

# Maciej Cesarski

---

## Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2007 : kierunki zmian

---

Problemy Rozwoju Miast 4/3, 11-18

---

2007

Artykuł został 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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE W LATACH

**Abstrakt.** W artykule przeprowadzono analizę i ocenę stanu oraz zmian sytuacji mieszkaniowej w Polsce lat 1988-2007. W okresie tym pojawia się szereg cech i różnicowań sytuacji mieszkaniowej, świadczących – mimo poprawy wielu jej elementów – o strukturalnym kryzysie w tej dziedzinie, przybierającym inną niż przed 1989 r. formę. Strukturalne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej przekłada się w wymiarze społecznym przede wszystkim na wzrost deficytu mieszkań i spadek samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych. Statystyka nie informuje przy tym o wielu istotnych różnicowaniach społecznych oraz opiniach związanych ze zmianami sytuacji mieszkaniowej, sygnalizowanych w badaniach reprezentacyjnych.

**Słowa kluczowe:** sytuacja mieszkaniowa, strukturalny kryzys mieszkaniowy, stan i zmiany zasobu mieszkaniowego oraz warunków mieszkaniowych, statystyka GUS, badania reprezentacyjne

### 1. Wstęp

W Polsce lat transformacji systemowej pojawia się szereg cech, świadczących o różnicowaniu sytuacji mieszkaniowej. Cechy te i różnicowania są – mimo poprawy wielu statystycznych miar sytuacji mieszkaniowej – świadectwem strukturalnego kryzysu mieszkaniowego, przybierającego inne niż przed 1989 r. oblicze.

W analizie sytuacji mieszkaniowej w Polsce, obejmującej okres 1988-2007, podstawowy zakres czasowy stanowi ze względu na dostępność, wiarygodność i układ danych statystycznych okres między narodowymi spisami powszechnymi ludności i mieszkań (NSP) z lat 1988 i 2002. Istnieje potrzeba zarysowania stanu sytuacji mieszkaniowej oraz jej cech strukturalnych u progu przemian systemowych, stanowiącego punkt wyjścia przedkładanych badań. Sprzyjają temu dane „NSP 1988”, analizowane stosunkowo mało w porównaniu z ustaleniami poprzednich dochodzeń spisowych. Głównym źródłem danych statystycznych są jednak publikacje przedstawiające wyniki „NSP 2002”. Jego znaczenie jest tu szczególne. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań z 2002 r. przygotowany został z zachowaniem międzynarodowych rekomendacji, sformułowanych dla krajów regionu EKG<sup>1</sup>. Poprzedni NSP przeprowadzony w 1988 r. przypadł na koniec okresu powojennej, centralnie planowa-

---

<sup>1</sup> *Recommendations for the 2000 Censuses of Population and Housing in the ECE Region*, ECE, Eurostat, Statistical Standards and Studies No 49, United Nations Publication Sales No 98. II, E. 5, New York Geneva 1998. *Zalecenia międzynarodowe dla statystyki ludności. Spisy ludności i mieszkań około 2000 r.* Zeszyty Metodyczne i Klasyfikacje, GUS, Warszawa 2000. J. Józwiak, *Standardy międzynarodowe w metodologii NSP 2002 w Polsce*, (w:) *Spisy ludności Rzeczypospolitej Polskiej 1921-2002. Wybór pism demografów*, red. Z. Strzelecki i T. Toczyński, PTD, GUS, Warszawa 2002, s. 674-678.

nej gospodarki tzw. realnego socjalizmu<sup>2</sup>. Spis z 2002 r. dostarcza nieznanymi przedtem informacji, zebranych po ponad 12 latach przekształceń systemu społeczno-ekonomicznego Polski w kierunku zachodnioeuropejskiej gospodarki rynkowej<sup>3</sup>.

Artykuł koncentruje się na zagadnieniach strukturalnych, głównie na wynikach „NSP 2002” porównywanych z danymi „NSP 1988”<sup>4</sup>. Dane dotyczące lat 2003-2007 pochodzą ze statystyki bieżącej oraz z przytaczanych badań reprezentacyjnych i sondażowych<sup>5</sup>.

