

Przemysław Śleszyński

**PERSPEKTYWY ROZWOJU RYNKU
MIESZKANIOWEGO W POLSCE W ŚWIECIE
SYTUACJI DEMOGRAFICZNEJ, EKONOMICZNEJ
I STANU ZASPOKOJENIA POTRZEB
MIESZKANIOWYCH**

W artykule przedstawiono analizę przewidywanego średniookresowego popytu na mieszkania w Polsce. Na podstawie badań empirycznych uznano, że jest on wypadkową szeregu czynników demograficznych, ekonomicznych i stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W dalszej kolejności wyznaczono koszyk popytu, w którym znalazło się osiem wskaźników o różnych wagach (odsetek brakujących mieszkań, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, przeciętna powierzchnia mieszkania na jedną osobę, przyrost rzeczywisty w latach 1998–2002, odsetek ludności w wieku 20–39 lat, prognoza liczby ludności w latach 2002–2010, stopa bezrobocia, przeciętne wynagrodzenie oraz liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców). Analizę przeprowadzono w układzie gminnym i może ona być przydatna dla osób i instytucji zajmujących się planowaniem przestrzennym oraz rynkiem mieszkaniowym.

1. Wprowadzenie

Spis powszechny z czerwca 2002 r. ujawnił stan i zróżnicowanie infrastruktury mieszkaniowej. Ogólnie w kraju było 11 633 tys. lokali, zamieszkałych przez 13 331 tys. gospodarstw domowych (*Mieszkania 2002*). Oznacza to, że przeciętnie na 1000 gospodarstw domowych przypadały tylko 873 mieszkania. Zakładając, że każde gospodarstwo domowe powinno posiadać własny lokal, rozmiary niedoboru szacować należy na 1,7 mln mieszkań. Liczba ta jest zaniżona z dwóch powodów. Po pierwsze, w spisie wykazano, że część mieszkań wskutek złego stanu technicznego przeznaczona jest do opuszczenia lub rozbiórki (126 tys.), stanowi tzw. drugie domy (253 tys.) oraz służy do prowadzenia działalności gospodarczej (13 tys.). Po drugie – co chyba istotniejsze, wiele mieszkań jest zbyt małych w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego, zaś łączną liczbę takiego niedoboru (wraz z wymienionymi 1,7 mln mieszkań) szacować można nawet na 10 mln¹. W sumie dystans, jaki dzieli Polskę od krajów rozwiniętych, np. pozostałych państw Unii Europejskiej, jest olbrzymi, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną

¹ Szacunki dr. Edwarda Kozłowskiego z Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, prezentowane podczas Forum *Polski Rynek Nieruchomości*, Międzyzdroje, 15–18 czerwca 2004 r.

osobę we Francji wynosi bowiem 38 m², w Niemczech 39 m², w Wielkiej Brytanii 45 m², a w Hiszpanii 35 m² (Gorczyca 2003, s. 14–18). Tak więc pojęcie niedoboru mieszkaniowego w Polsce jest dość względne, można jednak zgodzić się co do tego, że w najbliższych latach nie ma większych szans na znaczne zniwelowanie różnic w stosunku do krajów wysoko rozwiniętych.

Równocześnie porównanie danych z ostatnim spisem w 1988 r. wskazuje, że sytuacja mieszkaniowa ludności pod względem pewnych wskaźników nawet się pogorszyła. Choć mieszkań zamieszkanych ogółem przybyło (o 8,5%), to wzrost w większym stopniu dotyczył liczby gospodarstw domowych (11,4%). Odnotowano przy tym relatywnie mniejszy przyrost ludności (o 1,8%), co oznacza, że przybyło najmniejszych gospodarstw domowych. Pozytywnym zjawiskiem był natomiast wyższy od przyrostu gospodarstw domowych wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej (o 25,9%) oraz liczby izb (o 18,5%). Oznacza to jednak, że struktura ludności pod względem warunków mieszkaniowych uległa rozwarstwieniu. Równocześnie, gdyby tempo przyrostu powierzchni mieszkaniowej w Polsce utrzymało się takie jak średnio w analizowanym okresie (1988–2002), to zakładając zerowe zmiany warunków mieszkaniowych w krajach Europy Zachodniej, potrzeba około 100 lat, aby poziom tych krajów osiągnąć.

Warto przy tym pamiętać, że wskutek szybkiego przyrostu ludności w wieku poprodukcyjnym będzie także szybko rosła liczba małych gospodarstw domowych, składających się głównie z ludzi starszych. GUS prognozuje, że do 2030 r. liczba gospodarstw domowych wzrośnie aż o 1,8 mln.

Współczesna zła sytuacja mieszkaniowa ma swoje źródła w różnych uwarunkowaniach. Po pierwsze, znaczące niedobory mieszkaniowe to wynik pewnej inercji z okresu szybkiej industrializacji w drugiej połowie ubiegłego wieku. Szybkie uprzemysłowienie kraju po II wojnie światowej i zapotrzebowanie na siłę roboczą pociągało za sobą migracje ze wsi do miast, w których socjalistyczne budownictwo mieszkaniowe nie nadążało za rosnącymi potrzebami. Aby im sprostać, budowano wiele mieszkań małych, mających zaspokoić podstawowe potrzeby pracujących.

Po drugie, duża liczba stosunkowo niewielkich mieszkań wynika z poziomu dochodów. Stało się to szczególnie istotne w warunkach transformacji społeczno-gospodarczej po 1989 r., na której skorzystały na razie relatywnie wąskie kategorie i grupy społeczne. Przyrastaniu tkanki mieszkaniowej nie sprzyja również zasadniczo brak polityki mieszkaniowej państwa, tworzonej w warunkach ciągłego deficytu budżetowego, lub jej oczywiste mankamenty, a w pierwszej połowie lat 90. ubiegłego wieku galopująca inflacja, ograniczająca wprowadzanie atrakcyjnych i efektywnych systemów kredytów mieszkaniowych.

Powyższe przesłanki skłaniają do postawienia pytań o rozwój rynku mieszkaniowego w przyszłości. Jest on uwarunkowany wieloma czynnikami. Spośród przyczyn *stricte* mieszkaniowych wymienić należy omówiony pokrótce niedobór mieszkań. Zakłada się przy tym, że im większy niedobór, tym większego

popytu na mieszkania można się spodziewać. Stosunkowo złożone są czynniki demograficzne: przyrost rzeczywisty (na który składa się przyrost naturalny i saldo migracji), wskaźnik zawierania małżeństw oraz struktura gospodarstw domowych. Do bardzo istotnych uwarunkowań ekonomicznych zaliczyć należy poziom dochodów ludności, determinujących możliwość nabycia mieszkania lub uzyskania i możliwości spłacania kredytu.

Zróżnicowanie regionalne cech społeczno-ekonomicznych ludności oraz różne natężenie i kierunki procesów społecznych (np. migracji) warunkują odmienne kształtowanie się w różnych miejscach kraju popytu na mieszkania. Niniejsza analiza ma posłużyć do oceny perspektyw rozwoju rynku mieszkaniowego w najbliższych latach w ujęciu regionalnym. Do badań wykorzystano dane GUS ze spisu powszechnego oraz z Banku Danych Regionalnych, a także dane o sytuacji społeczno-gospodarczej (stopa bezrobocia i przeciętne wynagrodzenia). Przyjęto podział na 2489 gmin (w tym 11 gmin Warszawy).

