

PRZESTRZENNY WYMIAR BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE A SYNTETYCZNE WSKAŹNIKI SYTUACJI MIESZKANIOWEJ



Krzysztof Andrzej Rosenkiewicz
Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
Wydział Nauk Geograficznych i Geologicznych

Streszczenie

Za wymiar potrzeb mieszkaniowych można uznać deficyty mieszkaniowe. Budownictwo mieszkaniowe w Polsce nie niweluje dysproporcji w tym zakresie. Największe deficyty notuje się na peryferyjnych terenach wiejskich, lecz wpływa to negatywnie na zrównoważony rozwój w skali kraju. Artykuł kończą rekomendacje.

Słowa kluczowe

budownictwo mieszkaniowe, potrzeby mieszkaniowe, deficyt mieszkań, syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej, zrównoważony rozwój

1. Wstęp

Potrzeba posiadania miejsca zamieszkania, domu, należy do sfery podstawowych potrzeb ludzi [por. Kocowski 1982, Parysek 1997, van Vliet 1998, Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015], stąd zagadnienia związane z budownictwem mieszkaniowym, należą do najistotniejszych w debacie publicznej praktycznie na całym świecie.

Sytuacja w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Polsce podlegała w ostatnich dekadach fundamentalnym zmianom, zarówno w zakresie organizacji ruchu budowlanego, dostępności mieszkań jak i technicznego standardu zamieszkania. Doszło do gwałtownej redukcji zakresu i obniżenia rangi polityk mieszkaniowych. W efekcie potraktowania zagadnień związanych z budownictwem mieszkaniowym jako domeny rynku, liczne, mniej zasobne finansowo grupy społeczne nie miały możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie pojawiły się niedostępne wcześniej nowe technologie i możliwości realizacji budownictwa oraz nadrobienia wieloletnich zapóźnień w zakresie form architektonicznych i wyposażenia domów, co wraz z rozwojem

przedsiębiorczości budowlanej znalazło wyraz zwłaszcza w budownictwie indywidualnym.

Następujące okoliczności należy uznać za istotne przy rozpatrywaniu tytułowego zagadnienia:

- obserwowane obecnie ożywienie ruchu budowlanego;
- powrót zagadnień budownictwa mieszkaniowego do głównego nurtu polityki krajowej;
- wciąż istniejące niedobory zasobów mieszkaniowych;
- wzrost znaczenia zagadnień jakości życia, problematyki zrównoważonego rozwoju.

Zagadnienia te nasuwają pytania:

- czy budownictwo mieszkaniowe w Polsce, zwłaszcza w ostatnim okresie, zaspokaja potrzeby mieszkaniowe?

a najpierw:

- jak określić potrzeby mieszkaniowe, ich zakres?

Istotny będzie przy tym, z uwagi na ukierunkowanie zainteresowań autora, przestrzenny wymiar omawianych zjawisk, ich rozmieszczenie w skali kraju. Posłuży do tego analiza wskaźnikowa, będąca po części autorską propozycją.

Częścią analizy są syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej. Analizy obejmują okres od ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego (NSP 2011). Dane statystyczne zaczerpnięto – o ile nie podano inaczej – z Banku Danych Lokalnych GUS, według stanu na koniec 2016r. Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel, zaś przedstawienia kartograficzne zostały wykonane w programie ArcGis.



2. Budownictwo mieszkaniowe jako zaspokajanie potrzeb ludzi

Potrzeby związane z mieszkaniem należą do kategorii potrzeb podstawowych, przejawianych przez każdego człowieka na każdym etapie życia i stanowią zasadniczy powód, dla którego powstają budynki mieszkalne.

Mieszkanie jest przeważnie największą życiową inwestycją ludzi, i nie ma substytutów w innych dobrach. Potrzebę mieszkania niekiedy zalicza się do potrzeb egzystencjalnych [Kocowski 1982]. Potrzeby związane z mieszkaniem, domem można jednak odnieść do każdego z poziomów w hierarchii A. Masłowa [1964], w zależności od sytuacji życiowej poszczególnych osób [Beamish, Carucci Goss, Emmel 2001, Lis 2008]. Mieszkanie, dom zaspokajają potrzeby nie tylko poszczególnych ludzi, ale i całych rodzin, umożliwiając powstawanie i rozwój relacji międzyludzkich, wzrost i wychowanie dzieci, przekazanie wartości rodzinnych i kultury narodowej [Herbst 1992], czyli w najszerszym znaczeniu – odtwarzanie i powiększanie najważniejszych zasobów każdego obszaru – zasobów ludzkich.

J. Dzieciuchowicz [2011] wyróżnia dwa podejścia do ujmowania potrzeb mieszkaniowych: liberalne i normatywne. W pierwszym ich wymiarem jest efektywny popyt na mieszkania, w drugim – relacja między liczbą istniejących czy potencjalnych gospodarstw domowych a liczbą mieszkań. Podejście to można nazwać ilościowym, a potrzeby w takim ujęciu są łatwo mierzalne. Wydaje się, że bardziej aktualne i adekwatne ujęcie zastosowano w badaniach prowadzonych na rzecz Urzędu Miasta Poznania, gdzie potrzeby mieszkaniowe definiuje się jako „różnicę pomiędzy stanem obecnym a stanem pożądanym przez mieszkańców” [Badania Poznań 2015].

Potrzeby mieszkaniowe można ujmować więc na sposób ilościowy, jak i jakościowy, wyróżniając dwie grupy:

- odnoszącą się ilości i wielkości (powierzchni, kubatury) potrzebnych domów i mieszkań, a więc związane z pytaniami „ile” (domów, mieszkań, powierzchni użytkowej potrzeba), wraz z określeniem (administracyjnym) obszaru, którego dotyczą;
- związaną z pytaniami „jakich” (co do formy, własności, wyposażenia) i „gdzie (w jakim otoczeniu)” mieszkań i domów potrzeba [por. Cesarski 2007].

Obie wymienione kategorie mają silny kontekst przestrzenny i zwłaszcza w wypadku ujęcia ilościowego wymiar ten wiąże się z rozmieszczeniem ludności (a także miejsc pracy).

Precyzując, można wyróżnić następujące aspekty problemu mieszkaniowego [Twardoch 2010, s. 5 za Supińska 2005]:

- „mieszkania nie ma;
- mieszkanie jest za małe;
- mieszkanie ma za niski standard wyposażenia (np. brak urządzeń sanitarnych);
- mieszkanie nie jest dostosowane do potrzeb (np. z powodu barier architektonicznych);
- mieszkanie jest źle zlokalizowane (np. w stosunku do miejsca pracy, lub środków komunikacji publicznej);
- mieszkanie jest za drogie;
- mieszkanie ma niepożądany status prawny (np. nieuregulowany, co rodzi poczucie niepewności jutra);
- mieszkanie jest stygmatyzujące (np. z powodu lokalizacji w złej dzielnicy, lub na osiedlu komunalnym);
- mieszkanie izoluje człowieka (np. w wielopiętrowym anonimowym bloku)”.

Trzy kategorie wymienione na początku wyliczenia są powszechnie ujmowane w statystykach publicznych. Pierwsze dwa aspekty dotyczą potrzeb ilościowych, trzeci – jakościowych.

Część budownictwa mieszkaniowego nie służy jednak nawet zaspokojeniu popytu rynkowego, lecz jest realizowana w celu ulokowania kapitału, zwłaszcza w korzystnych lokalizacjach, niekiedy na cele spekulacyjne [por. Gostkowska-Drzewicka, Pestka 2014].

Od 2016r. realizowany jest Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM), wśród którego celów w perspektywie 2030r. znajdują się:

- Cel 1. Osiągnięcie liczby mieszkań przypadającej na 1 tys. mieszkańców na poziomie aktualnej średniej Unii Europejskiej (435).
- Cel 2. Osiągnięcie przez samorządy gminne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy.

Cel 3. Ograniczenie liczby osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) o 2 mln (z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln) [Informacja o realizacji... 2017].

Częścią Programu jest pakiet Mieszkanie Plus (Mieszkanie+), którego filarami są:

- utworzenie systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją dojścia do własności, przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną na terenach publicznych;
- wsparcie społecznego budownictwa czynszowego [Działania korespondujące... 2017].

3. Wskaźniki sytuacji mieszkaniowej – metodyka obliczeń

Potrzeby ludzkie ujawniane, wyrażane są przez preferencje [por. Kotus 2001], co czyni możliwym rozpoznawanie i badanie potrzeb. Odwoływanie się do preferencji jest jednak zagrożone subiektywizmem [Jansen *et al.* 2011 za Priemus 1984]. Aby więc tego uniknąć, artykuł jest skupiony na charakterystyce sytuacji mieszkaniowej w wymiarze przestrzennym. Słowo sytuacja będzie w tym przypadku rozumiane klasycznie – na oznaczenie położenia w badanym układzie, w tym przypadku grupie polskich gmin¹. Niekorzystne sytuacje są wynikiem deficytów ilościowych i jakościowych, związanych z poszczególnymi kategoriami potrzeb ludzkich, a wyrażonych danymi statystycznymi.

W praktyce krajowej rozróżnia się dwie kategorie ilościowego deficytu mieszkań:

- statystyczny niedobór mieszkań – różnica między liczbą mieszkań ogółem i liczbą gospodarstw domowych;
- statystyczny deficyt mieszkaniowy – różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań i liczbą gospodarstw domowych [Witakowski 2016].

Istotne jest zastrzeżenie P. Śleszyńskiego, że „czynniki demograficzne nie mają wprost proporcjonalnego przełożenia na kształtowanie rynku mieszkaniowego” [Śleszyński 2005, s. 55]. Zależności mię-

¹ <https://sjp.pl/sytuacja> [dostęp: 2.03.2018r.].

dzy wzrostem ludności a ruchem budowlanym mogą być dwukierunkowe. Wzrost ludności wzmagają potrzeby (i deficyty) mieszkaniowe, ale też poprawa warunków mieszkaniowych przyczynia się – pośrednio – do rozwoju demograficznego. Zjawisko to jest jednak wówczas odłożone w czasie. Istotniejsze wydają się procesy suburbanizacji, kiedy to względnie niższe koszty mieszkań i samodzielnej budowy domów przyciągają nowych mieszkańców do gmin podmiejskich. Najczęściej są to mieszkańcy sąsiednich miast, ludzie młodzi, w wieku sprzyjającym prokreacji.

