

MARIAN FRĄCKOWIAK

POTRZEBY JAKO CZYNNIK WYZNACZAJĄCY ROZMIARY
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE,
W LATACH 1970 - 1990 *

Cechą praktyki i teorii rozwoju społeczno-ekonomicznego w Polsce w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych było zdecydowane preferowanie problemów produkcji przy równoczesnym pomijaniu, a nawet niedocenianiu zagadnień konsumpcji¹. Nie ulega wątpliwości, że zjawiska tego nie można wyjaśnić głównie czynnikami subiektywnymi. Wzrost konsumpcji w tym okresie i jej miejsce w teorii ograniczane były wieloma czynnikami egzo- i endogenicznymi. Sytuacja geopolityczna Polski nakazywała przeznaczenie poważnej części dochodu narodowego na inwestycje produkcyjne oraz utrzymanie i umacnianie systemu obrony. Wydatki te w istniejących warunkach zmniejszały tę część dochodu, którą przeznaczono na zaspokajanie ściśle konsumpcyjnych potrzeb społeczeństwa. Natomiast w państwach, w których tempo rozwoju zależało w decydującej mierze od indywidualnych skłonności do akumulacji i inwestowania, nakłady na zbrojenia stanowiły istotny czynnik nakręcania koniunktury, zapewnienia względnie wysokiego tempa rozwoju oraz wysokiego poziomu zatrudnienia i płac realnych². Realizowany wtedy w Polsce gigantyczny program industrializacji obiektywnie wymagał od społeczeństwa istotnych ograniczeń konsumpcji na rzecz jej wzrostu w przysłym okresie. Zasadniczy motyw tej industrializacji — dążenie do wyposażenia zatrudnionych w możliwie nowoczesne środki pracy, określał jej strukturę. Powodował asymetryczny rozwój dwóch podstawowych

działów gospodarki, charakteryzujący się nierównością $\frac{\Delta P_1}{P_1} > \frac{\Delta P_2}{P_2}$

(P_1 = produkcja działu pierwszego, P_2 = produkcja działu drugiego). Prowadził do koncentracji nakładów inwestycyjnych w gałęziach o relatyw-

* Tekst został zakwalifikowany do druku w 1974 r.

¹ J. Piasny, *Konsumpcja w teorii i praktyce gospodarki socjalistycznej*, Warszawa 1971, s. 13 - 14.

² L. Urban, *Kapitalizm a rozbrojenie*, Warszawa 1967, s. 17 - 50, J. Robinson, *Marks, Marshall, Keynes*, *Myśl Gospodarcza* 1957, nr 6, s. 111; *Economie and Social Consequences of Disarmament*, New York 1902.

nie długim okresie zamrożenia. Pociągało to za sobą spadek globalnego współczynnika efektywności tych nakładów i oznaczało konieczność zmniejszania stopy konsumpcji dla utrzymania jednostajnego tempa wzrostu dochodu narodowego oraz stwarzało permanentnie luki inflacyjne. Utrzymanie wysokiego tempa rozwoju przemysłu w tych warunkach wymagało finansowanie inwestycji z części funduszu akumulacji wytwarzanego w pozostałych działach gospodarki narodowej. Znajdowało to wyraz w obowiązkowych dostawach produktów rolnych, niskim poziomie marż handlowych itp. Gospodarka mieszkaniowa współuczestniczyła w finansowaniu industrializacji przez ustalenie czynszów na takim poziomie, który nie zapewniał nawet reprodukcji prostej w tym dziale, ale umożliwiał ustalenie na odpowiednio niższym poziomie płac w przemyśle.

W następstwie sukcesywnej realizacji programu uprzemysłowienia, oraz pokonywania hamujących rozwój barier w sytuacji międzynarodowej, zbyt jednostronne ujmowanie roli produkcji i niedostrzeganie silnego sprzężenia zwrotnego, jakie występuje między produkcją a konsumpcją, prowadziło jednak do fetyszyzacji produkcji, deformacji jej celów, a nawet wbrew zamierzeniom, do osłabienia ogólnej dynamiki jej rozwoju. Dostrzeżenie tych zależności stało się natomiast jedną z najistotniejszych przyczyn przyspieszenia tempa rozwoju społeczno-ekonomicznego od początku lat siedemdziesiątych.