Wymienione trzy grupy uwarunkowań (mieszkaniowe, demograficzne i ekonomiczne) w największym stopniu wpływają na istniejący popyt na mieszkania i dają się skwantyfikować w ujęciu regionalnym. Istnieje natomiast szereg czynników, które rzutują na popyt w skali całego kraju, ale w zasadzie niezależnie od lokalnych zróżnicowań. Są to różnorodne przyczyny oraz mechanizmy administracyjno-polityczne, prawne i ekonomiczne, jak np. polityka mieszkaniowa władz rządowych i samorządowych, istniejący system kredytów i możliwości jego uzyskania, stopa inflacji itd., wreszcie – warunki działania podmiotów po stronie podaży, np. deweloperów. Założenie, że wymienione uwarunkowania wpływają jednakowo (równomiernie) w skali całego kraju, powoduje, iż nie trzeba ich uwzględniać w niniejszej analizie.

W pierwszej części opracowania przeanalizowano związki między rozmiarami budownictwa mieszkaniowego a wymienionymi różnorodnymi czynnikami nań wpływającymi. Następnie wykorzystując wyniki analiz, skonstruowano wskaźnik średniookresowego popytu na mieszkania (do 2010 r.).

W badaniach konieczne było przyjęcie wielu uogólnień. Najważniejszym z nich jest założenie stałej ceny 1 m² mieszkania. W rzeczywistości ceny te są bardzo zróżnicowane, w zależności od standardu i lokalizacji. Zakłada się jednak milcząco, że największy segment rynku stanowią mieszkania mieszczące się w najniższej kategorii cenowej, zwłaszcza dla osób kupujących po raz pierwszy. Natomiast mieszkania droższe na danym rynku koncentrują zainteresowanie osób, które z różnych względów poszukują lepszego niż dotychczasowe miejsca zamieszkania.

Ponadto obliczenia wykonano przy założeniu podobnej liczby brakujących mieszkań do 2010 r. Jak wspomniano wcześniej, do tego czasu wzrośnie liczba gospodarstw domowych, głównie z powodu starzenia się społeczeństwa (według GUS o 1,2 mln, w tym w grupie jedno- i dwuosobowych o 1,5 mln), a w mniejszym stopniu wskutek późniejszego zakładania rodziny. Jak się wydaje, pierwszy czynnik raczej nie będzie miał wpływu na popyt, gdyż ludność starsza w większości nie będzie zainteresowana zakupem mieszkania.

Przedstawiona analiza może być przydatna dla osób i instytucji zajmujących się planowaniem przestrzennym oraz decydentów, w których kompetencjach znajduje się polityka mieszkaniowa, a także inwestorów planujących inwestycje mieszkaniowe w najbliższych latach.

2. Stan rozwoju rynku mieszkaniowego w ostatnich latach

Po kryzysie budownictwa mieszkaniowego z początku lat transformacji (który był zresztą kontynuacją wcześniejszego kryzysu z lat 80.), od około 1995 r. dało się odczuć wyraźne ożywienie. Boom inwestycyjny był wynikiem ogólnego ożywienia gospodarczego i pierwszych korzystnych skutków ekonomicznych, odczuwalnych przez sporą część mieszkańców. W latach tych największym rynkiem pozostawała Warszawa z aglomeracją (ryc. 1), w której

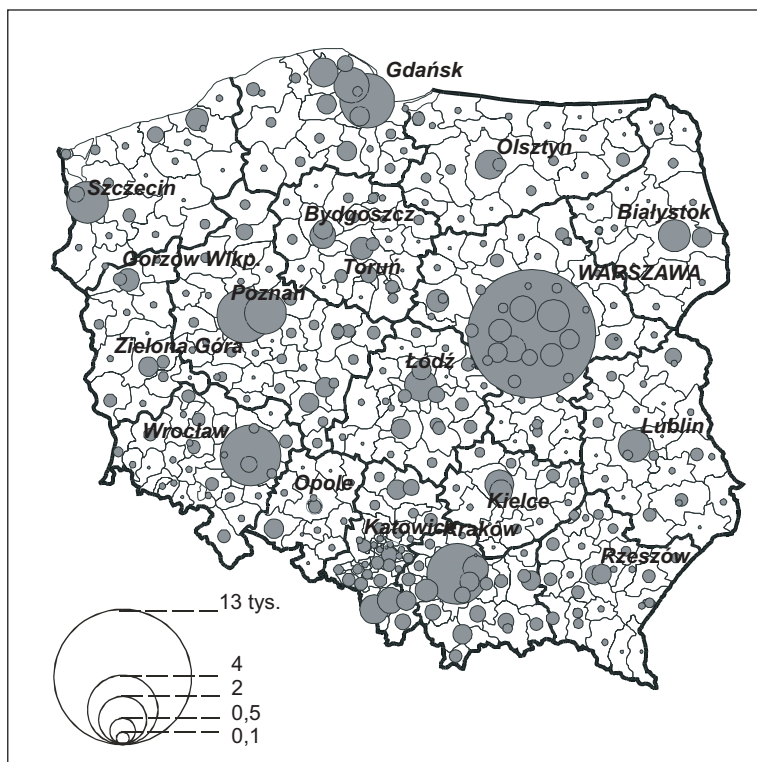
Tab. 1. Podstawowe informacje o rynku mieszkaniowym w największych miastach w latach 1998–2002

Nazwa	Liczba				Powierzchnia użytkowa mieszkań		Mieszkania oddane do użytku				
	miesz - kańców	mieszkań	gospodarstw domowych		tys. m ²	na 1 miesz - kańca	1998 – 2002	średniorocznie			
	tys.		na 100 mieszkań				tys.	na 1000 miesz - kańców	na 1000 braku - jących		
	2002										
Warszawa	1 671,4	648,6	751,5	115,9	35,2	54,3	59,9	12,0	7,2	116,3	
Łódź	788,8	316,2	352,0	111,3	16,5	52,0	6,5	1,3	1,6	36,1	
Kraków	758,6	259,0	306,9	118,5	14,6	56,2	20,1	4,0	5,3	84,1	
Wrocław	640,3	226,5	268,6	118,6	13,6	60,1	16,4	3,3	5,1	77,9	
Poznań	578,6	199,3	233,9	117,3	12,5	62,9	12,6	2,5	4,4	73,0	
Gdańsk	461,3	158,6	184,1	116,1	9,0	56,9	7,2	1,4	3,1	56,2	
Szczecin	415,3	143,0	170,1	118,9	8,6	59,8	8,7	1,7	4,2	64,1	
Bydgoszcz	373,7	128,6	144,5	112,3	7,3	57,0	5,8	1,2	3,1	73,0	
Lublin	357,1	119,4	140,5	117,7	6,9	58,0	8,7	1,7	4,9	82,0	
Katowice	327,0	125,6	135,6	107,9	7,2	57,4	1,8	0,4	1,1	35,2	
Białystok	291,4	100,5	115,5	115,0	5,8	58,1	9,8	2,0	6,7	130,1	
Gdynia	253,5	89,0	101,3	113,9	5,3	59,2	6,4	1,3	5,1	104,1	
Częstochowa	251,3	88,1	97,5	110,6	5,1	58,4	2,6	0,5	2,1	55,7	
Sosnowiec	232,5	87,2	96,0	110,1	4,7	53,8	0,4	0,1	0,3	8,9	
Radom	229,7	73,0	84,9	116,3	4,2	57,4	2,0	0,4	1,7	33,6	
Kielce	212,4	71,0	83,3	117,3	4,0	56,2	3,6	0,7	3,4	58,8	
Toruń	211,2	71,4	82,4	115,3	4,1	56,8	5,0	1,0	4,7	90,8	
Gliwice	203,7	71,1	80,9	113,8	4,2	59,1	0,6	0,1	0,6	12,4	
Razem	8 257,9	2 976,1	3 429,4	115,2	168,8	56,7	177,9	35,6	4,3	78,5	
Polska	38 232,3	11 763,5	13 342,9	113,4	804,6	68,4	453,6	90,7	2,4	57,4	
%	21,6	25,3	25,7		21,0		39,2				