Należy więc do wskaźników demograficznych jako istotnych skądinąd wymiarów potrzeb i deficytów mieszkaniowych, podchodzić z pewną ostrożnością.

Zapotrzebowanie na mieszkania wiąże się obecnie raczej z liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców aniżeli z samymi zdarzeniami demograficznymi [por. Mościcka 2013]. M. Cesarski zauważa, że nawet gdy liczba ludności na danym obszarze wykazuje stagnację lub spadek, wyznacznikiem potrzeb mieszkaniowych (w jeszcze większym stopniu) stają się strukturalne przemiany demograficzne, kształtujące głównie jakościowy wymiar potrzeb [Cesarski 2007]. Prowadzi to do wniosku, że wraz ze stopniowym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych w wymiarze ilościowym nie zmniejsza się doniosłość problemu, gdyż pozostają, a wręcz zyskują na znaczeniu, potrzeby jakościowe [por. Cesarski 2007, Jarosz 2010]. Podobne konkluzje zawierają opracowania branżowe [Koniec deficytu...2013, Witański 2016].

W prezentowanym tu ujęciu wymiar potrzeb mieszkaniowych powinien ukazywać więc wskaźnik odnoszący się do deficytów zarówno ilościowych, jak i jakościowych. Do badań włącza się następujące kryteria w zakresie ilościowym:

- potencjalna dostępność mieszkań (liczba mieszkań na 1000 mieszkańców);
- powierzchnia mieszkalna (kombinacja średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę);
- i jakościowym:
- standard wyposażenia lokali (w wodociąg, ustęp spłukiwany i łazienkę);
- wiek budynków.

Pierwsze dwa kryteria zostają uznane za destymulanty, pozostałe za stymulanty potrzeb mieszkaniowych (i potencjalne-

go ruchu budowlanego, który powinien wyrazić się w liczbie oddawanych do użytku mieszkań spełniających odpowiednie standardy). To bowiem najstarsze i pozostające w najgorszym stanie domy i mieszkania częściej nie są wyposażone w łazienkę czy ustęp, a doprowadzenie instalacji powoduje często konieczność znaczącej i kosztownej przebudowy domu, przez co remont staje się nieopłacalny. Nowe zaś budynki, podlegające rygorom prawa budowlanego, są w tego rodzaju instalacje obligatoryjnie wyposażane. Zaawansowany wiek budynków, i związany z nim zabytkowy charakter jest czynnikiem podnoszącym koszty utrzymania budynków, zwłaszcza remontów i przebudów.

Z uwagi na podane powyżej zastrzeżenia P. Śleszyńskiego [2005] i M. Cesarskiego [2007] kryterium demograficzne (zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców) będzie brane pod uwagę wariantowo.

W określeniu wag poszczególnych wskaźników cząstkowych pomocne będą prace, których przedmiotem było badanie motywacji zmiany miejsca zamieszkania.

Ankietowani na potrzeby pracy doktorskiej M. Beima [2007] mieszkańcy podpozańskich osiedli wskazali jako bardzo duży wpływ następujących motywów: nieodpowiedniej powierzchni (41,6%), sytuacji rodzinnej (29,3%), poprawy sytuacji finansowej (25,6%), kwestii środowiskowych (hałasu 20% i zanieczyszczeń w miastach 16,5%), wysokich kosztów (16,8%) i stanu technicznego poprzedniego mieszkania (9,3%).

Ankietowani przez D. Mantey [2011] podając przyczyny opuszczenia dotychczasowych miejsc zamieszkania jako pierwsze wskazanie wymieniali: przyczyny środowiskowe, takie jak potrzeba ciszy, spokoju (24,7%, jednak biorąc pod uwagę dalsze wskazania, wystąpiła zdecydowana dominacja tych przyczyn), potrzebę większego komfortu życia (26,3%), małą powierzchnię i niski standard mieszkania (14,5%), dalej zmianę sytuacji rodzinnej (11,5%), poprawę sytuacji materialnej (5,6%).

Jak widać z powyższego zestawienia, wśród przyczyn powiązanych bezpośrednio z cechami domu czy mieszkania dominowały aspekty pragmatyczne. Warto przy tym zauważyć, że respondentami byli mieszkańcy stref podmiejskich wielkich miast (najczęściej uprzednio mieszkający w największych ośrodkach), a więc osoby przeciętnie lepiej sytuowane niż większość społeczeństwa.

Należy się spodziewać, że wśród mieszkańców mniejszych ośrodków wskazania związane ze standardem zamieszkania będą zajmować jeszcze wyższą pozycję. Konkludując, przyjmuje się, że waga kryteriów potencjalnej dostępności mieszkań, powierzchni mieszkalnej i standardu wyposażenia lokali (w wodociąg, ustęp spłukiwany i łazienkę), powinna być jednakowa i jednocześnie znacząco wyższa niż waga kryterium wieku budynków.

Ostatecznie proponuje się do analizy wskaźnikowej następujące wagi wskaźników cząstkowych: kryteria dostępności, powierzchni i standardu otrzymują wagę 2, kryterium wieku 1.

Kryterium demograficzne będzie brane pod uwagę w dwóch wariantach – z wagą odpowiednio 2 i 3. Powstaną więc 3 syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej, w tym 2 ostatnie – z uwzględnieniem kryteriów demograficznych.

Wymiarem potencjalnej dostępności mieszkań jest liczba mieszkań na 1000 mieszkańców. Wydaje się, że – w świetle przywołanych wcześniej informacji – wskaźnik ten będzie bardziej miarodajny niż statystyczny deficyt mieszkaniowy. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców obrazuje aktualną, potencjalną dostępność mieszkań i jest podstawowym wymiarem wszelkich porównań, także międzynarodowych.

Wzięcie pod uwagę dwóch wskaźników powierzchni mieszkalnej (średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę) niweluje wpływ uwarunkowań kulturowych związanych z dużymi, wielopokoleniowymi gospodarstwami domowymi, które zamieszkują średniej wielkości budynki. Jest to *casus* Beskidów. Odsetki dla poszczególnych gmin zostaną wymnożone, a uzyskane wskaźniki surowe będą następnie standaryzowane.

W analizie standardu wyposażenia lokali pod uwagę zostaną wzięte odsetki mieszkań wyposażonych w wodociąg, ustęp spłukiwany i łazienkę. Odsetki dla poszczególnych gmin wymnożone na zasadzie $A \times B \times C$, dadzą wskaźnik surowy, który będzie standaryzowany.

Źródłem danych o wieku zasobów mieszkaniowych są Narodowe Spisy Powszechne, stąd – z uwagi na informacje podawane przez samych mieszkańców, często niedysponujących precyzyjną wiedzą – dane mogą być w pewnym stopniu nieprecyzyjne (wiek kilku procent zasobów nie jest ustalony i nie jest brany pod uwagę w dalszych

analizach) [por. Zamieszkane budynki 2013, s. 22]. Jednak agregacja w zasobach GUS, dokonana na poziomie powiatów pozwala na dokonywanie odpowiednich analiz.

Na potrzeby niniejszego wskaźnika dane, dostępne na poziomie powiatów (NTS-4) zaczerpnięte zostaną z NSP 2011. Następnie odsetek budynków zbudowanych w poszczególnych okresach będzie mnożony przez wagi częstotkowe, tym większe, im starszy budynek: udział budynków sprzed 1918r. przez 4, z okresu 1918–1944 razy 3, a z okresu PRL (1945–1988) razy 2. Udział najmłodszych zasobów nie będzie mnożony. Przemnożone poszczególne wielkości będą dodane, a otrzymane wyniki dezagregowane na poziom gmin tworzących powiat. Operacja taka nie powinna wpłynąć niekorzystnie na końcowy wskaźnik, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę wagę wieku zasobów. W kolejnym kroku nastąpi standaryzacja.

W przypadku zmian liczby ludności na 1000 mieszkańców wskaźnik częstotkowy jest odniesiony wprost do mieszkańców i dotyczących ich procesów demograficznych. Pod uwagę bierze się wartości oparte na bazie wyników NSP 2011 i naliczane corocznie metodą bilansową poprzez skorygowanie przyrostu rzeczywistego o saldo zmian administracyjnych. Sumy sald z okresu 2011–2016 stanowią wartości surowe dla gmin, które następnie będą poddane standaryzacji, przy potraktowaniu ich jako stymulant potrzeb mieszkaniowych.

Procedura obliczeń jest następująca:

- Przyjęte w analizie dane dla poszczególnych kryteriów zostaną zestandaryzowane poprzez odjęcie od poszczególnych wartości średniej dla wszystkich gmin, a następnie podzielenie przez odchylenie standardowe i zmianę znaku w przypadku destymulant. W ten sposób zostaną otrzymane wskaźniki cząstkowe.
- Syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej poszczególnych gmin są sumami wskaźników cząstkowych pomnożonych przez nadane im wagi, następnie podzielonymi przez sumę wag².

Uzyskany wynik – w myśl przytoczonej wiedzy – powinien wskazywać na większe lub mniejsze deficyty mieszkaniowe, a więc i potrzeby w zakresie rozwoju nowego budownictwa.