Podejmowane współcześnie przez praktykę wysiłki, zmierzające do pełniejszego wykorzystania intensywnych czynników rozwoju społeczno-ekonomicznego, stawiają przed teorią zadania, znacznie szerszego niż zrobiono to dotychczas, wyjaśnienia roli konsumpcji i jej wpływu na ten rozwój. Jednym z aktualnie istotnych zadań ekonomii jest nie tylko szersze wyjaśnienie relacji między produkcją a konsumpcją, ale także sformułowanie takiego perspektywicznego wzorca konsumpcji, który łączyłby optymalnie preferencje ogólnospołeczne z preferencjami indywidualnymi ludności oraz maksymalnie dynamizował rozwój społeczno-gospodarczy.

Wśród wszystkich środków spożycia w perspektywnym wzorcu konsumpcji szczególnie istotne miejsce przyznać należy mieszkaniom³. Stanowią one bowiem nie tylko najbardziej trwałe, ale również najbardziej kosztowne dobra spożycia. Koszty mieszkań, w przeciwieństwie do kosztów prawie wszystkich dóbr konsumpcyjnych wytwarzanych przez przemysł, nie wykazują tendencji malejącej, lecz raczej rosnącej⁴. W przeciwieństwie do żywności, na którą wydatki maleją w miarę wzrostu do-

³ W. Nieciński, *Mieszkanie w perspektywnym modelu konsumpcji*, Sprawy Mieszkaniowe 1972, nr 1, s. 27-31 oraz tegoż autora: *Rola mieszkania i jego ceny w rozwoju społeczno-gospodarczym i w kształtowaniu modelu spożycia*, *Ekonomista* 1973, nr 5.

⁴ T. Przeciszewski, *Gospodarka mieszkaniowa w gospodarce narodowej*, Warszawa 1969, s. 81 - 89 oraz 213.

chodu, mieszkania z reguły absorbują coraz większą jego część⁵. W poszukiwaniu optymalnego wzorca konsumpcji należy przyznać mieszkańcom centralne miejsce, przede wszystkim jednak z tego względu, iż spełniają szczególnie doniosłe funkcje. Wagę społecznych funkcji mieszkań podkreślał już F. Engels w *Położeniu klasy robotniczej w Anglii* oraz w serii artykułów pt. *W kwestii mieszkaniowej*. Jeżeli w gospodarce socjalistycznej człowiek jest nie tylko głównym elementem sił wytwórczych, ale stanowi przede wszystkim podmiot gospodarowania, to bezsporną prawdą jest także, iż właśnie mieszkanie jest podstawowym obiektem jego regeneracji fizycznej i intelektualnej.

W ekonomii politycznej socjalizmu analizę wpływu sytuacji mieszkaniowej ludności na tempo rozwoju społeczno-ekonomicznego zainicjował A. Andrzejewski. Niezwykle wcześniej dostrzegając niebezpieczeństwo nadmiernego eksponowania roli rzeczowych czynników gospodarowania i sfery produkcji materialnej pisał: „Czy słusznym jest [...] traktowanie budownictwa jako wydatków konsumpcyjnych nawet z tak ograniczonego punktu widzenia, jak bezpośredni, naprymitywniej pojmowany interes produkcyjny? Niski standard mieszkaniowy już przed wojną uważany był za czynnik ujemnie wpływający na naszą zdolność wytwórczą. Dziś problem ten uległ i rozszerzeniu i pogłębieniu”⁶. Na występowanie określonej komplementarności inwestycji bezpośrednio produkcyjnych z nakładami na budownictwo mieszkaniowe zwracali również J. Goryński⁷, W. Nieciński⁸, T. Preciszewski⁹, a E. Lipiński twierdził: „Mamy do czynienia z granicą, która nie powinna być przekroczona w zakresie inwestycji w człowieka, aby zapewnić zbliżone do optymalnego wykorzystania zasobów inwestycyjnych rzeczowych. Złe mieszkania ... równie silnie ograniczają postęp gospodarczy, jak niedostateczny zasób fabryk żelaza, cementu, importowanej rudy itp.”¹⁰ W przeciwieństwie do kapitalizmu, który stał się kulturą mniej lub bardziej zbędnych przedmiotów, socjalizm powinien być właśnie kulturą mieszkania, uważając jednocześnie, że piękne mieszkanie powinno być agorą, na której rodzi się i rozwija treść życia ludzkiego”¹¹.