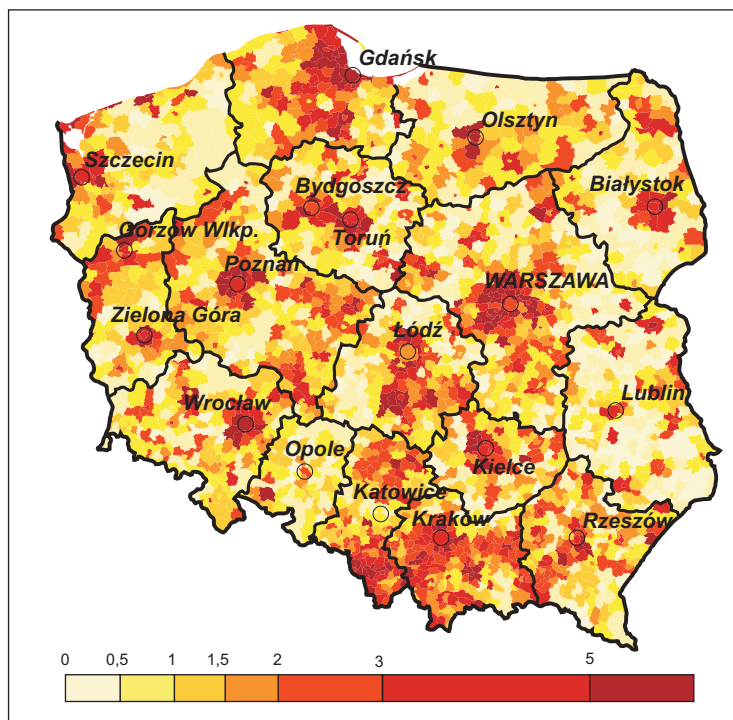
koncentrowało się w tym czasie blisko 20% mieszkań oddanych do użytku w całym kraju. W pozostałych kilku dużych aglomeracjach i zespołach miejskich (Gdańsk, Szczecin, Poznań, Wrocław, Kraków i Białystok) skupiało się dalszych ponad 15% inwestycji, a w 18 największych miastach – blisko 40% (tab. 1).

W wartościach względnych (odniesionych do liczby mieszkańców) inwestycje mieszkaniowe koncentrowały się przede wszystkim w największych aglomeracjach (poza łódzką i konurbacją katowicką), a zwłaszcza ich strefach zewnętrznych (ryc. 2). Regionami o podwyższonym rozwoju budownictwa mieszkaniowego były także: środkowa część województwa pomorskiego (Kaszuby), małopolskie, południowa i północna część śląskiego, południowa łódzkiego oraz wschodnia wielkopolskiego. Warto zauważyć, że na obszarach wiejskich dotyczy to w szczególności budownictwa jednorodzinnego.

Porównanie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego z różnorodnymi czynnikami społeczno-ekonomicznymi ujawnia wiele istotnych prawidłowości (ryc. 3). W celu uogólnienia zbior 2489 gmin podzielono na grupy decylowe (10 grup po około 250 gmin), w których uszeregowano jednostki od najmniej do największej wartości poszczególnych wskaźników i obliczono średnie. Charakterystyczne jest, że najbardziej istotne współwystępowanie większego rozwoju inwestycji mieszkaniowych odnotowano w odniesieniu do rozwoju



Ryc. 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2002 r. w powiatach

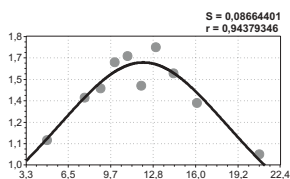


Ryc. 2. Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2002 r. na 1000 mieszkańców w gminach

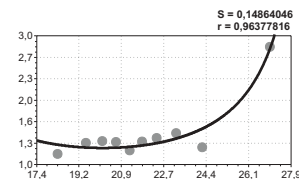
przedsiębiorczości (liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców – regresja pozytywna), następnie stopy bezrobocia (regresja negatywna) oraz wynagrodzeń, a w nieco mniejszym stopniu do przyrostu liczby ludności (regresja pozytywna). Do pewnego stopnia pozytywny związek zaobserwowano w przypadku brakujących mieszkań, jednak w pewnym momencie trend ulega odwróceniu. Pozytywny związek dostrzeżono w przypadku przeciętnej powierzchni mieszkania na osobę, co potwierdza tezę, że mamy do czynienia z narastającym rozwarstwieniem zaspokojenia potrzeb bytowych, gdyż wzrost substancji mieszkaniowej następuje na obszarach o relatywnie dobrej sytuacji wyposażenia pod względem powierzchni użytkowej.

Niezwykle charakterystyczne są także ujemne korelacje z pewnymi cechami, które – wydawać by się mogło – mają zasadnicze znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego. Chodzi tutaj przede wszystkim o negatywny związek ze stopą małżeństw i urodzeń, co w kontekście cyklu życia człowieka powinno przecież skutkować odwrotnie – większym popytem na mieszkania. Występuje też ujemna współzależność z odsetkiem ludności w wieku przedprodukcyjnym. Dodatkowe obliczenia wskazują, że w skali całego zbioru gmin odnotowano ujemny współczynnik korelacji zawierających się w granicach około $-0,1$. Ponadto przeprowadzone analizy regresji w grupach decylowych wykazały, że wśród ludności w wieku do 20 lat we wszystkich kategoriach wiekowych

CZYNNIKI MIESZKANIOWE

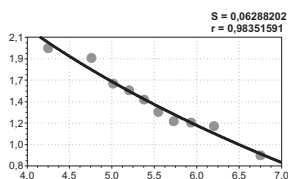


odsetek brakujących mieszkań
(2002, %)

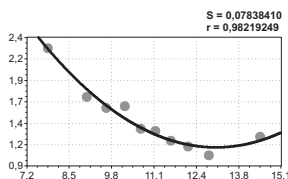


powierzchnia użytkowa mieszkań
na 1 osobę (2002, m²)

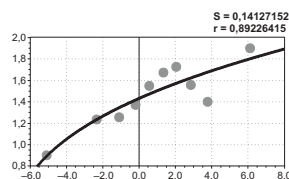
CZYNNIKI DEMOGRAFICZNE



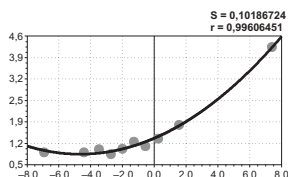
małżeństwa
(1998–2002, ‰ średniorocznie)



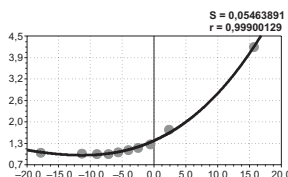
urodzenia żywe
(1998–2002, ‰ średniorocznie)



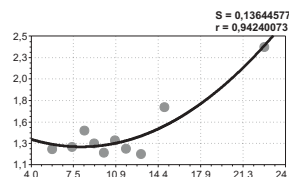
przyrost naturalny
(1998–2002, ‰ średniorocznie)



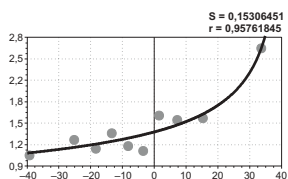
zmiany liczby ludności
(1998–2002, %)



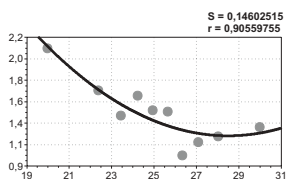
saldo migracji
(1999–2002, ‰ średniorocznie)



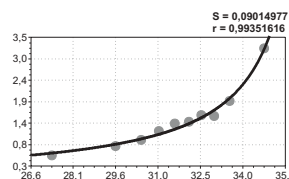
napiływ ludności
(2000, ‰)



efektywność migracji
(2000, %)

