

ZRÓŻNICOWANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA I WYPOSAŻENIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WEDŁUG WIELKOŚCI GOSPODARSTWA DOMOWEGO W POLSCE



Anna Górska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Streszczenie

Od wieków posiadanie mieszkania stanowi nie tylko jedną z najważniejszych potrzeb człowieka, ale coraz częściej spełnia liczne dodatkowe funkcje. Zmiany potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa na przestrzeni lat wynikają zarówno ze zjawisk społecznych, kulturowych i stylu życia ludności, ale również z ewolucji modelu rodziny w Polsce.

W artykule autor stara się ukazać zmiany jakie miały miejsce na przestrzeni lat zarówno w wielkości gospodarstw domowych jak i warunkach mieszkaniowych ludności, a także ich wpływ na strukturę i wielkość wydatków mieszkaniowych w budżetach gospodarstw domowych w zależności od liczby osób w gospodarstwie w okresie 1994-2012. Źródło informacji stanowiły dane z Narodowych Spisów Powszechnych oraz Budżetów Gospodarstw Domowych publikowane przez GUS.

Słowa kluczowe

rynek mieszkaniowy, dostępność mieszkaniowa, koszty utrzymania mieszkań

1. Wstęp

Mieszkanie stanowi jedną z najważniejszych potrzeb człowieka. Od wieków zaspokajają potrzeby niższego rzędu jak bezpieczeństwo, schronienie przed upałem i zimnem, oraz możliwość zaspokojenia funkcji życiowych. Jednak coraz częściej zaspokajają również potrzeby wyższego rzędu związane z samorealizacją, przynależnością do grupy i poczuciem sukcesu [Bryx 2001]. Rozwój roli mieszkania w życiu człowieka wiąże się przede wszystkim ze zwiększaniem liczby zaspokajanych przez nie funkcji.

Na przestrzeni lat oprócz funkcji mieszkania zmienił się również model rodziny oraz struktura gospodarstw domowych. Zmiany w stylu życia rodziny oraz występujące zjawiska społeczne i kulturowe wpływają na modyfikowanie potrzeb mieszkaniowych przez społeczeństwa. Skala zmian największa była w dużych miastach krajów o wysokim stopniu rozwoju gospodarczego [Gawron 2012].

Ewolucja modelu rodziny (a przede wszystkim zmiany w wielkości gospodarstw domowych) wpłynęła zarówno na sposób użytkowania powierzchni mieszkaniowych oraz jej zagospodarowanie, ale także na strukturę i wielkość kosztów związanych z utrzymaniem i wyposażeniem zasobu mieszkaniowego w latach 1994-2012.

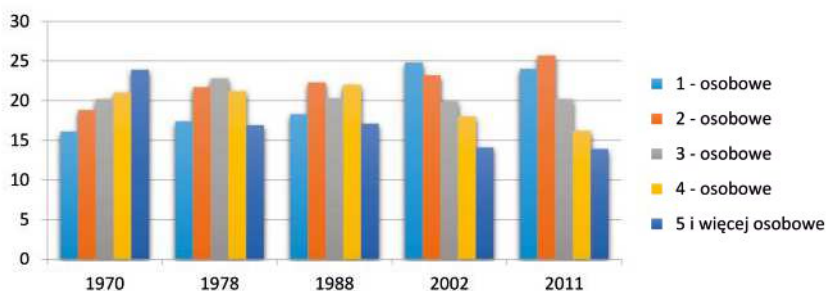


2. Zmiany w wielkości gospodarstw domowych

Na przestrzeni ponad 40 lat nastąpiły istotne zmiany w liczbie gospodarstw domowych (Wykres 1). W 1970r. najliczniejsze były gospodarstwa domowe 5-osobowe i stanowiły niemalże 1/4 ogółu gospodarstw domowych, z kolei udział gospodarstw 1-osobowych wynosił 16,1%. W kolejnych latach następował proces zmierzający do odwrócenia tej relacji, kiedy to wraz ze spadkiem liczby osób w gospodarstwie domowym spadał ich udział w ogólnej strukturze. Zgodnie z wynikami narodowych spisów powszechnych w latach 1978 i 1988 większość gospodarstw domowych stanowiły gospodarstwa 2, 3 i 4-osobowe. Udział gospodarstw 1-osobowych oraz 5 i więcej osobowych był na podobnym poziomie 17%, po czym od spisu w 2002r. gospodarstwa domowe najmniej liczne stanowiły prawie 25% ogółu gospodarstw, z kolei duże gospodarstwa domowe to zaledwie około 14%.