⁵ T. Preciszewski, *Sprawy mieszkaniowe*, 1972, nr 4, s. 34 oraz tegoż: *Wydatki i preferencje mieszkaniowe ludności na tle polityki gospodarczej państwa*, Warszawa 1973.

⁶ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa w okresie przejściowym*, Dom, Osiedle, Mieszkanie 1946, nr 1, s. 3-4.

⁷ J. Goryński, *List do przewodniczącego Sejmowej Komisji Gospodarki Komunalnej i Budownictwa*, *Życie Gospodarcze* 1957, nr 22.

⁸ E. Nieciński, *Droga rozwiązania problemu mieszkaniowego*. *Życie Gospodarcze* 1957, nr 46.

⁹ T. Preciszewski, *Z badań nad miejscem i rolą gospodarki mieszkaniowej w gospodarce narodowej*, *Sprawy Mieszkaniowe* 1965, nr 1.

¹⁰ E. Lipiński, *Uwagi o wzroście*, *Kultura i Społeczeństwo* 1961, nr 2.

¹¹ Tenże, K. Marks a zagadnienia współczesności, Warszawa 1971, s. 258.

Na niższych, ekstensywnych etapach rozwoju społeczno-ekonomicznego za wystarczające można było uznać takie mieszkania, które zapewniały przede wszystkim regenerację fizycznych walorów społeczeństwa. Na wyższych etapach tego rozwoju jego tempo zależy natomiast głównie do rozwoju kwalifikacji i kultury zatrudnionych.

Bez podnoszenia wiedzy zawodowej i ogólnej kadr, bez ich woli osiągnięcia coraz lepszych wyników działania, nawet najdoskonalsze maszyny i urządzenia produkcyjne, nawet najwyższe techniczne uzbrojenie pracy nie może automatycznie zapewnić wysokiej jej wydajności. Nie negując istotnej roli systemu i poziomu płac dla kształtowania właściwego stosunku do pracy i podnoszenia kwalifikacji, podkreślić jednak trzeba zasadniczą rolę mieszkań w tym procesie. Tylko wygodne mieszkania zapewnić mogą życiową stabilizację, sukcesywny odpoczynek do pracy i bieżące podnoszenie wiedzy ogólnej i zawodowej społeczeństwa. Warunki mieszkaniowe mają wreszcie szczególnie istotny wpływ na wyniki nauczania i studia.

Podkreślić również trzeba rolę mieszkań w kształtowaniu struktury konsumpcji i równowagi rynkowej. Meble i dziesiątki coraz intensywniej wytwarzanych przez przemysł artykułów gospodarstwa domowego, telewizory, a nawet książki, są bowiem dobrami komplementarnymi i popyt na nie w znacznej mierze zależy od intensywności budownictwa mieszkaniowego. Charakterystyczną cechą współczesności jest szybszy wzrost liczby gospodarstw domowych niż ludności ogółem. Jest to następstwem wcześniejszego usamodzielnienia się młodzieży w rezultacie podejmowania pracy zawodowej, wcześniejszego zawierania małżeństw, wydłużenia przeciętnego czasu życia itp. Współcześnie w Polsce zjawisko to potęguje zawieranie związków małżeńskich przez bardzo liczebne roczniki powojennego wyżu demograficznego. Młodzież ta, tworząc odrębne gospodarstwa domowe, poszukuje mieszkań. Nie zaspokojony efektywny popyt w tej dziedzinie kształtuje określoną strukturę konsumpcji. Nie mając mieszkań ludzie ci nie mogą kupować mebli i innych dóbr, których wykorzystanie możliwe jest tylko w mieszkaniu, a wydają swe dochody głównie na zakup wyższych gatunków żywności, odzieży oraz alkohol. Brak mieszkań wywołuje więc szczególnie szybki wzrost popytu na te artykuły. Jeżeli oznaczymy przez: $p-t$ — popyt, $p-z$ — podaż, M — mieszkania, Z — żywność, O — odzież, A — alkohol, L — ludność, P_l — płace realne, oraz założymy, iż kraj nie dysponuje rezerwą wolnych mieszkań, to zawsze gdy

$$\frac{\Delta p - tM}{p - tM} > \frac{\Delta p - tM}{p - tM},$$

to

$$\frac{\Delta p - tZ, O, A}{p - tZ, O, A} > \frac{\Delta L}{L} \frac{\Delta P_l}{P_l}.$$

Jeżeli w kraju powiększa się deficyt mieszkań, to zawsze tempo wzrostu popytu na wyższe gatunki żywności, odzieży i alkohol rośnie szybciej niż tempo przyrostu ludności i tempo przyrostu płac realnych.