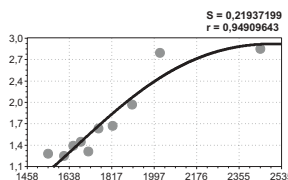


ludność w wieku
przedprodukcyjnym (2002, ‰)

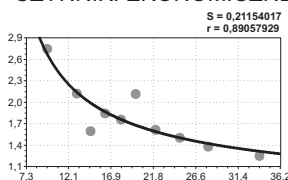


ludność w wieku 18–40 lat
(2002, ‰)

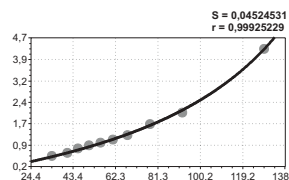
CZYNNIKI EKONOMICZNE



przeciętne wynagrodzenie
(2002, zł)



stopa bezrobocia
(2002, %)



liczba podmiotów gospodarczych
(na 1000 mieszkańców, 2002)

Ryc. 3. Analiza regresji opracowana dla wskaźnika mieszkań oddanych do użytku (oś pionowa) i czynników mogących mieć związek z średniookresowym popytem (oś pozioma). Dezagregacja danych w grupach decylowych gmin, z wyjątkiem wskaźników przeciętnego wynagrodzenia i stopy bezrobocia (grupy decylowe powiatów)

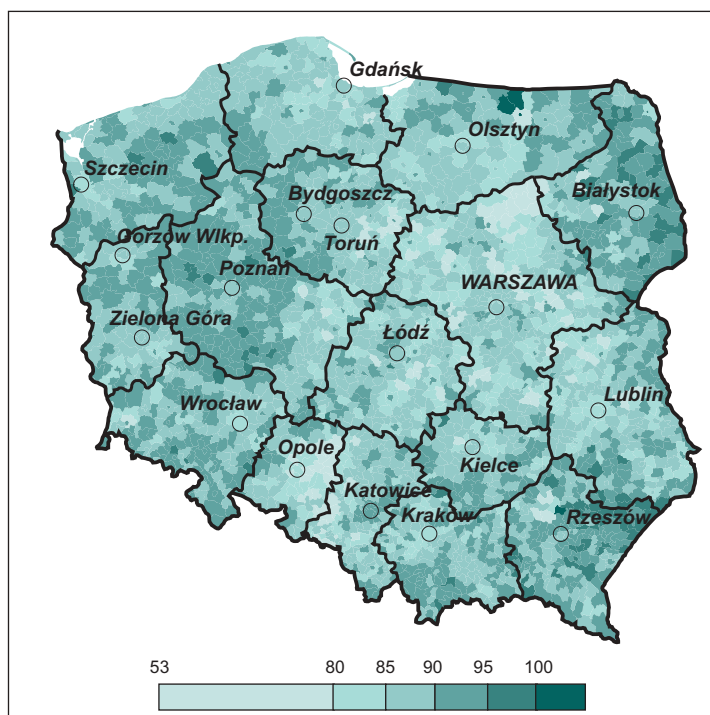
(jednorocznych i pięcioletnich) istniały tendencje zazwyczaj ujemne, niekiedy o dość sporym nachyleniu krzywej i wysokich współczynnikach dopasowania. W przypadku Polski wytłumaczenia braku związku z niektórymi cechami demograficznymi należy doszukiwać się prawdopodobnie w niskiej zasobności majątkowej społeczeństwa.

Tymczasem wśród cech demograficznych najsilniejszy związek z rozwojem rynku mieszkaniowego zaobserwowano w przypadku migracji. Okazuje się, że nawet w zbiorze wszystkich gmin współczynnik korelacji liniowej z saldem migracji w latach 1999–2002 wyniósł $+0,58$, a w przypadku przyrostu rzeczywistego (1998–2002) jeszcze więcej ($+0,63$). Świadczy to o dużej roli, jaką odgrywają procesy przemieszczania i koncentracji ludności w kształtowaniu rynku mieszkaniowego.

3. Czynniki kształtowania się popytu mieszkaniowego

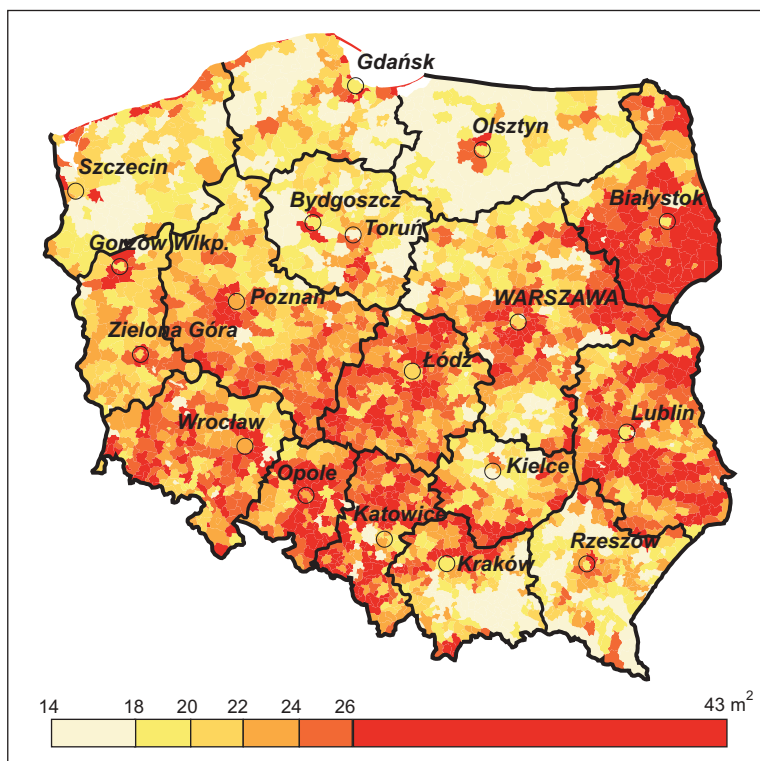
3.1. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Jak wspomniano na wstępie, stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce generalnie trzeba ocenić jako zły. Jest także oczywiste, że w szczegółowej dezagregacji należy spodziewać się dużych różnicowań regionalnych. W podziale na gminy (bez uwzględnienia obszarów wiejskich i miejskich)



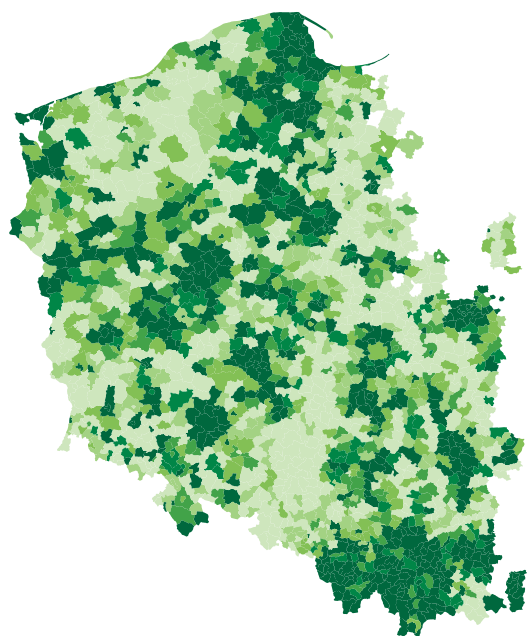
Ryc. 4. Liczba mieszkań na 100 gospodarstw domowych w 2002 r. w podziale na gminy

okazuje się, że wskaźnik liczby mieszkań na 100 gospodarstw wahał się od 53,5 (Majdan Królewski w województwie podkarpackim) do 139,2 (Korsze w województwie warmińsko-mazurskim). W sumie były tylko 4 gminy o wskaźniku poniżej 70 i 108 – pomiędzy 70 a 80 mieszkań na 100 gospodarstw domowych. Z kolei jednostek o bardzo dobrej sytuacji mieszkaniowej (wskaźnik powyżej 100) było tylko 5, w 88 zaś wskaźnik zawierał się w przedziale 95–100 (ryc. 4).