Wykres 1

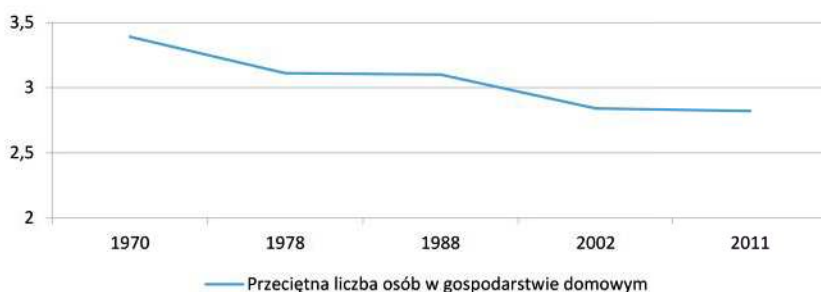
Gospodarstwa domowe według liczby osób



Źródło: NSP 2011, Gospodarstwa domowe i rodziny, GUS 2013.

Wykres 2

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym



Źródło: NSP 2011, Gospodarstwa domowe i rodziny, GUS 2013.

Tabela 1

Gospodarstwa domowe według liczby osób oraz liczby izb w mieszkaniu w latach 2002 i 2011

WYSZCZEGÓLNIENIE		Ogółem	W mieszkaniach o liczbie izb		
			1-3	4-6	7 i więcej
OGÓLEM					
GOSPODARSTWA DOMOWE	2002	13 330 998	48,33	45,69	5,98
	2011	13 567 999	42,38	47,00	10,62
Gospodarstwa domowe o liczbie osób:					
1	2002	3 302 978	66,70	30,14	3,16
	2011	3 254 736	63,21	31,81	4,99
2	2002	3 096 245	54,88	40,61	4,51
	2011	3 483 408	47,12	44,89	7,99
3	2002	2 653 567	44,40	49,83	5,76
	2011	2 741 982	38,27	51,70	10,03
4	2002	2 404 342	35,52	56,89	7,59
	2011	2 203 028	28,81	57,40	13,80
5	2002	1 085 465	29,25	60,75	10,00
	2011	1 007 466	22,24	59,14	18,62
6	2002	462 129	25,03	62,31	12,66
	2011	489 731	17,25	58,68	24,08
7 i więcej	2002	326 272	23,12	61,36	15,52
	2011	387 647	15,25	55,01	29,74

Źródło: Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin. NSP Ludności i Mieszkań 2011, Warszawa 2014 oraz Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin. NSP Ludności i Mieszkań 2002, Warszawa 2003.

W analizowanym okresie następował tym samym spadek przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym (Wykres 2). W 1970r. przeciętna liczba osób wynosiła 3,39 osoby w gospodarstwie. W ciągu 40 lat zmniejszyła się do 2,82 osób na 1 gospodarstwo domowe. Zmiany zarówno w przeciętnej liczbie osób jak i wielkości gospodarstwa domowego wynikają z kilku czynników. Pierwszym i jednym z najistotniejszych jest spadek dzietności. Rodzi się coraz mniej dzieci w wyniku czego gospodarstwa są mniej liczne. Jest to wynikiem coraz późniejszego zakładania rodziny i decydowania się przez pary na mniejszą ilość dzieci. Kolejną kwestią jest coraz liczniejsza grupa osób samotnych (tzw. singli). Decyzja ta wynika zarówno z panującej mody na niezależność, częstego pracowania po godzinach i zmniejszającej się ilości czasu na życie prywatne. Z kolei osoby, które są w związkach nierzadko pozostają przez długi czas w związkach nieformalnych.