O wpływie budownictwa mieszkaniowego na równowagę rynkową w Polsce pisali między innymi: T. Żarski¹², T. Przewoźnik¹³, J. Dzieciołowski¹⁴. Nie ulega wątpliwości, że budownictwo spółdzielcze absorbuje część dochodów ludności i zmniejsza popyt na rynkowe artykuły konsumpcyjne. Wyraźnie pozytywny wpływ na zmniejszenie napięć rynkowych odgrywa natomiast budownictwo indywidualne, a szczególnie budownictwo mieszkaniowe ludności rolniczej.

Wśród istotnych i trwałych społeczno-gospodarczych osiągnięć Polska Ludowej odnotować trzeba określoną poprawę sytuacji mieszkaniowej ludności. W okresie międzywojennym w Polsce występował „jeden z najniższych w Europie poziom przeciętnych warunków mieszkaniowych”¹⁵. Statystycznie na 1 izbę w kraju przypadało wówczas aż 2,7 mieszkańca¹⁶. W tym czasie w szczególnie ciężkiej sytuacji mieszkaniowej znajdowała się ludność wiejska, stanowiąca przeszło 70% ludności kraju. Przeciętnie w 1 izbie wiejskiej mieszkało aż 3,1 osoby. Bardzo trudna była również sytuacja mieszkaniowa ludności robotniczej w miastach, w których 2/3 ogólnej liczby mieszkań stanowiły mieszkania jedno- i dwuizbowe. W mieszkaniach jednoizbowych w miastach przeciętnie zamieszkiwało 3,9 osoby, w mieszkaniach dwuizbowych na 1 izbę przypadało 2,2 osoby, podczas gdy w mieszkaniach czteroizbowych i większych, a więc w mieszkaniach zajmowanych przez lepiej sytuowaną część społeczeństwa na 1 izbę przeciętnie przypadało 1,1 osoby¹⁷.

Charakterystyczną zmianę w sytuacji mieszkaniowej ludności wprowadziła, realizowana natychmiast po zakończeniu działań wojennych, publiczna gospodarka lokalami. Choć nie zwiększyła ona ogólnego zasobu mieszkań, zapewniała jednak uzasadniony, zdecydowanie bardziej egalitarny ich podział. W porównaniu z okresem międzywojennym, w wyniku publicznej gospodarki lokalami, przeciętna liczba osób na izbę w mieszkaniach najmniejszych, krańcowo przeludnionych zmniejszyła

¹² T. Żarski, *Budownictwo mieszkaniowe w Polsce 1950 - 1965*, Warszawa 1966, s. 89.

¹³ T. Przewoźnik, *Budownictwo mieszkaniowe a bieżąca równowaga gospodarcza*, *Ekonomista* 1967, nr 3, s. 676 - 691.

¹⁴ J. Dzieciołowski, *Trudności i szanse przyspieszenia*, *Życie Gospodarcze* 1971, nr 4.

¹⁵ A. Andrzejewski, *Potrzeby mieszkaniowe. Problemy i perspektywy*, Warszawa 1970, s. 131.

¹⁶ J. Dangel, *Zasoby mieszkaniowe i ludność w Polsce w latach 1945 - 1958*, Warszawa 1960, s. 17.

¹⁷ J. Andrzejewski, *Sytuacja mieszkaniowa w miastach polskich*, *Miasto* 1950, nr 7, s. 30.

się w mieszkaniach jednoizbowych w Łodzi 3,8 do 2,6 osób, w Poznaniu z 3,3 do 2,5 osoby, w Lublinie z 4,1 do 3 osób; w mieszkaniach dwuizbowych w Łodzi z 2,2 do 1,7 osób w Poznaniu z 2,2 — 1,9 a w Lublinie z 2,3 do 2,0 osób"¹⁸.

Podstawowym źródłem informacji o kształtowaniu się sytuacji mieszkaniowej w Polsce są materiały spisów powszechnych z 1946, 1960 i 1970 r. Sytuację mieszkaniową ogółu ludności w kraju w dniach kolejnych sposób przedstawia tabela 1.

