

Henryk Kowgier*

Uniwersytet Szczeciński

KILKA UWAG NA TEMAT BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE W LATACH 1991–2013

STRESZCZENIE

W artykule przedstawiono analizę statystyczną danych zaczerpniętych z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dotyczących rozwoju polskiego budownictwa mieszkaniowego w latach 1991–2013. W szczególności wyznaczono podstawowe statystyki opisowe oraz przeprowadzono analizę korelacji związaną z liczbą mieszkań spółdzielczych, indywidualnych, sprzedaży mieszkań lub wynajmu, mieszkań pozostałych (zakładowych, społecznych czynszowych i komunalnych), mieszkań ogółem. Odniesiono się również do realizowanych w Polsce programów rządowych „Rodzina na swoim” oraz „Mieszkanie dla Młodych”.

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, analizy statystyczne

Wiadomości wstępne

Lata 1991–2013 dotyczą prawie całego okresu obecnej transformacji ustrojowej w Polsce. Z tego też względu przedstawione poniżej wyniki odnoszące się do budownictwa mieszkaniowego, będące przedmiotem analizy, z pewnością mogą okazać się interesujące. Zajmować się będziemy budownictwem indywidualnym,

* Adres e-mail: kowhenry@interia.eu

spółdzielczym, społecznym czynszowym, komunalnym, zakładowym, a także kwestią wynajmu i sprzedaży mieszkań. Budownictwo mieszkaniowe indywidualne jest realizowane przez osoby fizyczne, które prowadzą lub nie prowadzą działalności gospodarczej, a także przez fundacje, kościoły i związki wyznaniowe, z przeznaczeniem na użytek własny inwestora i jego rodziny oraz na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników bądź na sprzedaż lub wynajem dla osiągnięcia zysku. Budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze realizują spółdzielnie mieszkaniowe z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni. Budownictwo społeczne czynszowe realizują towarzystwa budownictwa społecznego, które działają na zasadzie non profit, z wykorzystaniem kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Mieszkania komunalne są budowane za pieniądze z budżetu gminy. Zaliczamy do nich mieszkania socjalne i interwencyjne. Właścicielami mieszkań zakładowych są lub były zakłady pracy. W związku z przebudową naszej gospodarki, często można kupić je po niewygórowanej cenie. Szczególnym zainteresowaniem w krajach mniej zamożnych, takich jak np. Polska, cieszą się tzw. mieszkania socjalne. Są to mieszkania nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Lokale socjalne są wynajmowane przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie *Kodeksu cywilnego*.

Analiza danych

Poniżej przedstawiono dane dotyczące budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1991–2013, które posłużą nam do dalszej analizy.

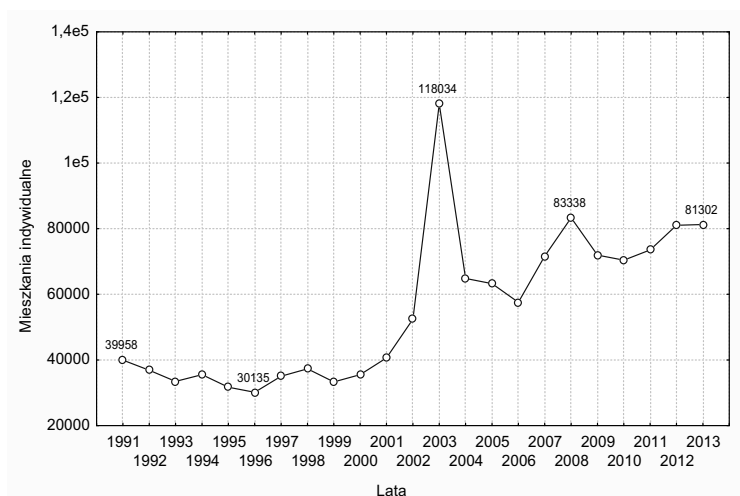
Tabela 1. Zestawienie danych wziętych z GUS