Zmniejszająca się liczba osób w gospodarstwach domowych ma istotny wpływ na potrzeby mieszkaniowe. Gospodarstwa domowe jednoosobowe nie potrzebują mieszkań z dużą liczbą pokoi, gdyż mniejsze mieszkanie w zupełności zaspokaja ich potrzeby, a koszty utrzymania mieszkania są tym samym niższe. Większość (około 2/3) gospodarstw 1-osobowych posiada mieszkania 1-3 pokojowe. Również około 50% gospodarstw domowych 2-osobowych mieszka w mieszkaniach z 1-3 pokojami. Z kolei w przypadku reszty gospodarstw średnia liczba izb w 50% gospodarstw domowych to 4-6 izby (por. Tabela 1). Mieszkania 7-izbowe i większe w 1/3 badanych mieszkań zamieszkiwały gospodarstwa 7-osobowe i większe. Na przestrzeni lat 2002-2011 widać poprawę warunków mieszkaniowych ze względu na liczbę izb we wszystkich typach gospodarstw domowych. Następuje sukcesywny wzrost średniej powierzchni mieszkań, a co się z tym wiąże poprawia się komfort życia ludności.

Poprawa standardu mieszkaniowego poprzez zwiększającą się średnią powierzchnię mieszkań, przy spadającej liczbie mieszkańców, oprócz pozytywnego aspektu ze względu na poprawę komfortu życia wiąże się również z kwestiami utrzymania większego mieszkania. Koszty utrzymania mieszkania mają coraz większy udział w ogólnych wydatkach gospodarstw domowych i stanowią niejednokrotnie duże obciążenie dla większości budżetów.

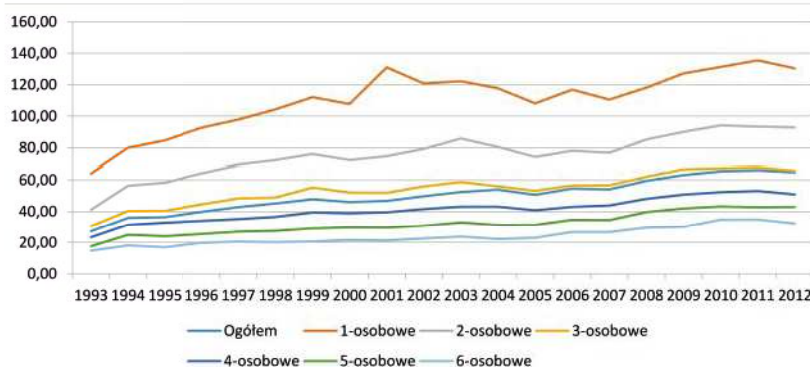
3. Koszty utrzymania i wyposażenia zasobów mieszkaniowych w zależności od wielkości gospodarstwa domowego

Ostatnie ćwierćwiecze wiązało się ze zmianami w wielkości i strukturze kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych (Wykres 3). Jest wiele przyczyn mających wpływ na zmiany, które nastąpiły: zmiany w sposobie ogrzewania zasobów (zastępowanie pieców ogrzewaniem gazowym), stan techniczny zasobów mieszkaniowych (wiele budynków zostało docieplonych, wymieniono dachy i instalacje, przy czym nadal spory zasób mieszkaniowy w kraju stanowią kamienice i domy w bardzo złym stanie i wymagające remontu), a także zmiany w strukturze i standardzie samych mieszkań (wzrastająca liczba izb przypadająca na jedną osobę oraz wzrost średniej powierzchni dla jednego mieszkańca, wzrost wyposażenia w instalacje oraz wyposażenie mieszkań w urządzenia RTV i AGD). Na koszty mieszkaniowe wpływa zarówno ilość zużytych jednostek danych mediów, jak i stawki za jedną jednostkę ustalone przez dystrybutora. Zmiana cen jednostkowych będzie również miała istotny wpływ na ogólne koszty utrzymania. Oprócz kwestii związanych z samym mieszkaniem na koszty utrzymania przypadające na jedną osobę ma także wpływ wielkość gospodarstwa domowego, które je zamieszkuje.