Tabela 1

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Rok	Zasoby mieszkaniowe			Wskaźniki		
	ludność	mieszkania	izby	izb na mieszkanie	osób na mieszkanie	osób na izbę
	w mln					
1946	23,9	4,9	10,9	2,22	4,89	2,17
1950	25,0	5,9	13,7	2,34	4,23	1,75
1960	29,8	7,0	17,3	2,46	4,23	1,66
1970	32,6	8,1	23,3	2,88	4,02	1,37

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: A. Andrzejewski, *Kierunki rozwoju sytuacji mieszkaniowej w Polsce w świetle wyników spisów z lat 1950 i 1960*, Sprawy Mieszkaniowe 1963, nr 1, s. 33; *Narodowy Spis Powszechny, 8 XII 1970. Ludność, zasoby mieszkaniowe, indywidualne gospodarstwa rolne*, Warszawa 1973, s. 31.

Liczby i wskaźniki zawarte w tej tabeli informują, że mimo przyrostu ludności o 36% powiększenie liczby mieszkań o 65,3% spowodowało zmniejszenie przeciętnej liczby osób na mieszkanie o 0,87 osoby oraz zmniejszenie przeciętnej liczby osób na izbę o 0,80 osoby. Z tabeli tej wynika również, że tempo poprawy sytuacji mieszkaniowej w tym okresie nie było równomierne. Najszybciej sytuacja ta poprawiła się w pierwszym pięcioleciu powojennym. W tym okresie w całym kraju budownictwo rozwijało się w szczególnie wysokim tempie, dzięki wykorzystaniu inwencji i inicjatywy *osób* bezpośrednio zainteresowanych, w wyniku ogromnego zaangażowania sił i środków prywatnych, jak również w wyniku nakładów społecznych¹⁹.

Po wyczerpaniu możliwości powiększania wielkości zasobów mieszkaniowych w drodze remontów i odbudowy, a przede wszystkim w następstwie ograniczeń wprowadzonych dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego na początku lat pięćdziesiątych, tempo poprawy sytuacji mieszkaniowej wyraźnie się zmniejszyło: w latach 1950 - 1970 średnia liczba osób na izbę zmniejszyła się o 0,38 osoby, podczas gdy tylko w latach 1946 - 1950 sytuacja mieszkaniowa charakteryzowana za pomocą tego wskaźnika poprawiła się o 0,42 osoby. W pierwszym pięcioleciu po-

¹⁸ Ibidem, s. 14.

¹⁹ S. Sroka, *Bilans dwuletniej pracy wysiłkiem całego społeczeństwa*, Kronika Miasta Poznania 1947, nr 1, s. 1 - 23.

wojennym liczba osób na mieszkanie zmniejszyła się o 0,66 osoby, podczas gdy w ciągu następnych dwudziestu lat wskaźnik ten zmniejszył się tylko o 0,21 osoby.

Na skutek ogromnych ruchów migracyjnych, jakie dokonały się w analizowanym okresie, głównie z południowo-wschodnich ziem kraju na północno-zachodnie oraz ze wsi do miast, wskaźniki charakteryzujące zmiany w sytuacji mieszkaniowej ludności w poszczególnych regionach oraz w przekroju miasto i wieś wcale jednak nie miały tak jednokierunkowej tendencji, jak wymienione wyżej wskaźniki charakteryzujące zmiany w sytuacji całego kraju. Nieco szerzej przedstawia to tabela 2.

W analizowanym okresie na skutek wyżej wymienionych zjawisk liczba ludności miejskiej wzrosła, aż o 126,6%, czyli wzrosła 3,5-krotnie szybciej niż liczba ludności ogółem w kraju. Liczba mieszkań w miastach w tym czasie wzrosła w podobnym tempie jak liczba ludności miejskiej, nie wywołując zmiany w liczbie osób przypadających na przeciętne mieszkanie. Jednak w okresie między 1946 r. a 1960 r. sytuacja mieszkaniowa w miastach charakteryzowana za pomocą tego wskaźnika uległa pogorszeniu. Ze względu na to, iż w całym okresie rosła nieznacznie przeciętna liczba izb na mieszkanie, zaludnienie statystyczne izby zmniejszyło się o 0,36 osoby. Pozytywną umowę tego wskaźnika osłabia jednak fakt zmniejszenia powierzchni budowanych mieszkań²⁰.