## 2. Stan i zmiany zasobu mieszkaniowego

W 2002 r. w Polsce było 11,8 mln mieszkań zamieszkałych. W 2006 r. mieszkań ogółem było 12,9 mln. W latach 1989-2002 przyrost liczby mieszkań stale zamieszkałych wynosi 916 tys., tj. 8%, i jest prawie dwa razy mniejszy niż w międzypisowej dekadzie 1979-1988 (15%). W latach 1989-2002 dynamika przyrostu powierzchni użytkowej zasobu stale zamieszkanego jest taka sama w miastach (126%) jak na wsiach (125%). W latach tych przyrost powierzchni użytkowej jest trzy razy większy od przyrostu liczby mieszkań, a przyrost liczby izb – dwa razy. Przyrost liczby mieszkań ogółem w latach 1989-2006 wynosi 2160 tys., tj. 20%<sup>6</sup>.

Zmiany form zabudowy miejskiej wiążą się z wielkością przyrostu zasobu mieszkaniowego, przekształceniami rodzaju jego własności oraz z ubytkami, dotyczącymi głównie domów jednorodzinnych i małych kamienic czynszowych. Domy jednomieszkaniowe według danych „NSP 2002” stanowią w miastach 71% zasobu budynków mieszkalnych, wobec 68% w 1988 r., oraz 15% zasobu mieszkań, przy 14% w 1988 r. Łącznie z domami dwumieszkaniowymi stanowią natomiast 81% zasobu budynków i 20% zasobu mieszkań w budynkach mieszkalnych w 2002 r., podczas gdy w 1988 r. stanowią kolejno: 79% i 19%. Budynki liczące pięćdziesiąt i więcej mieszkań to według danych NSP z 1988 i 2002 r. tylko 2% ogólnej liczby budynków mieszkalnych. Jednakże w budynkach tych znajduje się niezmiennie aż 35% wszystkich mieszkań w budynkach mieszkalnych w polskich miastach. W miastach polskich utrzymuje się w latach 1989-2002 wadliwy, stanowiący dziedzictwo przeszłości wysoki udział mieszkań w budynkach dużych i największych. Jeśli jednak w okresie powojennym celem budowania dużych budynków mieszkalnych jest egalitaryzacja warunków mieszkaniowych, to po 1989 r. ich powstawanie wpisuje się w ogólny trend wzrostu różnic w tym zakresie, związanych z powstawaniem „apartamentowców” itp.

<sup>2</sup> *Warunki mieszkaniowe*, Narodowy Spis Powszechny 1988, GUS, Warszawa 1991.

<sup>3</sup> Z. Strzelecki, *Znaczenie NSP 2002 dla analiz społeczno-gospodarczych*, „Wiadomości Statystyczne” 2002 nr 1, s. 5-12. M. Cesarski, *Wstępne wyniki. Narodowy Spis Powszechny 2002*, „Domy Spółdzielcze” 2003 nr 7, s. 1-3.

<sup>4</sup> *Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003. *Mieszkania*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, GUS, Warszawa 2003. *Mieszkania niezamieszkałe*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003.

<sup>5</sup> *Mały rocznik statystyczny*, GUS, Warszawa 2007. *Gospodarka mieszkaniowa w 2006 r.* Warszawa, GUS, (publikacja dostępna wyłącznie w wersji elektronicznej ([http://www.stat.gov.pl/gus/45\\_1956\\_PLK\\_HTML.htm](http://www.stat.gov.pl/gus/45_1956_PLK_HTML.htm))). *Diagnoza społeczna 2007. Warunki i jakość życia Polaków. Raport*, red. J. Czapiński, T. Panek, Rada Monitoringu Społecznego, Warszawa 10.09.2007. Zbiorcze wyniki tego cyklicznego badania można uzyskać obecnie tylko w wersji elektronicznej (zob. <http://www.diagnoza.com/>).

<sup>6</sup> M. Cesarski: *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2005 – dziedzictwo i przemiany*, Seria: Wyzwania Społeczno-Ekonomiczne, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2007, s. 144 i dalsze.