Liczba mieszkań oddanych do użytku w Polsce					
R \ M	S	I	SW	P	O
1991	83 554	39 958	-	13 278	136 790
1992	84 260	36 863	-	11 846	132 969
1993	50 002	33 463	485	10 499	94 449
1994	31 741	35 516	1404	7419	76 080
1995	26 800	31 675	2767	5830	67 072
1996	24 641	30 135	2691	4663	62 130
1997	28 131	35 074	5099	5402	73 706
1998	28 039	37 322	8963	6270	80 594
1999	27 490	33 304	14 195	6990	81 979
2000	24 391	35 542	20 728	7128	87 789
2001	25 835	40 642	29 403	10 087	105 967
2002	15 406	52 433	21 970	7786	97 595
2003	11 957	118 034	23 844	8851	162 686
2004	9432	64 858	24 230	9597	108 117
2005	8222	63 279	33 047	9518	114 066
2006	9032	57 594	37 960	10 767	115 353
2007	8240	71 643	45 653	8162	133 698
2008	8647	83 338	66 703	6501	165 189
2009	7260	71 971	72 326	8445	160 002
2010	5052	70441	53505	6837	135835
2011	3786	73553	48814	4801	130954
2012	4194	81050	63586	4074	152904
2013	3507	81302	56599	3980	145388
Suma	529 619	1 278 990	634 172	178 731	2 621 312

Oznaczenia: S – mieszkania spółdzielcze, I – mieszkania indywidualne, SW – sprzedaż mieszkań lub wynajem, P – mieszkania pozostałe, tzn. zakładowe, społeczne czynszowe oraz komunalne, O – mieszkania ogółem, R – rok, M – mieszkania.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS.

Rys. 1. Mieszkania indywidualne oddane do użytku w Polsce w latach 1991–2013

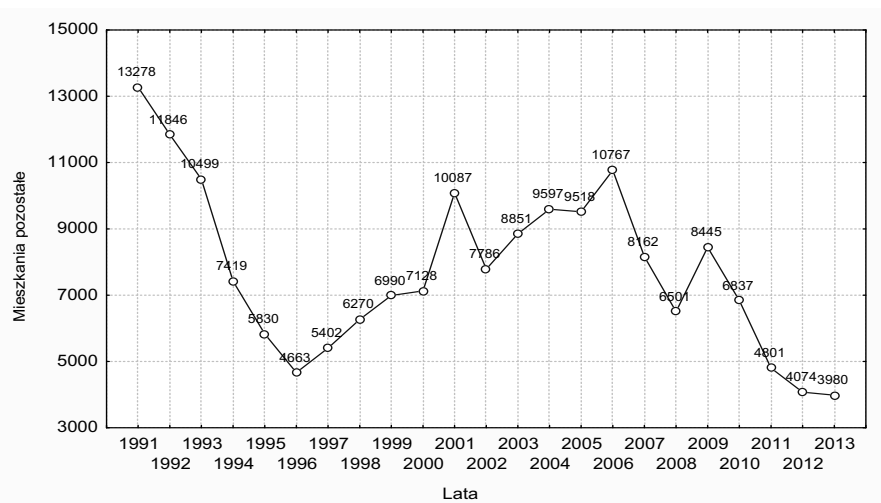


Źródło: opracowanie własne na podstawie tabeli 1.

Z rysunku 1 widać, że najmniej mieszkań indywidualnych (30 135) oddano do użytku w 1996 r., natomiast najwięcej (118 034) w 2003 r., czyli poprzedzającym wejście Polski do Unii Europejskiej. W 2003 r. oddano do użytku ponad 2,9 razy mieszkań indywidualnych więcej niż w 1996 r. W okresie poddanym badaniu można wyróżnić dwa podokresy 1991–2001 oraz 2002–2013. W latach 1991–2001 powstawała podobna liczba mieszkań indywidualnych. Rok 2003 z blisko 120 000 oddanych mieszkań okazał się rokiem rekordowym. W latach 2004–2006 zanotowano spadek liczby mieszkań indywidualnych oddanych do użytku, po czym od 2006 do 2008 r. nastąpił wzrost, a w latach 2008–2013 liczba oddanych mieszkań wahała się – raz malała, a raz rosła. W ciągu lat 1991–2013 oddano do użytku łącznie 1 278 990 mieszkań, co stanowi 48,79% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku.