Tabela 2

Zmiany w sytuacji mieszkaniowej ludności miejskiej

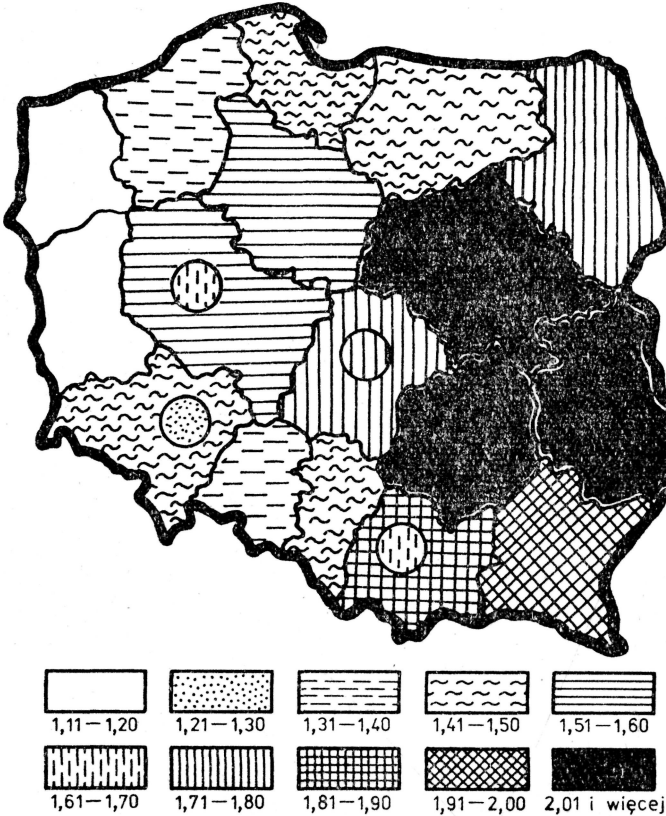
Rok	Zasoby mieszkaniowe			Wskaźniki		
	ludność	mieszkania	izby	izb na mieszkanie	osób na mieszkanie	osób na izbę
	w mln					
1946	7,5	2,0	4,5	2,30	3,75	1,67
1950	9,6	2,5	6,0	2,44	3,85	1,54
1960	14,4	3,5	8,9	2,50	4,11	1,53
1970	17,0	4,5	12,5	2,77	3,75	1,31

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych jak w tabeli 1.

Najistotniejszym czynnikiem poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności miejskiej w latach 1950 - 1970 był wzrost stopnia technicznego wyposażenia mieszkań. W tym czasie liczba ludności miejskiej zamieszkałej w mieszkaniach wyposażonych w wodociąg wzrosła z 4,3 mln do około 12 mln. Liczba ludności zamieszkałej w mieszkaniach wyposażonych w w.c. wzrosła analogicznie z 2,7 mln do około 9 mln, a liczba ludności miejskiej zamieszkałej w mieszkaniach wyposażonych w łazienkę i gaz z sieci, będące synonimami standardu współczesnego mieszkania, wzrosła odpowiednio z 1,6 mln i 2,6 mln do około 8 mln.

²⁰ Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytku w miastach między 1955 a 1970 r. spadła z 51,4 m² do 42,3 m².

W pierwszych latach po zakończeniu działań wojennych występowało ogromne terytorialne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych ludności. Występowały bardzo wyraźne różnice liczby izb przypadających na przeciętne mieszkanie oraz liczby osób przypadających na 1 izbę w miastach poszczególnych regionów. W okresach kolejnych spisów różnice te występowały nadal, lecz były sukcesywnie, zdecydowanie coraz mniejsze, co przedstawiają ryciny 1 i 2.



Ryc. 1. Zaludnienie izb w miastach w 1946 r.