Likwidacja zasobu mieszkaniowego pochodzącego sprzed 1945 r. dotyczy w większym stopniu budynków najstarszych wiekiem (sprzed 1918 r.), w tym głównie domów jedno-mieszkaniowych i innych z małą liczbą mieszkań. W stosunku do stanu z 1988 r., przyjętego jako 100%, udział zasobu budynków mieszkalnych pochodzących sprzed 1918 oraz 1945 r. zmniejsza się odpowiednio o 22 punkty i 16 punktów. Mieszkania w budynkach mieszkalnych wybudowanych po 1944 r. stanowią 76% zamieszkanego zasobu mieszkaniowego. W porównaniu z 1988 r. ich udział rośnie o 7 punktów. Związane z regresem budownictwa mieszkaniowego spowolnienie odnowy zasobu jest w latach transformacji czynnikiem silnie działającym w kierunku wzrostu luki remontowej. Mimo dwukrotnego zmniejszenia się w latach 1989-2002 udziału zasobu substandardowego (z 33% do 16%), jeszcze prawie 500 tys. mieszkań skrajnie substandardowych (4% mieszkań zamieszkanego) powinno wszakże ulec wyburzeniu. Około 900 tys. mieszkań (8%) ze względu na niedostateczne wyposażenie (bez wodociągu i/lub w.c.) kwalifikuje się do remontu kapitalnego. Dalsze 500 tys. mieszkań uznać można za substandardowe ze względu na przeludnienie (3 i więcej osób na pokój), stwarzające ilościowy nacisk na reprodukcję typu odtworzeniowego. Występują także przesłanki wzrostu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego<sup>7</sup>. Skala pożądanej likwidacji zasobu z powodu dekapitalizacji i złego stanu technicznego dochodzi do 1,4 mln mieszkań (12% zasobu). Szacuje się jednak, że rzeczywiste ubytki zasobu mieszkaniowego w latach 1989-2002 obejmują około 240 tys. budynków, głównie starych wiekiem domów jedno- i dwurodzinnych, w których znajduje się ok. 430 tys. mieszkań<sup>8</sup>.

Przeciętne mieszkanie (zamieszkane i niezamieszkane) ma w 2006 r. 3,7 izby i 69,5 m<sup>2</sup> p.u. Mieszkanie w mieście jest w 2006 r. mniejsze niż na wsi średnio o 23,9 m<sup>2</sup>. Wielkość 1 mieszkania zamieszkanego wzrasta do 2002 r. w porównaniu ze stanem w 1988 r. o 0,3 izby oraz o 9,5 m<sup>2</sup> p.u. W latach 1989-2006 przeciętna liczba izb w mieszkaniu zwiększa się bardziej na wsiach (do 4,09) niż w miastach (do 3,50). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, wynosząca w miastach 61,7 m<sup>2</sup>, na wsiach – 85,6 m<sup>2</sup>, zwiększa się w porównaniu z 1988 r. kolejno o 7,9 m<sup>2</sup> i o 16,3 m<sup>2</sup>. Znaczny wzrost wielkości mieszkań, zwłaszcza ich powierzchni użytkowej, jest w latach 1989-2006 wyższy na wsi niż w miastach, przez co pogłębiają się różnice w tym zakresie występujące w 1988 r. i latach wcześniejszych. Spis z 2002 r. ujawnia przy tym wyższą niż podawana w statystyce bieżącej wielkość przeciętnego mieszkania w zakresie liczby izb i powierzchni użytkowej.

W latach 1989-2002 zachodzą inne korzystne zmiany w strukturze wielkości mieszkań zamieszkanego, polegające na obniżeniu udziału lokali jedno- i dwuizbowych z 24% do 17% oraz zwiększeniu udziału czteroizbowych do 29%. Zmniejsza się udział mieszkań zamieszkanego jednoizbowych do 3% zasobu mieszkań zamieszkanego. Rośnie natomiast do 21% udział mieszkań pięcioizbowych i większych. Udział mieszkań ponad czteroizbowych wynosi w 2002 r. w miastach 16% i na wsi 31%. Po tych pozytywnych przekształceniach udział tych mieszkań jest w miastach 2 razy mniejszy niż na wsiach.