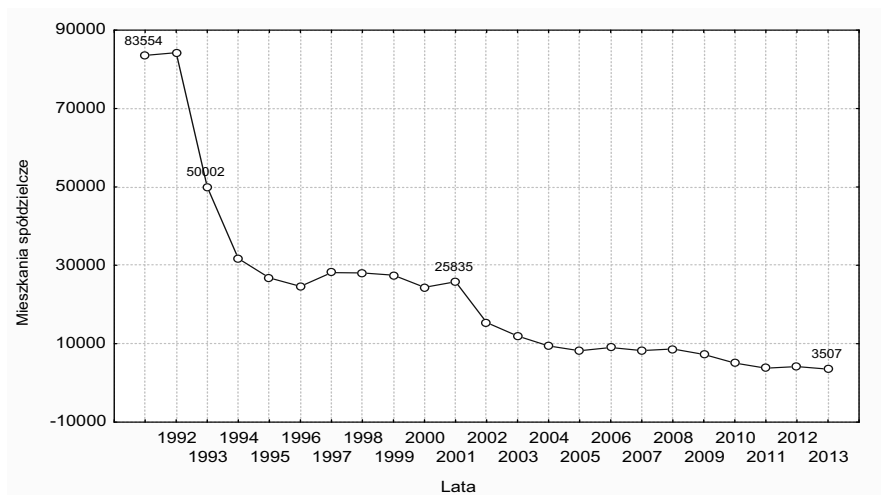
Z rysunku 2 widać, że najmniej mieszkań pozostałych (3980) oddano do użytku w 2013 r., zaś najwięcej (13 278) w 1991 r. Wyraźna tendencja spadkowa występowała w latach 1991–1996, 2006–2008, 2009–2013. Natomiast tendencja wzrostowa miała miejsce w latach 1996–2001 oraz 2002–2006. Ogólnie na przestrzeni lat 1991–2013 oddano do użytku 178 731 mieszkań, co stanowi 6,8% ogólnej liczby mieszkań.

Rys. 2. Mieszkania pozostałe oddane do użytku w Polsce w latach 1991–2013



Źródło: opracowanie własne na podstawie tabeli 1.

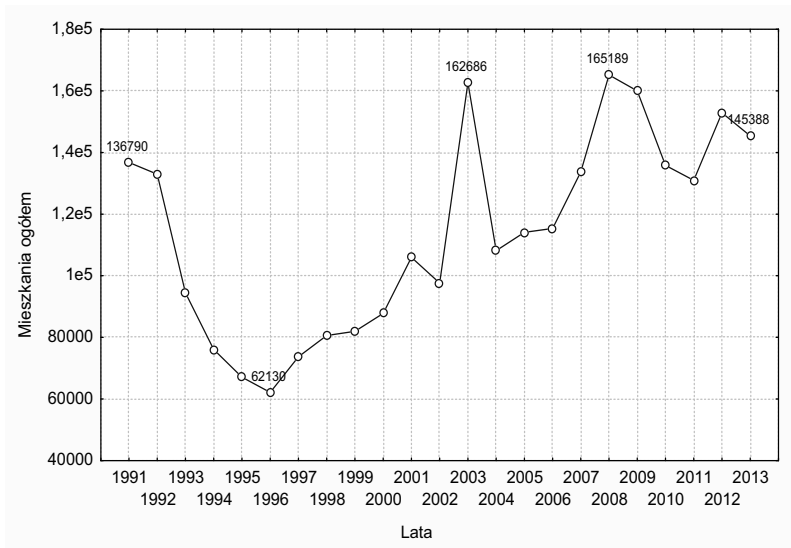
Rys. 3. Mieszkania spółdzielcze oddane do użytku w Polsce w latach 1991–2013



Źródło: opracowanie własne.