Ryc. 5. Powierzchnia mieszkań na 1 osobę w 2002 r. w podziale na gminy

Równocześnie istniało duże zróżnicowanie co do tempa przyrostu nowej substancji mieszkaniowej względem istniejących potrzeb, zdefiniowanych wcześniej jako różnica liczby gospodarstw domowych i istniejących lokali (ryc. 6). Szczególnie wysokie wskaźniki obserwowano w strefach zewnętrznych aglomeracji, ale i na znacznych częściach obszarów typowo wiejskich. Dotyczy to m.in. Kaszub, byłego województwa suwalskiego, Wielkopolski oraz Galicji. O ile na obszarach podmiejskich natężenie tych procesów wiązać należy przede wszystkim z istnieniem silnego popytu wynikającego z napływu ludności i zasobności ekonomicznej, o tyle na obszarach wiejskich sytuacja jest bardziej skomplikowana. W części przypadków szybki przyrost mieszkań względem brakujących jest pozorny, gdyż inwestycje dotyczą tzw. drugich domów na obszarach atrakcyjnych turystycznie (m.in. Pojezierze Mazurskie i Suwalskie).



W Polsce model ten nie spełnia się całkowicie z kilku powodów. Po pierwsze, występuje stosunkowo słaba mobilność ludności, która wynika głównie z relatywnie niskich dochodów, ograniczających możliwość zakupienia lokalu mieszkalnego (i tym samym sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest taka, jak opisano we wstępie). Słaba mobilność wynika także z sytuacji na rynku pracy, ograniczającej wybór zatrudnienia i miejsca pracy, choć równocześnie bezrobocie (a zwłaszcza zagrożenie nim dla absolwentów) stanowi ważny czynnik „wypychający” z miejsca dotychczasowego zamieszkania. Istnieją także czynniki psychologiczno-społeczne, niesprzysługujące intensywniejszemu poszukiwaniu pracy i zmianie kwalifikacji zawodowych, a związane z zasiedziałością ludności, zwłaszcza na obszarach wiejskich. Po trzecie, w Polsce nie wykształcił się całkowicie model kariery zawodowej, w której praca i miejsce zamieszkania zmieniane są wielokrotnie, w zależności od nabywanych sukcesywnie kwalifikacji i umiejętności zawodowych oraz doświadczenia. Dlatego też nie obserwuje się pozytywnych korelacji między intensywnością budownictwa mieszkaniowego a wskaźnikiem zawieranych małżeństw, ludności w wieku przedprodukcyjnym czy stopą urodzeń. Mają natomiast wpływ takie czynniki, jak poziom migracji (w zasadzie przyrost rzeczywisty) i ogólnie spodziewany rozwój ludnościowy, ale w warunkach dostępnej statystyki konstrukcja wysoko sprawdzalnych prognoz demograficznych napotyka wiele trudności.

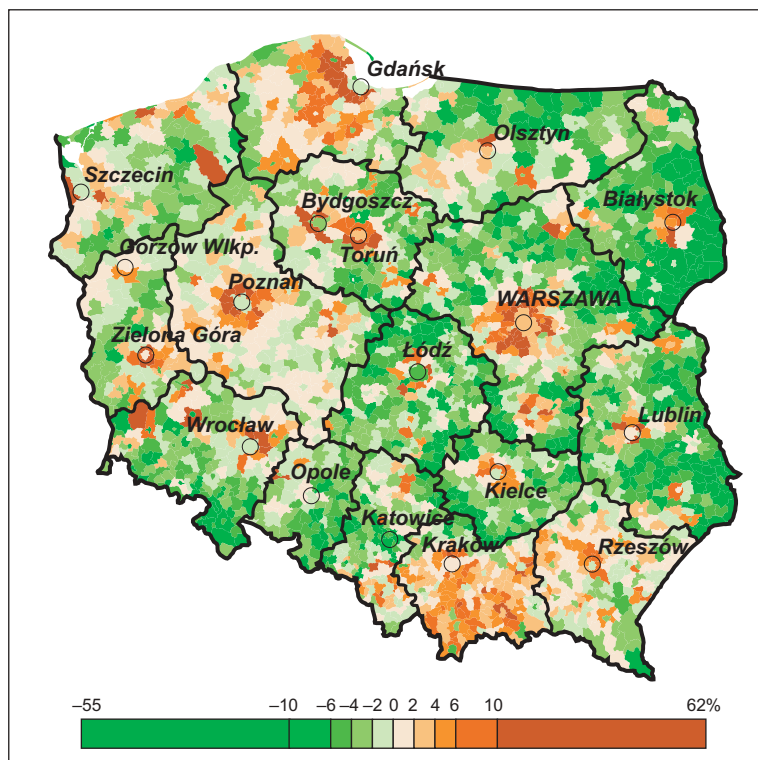
Z opisanych wyżej powodów czynniki demograficzne nie mają wprost proporcjonalnego przełożenia na kształtowanie się rynku mieszkaniowego. Należy jednak sądzić, że wraz z upływem czasu i podnoszeniem się poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego będzie następowało upodabnianie się tych mechanizmów do spotykanych w krajach dobrze rozwiniętych.

W prezentowanej analizie wykorzystano trzy wskaźniki, związane z sytuacją demograficzną. Po pierwsze, uwzględniono poziom przyrostu rzeczywistego, obserwowanego w latach 1998–2002. Drugim elementem branym pod uwagę był odsetek ludności w wieku 20–39 lat. Po trzecie, wykorzystano prognozę demograficzną GUS, opracowaną na podstawie danych spisowych.

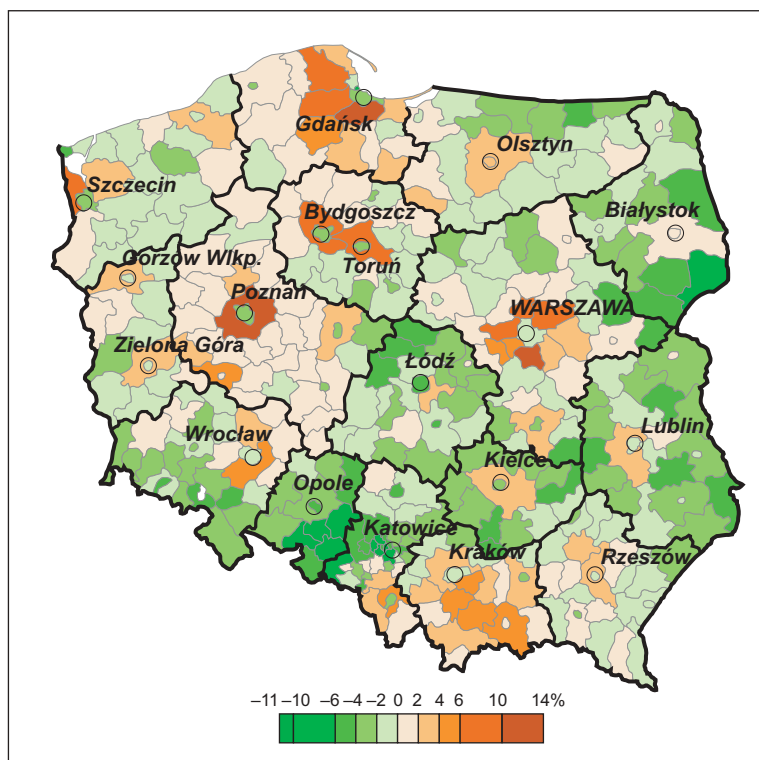
O ile w krajach dobrze rozwiniętych znacznie większy wpływ na określenie popytu mieszkaniowego powinna mieć spodziewana liczba ludności na danym obszarze, o tyle w warunkach polskich ze względu na opisane wyżej uwarunkowania ekonomiczne bardzo często istnieje kilkuletnie przesunięcie pomiędzy przyrostem demograficznym a możliwością zmiany lokalu mieszkalnego. Ponadto prognozy demograficzne oparte są na danych bilansowych, a statystyka ta jest niepełna głównie wskutek nierejestrowania całości potoków migracyjnych. Porównanie danych z bilansu ludności na koniec 2001 r. i liczby mieszkańców spisanych w czerwcu 2002 r. wskazuje, że na niektórych obszarach wystąpiło znaczne niedoszacowanie, np. w aglomeracji warszawskiej aż o około 100 tys. osób (Śleszyński 2004a). Stąd też bardzo duże różnice w prognozach GUS w przekroju powiatowym, opracowanych od końca lat 90. ubiegłego wieku na podstawie danych bilansowych, i tej przygotowanej na bazie spisu powszechnego. Przesłanki te nakazują dużą ostrożność przy uwzględnianiu

istniejących prognoz w szacowaniu innych zjawisk, w tym popytu mieszkaniowego, zwłaszcza w dłuższym okresie.