<sup>7</sup> W. Urbańska, H. Zaniewska, *Ocena zasobów mieszkaniowych w Polsce z punktu widzenia poziomu dekapitalizacji oraz standardów zamieszkiwania*, IRM, Zakład Mieszkalnictwa w Warszawie, (maszynopis), Kraków 2006, s. 1-33.

<sup>8</sup> J. Kornilowicz, T. Żelawski, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991-2005*, IRM, Kraków 2007, s. 15.

Wyniki „NSP 2002” wskazują, że wodociąg w budynku jest już w zasadzie instalacją powszechną. W miastach w tę elementarną instalację wyposażonych jest 99% zamieszkałych budynków, na wsi 89%. Udział mieszkań podłączonych do wodociągu wzrasta w kraju do 95% w 2006 r., a udział mieszkań z łazienką reprezentującą podstawowy standard europejski – do 87%. W 2006 r. w miastach 98% mieszkań ma dostęp do wodociągu, a 92% mieszkań dysponuje łazienką. Zmniejszają się dysproporcje wyposażenia mieszkań i budynków w te instalacje między miastami a wsiami. W latach 1989-2006 udział mieszkań z doprowadzonym wodociągiem zwiększa się w miastach o 4 punkty, natomiast na wsi aż o 24 punkty (do 88%). Udział mieszkań wyposażonych w łazienkę wzrasta w miastach o 10 punktów oraz na wsiach o 24 punkty (do 75%). Przyrost zasobu mieszkaniowego wyposażonego w te udogodnienia w wyniku modernizacji zabudowy starszej wiekiem jest znacznie wyższy niż przyrost liczby budowanych mieszkań.

W kraju nadal ponad 4% mieszkań nie jest podłączonych do sieci wodociągowej i prawie tyle samo nie ma żadnej instalacji poza elektryczną. W 1988 r. 8,2 mln gospodarstw (69%) dysponuje w mieszkaniach trzema instalacjami sanitarno-technicznymi: wodociągiem, w.c., łazienką. W miastach jest 6,4 mln (81%) takich gospodarstw, a na wsiach ponad trzy razy mniej – 1,9 mln (45%). W 2002 r. już 11,5 mln gospodarstw (86%) ma te instalacje w mieszkaniu, w tym w miastach 8,2 mln (92%) i na wsiach 3,2 mln (74%). Mieszkania bez wodociągu, reprezentujące skrajny niedostatek wyposażenia sanitarno-technicznego, zamieszkuje w Polsce w 2002 r. jeszcze 546 tys. gospodarstw domowych, z tego 439 tys. na wsiach. Ich udział w ogólnej liczbie gospodarstw w mieszkaniach spada jednak w latach 1989-2002 czterokrotnie, do 4%. W miastach obniżenie tego udziału jest pięciokrotne (do 1%), na wsiach – ponad trzykrotne (do 10%). Postęp w zakresie dostępu do instalacji w mieszkaniu nie likwiduje różnic warunków mieszkaniowo-komunalnych między miastami a wsiami. W kraju 86% ludności zamieszkuje w mieszkaniach z trzema podstawowymi instalacjami (wodociągiem, w.c. i łazienką), podczas gdy na wsi 74%. Pozbawionych wodociągu w mieszkaniu jest w Polsce 4% gospodarstw domowych, przy czym 10% na wsiach.

W 2002 r. istnienie około 760 tys. mieszkań niezamieszkałych przeznaczonych do stałego zamieszkiwania związane jest przede wszystkim z własnością osób fizycznych w miastach (255 tys. – 62% całego miejskiego pustostanu) i na wsiach (327 tys. – 94% wiejskiego pustostanu). Mieszkania niezamieszkałe pochodzą głównie sprzed 1945 r., w czym dużą rolę odgrywają braki standardu i dekapitalizacja, oraz z lat 1988-2002, kiedy zaczynają oddziaływać ułomności rynku jako regulatora ich podaży i dostępności. Pustostany są zwykle stosunkowo małe w porównaniu z mieszkaniem zamieszkanymi, zwłaszcza na wsi, a ich wielkość różni się znacznie w zależności od czasu powstania budynku.