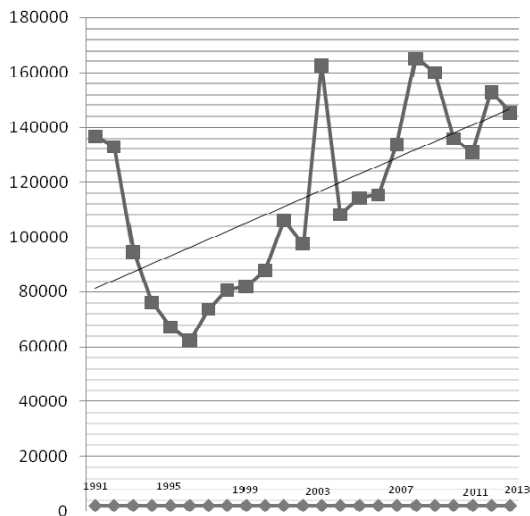
Z rysunku 3 widać, że najwięcej mieszkań spółdzielczych (84 260) oddano do użytku w Polsce w 1992 r., zaś najmniej (3507) w 2013 r. Porównując wspomniane lata, widzimy, że w 1992 r. oddano do użytku ponad 23 razy więcej mieszkań spółdzielczych niż w 2013 r. Praktycznie od 1992 r. można zaobserwować systematyczną tendencję spadkową. W sumie na przestrzeni lat 1991–2013 oddano do użytku (529 619) mieszkań spółdzielczych, co stanowi 20,2% ich ogólnej liczby. Dlaczego społeczeństwo polskie zainteresowanie jest w dużej mierze tanimi mieszkaniami czynszowymi? Przyczyn tego stanu rzeczy jest kilka. Po pierwsze relatywnie niski stan dochodów gospodarstw domowych, po drugie wysoki udział wydatków mieszkaniowych w dochodach gospodarstw domowych. Po trzecie malejące i ograniczone zasoby mieszkań socjalnych pozostających w gestii samorządów, które wiążą się m.in. z wyprzedacją mieszkań komunalnych, wyburzaniem starych budynków oraz brakiem nowych inwestycji.

Rys. 4. Mieszkania ogółem oddane do użytku w Polsce w latach 1991–2013



Źródło: opracowanie własne.

Rys. 5. Trend liniowy w przybliżeniu wzrostowy dotyczący mieszkań ogółem oddanych do użytku w Polsce w latach 1991–2013



Źródło: opracowanie własne.

Z rysunku 4 wynika, że najwięcej mieszkań ogółem (165 189) oddano do użytku w Polsce w 2008 r., natomiast najmniej (62 130) w 1996 r. Wyraźny spadek jest widoczny w latach 1991–1996. Natomiast od 1996 do 2013 r. można zauważyć wyraźny trend wzrostowy, z bardzo dużym skokiem od 2002 do 2003 r. Największy udział (72,55%) w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku w 2003 r. mieli inwestorzy indywidualni. Uwzględniając lata 1991–2013, zasadniczo można mówić w przybliżeniu o lekkim trendzie wzrostowym, który ukazuje rysunek 5. Na pierwszy rzut oka może to napawać pewnym optymizmem. Sytuacja jest jednak nieco bardziej skomplikowana. Realnie rzecz biorąc, cena jednego metra kwadratowego mieszkania w Warszawie wynosiła w 2013 r. 7365 zł, w Poznaniu 4940 zł, a we Wrocławiu 5411 zł. Jest to dość znaczny wzrost ceny 1 m² w wymienionych miastach w stosunku do 2012 r. W Polsce mieszkania buduje się głównie w wielkich aglomeracjach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto.

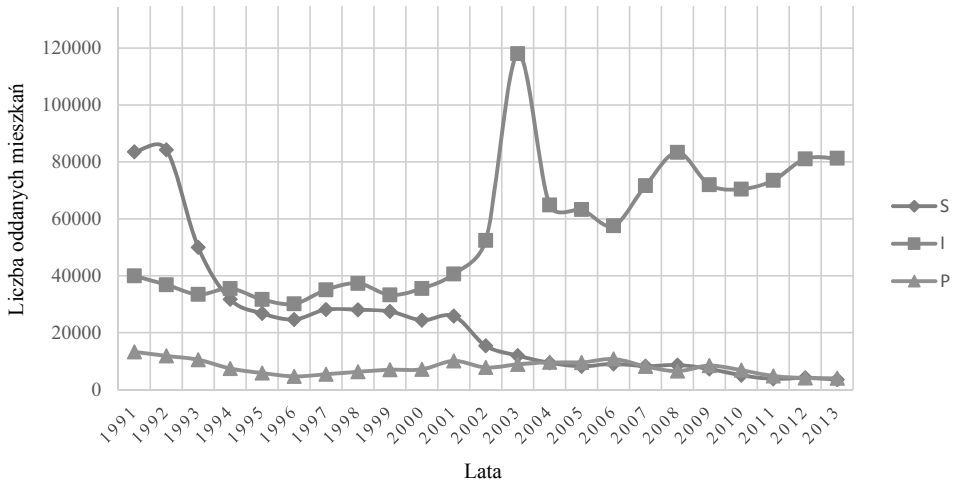
Z tabeli 1 widać, że stosunkowo mały jest udział mieszkań spółdzielczych i tzw. pozostałych w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku. Jedyne w latach 1991–1993 liczba mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku przewyższała liczbę