4. Deficyty zasobów mieszkaniowych w ujęciu krajowym

W praktyce polskiej po 1989r. potrzeby mieszkaniowe były w zbyt dużym stopniu utożsamiane z efektywnym popytem [por. Śleszyński 2005, Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015], co kierunkowało też, bardzo ograniczoną co do zakresu, interwencję władz publicznych w tej dziedzinie. Polityki mieszkaniowe samorządów zostały zredukowane do ustawowych minimów i pozbawione wymiaru strategicznego. Zupełnie marginalnie odnoszono się do problematyki segmentu mieszkań dostępnych. Mianem takim określa się „mieszkania, które powstały w wyniku działań z zakresu polityki mieszkaniowej, przeznaczone dla osób które nie mogą osiągnąć mieszkania na wolnym rynku” [Twardoch 2010, s. 12]. Można stwierdzić, że dostępność mieszkań była obniżona systemowo. Efektywny popyt wspierały też w istocie rządowe programy takie jak „Rodzina na swoim”, a szczególnie „Mieszkanie dla Młodych” [por. Radziński 2014, Kirejczyk 2015].

Struktura nowego budownictwa mieszkaniowego jest w aspekcie dostępności ekonomicznej niekorzystna. Spośród lokali oddanych do użytku w latach 2011–2016 97,1% stanowią mieszkania, które nie służą poprawie dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach [Witakowski 2016]. Zwraca uwagę zwiększona koncentracja budownictwa mieszkaniowego w największych ośrodkach, będących liderami przemian społeczno-gospodarczych [por. Śleszyński 2005, Kornilowicz, Żelawski 2007, Rogatka 2013]. O ile w 1991r. w obecnych miastach wojewódzkich oddano około 25% wszystkich mieszkań wybudowanych w Polsce, o tyle w 2016r. około 40%. W jeszcze większym stopniu zwiększył się udział budownictwa w gminach otaczających największe miasta, w ich obszarach funkcjonalnych [por. Rogatka 2013]. W 16 gminach podmiejskich w latach 2011–2016 oddano do użytku ponad 150 mieszkań na 1000 mieszkańców. Liderami okazały się: Stawiguda (194,4), Komorniki (157,6) i Kosakowo (157,1).

Niemal zupełny zastój w zakresie oddawania nowych domów i mieszkań do użytku wystąpił na znacznych obszarach Polski Wschodniej, na północy

kraju, w woj. opolskim oraz na obrzeżach łódzkiego i świętokrzyskiego. W gminach Ulhówek, Rachanie, Krynice, Telatyn w woj. lubelskim oraz w Gozdniczy w woj. lubuskim oddano w analizowanym przedziale czasu 0,6–1,2 mieszkania na 1000 osób. Sytuację w skali ogólnopolskiej obrazuje Rysunek 1.

Jest to po części odzwierciedlenie procesów demograficznych – silnego napływu ludzi młodych do największych ośrodków, ale też odzwierciedlenie siły nabywczej ludzi – mieszkania buduje się tam, gdzie mogą być sprzedane.

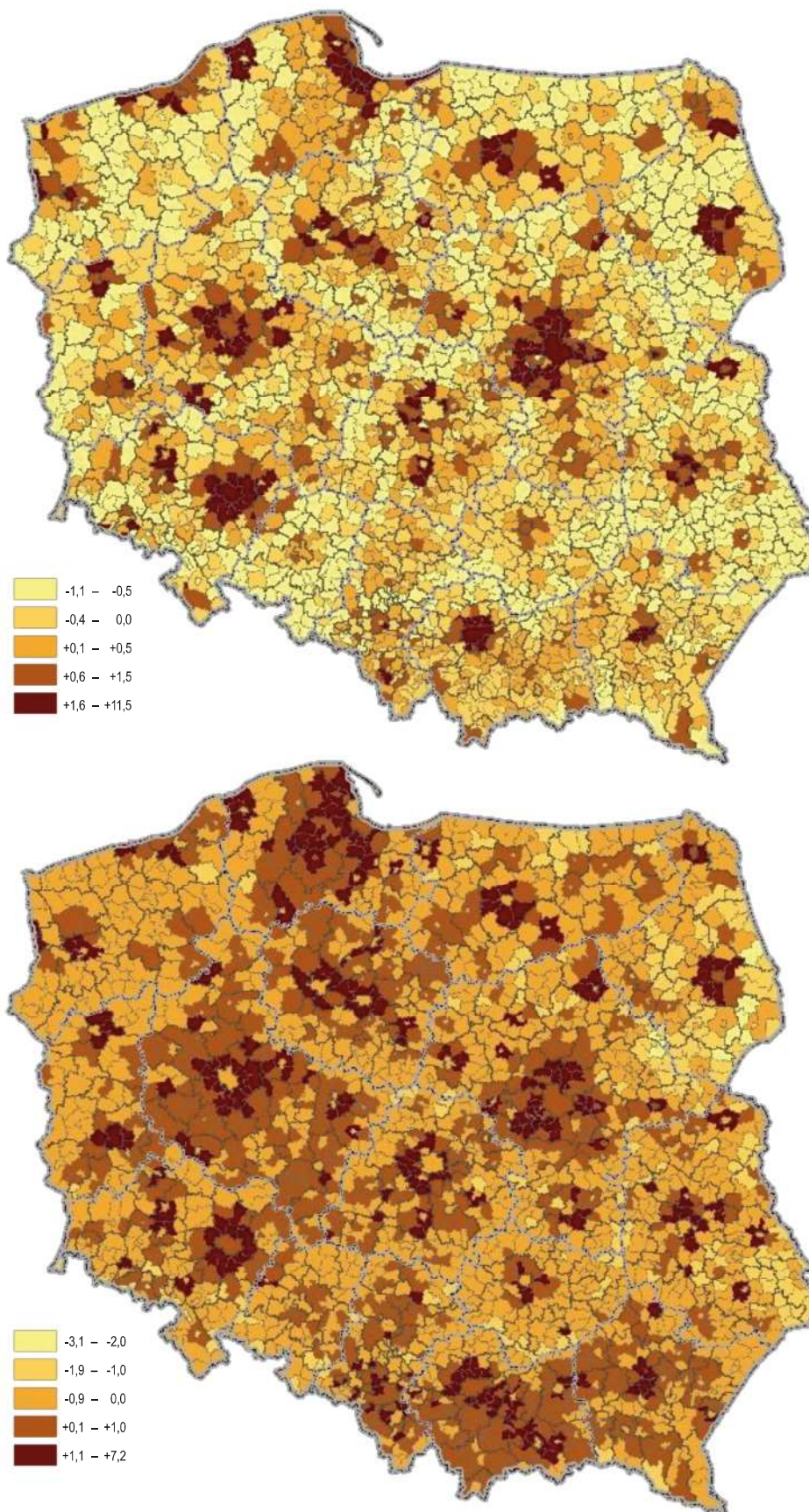
Nastąpiła bowiem swoista „prywatyzacja potrzeb mieszkaniowych” [Jarosz 2010]. W praktyce poza miastami i ich obszarami funkcjonalnymi nastąpiło zahamowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego poza trybem indywidualnym. Na terenie 1528 gmin w całym analizowanym w latach 2002–2014 nie powstały żadne mieszkania spółdzielcze, zakładowe, komunalne ani społeczne czynszowe. Są wśród nich tak znaczne miasta i gminy jak Czechowice-Dziedzice (43 tys. mieszkańców), Łuków (30 tys.), Turek, Gostyń, Koluszki, Radzymin, Lubań, Janów Lubelski, Limanowa, Mszczonów, Kostrzyn (Wielkopolski) czy podwarszawskie, a więc drogie lokalizacje, jak Podkowa Leśna czy Michałowice, a także kurorty takie jak Ustroń, Wisła czy Karpacz. W praktyce oznacza to wykluczenie milionów Polaków z możliwości dostępu do własnego mieszkania. Zauważyć należy, że przypadki tego rodzaju gmin są rzadsze na Ziemiach Zachodnich i Północnych.

Opisywaną sytuację pogarsza fakt, że mieszkania komunalne rzadko powstają w ośrodkach, gdzie dynamika budownictwa komercyjnego również jest słaba – w miastach Górnego Śląska i Zagłębia, Kaliszu, Radomiu, Łodzi. W dwu ostatnich w latach 2012 – 2016 nie powstało żadne mieszkanie komunalne. Słabe natężenie budowy mieszkań komunalnych w ostatnich kilkunastu latach charakteryzowało także Kraków, Tarnów, Bielsko-Białą, Rzeszów, Gdańsk, Gdynia, Szczecin, Gorzów Wlkp., Zieloną Górę. W ostatnich latach zahamowaniu uległo tempo budowy mieszkań komunalnych we Wrocławiu. Opisywane okoliczności są wysoce niekorzystne dla niżej sytuowanych osób i rodzin, ponieważ koszty pozyskania mieszkania na rynku są w dużych ośrodkach szczególnie wysokie.

² W wariantcie I suma wag wynosi 7, w II – 9, w III – 10.

Rysunek 1-2

Mieszkania oddane do użytkowania i zmiany liczby ludności na 1000 mieszkańców w latach 2011–2016 (dane standaryzowane)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Przez niedostępność mieszkań dla większości ludzi młodych, w wieku prokreacyjnym, ograniczona została więc pozioma mobilność społeczna, konieczna dla lepszego funkcjonowania rynku pracy, pojawiło się nadmierne zapotrzebowanie na lokale komunalne [Twardoch 2010]. W 2016r. na najem mieszkania od gminy oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych i liczba ta była w ostatnich latach niemal niezmienna [por. Witakowski 2016].

W zakresie statystycznego niedoboru mieszkań stan równowagi osiągnięto około 2011r. i pod koniec 2015r. było w Polsce 547 tys. mieszkań więcej aniżeli gospodarstw domowych. Statystyczny deficyt mieszkaniowy, wynoszący według NSP 2011 1043 tys. mieszkań, zmniejszył się do końca 2015r. do około 468 tys.

Należy wziąć pod uwagę, że liczba ludności kraju, a zwłaszcza liczebność gospodarstw domowych, jest szacowana na podstawie wyników Narodowego Spisu Powszechnego z 2011r. Jednak nawet jeśli uwzględnimy najnowszą falę emigracji, na wielkość deficytu ma wpływ tylko część tej fali, mianowicie gospodarstwa domowe nieposiadające mieszkania w kraju, które w nieodległej perspektywie zamierzają wrócić do Polski. Przy aktualnej skali ruchu budowlanego, wynoszącej w latach 2011–2016 143–163 tys. mieszkań rocznie (a obecnie jeszcze więcej) oraz przy ubytkach zasobu rzędu 0,11% na rok, w sytuacji stabilizacji liczby ludności i gospodarstw domowych może się okazać, że i ten brak został już przezwyciężony.