### **3. Stan i zmiany warunków mieszkaniowych**

Istotny wzrost nasycenia mieszkaniem (z 289 do 338 na 1000 mieszkańców w latach 1989-2006) oraz poprawa ich zaludnienia w tym okresie (z 3,46 osoby do 2,96 na 1 mieszkanie oraz z 1,02 osoby do 0,80 osoby na 1 izbę a także z 17,1 m<sup>2</sup> p.u. do 23,5 m<sup>2</sup> p.u. na

1 osobę) wiążą się przede wszystkim ze stagnacją liczby ludności kraju<sup>9</sup>. Nadal nieosiągnięte jest w Polsce pożądane średnie zaludnienie 1 pokoju przez co najwyżej 1 osobę. W latach 1989-2002 zasób mieszkań zamieszkałych zwiększa się o 8%, podczas gdy liczba gospodarstw domowych rośnie o 11%. Szybszy od wzrostu liczby mieszkań przyrost gospodarstw domowych, coraz mniejszych i częściej nietypowych, pogarsza samodzielność zamieszkiwania w latach 1989-2002 z 111,7 do 114,6 gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz podnosi statystyczny deficyt mieszkań (o 1/4, z 1,3 mln w 1988 r. do 1,6 mln w 2002 r.). Pochodną malejącej samodzielności zamieszkiwania jest znaczny odsetek gospodarstw w mieszkaniach przeludnionych (24%), potwierdzający celowość zwiększenia społecznego budownictwa kierowanego do ludności słabszej materialnie<sup>10</sup>.

W latach 1989-2002 populacja gospodarstw zamieszkujących samodzielnie zwiększa się w Polsce o 0,6 mln, do 10,2 mln, jednak jej udział w liczbie gospodarstw domowych ogółem spada o 4 punkty, do 76%. W miastach liczba takich gospodarstw wzrasta o 0,6 mln, do 6,9 mln, a jej udział obniża się o 3 punkty, do 77%. Na wsiach liczebność gospodarstw dysponujących samodzielnym mieszkaniem zmniejszyła się o 0,1 mln, do 3,2 mln, a procentowo o 7 punktów, do 73%. Liczba gospodarstw zamieszkujących wspólnie zwiększa się o 0,8 mln do 3,2 mln (o 4 punkty, do 24%), w miastach o 0,5 mln, do 2,0 mln (o 4 punkty, do 23%)<sup>11</sup> i na wsiach o 0,4 mln, do 1,2 mln (o 6 punktów, do 26%). W wyniku tych zmian 3,2 mln gospodarstw domowych w czasie spisu w Polsce mieszka niesamodzielnie. Udział mieszkań zajmowanych przez jedno gospodarstwo maleje z 90% do 87%, podczas gdy udział lokali zamieszkiwanych przez 3 i więcej gospodarstw rośnie z 1% do 2%. Odpowiada temu zmniejszenie udziału ludności w mieszkaniach zasiedlonych przez jedno gospodarstwo z 84% do 81%.

Samodzielność zamieszkiwania maleje wraz ze wzrostem wielkości mieszkań. W 2002 r. w mieszkaniach jednoizbowych na 100 mieszkań przypada 107,5 gospodarstw domowych, a 115,1 w mieszkaniach czteroizbowych. Zależność ta, gdy wiąże się ze współzamieszkiwaniem gospodarstw z tytułu pokrewieństwa w dużych mieszkaniach, może nie oznaczać pogorszenia rzeczywistych warunków mieszkaniowych. Sytuacja taka może dotyczyć w pewnym stopniu indywidualnych domów mieszkalnych osób fizycznych przeważających na obszarach wiejskich oraz dość częstych w mniejszych miastach<sup>12</sup>. W innych przypadkach zmniejszenie samodzielności zamieszkiwania wraz ze wzrostem wielkości mieszkań upoważnia do negatywnej oceny.

