between the last two censuses, the deficit increased to nearly 15% of the existing stock, including less than 14% in towns and more than 15% in rural areas.

In 2002, self-contained flats (occupied by single households) were estimated at 10.1 million among the total number of 13.3 million. That proportion was 76.1% of the total number of households, while the same proportion was 80.3% in 1988. Therefore, the number of shared flats increased from 2.4 million in 1988 (19.6% of the total number of households) to 3.2 million in 2002, or 23.9% of the total number of households. What is characteristic is the increase of single-person households from 17.4% in 1978 to nearly 25% in 2002, and in the towns: from less than 21% in 1978 to nearly 28% in 2002.

The description of Polish regional housing markets is shown on the basis of 2002 statistics supplemented by respective comparative references to 2001 and 2000. That indicated that, between 2000 and 2001, GNP increased in current prices by 5.2%, while considerable differences were observed in the increases in particular regions. In the Mazowieckie, the increase exceeded 10%, while in the Opolskie, it was less than 1%. Those figures are also reflected in the indices of relations between secondary and primary housing market transactions in 2002: 1.6 and 6.7, respectively (with a six times lower number of transactions) at the national average of 2.5.

Our analysis indicates that there are considerable differences in demographic or economic conditions of development between regions, and they are reflected in the local housing market trends. We can thus conclude that it is necessary to adjust local

Key Words: housing needs, households, statistical housing deficit, primary and secondary housing markets, local strategies for satisfying housing demand

Dr Władysław Rydzik
Instytut Rozwoju Miast, Kraków