Szacując ilościowe niedobory mieszkań i domów należy wziąć pod uwagę dwie okoliczności:

1. Wspólne zamieszkiwanie wynika niekiedy ze świadomego wyboru bądź tradycji. Według danych NSP z 2011r. w mieszkaniach niesamodzielnych mieszkało 2 587,9 tys. gospodarstw domowych, w tym 1 514,8 tys. w miastach (16,6% gospodarstw domowych) i 1 073,1 na obszarach wiejskich (24,3% gospodarstw domowych). Od tej pory, przy szybkim spadku statystycznego deficytu mieszkaniowego w miastach, na obszarach wiejskich deficyt jest względnie stały i oscyluje wokół 500 tys. mieszkań [Mościcka 2013]. Jest tak głównie na tych obszarach, gdzie istnieje tradycja rodzin wielopokoleniowych. Nie oznacza to w takich sytuacjach poczucia braku domu w sensie władania, poczucia bycia u siebie.

2. Poza tym deficyty mieszkaniowe powinny być rozpatrywane w skali lokalnej, co ma odniesienie do zagadnienia zrównoważonego rozwoju, które jest rozpatrywane w różnych skalach przestrzennych [por. Mierzejewska 2009]. Poszczególne obszary – miasta czy gminy – nie mogą być uważane za zrównoważone w pełnym znaczeniu, jeśli nie są akceptowalne dla ludzi jako miejsca życia, pracy i kontaktów [Bramley *et al.* 2010]. Kwestia dostępności mieszkań jest tu sprawą podstawową i kluczową.

Polacy dysponują statystycznie najmniej – w Unii Europejskiej liczbą mieszkań na 1000 mieszkańców. Na koniec 2016r. na 1000 mieszkańców Polski przypadało 371,3 mieszkania wobec 329,8 w 2003r. Wskaźnik ten waha się od 415,2 w woj. mazowieckim i 406,3 w woj. łódzkim do 343,8 w woj. małopolskim, 342,8 w woj. wielkopolskim i 308,2 w woj. podkarpackim. W analizowanym okresie kolejność województw pod tym względem nie zmieniła się, nieco wzrosły zaś dysproporcje. Najkorzystniejsza sytuacja panuje w środkowej części kraju, najtrudniejsza – w województwach peryferyjnych, zwłaszcza na terenach wiejskich i w małych miastach.

W największych miastach liczba mieszkań na 1000 mieszkańców przekracza 450, czyli średnią UE. W liczbie tej znajduje się jednak znaczna ilość mieszkań faktycznie niezamieszkałych, stanowiących lokatę kapitału, a także mieszkań niesprzedanych przez deweloperów. Jak wspomniano wcześniej, nie są to zasoby dostępne dla najbardziej potrzebujących grup odbiorców. Podobnie jest w najpopularniejszych miejscowościach turystycznych (takich jak obszar wiejski gm. Dziwnów, gdzie na 1000 mieszkańców oficjalnie przypada 1125 mieszkań). Wynik ten powodują jednak tak zwane drugie domy, służące do najwyżej do okazjonalnego najmu w celach turystycznych.

Już obecnie w niektórych gminach na terenach wiejskich we wschodniej Polsce przypada ponad 400, a nawet 500 mieszkań na 1000 mieszkańców. Na obszarze wiejskim gminy Krynki wielkość ta osiągnęła 896. Fakt ten, z uwagi na standard tego typu zasobów, a przede wszystkim niską mobilność ludności i szersze uwarunkowania społeczno-gospodarcze nie powoduje wzrostu dostępności mieszkań w skali kraju [Salamon, Muzioł–Węclawowicz 2015].

Mieszkania są bowiem – w warunkach polskich – potrzebne tam, gdzie mieszkają ludzie przejawiający potrzeby,

a poza tym w obszarach wyraźnego napływu ludności (z uwagi na możliwości pracy czy nauki). Model, w którym czynsze i ceny są kształtowane przez rynek, a budowa mieszkań następuje tam, gdzie się to opłaca, wspiera rozwój ukształtowanych przez rynek centrów rozwoju – najczęściej największych aglomeracji miejskich. Do tych ośrodków napływają nowi pracownicy, zapewniając ich rozwój, często kosztem pozostałych obszarów. Proces ten jest niekorzystny dla zrównoważonego rozwoju w skali kraju.

Są w Polsce zwarte obszary, gdzie liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynosi 320 i mniej. Jest tak zwłaszcza na obszarach z dużym udziałem ludności wiejskiej. Przykładowo w całym podregionie nowosądeckim wskaźnik ten w 2016r. osiągał 278 (w tym w gminie Korzenna 203, Słopnice 210), w podregionie krośnieńskim 299, nowotararskim 300. Podobne wartości dominowały w całej Małopolsce poza największymi ośrodkami, na Kurpiach, Kaszubach, a także na zwartych obszarach południowej Wielkopolski. Wielkości takie, biorąc pod uwagę znaczne natężenie budownictwa mieszkaniowego na tych terenach, wiązać należy z utrzymującą się tradycją zamieszkiwania dużych, często wielopokoleniowych rodzin w jednym domu przy zastępowaniu starych, zdekapitalizowanych domów nowymi.

Niskie nasycenie mieszkaniem występuje też w niektórych rejonach Górnego Śląska oraz Ziemi Zachodnich i Północnych.

Następuje wzrost średniej wielkości mieszkań. W latach 2002–2016 wartość ta wzrosła w skali kraju z 68,2 m² do 73,8 m². Największymi mieszkaniami dysponują mieszkańcy gmin podwarszawskich po zachodniej stronie stolicy, gdzie wielkości średnie przekraczają 130 m². Do grupy tej zalicza się też Dobra (Szczecińska) i nadmorski Rewal. Generalnie zaś największe domy i mieszkania spotyka się na obszarach suburbanizacji wokół wielkich miast oraz w nadmorskich kurortach, ale też w wyludniających się gminach Podlasia.

Z kolei najmniejsze lokale mieszkalne charakteryzują miasta ze znacznym udziałem bloków powojennych. Tam powierzchnia statystycznego mieszkania mieści się w przedziale 50–55 m². Są w tej grupie Łódź, wiele miast Górnego Śląska czy Wałbrzych, a więc ośrodki najszybciej tracące mieszkańców.

Szczególnym problemem, zwłaszcza na tle standardów europejskich, jest przeludnienie mieszkań. Problem taki dotyczy ponad 44% społeczeństwa,

a powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 mieszkańca Polski w 2016r. wynosiła 27,4 m², a więc znacznie mniej niż w krajach Europy Zachodniej, także tych z dużym udziałem budownictwa wielorodzinnego, jak Hiszpania czy Niemcy.

Największe powierzchnie mieszkalne przypadające na jedną osobę notuje się w gminach turystycznych (np. na obszarze wiejskim gm. Dziwnów 127,7 m², co, jak wspomniano, ma słaby związek z rzeczywistą sytuacją mieszkaniową), poza tym na obszarach nasilonej suburbanizacji, często o charakterze luksusowym, zwłaszcza w Warszawie i okolicach (niekiedy powyżej 50 m²). Wokół innych dużych miast wartości te wynoszą regularnie powyżej 30 m², przy czym generalnie spadają wraz z wielkością ośrodka aglomeracji. Duże jak na polskie warunki powierzchnie (powyżej 35 m²) przypadają na pojedynczych mieszkańców na wyludniających się terenach Polski Wschodniej (w gm. Krynki na terenie wiejskim 60,4 m²) czy Śląska Opolskiego.

Najmniejsze powierzchnie przypadające na jedną osobę często towarzyszą obszarom prężnym demograficznie, o znacznym udziale tradycyjnych, dużych rodzin (wspomniane już Słupnice 20 m², Korzenna 19,5 m², Gniewino na Kaszubach 19,1 m²). Wielkości nieprzekraczające 20 m² na osobę dominują na obszarach Powiśla i znacznej części Mazur (obszar wiejski gminy Susz 17,8 m², Stary Targ 18,7 m², Pelplin 18,8 m²), generalnie na terenach wiejskich w północnej Polsce, gdzie zasoby powojenne to głównie popegeerowskie budownictwo blokowe.

Największe domy powstają w strefach podmiejskich metropolii. Duże domy buduje się też na Podlasiu czy Śląsku Opolskim, a więc na obszarach o zaawansowanych procesach starzenia się społeczeństwa i depopulacji. Znaczna część tych domów to budowle wznieszone przez emigrantów z zamiarem ewentualnego zamieszkania w przyszłości, ewentualnie wynik wsparcia pozostałej na miejscu rodziny. Trudno obecnie określić perspektywy przyszłego wykorzystania i utrzymywania takich domostw.

Najmniejsze domy budowane są tam, gdzie średnie powierzchnie istniejących zasobów mieszkaniowych są najmniejsze, co można wiązać z rozpowszechnieniem reguły „dobrego sąsiedztwa” jako podstawy lokalizacji budynków i określania ich parametrów, ale także z niską siłą nabywczą mieszkańców, co pogłębia przestrzenne dysproporcje i w tym zakresie.