---

<sup>9</sup> W latach 1989-2006 liczba mieszkańców Polski wynosząca w 2002 r. 38,2 mln (38,1 mln w 2006 r.) zwiększyła się w porównaniu z 1988 r. zaledwie o 0,8% (w latach 80. o 6%). Wzrost ten dotyczy tylko miast (przybywa tam ok. 1,5% ludności), których udział w liczbie ludności, stanowiący w 2002 r. 61,5%, w zasadzie nie zmienia się w latach 1989-2006 (61,4% w 2006 r.). Zob. *Ludność. Stan i struktura demograficzno-społeczna*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003. *Mały rocznik statystyczny...* op. cit.

<sup>10</sup> L. Deniszczyk, *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych (podstawowe zjawiska i problemy)*, „Kontrola Państwowa” 2005 nr 6, s. 120-135.

<sup>11</sup> W miastach w 2002 r. jest 2 mln gospodarstw mieszkających niesamodzielnie, w tym prawie 1 mln jednoosobowych, z których 426 tys. stanowi ludność w wieku poniżej 39 lat, chcącą mieszkać oddzielnie. W sytuacji tej jest 210 tys. młodych rodzin. Zmiany te łączą się z małą społeczną dostępnością budownictwa wielorodzinnego, zwłaszcza dla młodego pokolenia. Zob. H. Kulesza, *Zmiany warunków mieszkaniowych w miastach Polski w latach transformacji*, „Człowiek i Środowisko” 2004 nr 3-4, s. 51-68.

<sup>12</sup> Z danych NSP 2002 wynika, że zdecydowana większość wspólnie zamieszkujących gospodarstw domowych jest spokrewniona.

Samodzielność zamieszkiwania pogarsza się według danych „NSP 2002” w mieszkaniach 1-4-izbowych w miastach i na wsiach, najbardziej w lokalach najmniejszych. Liczba gospodarstw na 100 mieszkań wzrasta w kraju między latami 1988 i 2002 w mieszkaniach jednoizbowych z 103,3 do 107,5 oraz w czteroizbowych z 113,0 do 115,1. Spadek samodzielności zamieszkiwania dotyczący w większym stopniu miast niż wsi, występuje zwłaszcza w mieszkaniach jedno- i dwuizbowych. W związku z tym ograniczony zasięg i znaczenie ma zmniejszanie przeciętnej liczby gospodarstw w mieszkaniach największych, ponad czteroizbowych, z 127,1 do 124,8. Jest ono wywołane istotnym spadkiem liczby gospodarstw na 100 mieszkań w mieszkaniach ponad czteroizbowych w miastach z 131,4 do 123,2. Może stanowić częściowo wynik świadomego, wywołanego czynnikami typu socjologicznego i kulturowego współzamieszkiwania w gospodarstwach wielopokoleniowych.

Skala zasobu substandardowo zaludnionego pozostaje na podobnym poziomie (345 tys. mieszkań w 1988 r. i 322 tys. w 2002 r.), lecz jego udział w całym miejskim zasobie substandardowym zwiększa się istotnie, z 24% do 43%. Podczas rosnących trudności w zdobyciu mieszkania przez gorzej sytuowane materialnie grupy ludności ogólny spadek zaludnienia mieszkań nie przekłada się zatem na zmniejszenie skali zasobu o substandardowym zaludnieniu w miastach. Następuje symptomatyczne dla działania wolnego rynku mieszkaniowego zmniejszenie liczby ludności znajdującej się w mieszkaniach substandardowych, współistniejące z biedą mieszkaniową, bezdomnością oraz z niezasiedlonymi mieszkaniem nadającymi się do zamieszkania.

Z badań reprezentacyjnych dotyczących lat 2003-2007 wynika<sup>13</sup>, że najpowszechniejszą instalacją pozostaje w mieszkaniach – tak jak w latach 1989-2002 – wodociąg, którego nie posiada w 2007 r. 3% gospodarstw (w 2002 r. 4%). Jednocześnie następuje znaczny wzrost udziału mieszkań wyposażonych w inne urządzenia i instalacje, zgodny z tendencją występującą w latach 1989-2002.