Zróźnicowanie regionalne przyrostu rzeczywistego i prognozy demograficznej przedstawiono na ryc. 7–8. Analiza zmian w rozmieszczeniu ludności wskazuje, że w Polsce mamy do czynienia z dwoma charakterystycznymi procesami. Po pierwsze, w skali całego kraju następuje koncentracja ludności w największych aglomeracjach, przy równoczesnej depopulacji tradycyjnych już obszarów peryferyjnych. Po drugie, w obrębie aglomeracji zachodzą procesy suburbanizacji związane z tzw. cyklem rozwoju demograficzno-przestrzennego miasta (van der Berg et al. 1982). Według tej koncepcji na obszary aglomeracji następują po sobie fazy względnej i bezwzględnej koncentracji i dekoncentracji ludności w strefie centralnej i zewnętrznej. Porównując dane za ostatnie lata (w tym dane spisowe), można sądzić, że część aglomeracji znajduje się obecnie w fazie względnej decentralizacji, czyli niskiego wzrostu liczby ludności w dużych miastach, przy szybszym procentowo wzroście stref podmiejskich (np. Warszawa i Kraków). Ponieważ wzrost stref podmiejskich ma większą dynamikę niż centra aglomeracji, spodziewać się można zatem w niedalekiej przyszłości kolejnej fazy związanej z bezwzględnym spadkiem



Ryc. 7. Przyrost rzeczywisty ludności w latach 1995–2002 w gminach



Ryc. 8. Prognoza liczby ludności w latach 2002–2010 w powiatach

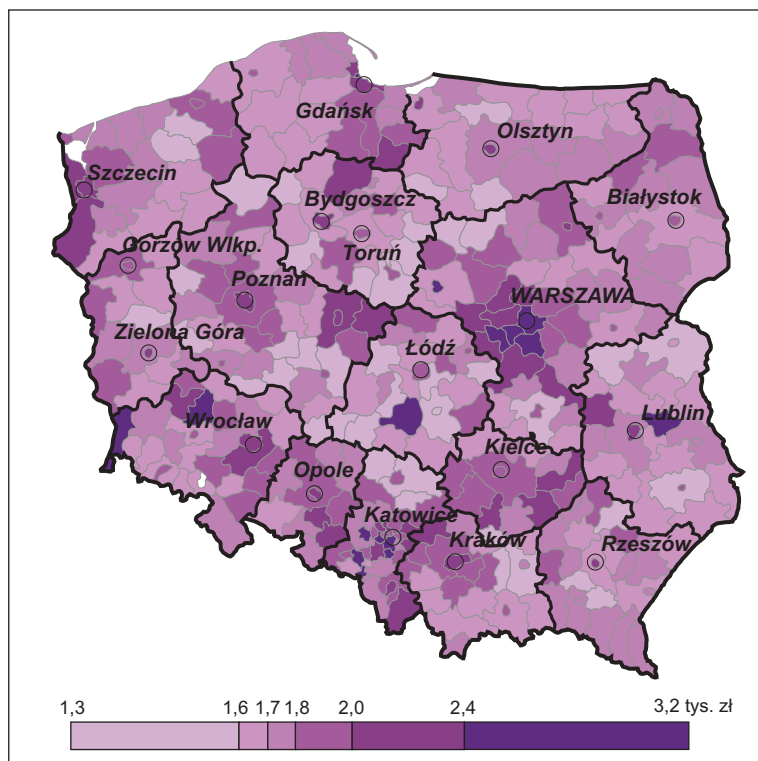
liczby ludności centrów aglomeracji przy wzroście strefy podmiejskiej (czyli fazy bezwzględnej decentralizacji), obserwowanej zresztą w przypadku niektórych ośrodków (zwłaszcza Łodzi i Katowic).

Z przedstawionego modelu przemian demograficzno-przestrzennych w skali krajowej wyłamyują się wyraźnie dwa obszary. Są to regiony środkowej i północnej części województwa pomorskiego oraz województwo małopolskie, zwłaszcza w jego południowej części. Pierwszy z omawianych regionów zamieszany jest w dużej mierze przez mniejszość etniczną Kaszubów, drugi – przez grupy etniczne związane z północną częścią Karpat (głównie górali, w tym Podhalan). Należy sądzić, że relatywnie wysokie tempo przyrostu naturalnego jest związane nie tylko ze strukturą demograficzną (wyższy odsetek osób w wieku produkcyjnym, zwłaszcza w młodszych rocznikach, choć wskaźnik ten nie jest tak wysoki w omawianej części województwa małopolskiego – poza Podhalem), ale również z tradycjami kulturowymi i przywiązaniem do rodziny i macierzyństwa, warunkującymi wysokie współczynniki dzietności ogólnej.

3.3. Sytuacja ekonomiczna ludności

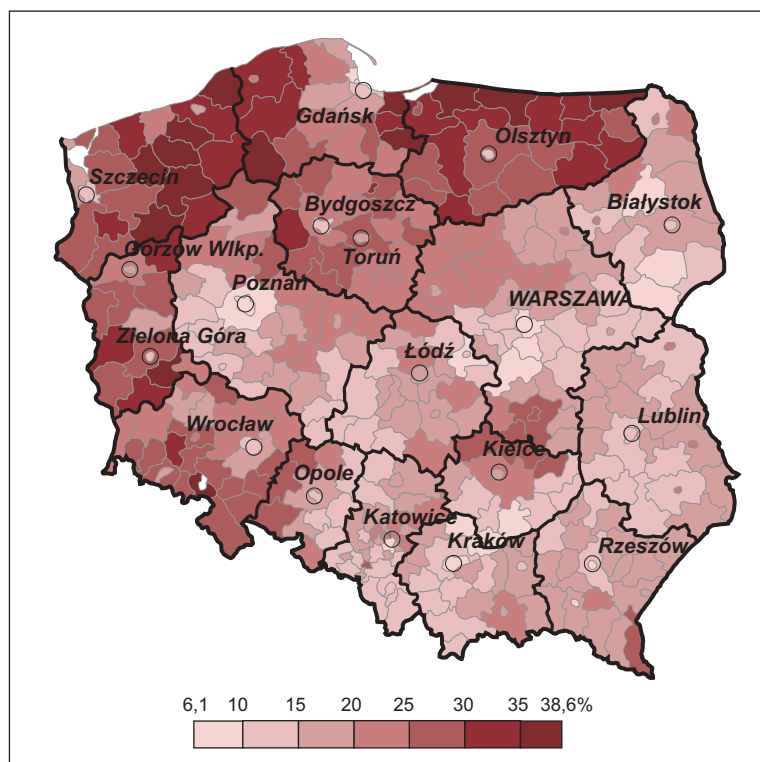
Sytuacja ekonomiczna ludności ma bezpośrednie przełożenie na kształtowanie popytu mieszkaniowego. Ponieważ już na wstępie stwierdzono, że Polskę w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej dzieli olbrzymi dystans w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (dotyczy to porównania także z innymi nowymi członkami), można spodziewać się, że każda poprawa sytuacji materialnej będzie skutkowałą wzrostem popytu mieszkaniowego. W sytuacji dużego „głodu mieszkaniowego” znaczna część uzyskiwanych nadwyżek z różnicy kosztów nad bieżącymi wydatkami będzie przeznaczana na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dotyczyć to będzie głównie tych kategorii i grup społecznych, które w okresie transformacji społeczno-gospodarczej nie osiągnęły jeszcze zdolności finansowej umożliwiającej dotychczas zakup mieszkania, a mają ją szansę uzyskać wraz z ogólnym rozwojem ekonomicznym kraju.