W 1946 r. skrajne przeludnienie mieszkań, to znaczy przekraczające 2 osoby na izbę występowało w Warszawie oraz w miastach województw: lubelskiego, kieleckiego, warszawskiego i rzeszowskiego. W miastach województw zielonogórskiego, szczecińskiego, opolskiego i koszalińskiego zaludnienie przeciętnej izby wynosiło natomiast od 1,1 do 1,4 osoby. Największa różnica między posiadającym najwyższy wskaźnik zaludnienia izb województwem lubelskim a miastami województwa zielonogórskiego wynosiła aż 1,1 osoby na izbę. W 1970 r. największe zaludnienie izb w miastach miały kolejno województwa: kieleckie (1,46 osoby na izbę), lubelskie (1,43) i łódzkie (1,41), a przeciętnie najmniejszą liczbę



Ryc. 2. Zaludnienie izb w miastach w 1970 r. Objasnienia jak przy rycinie 1

osób na izbę miały województwa opolskie (1,19), zielonogórskie (1,26) i szczecińskie (1,27). Największa różnica między województwami w zaludnieniu statystycznej izby wynosiła więc zaledwie 0,26 osoby. W 1950 r. mieszkania o najmniejszej liczbie izb występowały w Łodzi (1,8) i województwie łódzkim (1,9), a najkorzystniejszą sytuację pod tym względem miały województwa: koszalińskie i szczecińskie, gdzie na przeciętne mieszkanie przypadało po 3,4 izby. W 1970 r. kolejność ta nie uległa zmianom, chociaż przeciętne mieszkanie w Łodzi wzrosło z 1,8. do 2,36 izby. O ponad pół izby zwiększyła się także przeciętna liczba izb na mieszkanie w miastach województw: hiałostockiego, kieleckiego, krakowskiego i lubelskiego. Przeciętna liczba izb na mieszkania w tym okresie zmniejszyła się natomiast w miastach województw koszalińskiego i szczecińskiego.

Zmiany w sytuacji mieszkaniowej ludności wiejskiej w całym analizowanym okresie kształtowały się pod wyraźnym wpływem dwóch zjawisk: bardzo szybkiej odbudowy ze zniszczeń wojennych w latach 1946 - 1950 oraz intensywnej industrializacji prawie w całym pozostałym okresie. Szerzej zmiany te charakteryzuje tabela 3.

W latach 1946 - 1970 liczba ludności wiejskiej zmniejszyła się o 0,5 mln osób czyli o 3,1%, podczas gdy liczba mieszkań wiejskich wzrosła o 24,1%, a liczba izb wzrosła prawie o 70%). Oba te przeciwstawne procesy radykalnie zmieniły sytuację mieszkaniową ludności wiejskiej. Za-

Tabela 3

Zmiany w sytuacji mieszkaniowej ludności wiejskiej

Rok	Zasoby mieszkaniowe			Wskaźniki		
	ludność	mieszkania	izby	izb na mieszkanie	osób na mieszkanie	osób na izbę
	w mln					
1946	16,1	2,9	6,4	2,20	5,55	2,50
1950	15,4	3,4	7,7	2,26	4,53	1,97
1960	15,2	3,5	8,4	2,42	4,34	1,80
1970	15,6	3,6	10,8	3,02	4,33	1,43

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych jak w tabeli 1.

ludnienie przeciętnej izby wiejskiej zmniejszyło się aż o 1,03 osoby (w miastach zaludnienie w tym czasie zmniejszyło się o 0,316 osoby na izbę) i osiągnęło poziom już tylko niewiele wyższy od poziomu zaludnienia izb w miastach. Przeciętna liczba izb na mieszkanie wiejskie wzrosła o 0,87 izby i jest już większa niż w miastach, w których sytuacja określana za pomocą tego wskaźnika poprawiła się tylko o 0,37 izby. Najszybciej, bo w tempie 4,3% przeciętnie rocznie, malała liczba ludności wiejskiej w pierwszym pięcioleciu powojennym. W latach pięćdziesiątych ten korzystny proces migracji ludności wiejskiej do miast trwał nadal chociaż w drugiej części tego okresu wyraźnie spadło jego tempo. W latach sześćdziesiątych, między innymi ze względu na trudną sytuację mieszkaniową w miastach, zmniejszanie liczby ludności wiejskiej nie tylko zostało zahamowane, lecz nawet rozpoczął się ponowny jej wzrost.