W latach 2003-2007 zaznacza się nieznaczne zmniejszenie udziału gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie (o 0,5 punktu). Byłby to zatem przeciwny, pozytywny kierunek zmian w kształtowaniu się samodzielności zamieszkiwania w porównaniu ze spadkiem w latach 1989-2002 udziału gospodarstw dysponujących odrębnym mieszkaniem. Brak samodzielności mieszkań charakteryzuje nadal najczęściej populację gospodarstw wielorodzinnych oraz nierodzinnych jednoosobowych (w 2007 r. kolejno 7% oraz 6%). Znaczny spadek częstotliwości samodzielnego zamieszkiwania miał miejsce w grupie gospodarstw nierodzinnych wieloosobowych (o 12 punktów). Przeciętna p.u. mieszkania przypadająca na 1 osobę w badanej próbie gospodarstw wynosi w 2007 r. ponad 26 m<sup>2</sup>. W latach 2003-2007 wzrosła o ponad 3 m<sup>2</sup>. Oznacza to utrzymywanie się tendencji do istotnej poprawy zaludnienia mieszkań obserwowanej w latach 1989-2002.

Znaczna większość badanych gospodarstw domowych (77%) uważa, że ich warunki mieszkaniowe w 2007 r. w porównaniu do 2005 r. nie zmieniły się. Ponad 13% gospodarstw uznaje, że uległy one pogorszeniu. Oceny tych zmian są podobne do formułowanych w 2005 r. w odniesieniu do 2003 r.<sup>14</sup>. Według badań opinii publicznej, aż 1/3 Polaków niez-

---

<sup>13</sup> T. Panek, *Warunki mieszkaniowe*, op. cit., s. 64-68.

<sup>14</sup> Tamże, s. 86-92.

dowolona jest z warunków mieszkaniowych. Coraz mniejsza część społeczeństwa polskiego uważa, że kształtowanie warunków mieszkaniowych stanowić powinno wyłącznie powinnoś gospodarstw domowych (w 1995 r. 39%, a w 2000 r. 30%). W Polsce udział przeświadczonych o dominującej odpowiedzialności państwa w tym zakresie wzrasta (w 1995 r. 27%, w 2000 r. 38%)<sup>15</sup>. W sprzeczności z tym pozostaje nikiś odpowiednich działań państwa (w tym brak spójnej polityki mieszkaniowej), osadzonych w ogólnych założeniach społeczno-gospodarczych. Powstaje uzasadniona obawa, że ludność gorzej sytuowana ekonomicznie pozostanie wbrew przekonaniom społecznym upośledzona pod względem warunków mieszkaniowych<sup>16</sup>.

#### 4. Podsumowanie i wnioski

Stan i zmiany zasobu mieszkaniowego w Polsce w latach transformacji są trudne do jednoznacznej oceny. W latach 1989-2007 następuje wzrost liczby mieszkań, izb i powierzchni użytkowej, powodujący poprawę struktury wieku zasobu. Jednocześnie w miastach jest większy niż w 1988 r. udział budynków liczących 50 i więcej mieszkań. Mogłoby to wskazywać, że nie przeciwdziała się kontynuacji zabudowy nadmiernie wysokiej, odziedziczonej z dekad powojennych, z wielu względów szkodliwej. Znacznie wzrasta udział mieszkań wyposażonych w wodociąg i łazienkę, zwłaszcza na wsiach. Na istotną poprawę na wsi, głównie jakości zasobów, oprócz polepszenia standardu wyposażenia mieszkań części ludności rolniczej wywiera wpływ budownictwo ludności miejskiej i innej, pozarolniczej, w formie „drugich domów”, niekiedy rezydencji. Powiększa się także istotnie przypadająca na 1 mieszkanie liczba m<sup>2</sup> p.u. oraz liczba izb, co świadczy o korzystnych zmianach w strukturze wielkości lokali. Przyrost powierzchni użytkowej zasobu jest ponadto trzy razy większy od przyrostu liczby mieszkań, a przyrost liczby izb – dwa razy. Budowane są przede wszystkim mieszkania duże, a także modernizowany jest zasób starszy wiekiem, głównie na wsi.