Struktura kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania obejmuje opłaty za najem mieszkania, koszty wody (łącznie z usługami kanalizacyjnymi), koszty nośników energii (do których zalicza się energię elektryczną i gaz, energię cieplną oraz opał) (Wykresy 4, 5, 6, 7, 8). Odrębną pozycję stanowią koszty związane z wyposażeniem mieszkania i prowadzeniem gospodarstwa domowego (Wykres 9). W analizie kosztów utrzymania mieszkania brano pod uwagę przede wszystkim ogólne koszty utrzymania mieszkania, koszty zimnej wody, nośników energii oraz wyposażenia mieszkania. Jak widać na zmiany w wielkości wydatków związanych z mieszkaniem wpływa wiele czynników.

Wykres 3

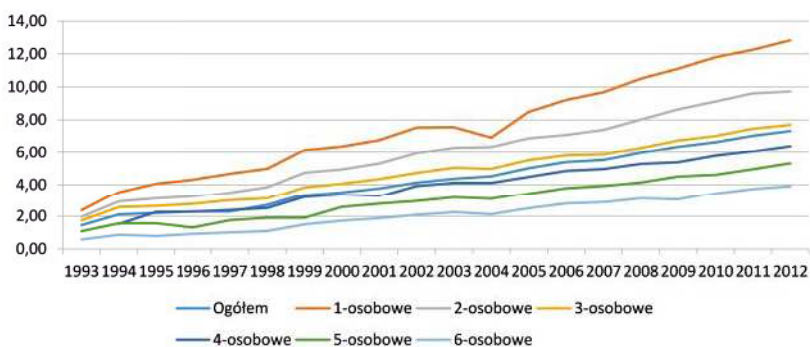
Wydatki na utrzymanie mieszkania w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

Wykres 4

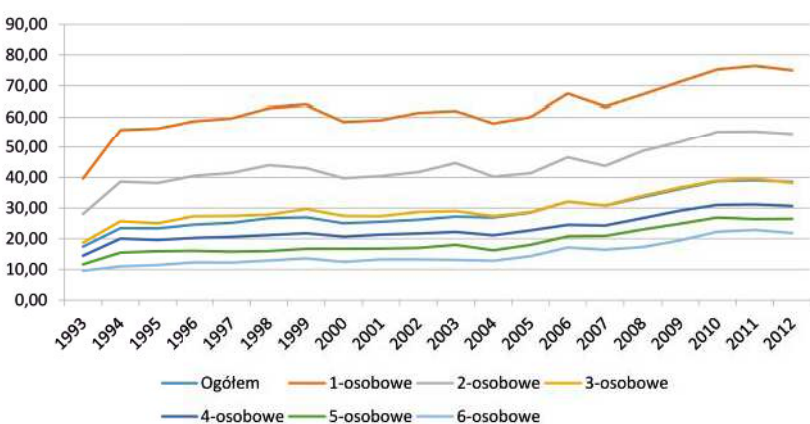
Wydatki na zimną wodę w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

Wykres 5

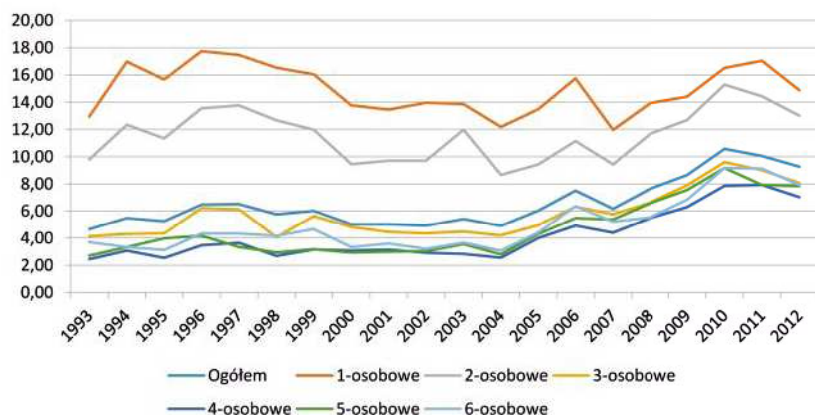
Wydatki na ogrzewanie ogółem w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993–2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993–2012 wyd. GUS, Warszawa 1994–2013.