Znaczna część Polaków mieszka w warunkach substandardowych, określanych z uwagi na stan i wiek budynku, wyposażenie w instalacje i powierzchnię mieszkalną. Na podstawie wyników NSP 2011 do kategorii tej zaliczono 10,7% mieszkań zamieszkałych stale (1334 tys.), zasiedlonych przez 14,1% mieszkańców Polski (5,4 mln osób). W miastach kategorią tą objęto ponad 2,2 mln ludzi (9,6%), a na wsi ponad 3,1 mln (21%). Problem dotyczy w szczególności województw: lubelskiego (18,5% zasobów mieszkaniowych zamieszkałych stale), świętokrzyskiego (18,2%), łódzkiego (13,8%) oraz podkarpackiego (13%). Najwyższy odsetek osób w warunkach substandardowych mieszka w województwach: świętokrzyskim i lubelskim (po 21,2% osób zamieszkałych stale) oraz łódzkim (16%) [Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015, s. 34]. Nadal w Polsce wiele mieszkań nie jest wyposażonych w podstawowe instalacje. Wodociąg jest doprowadzony do niemal wszystkich (99,1%) mieszkań w miastach, ale znacznie mniej na terenach wiejskich (92,1%). Łazienka jest w 95,5% mieszkań miejskich, ale już tylko w 82,6% zlokalizowanych na wsi, a są w Polsce gminy, gdzie wskaźniki te nie osiągają 50%.

Ogólnie wiek budynków mieszkalnych w Polsce nie jest zaawansowany na tle innych państw europejskich [por. Gawron 2012], przy czym cecha ta wykazuje znaczne zróżnicowanie wewnątrz-krajowe. Najstarszą strukturą zasobów mieszkaniowych na tle kraju charakteryzuje się część południowo-zachodnia (województwa: dolnośląskie, opolskie, lubuskie). W województwie dolnośląskim 22% budynków pochodzi sprzed 1918r., dalsze 28,5% z lat 1918–1944. Łącznie zamieszkuje w nich 43,5% mieszkańców. Należy jednak wziąć pod uwagę, że budynki te są – jak na swój wiek – dobrze wyposażone w instalacje, a solidne wykonanie powoduje, że znaczna ich część jest wciąż w dobrym stanie. Często jednak tańsza niż remont okazuje się budowa nowego domu. Starzeją się także zasoby powojenne, odzwierciedlające normatywy odbiegające od dzisiejszych standardów, dotyczące zarówno mieszkań (w aspekcie powierzchni, wykonania, wyposażenia) jak i osiedli (głównie w zakresie miejsc parkingowych).

Najmłodsza zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje dawny zabór rosyjski, w tym szczególnie – z uwagi na uwarunkowania ostatnich dekad – województwo mazowieckie, gdzie sprzed 1918r. pochodzi 1,6% budynków, z okresu II RP 8%, zaś po 1989r. powstało 27% budynków, zamieszkałych przez 25,4% mieszkańców.

5. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w kontekście analiz wskaźnikowych

Interesującym przyczynkiem jest opracowanie P. Śleszyńskiego [2005], który badał perspektywę kształtowania się popytu na mieszkania, analizując wypadkową 8 czynników: demograficznych, ekonomicznych i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w układzie 2478 gmin (bez podziałów wewnętrznych na dzielnice, tereny miejskie i wiejskie). Jako składowe potrzeb mieszkaniowych były traktowane: odsetek brakujących mieszkań, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, przeciętna powierzchnia mieszkania na jedną osobę.

P. Śleszyński badał też korelacje i regresje pomiędzy wynikami dla poszczególnych czynników a liczbą powstających mieszkań. Związek z liczbą brakujących mieszkań był do pewnego stopnia pozytywny, jednak w pewnym momencie trend ulegał odwróceniu. Natomiast związek z przeciętną powierzchnią przypadającą na osobę był pozytywny, co świadczyło o braku zaspokojenia podstawowych potrzeb przez ruch budowlany. W konkluzji prognozował dalsze rozwarstwienie stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Od czasu publikacji artykułu minęło niemal 13 lat. Można założyć, że sytuacja nie uległa zasadniczej zmianie. Uprzednio przytoczone fakty stanowią wstęp do charakterystyki sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych gminach na tle ogólnopolskim.

Potencjalna dostępność mieszkań

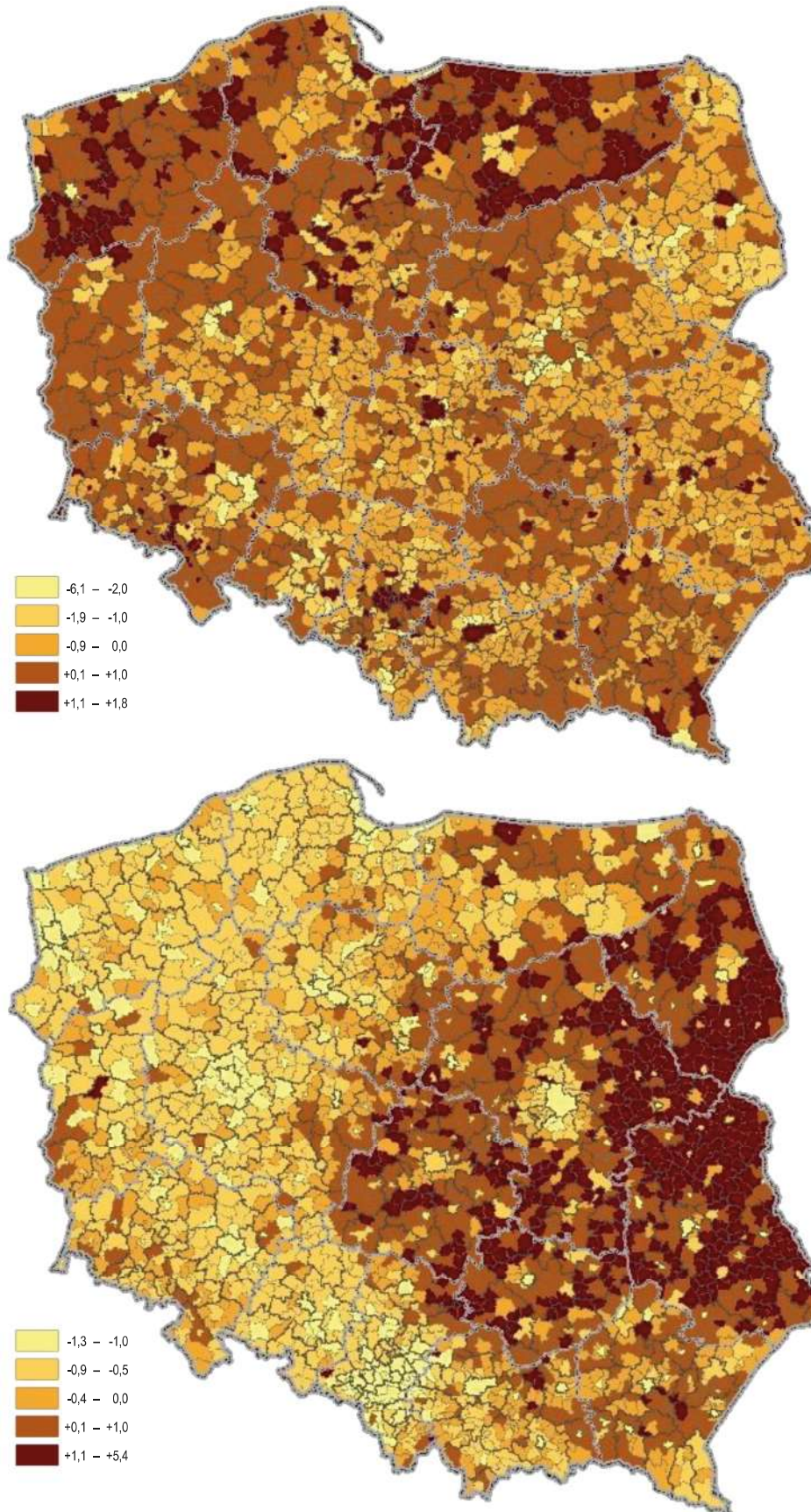
Maksymalną wartość wskaźnika (powyżej 2) zjawisko przyjmuje w gminach Korzenna, Słupnice i Łososina Dolna w Małopolsce, a najniższy w Krynicy Morskiej (-10,46). Wynik niższy od -5 został odnotowany także w miastach i gminach Międzyzdroje oraz Dziwnów, a także w gminach Dubicze Cerkiewne, Orla i Narewka na Podlasiu.

Wiek zasobów mieszkaniowych

Najmłodszą strukturą wiekową mieszkań charakteryzują się gminy powiatu piaseczyńskiego (suma wskaźnika -2,08), dalej inne powiaty podwarszawskie. Na przeciwnym krańcu znalazły się, tworzące przestrzenne zgrupowanie, powiaty Dolnego Śląska, uzyskujące notę 2,5 i więcej. Obszar ten obejmuje powiaty ziemskie na terenie Sudetów od Lubania po Kłodzko.

Rysunek 3-4

Wskaźniki powierzchni mieszkalnej i wyposażenia lokali według stanu na 2016r: (dane standaryzowane)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Powierzchnia mieszkalna

Wielkości średniej powierzchni 1 mieszkania i powierzchni mieszkalnej na 1 osobę są średnio skorelowane w grupie gmin – współczynnik korelacji liniowej wynosi 0,52. Wskaźnik powierzchni jest istotny z punktu widzenia przyszłości gospodarstw domowych, zwłaszcza planów prokreacyjnych. Większe mieszkania generalnie sprzyjają powiększaniu rodzin. Z drugiej strony małe lokale wzmacniają potrzeby i popyt na nowe. Najwyższy poziom wskaźnika (powyżej 1,8) uzyskano w przypadku Chełmży, Świętochłowic i Kamiennej Góry, zaś najniższe (poniżej -5) dla Rewala, Krynicy Morskiej i Podkowy Leśnej. W przypadku Rewala i Krynicy na wynik rzutuje znaczny zasób lokali na cele turystyczno-wypoczynkowe.