Strukturalne pogorszenie warunków mieszkaniowych przekłada się w wymiarze społecznym rejestrowanym przez statystykę przede wszystkim na wzrost deficytu mieszkań i spadek samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych. Samodzielność zamieszkiwania maleje przy tym wraz ze wzrostem wielkości mieszkań. Pogarsza się w mieszkaniach 1-4-izbowych w miastach i na wsiach, najbardziej w lokalach najmniejszych. Spadek samodzielności zamieszkiwania, występujący w większym stopniu miastach, dotyczy zwłaszcza mieszkań jedno- i dwuizbowych. Ograniczone znaczenie ma zatem zmniejszenie liczby gospodarstw w mieszkaniach ponad czteroizbowych, głównie w miastach. Statystyka GUS, w tym dane „NSP 2002”, nie informuje przy tym o wielu zachodzących podczas transformacji istotnych, sygnalizowanych w badaniach reprezentacyjnych różnicowaniach społecznych oraz opiniach związanych ze zmianami w zasobie i warunkach mieszkaniowych. Poprawa elementów sytuacji mieszkaniowej, dotycząca wielkości, zaludnienia i wyposażenia

---

<sup>15</sup> E. Kaltenberg-Kwiatkowska, *The Housing Situation in Poland: Perceptions of the Problem*, (w:) *Challenges and Opportunities in Housing: New Concepts, Policies and Initiatives*, ed. I. Marana, S. Tsenkova, International Council for Research and Innovation in Building and Construction, CIB Working Commission 69, Housing Sociology, Riga 2002, s. 125-132.

<sup>16</sup> *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast. Polityka społeczna i integracyjna mieszkalnictwa, polityka urbanistyczna. Stan i kierunki działań*, red. H. Zaniewska, IRM, Kraków 2005, s. 3 i dalsze.



mieszkań, wynikająca z danych statystycznych związana jest w dużym stopniu z wywołaną przekształceniami systemowymi stagnacją ilościowych procesów ludnościowych. Także z dyktowanym prawami rynku kierowaniem budownictwa do lepiej sytuowanych materialnie warstw społeczeństwa polskiego. Ze względu na spadek samodzielności zamieszkiwania nie oznacza istotnego realnego zwiększenia dostępności mieszkań dla ludności pracowniczej w Polsce.

Stan i zmiany zasobu oraz warunków mieszkaniowych w Polsce pokazują społeczną płytkość zjawisk pozytywnych oraz głębokość tendencji negatywnych w rozwoju sytuacji mieszkaniowej w latach transformacji. W pojmowaniu sytuacji mieszkaniowej przez czynniki decydujące o strategii ogólnego rozwoju w Polsce, podobnie jak w poprzednich latach i dekadach, pomija się uwzględnienie idei zrównoważonego rozwoju. Zdawałoby się, że te oczywiste w XXI wieku wymogi i zadania społeczno-gospodarcze dotyczące mieszkalnictwa realizowane są w Polsce w sytuacji naporu konkurencyjnych celów wąsko ekonomicznych, dających doraźne tylko efekty. Istnieje zagrożenie, że korzyści ściśle ekonomiczne przeważą w poglądzie na rozwój sytuacji mieszkaniowej w Polsce, decydującej o rozwoju społeczno-gospodarczym kraju. Nie można przy tym spodziewać się znaczącej, samoczynnej, podlegającej prawom rynku poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, wystarczającej ze względów społecznych.

## HOUSING SITUATION IN POLAND IN 1988-2007

**Abstract.** The paper includes an analysis and assessment of the condition and changes in the housing situation in Poland in 1988-2007. A number of features and diversifications of the housing situation appeared in that period which demonstrate that, although many elements of that situation have been improved, there is a structural crisis in the field, which takes a different form than that before 1989. The structural deterioration of the housing situation translates, in the social dimension, first of all into the increase of housing deficit and decline of independence of living of households. Statistics does not inform of many, significant social diversifications and opinions related to changes in the housing situations, which are mentioned in sample surveys.

**Key words:** housing situation, structural housing crisis, condition and changes of the housing stock and living conditions, GUS statistics, sample surveys

Dr hab. Maciej Cesarski  
prof. w Szkole Głównej Handlowej,  
Warszawa