Wykres 6

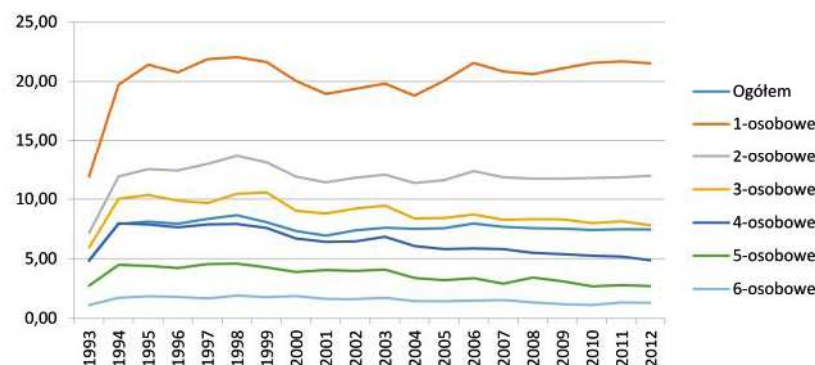
Wydatki na ogrzewanie (opał) w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993 -2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993-2012 wyd. GUS, Warszawa 1994-2013.

Wykres 7

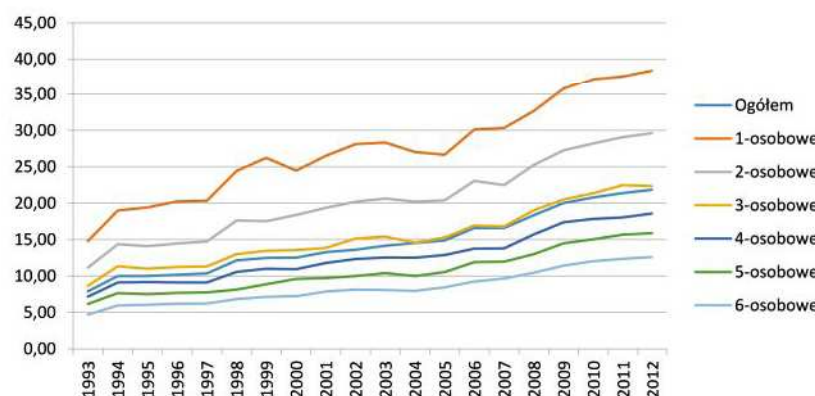
Wydatki na ogrzewanie - centralne i ciepła woda w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym w latach 1993 -2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993-2012 wyd. GUS, Warszawa 1994-2013.

Wykres 8

Wydatki na ogrzewanie - energia elektryczna i gaz w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993 -2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993-2012 wyd. GUS, Warszawa 1994-2013.

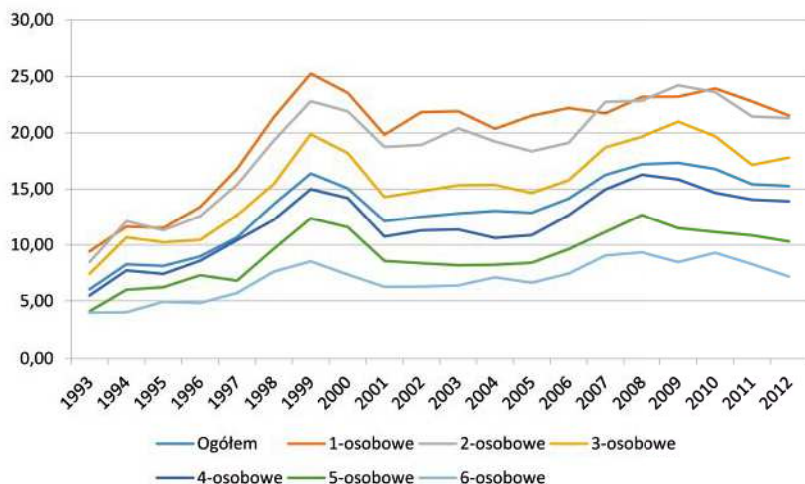
Wydatki związane z utrzymaniem mieszkania przypadające na jedną osobę różnią się w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Okres 1994-2012 to ponad dwukrotny wzrost kosztów utrzymania w gospodarstwach domowych jedno i dwuosobowych. W gospodarstwach jednoosobowych miesięczne koszty zwiększyły się z 64,11 zł w 1994r. do 130,43 zł w 2012r., z kolei w gospodarstwach dwuosobowych koszty wynoszące 41,23 zł w 1994r. wzrosły do 92,88 zł w 2012r. na osobę. Wraz z rosnącą liczbą osób w gospodarstwie domowym spadają koszty związane z utrzymaniem mieszkania na osobę. W najliczniejszych gospodarstwach 6-osobowych wynosiły one w 1994r. 14,84 zł i wzrosły do 32,22 zł w 2012r. Osoby w gospodarstwach domowych 6-osobowych ponoszą trzy razy mniejsze koszty utrzymania mieszkania niż gospodarstwa jednoosobowe.