Standard wyposażenia lokali

Najwyższą wartość (5,4) wskaźnik zyskał w gminie Strachówka w pow. wołomińskim w woj. mazowieckim, gdzie z przyłącza wodociągowego może ko-

rzystać 42,6% mieszkańców, a z łazienki tylko 39,2%. Wartości powyżej 3,5 dotyczą też Chlewisk (w pow. szydłowieckim woj. mazowieckiego) oraz Sidry i Szudziałowa na Podlasiu, a zbliżone – szeregu gmin w województwach: podlaskim, lubelskim, świętokrzyskim i mazowieckim. Wartości najniższe (poniżej -1,29) odnotowały miasta Sopot, Tychy i Głogów, a niewiele różniące się – kilkanaście miast, przeważnie w północnej Polsce, w tym nadbałtyckie kurorty. Można zauważyć, że przestrzenny wskaźnik wyposażenia mieszkań jest jakby negatywnym wskaźnikiem powierzchni. Na tym tle odchylenie pozytywne prezentują gminy wokół wielkich miast, południowa Wielkopolska i peryferyjne obszary Górnego Śląska, a negatywne – znaczne połacie Warmii, Mazur i Beskidów (Rysunek 3–4).

Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców

Po standaryzacji wskaźnika demograficznego najwyższy wynik otrzymała gmina podpoznańska gmina Komorniki (7,15).

Wynik 5 przekroczyło też 9 gmin w obszarach metropolitalnych: Dopiewo, Stawiguda, Pruszcz Gdański, Kosakowo, Dobra (Szczecińska), Rokietnica, Obrowo, Kleszczewo i Siechnice. Najniższą wartość (poniżej -2) obliczono dla gmin Czyże, Dubicze Cerkiewne, Hel, Milejczyce, Orla, Szudziałowo, Nur, Narew i Sterdyń, położonych (z wyjątkiem Helu) na historycznym Podlasiu.

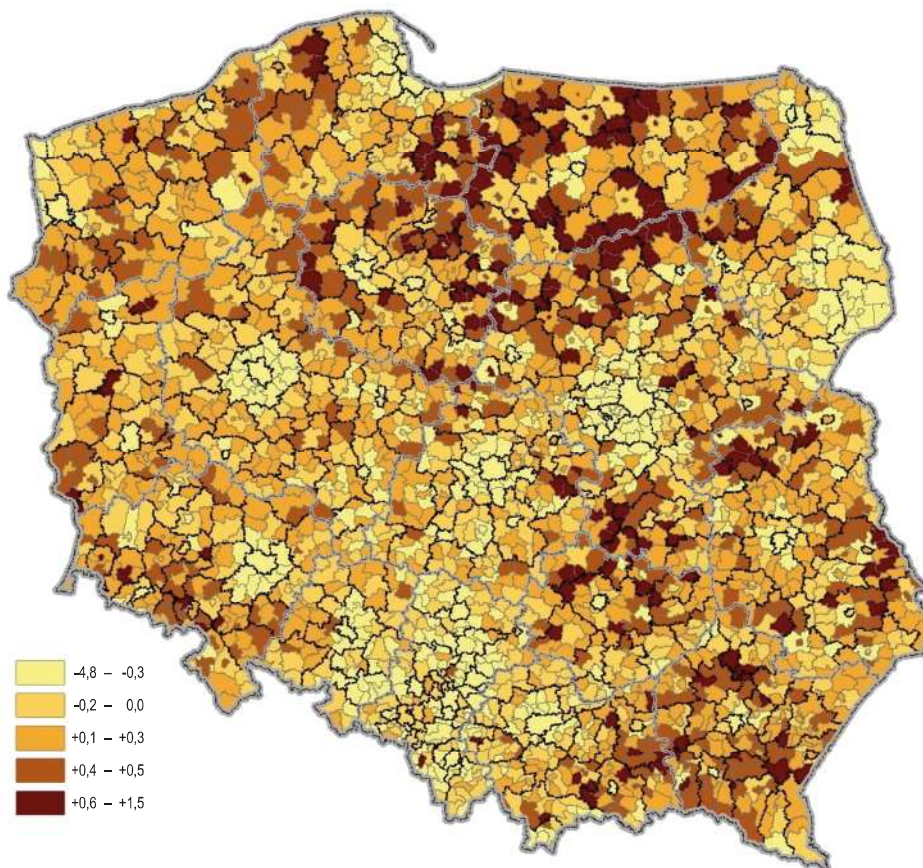
6. Analiza syntetycznych wskaźników sytuacji mieszkaniowej

Obliczone syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej zestawiono z rzeczywistymi wynikami ruchu budowlanego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, co umożliwi porównania i analizy.

Wskaźnik I nie obejmuje zmian demograficznych. Przestrzenny rozkład standaryzowanych wartości wskaźnika przedstawiony został na Rysunku 5.

Rysunek 5

Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja I)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Szczególne zgrupowanie gmin o największym natężeniu zjawiska występuje w Polsce Wschodniej, zwłaszcza wzdłuż granic Warmii i Mazur wraz z przyległymi obszarami sąsiednich województw. Najwyższą wartość wskaźnika uzyskano dla gminy Kozłowo w pow. nidzickim (1,53). Dalsze miejsca (wartości w przedziale 1,07–1,12) zajęły gminy Rozogi, Górowo Iławskie i Świątki, położone w tym samym województwie, rozdzielone gm. Łanięta w pow. kutnowskim woj. łódzkiego. Kolejne pozycje (wynik powyżej 1) zajęły: wymieniana już Strachówka, następnie Waśniów (pow. ostrowiecki woj. świętokrzyskiego) oraz Czarnia w pow. ostrołęckim na Mazowszu (Kurpiach). Tak więc obszary o trudnej sytuacji mieszkaniowej rozciągają się już 30 km na wschód od centrum Warszawy.

Pierwszym ośrodkiem powiatowym jest w tym zestawieniu Sławno w woj. zachodniopomorskim (na miejscu 64), a pierwszym miastem wojewódzkim – Bydgoszcz na miejscu 2100.

Najniższy wynik odnotowano w tym układzie w przypadku Krynicy Morskiej (-4,84), a następnie Rewala, Dziwnowa i Międzyzdrojów (wszystkie poniżej -2,5). Dalej przeplatają się gminy obszarów metropolitalnych i gminy turystyczne. Patrząc od najniższych wartości, pierwszą gminą spoza tych kategorii jest Orla na 23 miejscu od końca (2457 od początku), a wśród miast wojewódzkich – Warszawa na 39 lokacie od końca (2441 od początku). Generalnie, poza wymienionymi obszarami, najniższe wartości wskaźnika charakteryzują wyludniające się obszary Górnego Śląska, Opolszczyzny, a także Podlasia.

Wskaźnik II obejmuje zmiany liczby ludności, którym nadano wagę 2. Przestrzenny obraz wskaźnika prezentuje Rysunek 6.

W stosunku do wskaźnika I zauważyć można większe wyrównanie wartości wskaźnika. Wyższe niż w poprzednim zestawieniu wartości ujawniają się w przypadku gmin Kaszub i nielicznych w innych częściach kraju (w wojewódz-

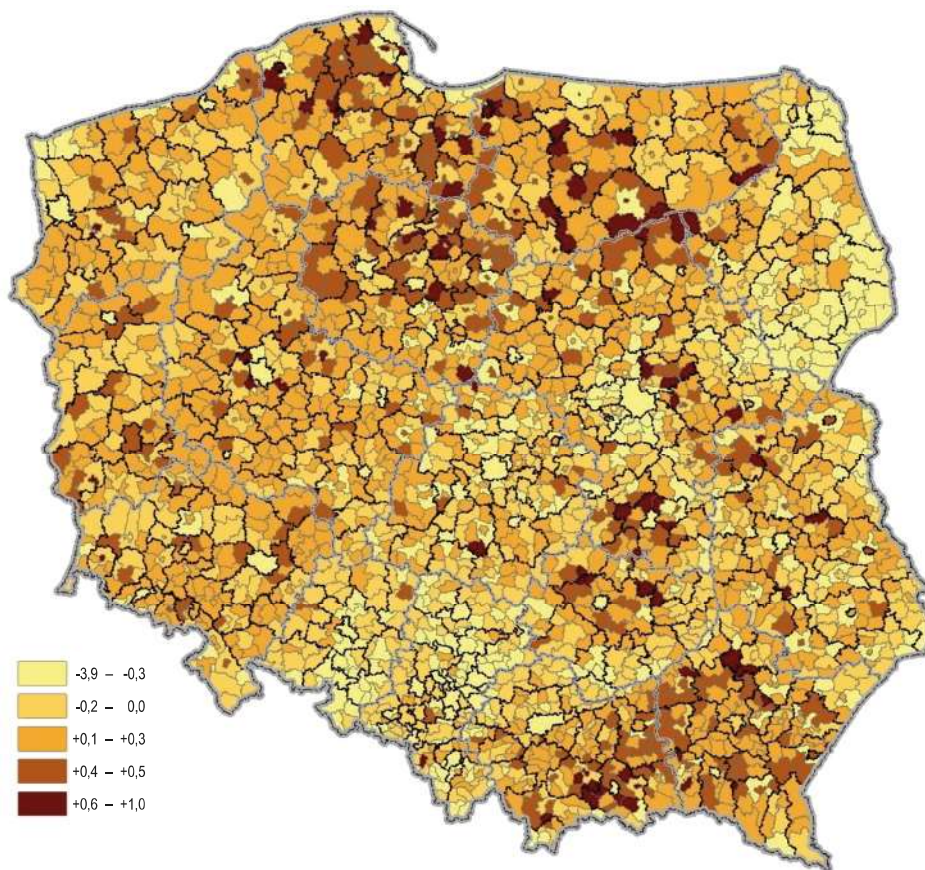
twach zachodnich, Wielkopolsce, w Beskidach).

Wartości skrajne odnotowano ponownie w Kozłowie (1,05) i w gm. Obrowo (gmina podmiejska w pow. toruńskim; 1,00). Dalsze miejsca, z wynikami w przedziale 0,79–0,89, zajmują: gm. Poświętne w pow. wołomińskim. Szczytno (jednocześnie pierwszy ośrodek powiatowy) i znane z poprzedniego zestawienia Świątki oraz gm. wiejska Gniezno w woj. wielkopolskim. Pierwszym z miast wojewódzkich jest tym razem Rzeszów na miejscu 1962, potem Olszyn na miejscu 2058.