bę mieszkań indywidualnych. Począwszy od 1994 r. do dziś tendencja jest odwrotna. Mieszkania budowane w dużych miastach są z reguły developerskie i są skierowane głównie dla zamożnych rodzin. Jak pokazuje tabela 1 oraz potwierdzają specjaliści z branży budowlanej, budownictwo dla rodzin mniej zamożnych w Polsce w obecnej chwili się załamało. Badania CBOS z 2013 r. potwierdziły u większości respondentów odczuwalny brak perspektyw mieszkaniowych, co ma też niewątpliwie przełożenie na istniejący w naszym kraju bardzo głęboki kryzys demograficzny. Aby zapobiec takiemu stanowi rzeczy, należy dążyć do zmian tendencji rozwojowych w samej gospodarce, aby zmniejszyć bezrobocie, zwiększając przy tym zatrudnienie oraz uposażenie rodzin. Obecny rozwój gospodarki na poziomie 2% nie gwarantuje odczuwalnej poprawy w najbliższym czasie.

Od stycznia 2014 r. ruszył Program Rządowy „Mieszkanie dla Młodych”. Różni się on nieco od programu „Rodzina na swoim”, z którego do 2012 r. skorzystało 175 000 rodzin. Beneficjenci programu „Mieszkanie dla Młodych” otrzymują dopłatę do otrzymanego kredytu w wysokości 10% wartości mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym, którego powierzchnia ma co najwyżej 75m², przy czym program jest adresowany do kredytobiorców, którzy nie ukończyli 35. roku życia. Program ten ma jednak dość duży mankament, ponieważ zakłada zakup mieszkań deweloperskich, które są dość drogie, przy czym najczęściej buduje się je lub pozyskuje w dużych miastach, gdzie stosunkowo łatwiej o zatrudnienie. W związku z tym młode rodziny lub młodzi ludzie z małych miejscowości nie mają jednakowych szans skorzystania z tego programu, jak ich „odpowiednicy” w dużych aglomeracjach miejskich. Aby program „Mieszkanie dla Młodych” był bardziej efektywny, należałoby wnieść do niego pewne poprawki, które zrównałyby szanse młodych na uzyskanie mieszkania zarówno w dużych miastach, jak i na prowincji.

Rysunek 6 pokazuje graficznie znaczącą dysproporcję liczby oddanych mieszkań indywidualnych na przestrzeni lat 1991–2013 w stosunku do mieszkań spółdzielczych oraz pozostałych. Liczba mieszkań P odbiega od liczby oddanych mieszkań spółdzielczych S w okresie 1991–2003, po czym w latach 2004–2013 liczby oddanych mieszkań wspomnianego typu są do siebie zbliżone. Zubożenie społeczeństwa polskiego, którego efektem jest m.in. obecny kryzys, ma też istotne przełożenie na liczbę wynajmowanych mieszkań. W tej statystyce plasujemy się na jednym z ostatnich miejsc w Europie i tę statystykę należałoby również nieco polepszyć.

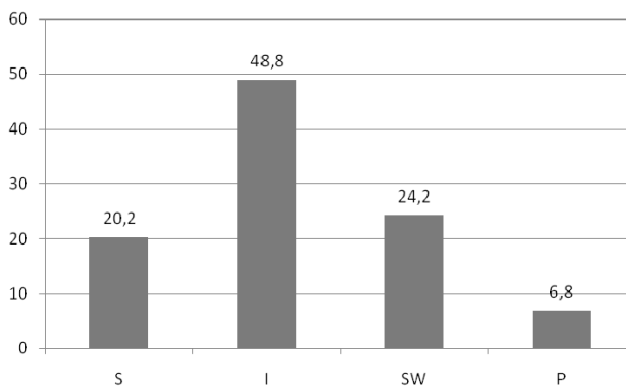
Rys. 6. Porównanie liczby oddanych mieszkań spółdzielczych, indywidualnych i pozostałych w latach 1991–2013



Źródło: opracowanie własne.