Wzrost kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania dotyczył przede wszystkim zimnej wody, co przedstawia Wykres 4 ukazujący zróżnicowanie w zależności od wielkości gospodarstwa domowego. Podobnie jak dla ogólnych kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania najwyższe koszty są w gospodarstwach jedno oraz dwuosobowych, przy czym różnica kosztów pomiędzy tymi dwoma typami gospodarstw domowych również jest stosunkowo duża. Zarówno w 1994r. jak i w 2012r. koszty w gospodarstwach domowych najliczniejszych były trzy razy niższe niż w gospodarstwach jednoosobowych (0,85 do 2,35 w 1994r. i 3,91 do 12,83 w 2012r.).

Dynamika kosztów ogrzewania kształtowała się podobnie jak w przypadku ogólnych kosztów utrzymania oraz kosztów zimnej wody, za wyjątkiem kosztów związanych z ogrzewaniem opałem. W 2012r. na ogrzewanie opałem najmniej wydawały gospodarstwa 4-osobowe, a jako kolejne gospodarstwa 5-osobowe i 6-osobowe których wydatki były na podobnym poziomie. Najwyższe koszty związane z ogrzewaniem dotyczyły kosztów energii elektrycznej oraz gazu, następnie centralnego ogrzewania i ciepłej wody, z kolei najniższe były koszty opału. Energia elektryczna i gaz w analizowanym okresie wzrosła w największym stopniu.

Wykres 9

Wydatki na wyposażenie ogółem w zależności od wielkości gospodarstwa domowego w latach 1993-2012 w cenach realnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Budżety gospodarstw domowych z lat 1993-2012 wyd. GUS, Warszawa 1994-2013.

W okresie 1993-2012 następował również wzrost wydatków związanych z wyposażeniem mieszkań. We wszystkich typach gospodarstw domowych nastąpił ich wzrost, przy czym koszty te najwyższe były w gospodarstwach domowych jedno- i dwuosobowych, gdzie wynosiły około 22 zł na osobę w 2012 r. w stosunku do niecałych 10 zł w 1994 r. co oznacza, że w ciągu 20 lat wzrosły dwukrotnie. Najniższe przeciętne koszty związane z wyposażeniem

były w gospodarstwach domowych 5- i 6-osobowych, gdzie wynosiły około 7,5-10 zł, przy czym ich wzrost również był niemal dwukrotny z kosztów na poziomie 4-5 zł w 1994 r.

**4. Podsumowanie**

W okresie 1994-2012 struktura gospodarstw domowych uległa znacznym zmianom. Proporcje w liczbie gospodarstw domowych jednoosobowych oraz 5-osobowych i więcej uległy odwróceniu. Panuje trend ku zmniejszającej się liczbie osób w gospodarstwie. Nastąpiła również poprawa sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych w Polsce - zwiększyła się liczba izb przypadających na gospodarstwo domowe, a także przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę w gospodarstwie domowym.