Ostatnie miejsca w zestawieniu zajęły tym razem te same gminy, co w przypadku poprzedniego wskaźnika: Krynica Morska (-3,9), następnie Dziwnów, Międzyzdroje i Rewal (wszystkie poniżej -2). Na kolejnych miejscach od końca uplasowały się Podkowa Leśna i Dubicze Cerkiewne. Tak więc wskaźnik zmian ludności nawet przy stosunkowo niewielkiej wadze dość istotnie modyfikuje statystykę kolejności gmin.

Rysunek 6

Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja II)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

Wskaźnik III różni się od poprzedniego tym, że zmiany ludności otrzymały wagę 3. Rysunek 7 obrazuje, jakie zmiany zaszły w stosunku do wskaźnika II.

Zauważyć można, że wartości wskaźnika uległy dalszym przesunięciom. Powyższa mapa unaocznia, że nadanie większej wagi czynnikom demograficznym podwyższa wielkość deficytu w przypadku gmin kaszubskich, a także niektórych gmin w obszarach metropolitalnych zachodniej części Polski. Uwidoczniło się też wyraźniej zgrupowanie gmin wokół Nowego Sącza. Czołowe lokaty zajmują: Obrowo (1,44), a dalej Komorniki i Stawiguda. Wynik powyżej 1 uzyskały także gminy: Pruszcz Gdański, Kosakowo, Kleszczów, Kleszczewo, Rokietnica, Dopiewo i Gniezno. Są to głównie gminy obszarów metropolitalnych (w tym łącznie 4 podpoznańskie i 2 z obszaru trójmiejskiego). Wyjątkami są Kleszczów (gmina dynamicznie rozwijająca się z uwagi na lokalizację kopalni i elektrowni „Belchatów”) oraz Gniezno. Pierwszym ośrodkiem powiatowym jest

Szczytno (11 lokata – zaraz za gm. Gniezno) zaś wojewódzkim – Olsztyn (1424 miejsce), następnie Rzeszów (1575 miejsce).

Końcowe miejsca to ponownie Krynica Morska (-3,56), Dziwnów i Międzyzdroje, następnie Dubicze Cerkiewne, Podkowa Leśna i Orla.

7. Analiza korelacji

Ciekawym uzupełnieniem analiz wskaźników może być analiza korelacji między poszczególnymi wskaźnikami częściowymi i syntetycznymi (I, II, III) a liczbą mieszkań oddanych do użytku. W tym celu posłużono się miarą korelacji liniowej (Pearsona) dla całej grupy gmin. Analizę korelacji przeprowadzono w stosunku do danych wystandaryzowanych na potrzeby wcześniejszych analiz. Z uwagi na bardzo wysokie współzależności między elementami wyposażenia sanitarnego mieszkań, wzięto pod uwagę jedynie

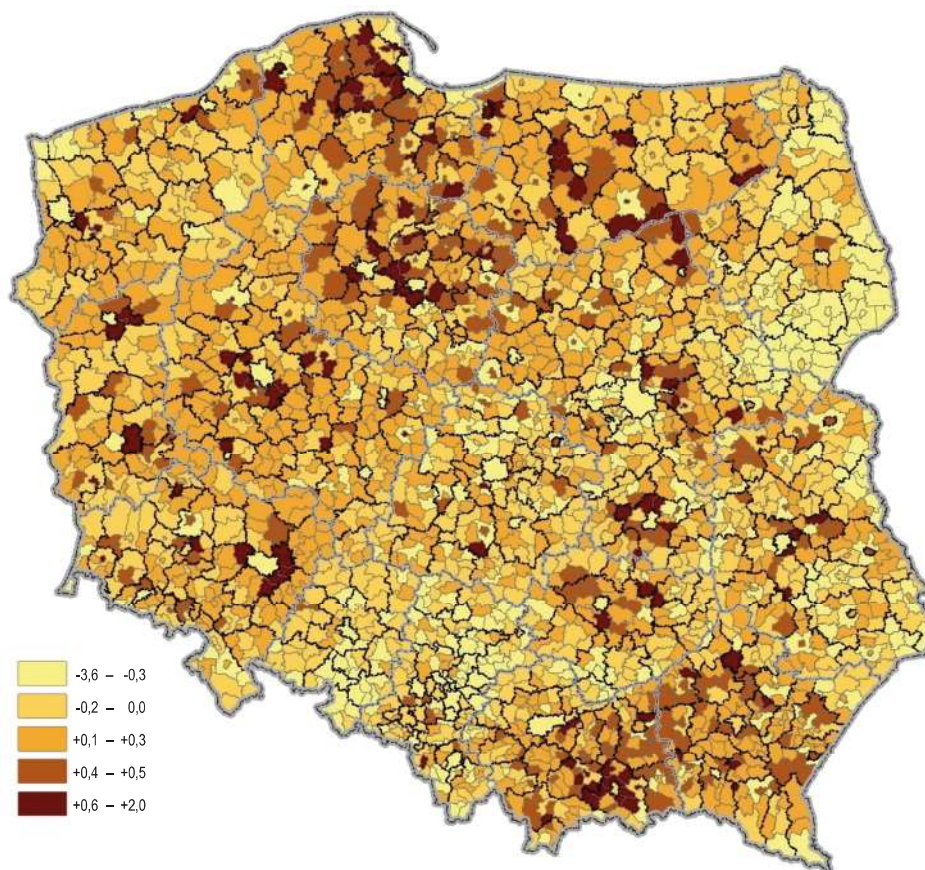
obliczony wskaźnik standardu wyposażenia lokali. W odniesieniu do powierzchni mieszkalnej analizowano zarówno wskaźniki elementarne, jak i uśredniony wskaźnik powierzchni użyty w poprzedniej analizie.

Następnie, dla porównania wyłączono ze zbioru gminy turystyczne, określone według metodologii przyjętej przez zespół IGiPZ PAN na potrzeby analiz stanu prac planistycznych w gminach w 2013r. [Śleszyński i in. 2015]. W kolejnym kroku wyłączono jeszcze gminy wchodzące w skład obszarów funkcjonalnych miast wojewódzkich według opracowania P. Śleszyńskiego [2013]. Celem tych zabiegów było



Rysunek 7

Syntetyczny wskaźnik sytuacji mieszkaniowej (wersja III)



Źródło: opracowanie K. Rosenkiewicz, dr B. Kolsut na podstawie danych BDL GUS.

uniknięcie efektu zniekształcenia wskaźników przez zjawiska opisane we wcześniejszych rozdziałach. Wyniki obliczeń zaprezentowano w Tabeli 1.

Ruch budowlany, jak widać na powyższym przykładzie, wykazuje ujemne współczynniki korelacji z większością wskaźników, które teoretycznie powinny wpływać na rozwój zjawiska. Są to jednak zależności mało wyraźne. Jedyną wyraźną i pozytywną zależność obserwuje się między wzrostem liczby ludności a liczbą oddanych mieszkań. Analiza kolumn i <C> wskazuje, jak bardzo specyfika budownictwa w gminach turystycznych i metropolitalnych zmienia obraz zjawiska. Wylimitowanie gmin turystycznych ukazuje, jak mocno gminy metropolitalne wpływają na wzrost związku aktywności budowlanej z liczbą ludności. Potwierdza to porównanie zmiany tego związku między kolumnami i <C>.

Ze zmniejszanie się ujemnych korelacji pomiędzy kolumnami <A>, i <C> można wyciągnąć generalny wniosek, że ruch budowlany w „zwykłych” gminach jest nieco mniej „oderwany” od wskazywanych deficytów.

Syntetyczne wskaźniki sytuacji mieszkaniowej wykazują następujące korelacje z liczbą oddanych w latach 2011–2016: I -0,52, II -0,01, III 0,21. Ponownie przejawia się wpływ wskaźnika zmian demograficznych.

8. Wnioski i postulaty

Przedstawione powyżej analizy pozwalają na udzielenie odpowiedzi na pytania postawione na wstępie. Zróżnicowanie i zakres potrzeb mieszkaniowych może być badane przez stwierdzenie deficytów ilościowych i jakościowych na podstawie danych ujmowanych w statystyce publicznej. Przedstawione wyniki, oparte na analizie motywów podawanych przez Polaków jako przyczyny deficytów mieszkaniowych wskazują, że najtrudniejsza sytuacja mieszkaniowa panuje w gminach wiejskich. Jeśli nie brać pod uwagę wzrostu liczby ludności, który bywa czynnikiem nie do końca wiarygodnym, w szczególnie trudnym położeniu okazują się być mieszkańcy wsi i mniejszych miast na obszarach peryferyjnych województw uznawanych za mniej rozwinięte. Jednocześnie są to obszary bardzo niskiej aktywności budowlanej, praktycznie pozbawione zorganizowanego budownictwa poza prywatną inicjatywą. Tę podejmują przeważnie osoby lepiej sytuowane i operatynniejsze, a niekiedy wykazujące największe potrzeby.

Na tym tle w ogólnie lepszej sytuacji są mieszkańcy terenów, które przez stulecia zachowały ciągłość polskiego osadnictwa i prywatnej własności ziemi w stosunku do mieszkańców Ziemi Północnych i Zachodnich. Tym pierwszym łatwiej podjąć budowę, gdyż

dysponują terenami pod budowę bez ponoszenia większych nakładów na ten cel (najczęściej są to „ojcowizny”). Ułatwia to słabość regulacji planistycznych.

Otwartym pozostaje pytanie o jakość powstających domów i mieszkań wobec szerszego spektrum zagadnień. Należą do nich:

- utrwalanie rozpraszania zabudowy;
- budowa domów niedostosowanych do realiów demograficznych.

Budownictwo mieszkaniowe w analizowanych okresie jedynie w części zaspokaja zdiagnozowane potrzeby mieszkaniowe. Opiswane zjawiska świadczą o narastaniu dysproporcji w zakresie ich zaspokojenia [por. Śleszyński 2005]. Ponieważ potrzeby nie zostają zaspokojone tam, gdzie powstają i są najbardziej pilne, wzrasta migracja i kryzysy zarówno „u źródła”, jak i na obszarach nasilonego napływu, powszechnie uważanych za obszary sukcesu. Tam z kolei odbywa się masowa „produkcja domów”, często na terenach pozbawionych odpowiedniego uzbrojenia i infrastruktury społecznej. Wpływa to negatywnie na zagadnienia rozwoju zrównoważonego.