Najlepszym wskaźnikiem opisującym strukturę zamożności są dochody ludności. Te w Polsce są dostępne jedynie w mało szczegółowej dezagregacji (województwa). Dlatego też na potrzeby niniejszej analizy konieczne jest posłużenie się innymi danymi. Spośród dostępnych danych społeczno-ekonomicznych najbardziej przydatne są wskaźniki wynagrodzeń (ryc. 9) i stopy



Ryc. 9. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2002 r. w powiatach

bezrobocia (ryc. 10). Ponadto uwzględniono dane dotyczące rozwoju przedsiębiorczości, zdefiniowane przez liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w stosunku do populacji na danym obszarze.



Ryc. 10. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2002 r. w powiatach

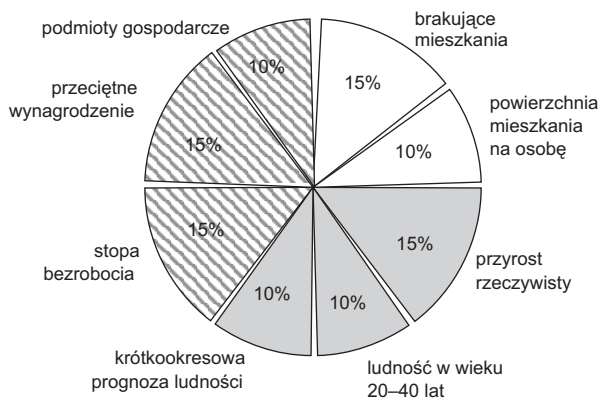
Analiza przestrzenna wymienionych wskaźników dobrze oddaje efekty i skutki transformacji polskiego społeczeństwa i gospodarki. Obszary o wysokiej stopie bezrobocia dość często pokrywają się z obszarami wysokich wynagrodzeń. W jeszcze większym stopniu współwystępują przestrzennie rejony wysokich wynagrodzeń i niskiej stopy bezrobocia. Nie jest zaskoczeniem, że porównując współczynnik korelacji liniowej tych dwóch wskaźników, otrzymujemy stosunkowo wysoką jak na zjawiska społeczne jego wartość, zwłaszcza dla miast (+0,40).

4. Wskaźnik średniookresowego popytu na mieszkania

Na podstawie wcześniejszych uwag skonstruowano wskaźnik średniookresowego popytu na mieszkania. Ustalono arbitralnie następujące wagi: czynnik mieszkaniowy – 25%, czynnik demograficzny – 35%, czynnik ekonomiczny – 40% (ryc. 11). We wskaźniku tym znalazło się w sumie 8 cech:

- 1) odsetek brakujących mieszkań, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, według spisu powszechnego 2002, w gminach;
- 2) przeciętna powierzchnia mieszkania na 1 osobę, w gminach;
- 3) przyrost rzeczywisty w latach 1998–2002, w gminach;
- 4) odsetek ludności w wieku 20–39 lat w 2002 r., w gminach;
- 5) prognoza liczby ludności w latach 2002–2010, w powiatach;
- 6) stopa bezrobocia w czerwcu 2002 r., w powiatach;
- 7) przeciętne wynagrodzenie w 2002 r., w powiatach;
- 8) podmioty gospodarcze na 1000 mieszkańców w 2002 r., w gminach.

Konstrukcja wskaźnika była w niektórych zagadnieniach dość ograniczona z powodu dostępności i dezagregacji danych źródłowych, szczególnie w przypadku prognozowanej liczby ludności. Mniejsze znaczenie ma to jednak dla opisu cech ekonomicznych ludności, gdyż lokalne rynki pracy zwykle są większe niż obszar jednej gminy (zwłaszcza na terenie nieurbanizowanym), stąd przyjęcie danych dla powiatów i przeniesienie wartości na znajdujące się w ich obrębie gminy stanowi z metodologicznego punktu widzenia dobre rozwiązanie.



Ryc. 11. Koszyk średniookresowego popytu na mieszkania z wagami poszczególnych wskaźników

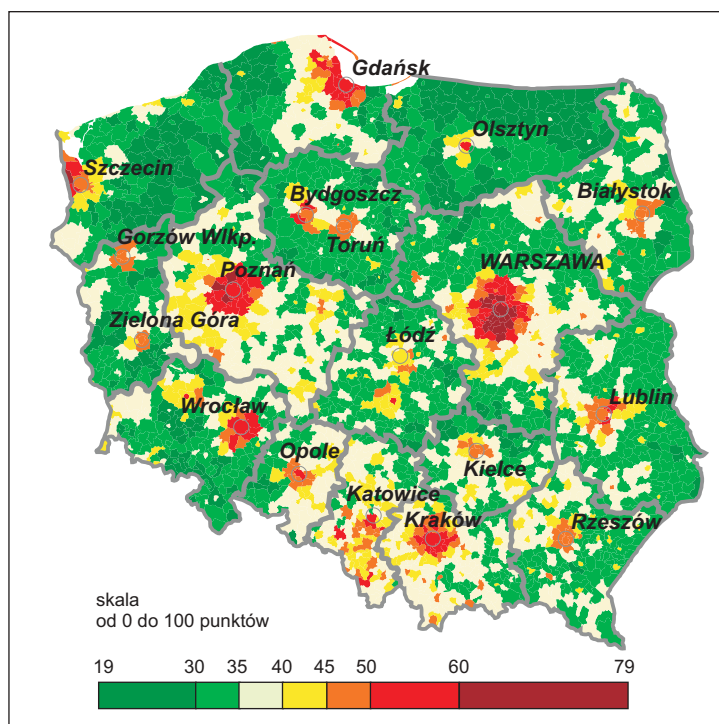
Dodatkowo konieczne stało się uwzględnienie specyfiki nawiązującej do podstawowego zróżnicowania funkcjonalnego – miast i wsi. Jest bowiem oczywiste, że specyfika mieszkalnictwa jest inna na wsi, gdzie dominuje budownictwo jednorodzinne (w niektórych gminach stanowiąc niemal 100% substancji mieszkaniowej), inna w mniejszych miastach (wyrównane proporcje), jeszcze inna w miastach największych (dominacja budownictwa wielorodzinnego). Miasta ze względu na swoją wielkość mają ponadto inny potencjał, pozwalający budować więcej obiektów (korzyści skali), także z mniejszym ryzykiem inwestycyjnym. Nadto budowa domu jednorodzinnego jest zwykle droższa niż kupno gotowego lokalu w osiedlu wielorodzinnym. Dlatego też ustalono arbitralnie następujące współczynniki (mnożniki) dla trzech typów

gmin: gminy miejskie i wszystkie gminy graniczące z dużymi miastami – 1, pozostałe gminy miejsko-wiejskie – 0,9 i gminy wiejskie – 0,8.