W tym samym okresie widoczny jest wzrost kosztów utrzymania mieszkania niezależnie od wielkości gospodarstwa domowego, przy czym koszty te są najwyższe w gospodarstwach jednoosobowych, a najwyższe w grupie najliczniejszych gospodarstw. Jednocześnie badając dynamikę największa charakteryzowała gospodarstwa domowe 6-osobowe, z kolei najmniejsza była w gospodarstwach 1- lub 2-osobowych bądź 4- i 5-osobowych w zależności od typu ponoszonych wydatków. Różnicowanie wydatków przypadających na 1 osobę w gospodarstwie domowym w zależności od wielkości gospodarstwa jest zdecydowanie widoczne, a ich wysokość jest tym mniejsza im większe gospodarstwo domowe.

Bibliografia

1. Bryx, M., 2001, *Kierunki pożądaných zmian w polityce mieszkaniowej*, *Sprawy mieszkaniowe*, nr 1-2/2001.
2. Gawron, H., 2012, *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Wyd. UE w Poznaniu, Poznań.
3. GUS, 2013, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Gospodarstwa domowe i rodziny*, Warszawa.
4. GUS, 2014, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin*, Warszawa.
5. GUS, 2013, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2012. Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin*, Warszawa.
6. GUS, 1994-2014, *Budżety gospodarstw domowych*, Warszawa.

THE DIFFERENTIATION OF THE COSTS OF MAINTENANCE AND FITTING OF HOUSING STOCK ACCORDING TO THE SIZE OF A HOUSEHOLD IN POLAND

Summary

For centuries having a place to live is not only one of the most important human needs, but more often fulfills a number of additional features. Changes to the housing needs of society over the years results not only from the social phenomena, cultural and lifestyle of the population, but also from the evolution model of the family in Poland.

The aim of this article is to present how the size of the household and housing condition of the population changed over the years and how it influenced the structure and the size of money spend by households on houses depending on household size in 1994-2012. Sources of information were the data from the National Census and Household Budget published by the CSO.

Key words

housing market, housing affordability, costs of living

JEL Classification

P21, R21, R31

PRAWO

WZMOCNIONA OCHRONA KRAJOBRAZU

W dniu **16 sierpnia 2015r.** wejdzie w życie Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw **w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu**. Przepisy ustawy mają na celu uporządkowanie istniejących oraz wprowadzenie nowych sposobów przeciwdziałania niekontrolowanym zmianom krajobrazu. Ustawa wprowadza do innych aktów prawnych szereg definicji, m.in.: reklamy, szyldu, krajobrazu, krajobrazów kulturowych i priorytetowych.

Jednostki samorządu terytorialnego do dyspozycji otrzymały nowe instrumenty mające na celu podniesienie jakości przestrzeni publicznych. Rady gmin określać będą mogły **zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń**. Na konkretnie wyznaczonych obszarach wprowadzać można np. zakazy lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych i zarządzić wymóg dostosowania stanu istniejącego do założeń uchwały. Dokument ten będzie posiadał status aktu prawa miejscowego. Dla obszarów z zatwierdzonymi „zasadami i warunkami...” gmina dodatkowo będzie mogła wprowadzić **opłatę reklamową** od posiadania tablic i urządzeń reklamowych. Kary za nielegalne reklamy będą wynosić czterdziestokrotność opłat reklamowych i będą zależały od stawek ustalonych przez gminy. Kary w pierwszej kolejności nakładane będą na podmioty, które umieściły reklamę, a jeśli ustalenie tego będzie niemożliwe ukarani będą właściciele nieruchomości, na których znajdują się nielegalne reklamy.

Samorządy wojewódzkie zobowiązane zostały do wykonywania **audytu krajobrazowego**. Będzie on charakteryzował krajobraz występujący na obszarze województwa, wskazywane będą w nim zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazowych oraz rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu. Zapisy audytu będą musiały być uwzględniane przy sporządzaniu SUIKZP, MPZP oraz planów ochrony.

Opracowanie na podstawie: prezydent.pl, sejm.gov.pl.

Opr. *W. G.*

AKTUALNOŚCI