Ocenia się, że ponad 50% społeczeństwa polskiego to potencjalni klienci tak zwanych społecznych deweloperów – osoby i rodziny zbyt zamożne, aby przysługiwały im mieszkania komunalne, ale zbyt ubogie, aby otrzymać kredyt mieszkaniowy. Osoby te powinny móc liczyć na ofertę mieszkań na wynajem, o zróżnicowanym standardzie i czynszu – także z opcją dojścia do własności [por. Salamon, Muzioł-Węclawowicz 2015]. W świetle wyników zamieszczonych tu analiz, Narodowy Program Mieszkaniowy (wraz z pakietem Mieszkanie Plus) powinien być w większym stopniu skoncentrowany na mniejszych miejscowościach, jeśli ma przyczynić się do zaprowadzania konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju. Otwartym pozostaje pytanie o odpowiednią racjonalizację, także ekonomiczną, tego typu działań.

Część mieszkań niesprzedanych i niewynajętych na rynku nieruchomości komercyjnych mogłaby posłużyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej wspólnoty przez samorządy [Witkowski 2016], co również może być przyczynkiem do zrównoważonego rozwoju, a wydaje się łatwiejsze do zrealizowania niż poprzedni postulat. Działania takie podjął już samorząd Poznania.

Tabela 1

Korelacje między wskaźnikami liczby mieszkań oddanych do użytku w latach 2011–2016 a wskaźnikami sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych grupach gmin

	A wszystkie gminy	B bez turystycznych	C bez turystycznych i metropolitalnych
wiek	-0,15	x	x
wskaźnik wyposażenia uśredniony	-0,26	-0,25	-0,20
powierzchnia 1 mieszkania	-0,31	-0,30	-0,19
powierzchnia / 1 osobę	-0,43	-0,38	-0,11
wskaźnik powierzchni uśredniony	-0,42	-0,39	-0,18
mieszkania / 1000 osób	-0,12	-0,05	0,08
zmiana ludności / 1000 mieszkańców	0,78	0,83	0,71

Źródło: opracowanie własne.

Można wnioskować, że dalszy wzrost zamożności szerokich grup społeczeństwa w sytuacji stwierdzonych deficytów – ilościowych i jakościowych – będzie skutkowało nasileniem ruchu budowlanego. Skala i rozmieszczenie deficytów wskazuje na charakter potencjalnych potrzeb w zakresie budowy, przebudowy czy rozbudowy domów, a więc także na możliwe zapotrzebowanie na materiały

budowlane czy finansowanie w przyszłości. Nawet gdyby spełnić się scenariusz regresu demograficznego [por. Prajsnar 2015], trudno wskazać w Polsce obszar, gdzie budownictwo mieszkaniowe nie miałoby dobrych perspektyw.

Tego rodzaju obserwacje stanowią punkt wyjścia do pogłębionych analiz budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Autor ma świadomość niedoskonałości

opracowanych wskaźników, niemniej jednak artykuł stanowi zaproszenie do dyskusji na temat uważany za ważny.



Bibliografia

- 1 Beamish J.O., Carucci Goss R., Emmel J. 2001, *Lifestyle Influences on Housing Preferences, Housing and Society*, Vol. 28(1–2), s. 1–28.
- 2 Beim M. 2007, *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych*, Rozprawa doktorska, IGS–EiGP UAM, Poznań.
- 3 Belniak S. 2008, *Makroekonomiczne uwarunkowania rynku mieszkaniowego w Polsce*, Zeszyty Naukowe nr 792, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, s. 5–18.
- 4 Bramley G., Brown C., Dempsey N., Power S., Watkins D. 2010, *Social Acceptability [W:] Jenks M., Jones C. (eds.) Dimensions of the Sustainable City*, Springer, Dordrecht, Heidelberg, London, New York.
- 5 Cesarski M. 2007, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005 – dziedzictwo i przemiany*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.
- 6 *Działania korespondujące 2017*, <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/dzialania-korespondujace-z-realizacja-celow-narodowego-programu.html> [dostęp: 27.02.2018r.].
- 7 Dzieciuchowicz J. 2011, *Środowisko mieszkaniowe wielkiego miasta: przykład Łodzi*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- 8 Gawron H. 2012, *Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (na przykładzie Poznania)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu.
- 9 Gostkowska–Drzewicka M., Pestka E. 2014, *Ekonomiczne uwarunkowania rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce – klasyfikacja (cz. I)*, *Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance*, Vol. 12, No. 1, s. 83–97.
- 10 Herbst K. 1992, *Droga do mieszkania [W:] Łukaszewicz P., Siciński A. (red.), Dom we współczesnej Polsce*, Wiedza o kulturze, Wrocław.
- 11 *Informacja o realizacji 2017*, <https://www.premier.gov.pl/wydarzenia/decyzje-rzadu/informacja-o-realizacji-narodowego-programu-mieszkaniowego.html> [dostęp: 27.02.2018r.].
- 12 Jansen S., Coolen H., Goetgeluk R. (eds.) 2011, *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer, Dordrecht.
- 13 Jarosz D. 2010, *Mieszkanie się należy... Studium z peerelowskich praktyk społecznych*. Oficyna Wydawnicza ASPRA–JR, Warszawa.
- 14 Kirejczyk K. 2015, *Wpływ programu Mieszkanie dla Młodych na rynek mieszkaniowy w Polsce*, <http://www.reas.pl/komentarze/wplyw-programu-mieszkanie-dla-mlodych-na-rynek-mieszkaniowy-w-polsce> [dostęp: 3.03.2016r.].
- 15 Kocowski T. 1982, *Potrzeby człowieka. Koncepcja systemowa*. Ossolineum, Wrocław.
- 16 *Koniec deficytu mieszkaniowego? 2013*, <http://rednetproperty.com/aktualnosc,tresc,id,3562> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 17 Kornilowicz J., Żelawski T. 2007, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- 18 Kotus J. 2001, *Badania socjologiczne w poznaniu struktur i procesów społecznych dla potrzeb gospodarki przestrzennej [W:] Rogacki H. (red.) Koncepcje teoretyczne i metody badań geografii społeczno-ekonomicznej i gospodarki przestrzennej*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 99–108.
- 19 Lis P. 2008, *Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
- 20 Mantey D. 2011, *Żywiłowość lokalizacji osiedli mieszkaniowych na terenach wiejskich obszaru metropolitalnego Warszawy*. Uniwersytet Warszawski, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Warszawa.

- 21 Maslow A.H. 1964, *Teoria hierarchii potrzeb [W:] Problemy osobowości i motywacji w psychologii amerykańskiej*, PWN, Warszawa, s. 137–164.
- 22 Mierzejewska L. 2009, *Rozwój zrównoważony miasta*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- 23 Mościcka A. 2013, *Ile naprawdę mieszkań brakuje w Polsce?* <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/ile-naprawde-mieszkam-brakuje-w-polsce/639/> [dostęp: 26.02.2018r.].
- 24 Parysek J. 1997, *Podstawy gospodarki lokalnej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań.
- 25 Priemus H. 1984, *Nederlandse woontheorieen. Volkshuisvesting in theorie en praktijk*, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- 26 Prajsnar A. 2015 *Polski deficyt mieszkaniowy – prawda czy mit?* <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/polski-deficyt-mieszkaniowy-prawda-czy-mit/4592/> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 27 Radzimski A. 2014, *Regionalne zróżnicowanie polityki mieszkaniowej. Przykład programu „Rodzina na swoim”*, *Rozwój Regionalny i Polityka Regionalna*, nr 28, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 51–68.
- 28 Rogatka K. 2013, *Dynamika i struktura ruchu budowlanego w Polsce na początku XXI wieku*, praca doktorska wykonana na Wydziale Nauk o Ziemi UMK w Toruniu (niepublikowana).
- 29 Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A. (red.) 2015, *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*, *Habitat for Humanity*, Warszawa.
- 30 Supińska J. 2005, *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej – miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej [W:] Frąckiewicz L. (red) Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Warszawa.
- 31 Śleszyński P. 2005, *Perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce w świetle sytuacji demograficznej, ekonomicznej i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych*, *Studia Regionalne i Lokalne*, nr 1(19), s. 45–65.
- 32 Śleszyński P. 2013, *Delimitacja Miejskich Obszarów Funkcjonalnych stolic województw*, *Przegląd Geograficzny*, 85:2, s. 173–197.
- 33 Śleszyński P., Komornicki T., Deręgowska A., Zielińska B., 2015. *Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013r. Opracowanie wykonane dla Departamentu Polityki Przestrzennej dla Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju*, IGiPZPAN, Warszawa.
- 34 Twardoch A. 2010, *Problem dostępnego budownictwa mieszkaniowego na wybranych przykładach*, praca doktorska, Politechnika Śląska, Gliwice.
- 35 Vliet W. van, 1998, *Functions and Conceptualizations of Housing [W:] Vliet W. van (red.) The Encyclopedia of Housing*, Sage Publications, London.
- 36 Witakowski W. 2016, *Narodowy program mieszkaniowy. Uwagi i sugestie dot. programu*, <http://www.administrator24.info/artukul/id9153,narodowy-program-mieszkaniowy> [dostęp: 1.03.2018r.].
- 37 *Zamieszkane budynki*, 2013, *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

SPATIAL DIMENSION OF HOUSING DEVELOPMENT IN POLAND AND SYNTHETIC HOUSING CIRCUMSTANCES INDICES

Summary

Housing deficits could be regarded as a dimension of housing necessities. Housing development in Poland doesn't reduce housing disparities. Largest deficits are noticed in peripheric rural areas, but it undesirably affects sustainable development on the scale of Poland. Paper ends with recommendations.

Key words

housing development, housing necessities, synthetic housing circumstances index, sustainable development

JEL classification

R31