W latach 1991–2013 wynajęto lub sprzedano w Polsce 634 172 mieszkania, co stanowi 24,2% ogółu mieszkań oddanych do użytku w tym okresie.

Rys. 7. Udział procentowy oddanych poszczególnych rodzajów mieszkań w latach 1991–2013 w ogólnej liczbie mieszkań



Źródło: opracowanie własne.

Tabela 2. Kształtowanie się współczynnika korelacji

	S	I	SW	P	O
S	1,00	-0,59	-0,71	0,59	-0,21
I	-0,59	1,00	0,73	-0,15	0,83
SW	-0,71	0,73	1,00	-0,31	0,74
P	0,59	-0,15	-0,31	1,00	0,15
O	-0,21	0,83	0,74	0,15	1,00

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem pakietu Statistica 5.0.

Istotne współczynniki korelacji są oznaczone pogrubioną czcionką i kursywą. Z tabeli 2 wynika, że największy istotny dodatni współczynnik korelacji występuje między ilością indywidualnych mieszkań oddanych do użytku a liczbą ogólną wszystkich mieszkań oddanych do użytku i wynosi 0,84 (wzrost liczby indywidualnych mieszkań oddanych do użytku generuje wzrost liczby ogólnej oddanych mieszkań). Podobnie dość wysoka korelacja dodatnia (0,74) występują między liczbą wszystkich mieszkań oddanych do użytku a sprzedażą lub wynajmem mieszkań oraz nieco mniejsza (0,73) między liczbą mieszkań indywidualnych a sprzedażą lub wynajmem mieszkań. Dość wysoka istotna ujemna korelacja (-0,71) występuje między liczbą mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku a sprzedażą lub wynajmem mieszkań. Tutaj wzrost liczby mieszkań spółdzielczych powoduje generalnie spadek liczby mieszkań sprzedanych oraz oddanych do najmu.

Tabela 3. Podstawowe statystyki opisowe dotyczące badanych zmiennych

	Średnia	Mediana	Min.	Maks.	Odch.Std	Skośność	Kurtoza
S	23026,9	15406	3507	84260	22560,85	1,840701	3,18879
I	55608,3	52433	30135	118034	23150,64	0,882140	0,49832
SW	23844,0	23844	100	72326	23895,08	0,453296	-1,10386
P	7770,9	7419	3980	13278	2510,52	0,372849	-0,44726
O	113970,1	114066	62130	165189	32454,08	0,024435	-1,25624

Źródło: obliczenia własne w oparciu o pakiet Statistica 5.0.

Ujemna ocena współczynnika kurtozy występująca w 3 na 5 przypadków świadczy o tym, że wartości cechy są tutaj mniej skoncentrowane wokół wartości średniej, niż ma to miejsce w przypadku rozkładu normalnego. Dotyczy to zmien-

nych SW , P oraz O . Dodatkowo wartości współczynnika kurtozy występują w przypadku zmiennych S oraz I . Tutaj wartości cechy są bardziej skoncentrowane wokół wartości średniej, niż ma to miejsce w przypadku rozkładu normalnego. Z tabeli 3 widać też, że umiarkowaną skośność wykazują rozkłady zmiennych I , SW , P oraz O . Natomiast silną skośność objawiającą się również znaczną asymetrią rozkładu wykazuje rozkład zmiennej S .