5. Regionalne zróżnicowanie popytu

Na ryc. 12 przedstawiono wyniki analizy. Ogólnie wskaźnik średniookresowego popytu na mieszkania wahał się w granicach od 19 do 73 punktów w skali od 0 do 100. Najwyższe wartości uzyskano dla największych aglomeracji (Warszawa, Poznań, Kraków, Gdańsk, Wrocław). Charakterystyczne jest, że na tym tle stosunkowo nisko uplasowały się aglomeracje łódzka i katowicka. Spośród regionów wiejskich odnotować należy wysokie wartości wskaźnika w zachodniej części województwa małopolskiego i południowej śląskiego.

Obszary o najniższych wartościach wskaźnika to przede wszystkim Pomorze Zachodnie oraz północna część województwa warmińsko-mazurskiego. O przewidywanym niskim popycie zdecydowały tutaj niemal wszystkie cząstkowe wskaźniki, zwłaszcza stopa bezrobocia i ujemny przyrost rzeczywisty w ostatnich latach.



Ryc. 12. Prognozowany wskaźnik średniookresowego popytu na mieszkania do 2010 r. w gminach

W rankingu gmin o najwyższych wartościach wskaźnika najczęściej reprezentuje obszary aglomeracji. Wśród 20 jednostek z najwyższą liczbą punktów aż 17 znajdowało się w obrębie aglomeracji warszawskiej (tab. 2).

6. Podsumowanie

Badania wykazały, że na rozwój rynku mieszkaniowego wpływa szereg różnorodnych czynników. Ze strony popytowej najogólniej podzielić je można na ekonomiczne, demograficzne oraz mające swe źródło w zróżnicowaniu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Kombinacja różnych wartości wskaźników daje w efekcie wielkość popytu mieszkaniowego. W niniejszej analizie posłużono się wybranymi ośmioma, reprezentującymi tempo zmian w ostatnich latach (przyrost rzeczywisty), stan aktualny (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, struktura społeczno-demograficzna i ekonomiczna) oraz przewidywania co do kierunków rozwoju i natężenia procesów (prognoza liczby ludności).

Ogólnie można stwierdzić, że przy tak zdefiniowanym i obliczonym popycie jest on bardzo zróżnicowany regionalnie. Najbardziej atrakcyjne są rynki dużych miast i aglomeracji, przede wszystkim tych, które są liderami przemian społeczno-gospodarczych po 1989 r.

Analiza dowiodła dużego skomplikowania czynników (zwłaszcza demograficznych) w kształtowaniu popytu mieszkaniowego. Największe znaczenie mają tutaj procesy migracyjne związane z koncentracją ludności w aglomeracjach i większych miastach, dotyczące w głównej mierze młodszych roczników populacji w wieku produkcyjnym. Drugorzędne znaczenie mają natomiast procesy demograficzne związane z ruchem naturalnym (stopa urodzeń i małżeństw). Jak się wydaje, brak powiązania wynika tutaj z trudnej sytuacji ekonomicznej młodych małżeństw.

Niezależnie od wykonanej analizy, pozostaje pytanie nie tylko o względne różnice popytu mieszkaniowego na różnych obszarach, ale i możliwości jego szacowania w wartościach bezwzględnych. Można postawić tutaj kilka ograniczeń. Przede wszystkim górną granicą jest docelowa (prognozowana) różnica między liczbą gospodarstw domowych i mieszkań (z wszystkimi zastrzeżeniami wymienionymi na wstępie). Biorąc jednak pod uwagę powierzchnię użytkową, skala zapotrzebowania jest dużo większa i osiągnięcie wskaźników porównywalnych nie tylko z krajami Europy Zachodniej, ale nawet takimi państwami jak Czechy czy Węgry, w krótkim terminie jest raczej niemożliwe. Można sądzić, że znana skala wzrostu wielkości dochodów ludności pozwalałaby na oszacowanie bezwzględnej liczby mieszkań, które byłby w stanie wchłonąć rynek.

Prezentowana analiza każe także zastanowić się nad relacjami pomiędzy spodziewanym popytem mieszkaniowym a prognozami liczby ludności, zwłaszcza w dużych miastach (odwrotna zależność w prezentowanej analizie nie ma bezpośredniego przełożenia, gdyż prognoza ludności miała wagę tylko 10%). Na przykład dla Warszawy w granicach administracyjnych prognozuje się stagnację lub nawet pewien spadek liczby ludności. Dotyczy to zwłaszcza dzielnic wewnętrznych, na przykład w latach 2002–2010 na Mokotowie o –8,5%, w Śródmieściu o –7,7%, a na Żoliborzu o –9,2%. Tymczasem

obserwacja przyrostu nowych mieszkań w ostatnich latach (3–5 tys. rocznie) wskazuje, że nawet w obliczu starzenia się i migracji ludności poza centrum wcale nie musi dochodzić do aż tak radykalnego spadku liczby mieszkańców. Na przykład porównanie danych ze spisu powszechnego z czerwca 2002 r. z ostatnim bilansem na koniec 2001 r. wskazuje, że dane bilansowe dla Śródmieścia zaniżone zostały o 1,6 tys. osób, a Mokotowa – aż o 8,8 tys. osób (dla całej Warszawy wartość ta wynosi 61,6 tys.) – por. Śleszyński 2004b.

Niniejsza analiza pozwala zatem wysnuć przypuszczenia co do kierunków rozwoju rynku mieszkaniowego w przyszłości. Można sądzić, że nadal będzie postępowało rozwarstwienie stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Z kolei znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności należy poszukiwać przede wszystkim w zwiększeniu dochodów, pozwalających na pokonanie bariery ekonomicznej przy zakupie mieszkania.

Literatura

- Berg L. van den, Drewett R., Klaassen L.H., Rossi A., Vijverberg C.H.T. (red.), 1982, *Urban Europe: Study of Growth and Decline*, Oxford: Pergamon Press.
- Gorczyca M., 2003, „Jak mieszkamy. Wyniki Spisu Powszechnego 2002”, *Polityka Społeczna*, nr 11–12.
- Korcelli P., Potrykowska A., 1988, „Redistribution of the elderly population in Poland: regional and rural-urban dimensions”, *Geographia Polonica*, nr 54.
- Mieszkania 2002, 2003*, Warszawa: Główny Urząd Statystyczny.
- Rogers A., Castro L., 1981, *Model Migration Schedules*, RR-81-30, IIASA, Laxenburg, Austria.
- Śleszyński P., 2004a, „Regionalne różnice pomiędzy liczbą ludności według narodowego spisu powszechnego w 2002 r. i rejestrowaną na podstawie ewidencji bieżącej”, *Studia Demograficzne*, nr 1(145), s. 93–103.
- Śleszyński P., 2004b, „Demograficzne przesłanki kształtowania się rynku mieszkaniowego w aglomeracji warszawskiej”, *Przegląd Geograficzny*, nr 4, s. 493–514.

**PERSPECTIVES OF THE DEVELOPMENT OF THE
HOUSING MARKET IN POLAND IN THE LIGHT OF
THE DEMOGRAPHIC AND ECONOMIC SITUATION
AND THE STATE OF THE FULFILLMENT OF THE
HOUSING DEMAND**

The article deals with the analysis of the anticipated middle-term demand for dwellings in Poland. On the basis of the empirical research this demand has been considered as being determined by the two groups of factors: demographic and economic, together with the level of the state of fulfillment of the basic housing needs. The finale set consisted of eight factors of the diverse wage. These were: the percentage of deficient flats counted as the difference between the number of households and the number of flats, the average space floor per capita, the population growth in 1998–2002, the percentage of people in the age from 10 to 39, prognosis of the number of inhabitants in 2002–2010, the unemployment rate, average wages, and the number of the business entities per 1000 inhabitants. The analyze has been carried out in the commune-scale pattern and can be useful for spatial planners and persons professionally involved in the housing market.