Podsumowanie

Pomimo rosnącego w przybliżeniu trendu liniowego dotyczącego ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku (włączając w to sprzedaż i wynajem mieszkań) w Polsce w latach 1991–2013 udział procentowy w tym poszczególnych rodzajów mieszkań jest bardzo zróżnicowany. Od 6,8% dla mieszkań przyzakładowych, komunalnych i społecznych czynszowych przez 20,2% dla mieszkań spółdzielczych, 24,2% dla sprzedaży i wynajmu mieszkań aż do 48,8% dla mieszkań indywidualnych. Szczególnie duża dysproporcja widoczna jest między mieszkaniami indywidualnymi a pozostałymi rodzajami mieszkań, gdzie blisko połowa ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku stanowią mieszkania indywidualne. Jak wykazała analiza korelacji wzrost liczby mieszkań indywidualnych oddanych do użytku powoduje spadek liczby mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku oraz wzrost liczby mieszkań oddanych pod wynajem i sprzedanych. Obserwowany jest wyraźny spadek budownictwa spółdzielczego i tzw. pozostałego na rzecz budownictwa indywidualnego. Obecnie dość palącym problemem w Polsce jest rozwój taniego budownictwa. Z różnych powodów na razie się to nie udaje. Konieczność tańszego budowania ma bezpośredni związek z wchodzącym w życie młodym pokoleniem. Aby wszystkim żyło się lepiej, należy koniecznie zatrzymać młode pokolenie w kraju, aby chociażby przyszłe emerytury w Polsce nie były zwykłą fikcją. Problemy ekonomiczne w skali makro prawie nigdy nie były łatwe do rozwiązania. Dla niezamożnego społeczeństwa polskiego problemem jest większa podaż tanich mieszkań socjalnych. W wielu krajach unijnych włączono w proces dostarczania takich mieszkań tzw. organizacje mieszkaniowe, które nie będąc nastawione na duży zysk, dostarczają znacznie tańsze mieszkania niż po cenach rynkowych. W stosunku do tych organizacji państwa unijne stosują liczne preferencje ekonomiczne, finansowe i fiskalne, które w rezultacie pozwalają na tańsze budownictwo w zamian za więk-

szą podaż tanich mieszkań socjalnych. Może warto by skorzystać z tego pomysłu również w Polsce. Z drugiej strony po euforii związanej z wejściem Polski do Unii Europejskiej należy jak najszybciej odbudować rodzimy przemysł w różnych jego aspektach, aby społeczeństwo mogło pozwolić sobie na droższe mieszkania o większym standardzie. Jak niewątpliwie pokazują kraje wysoko rozwinięte, o ich dobrobycie decyduje w dużej mierze ich własny przemysł.

Literatura

- Begg D., Fischer S., Dornbusch R. (1997), *Makroekonomia*, PWE, Warszawa.
- Bąk I., Markowicz I., Mojsiewicz M., Wawrzyniak K. (2002), *Statystyka opisowa*, WNT, Warszawa.
- Foryś I., Gdakowicz A. (2006), *Zapotrzebowanie na lokale socjalne w świetle sytuacji mieszkaniowej w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 415, „Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki” nr 16, Szczecin.
- Foryś I. (2008), *Gospodarczo-społeczne otoczenie rynku nieruchomości w Polsce*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 11, , Szczecin.
- Gdakowicz A. (2014), *Linia oporu a ceny mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych miastach Polski*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 36, t. 2, Szczecin.
- Gierałtowska U. (2010), *Inwestycje na rynku nieruchomości w warunkach polskich*, „Zeszyt Naukowy Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 612, „Finanse, Rynki finansowe, Ubezpieczenia” nr 28, Szczecin.
- Hozer J. (1993), *Mikroekonometria*, PWE, Warszawa.
- Kowalczyk P. (2008), *Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości*, „Prace i Studia Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 9, Szczecin.
- Kowgier H. (2011), *Elementy rachunku prawdopodobieństwa i statystyki na przykładach z ekonomii*, WNT, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E., Załączna M., Żelazowski K. (2010), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w obliczu przystąpienia Polski do strefy euro*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 612, „Finanse, Rynki finansowe, Ubezpieczenia” nr 28, Szczecin.
- Statystyka* (1998), red. J. Hozer, Stowarzyszenie Pomoc i Rozwój, Szczecin.

Zeliaś A. (2007), *Kilka uwag na temat doboru zmiennych występujących na rynku nieruchomości*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego” nr 450, „Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki” nr 17, Szczecin.

SOME REMARKS ON HOUSING BUILDING IN POLAND IN THE PERIOD OF 1991–2013

Abstract

In the paper has been showed how Polish housing building developed in the period of 1991–2013. Data from GUS statistical analysis was subjected additionally.

Translated by Henryk Kowgier

Keywords: Housing building, statistical analysis

JEL Code: O1