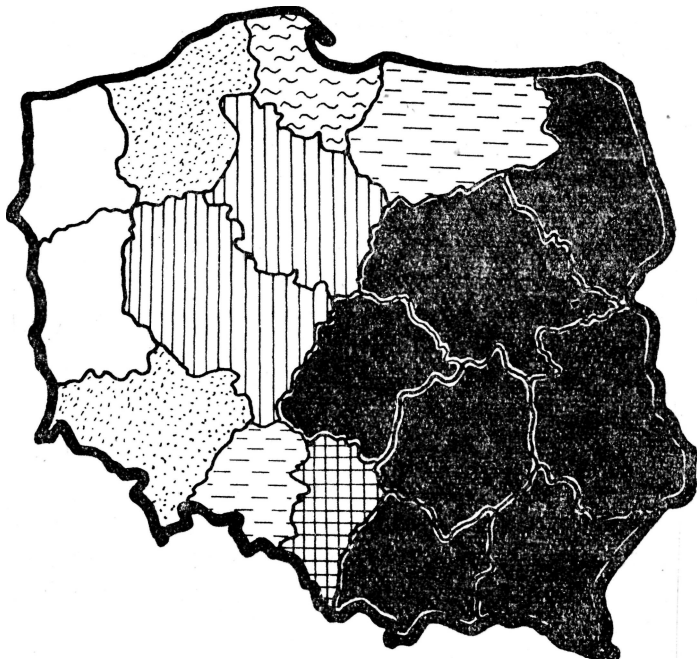
Biorąc za podstawę tylko omówione wyżej wskaźniki, można by mówić o likwidacji dysproporcji między korzystniejszą sytuacją mieszkaniową ludności miejskiej i mniej korzystną sytuacją mieszkaniową ludności wiejskiej. Uogólnienie takie nie byłoby jednak w pełni prawdziwe ponieważ sytuacji mieszkaniowej ludności nie można określić tylko za pomocą przeciętnej liczby osób na izbę oraz liczby izb na mieszkanie. Sytuacja ta zależy również bardzo wyraźnie od stopnia wyposażenia technicznego mieszkań. W tej dziedzinie niestety można mówić o powiększaniu się dysproporcji między mniej korzystną sytuacją na wsi i w miastach²¹. Wyposażenie mieszkań wiejskich w Polsce w takie dość powszechnie już uznane za niezbędne urządzenia, jak wodociąg i gaz z sieci, jest bowiem ciągle niezwykle niskie. Prawdą jest także, iż nadal zatwierdza się projekty i buduje domy na wsiach z myślą o ich użytkowaniu nawet w drugiej połowie XXI w., w których obecnie nie przewiduje się miejsca i najczęściej nie będzie go można wygospodarować w przyszłości

²¹ A. Stasiak, *Budownictwo mieszkaniowe na wsi*, Trybuna Spółdzielcza 1969, nr 13, s. 34-41; S. Mierzejewski, *Sytuacja mieszkaniowa na wsi*, Wieś Współczesna 1972, nr 5, s. 156.

na łazienkę i w.e. Sytuacja mieszkaniowa ludności wiejskiej analizowana w przekroju terytorialnym wykazywała i wykazuje nadal zdecydowanie większe różnice niż sytuacja mieszkaniowa w miastach poszczególnych województw. Szerzej przedstawiają to ryciny 3 i 4.

W 1950 r. najtrudniejszą sytuację mieszkaniową miała ludność wiejska województw kieleckiego i rzeszowskiego, w którym na statystyczną izbę przypadało aż 2,7 i 2,5 osoby, podczas gdy w województwie opolskim w tym czasie w przeciętnej izbie wiejskiej zamieszkiwało 1,1 osoby, a we wsiach województwa zielonogórskiego 1,2 osoby. Najmniejszą liczbę izb na przeciętne mieszkanie wiejskie zarówno w 1950, jak i w 1970 r. miały województwa kieleckie i lubelskie, a największą — zielonogórskie i wrocławskie, przy czym różnice bezwzględne w wielkości tych wskaźników między wymienionymi województwami w analizowanym okresie w zasadzie się nie zmniejszyły. W 1970 r. najkorzystniejszą sytuację mieszkaniową miała nadal ludność wiejska Opolszczyzny i Zielonogórskiego, w których w przeciętnej izbie zamieszkiwało po 1,1 osoby, a najgorszą sytuację mieszkaniową miała nadal ludność wiejska województwa kieleckiego, w którym na przeciętną izbę przypadało 1,75 osoby. Zmniejszenie prawie o 1 osobę zaludnienia statystycznej izby we wsiach województw kieleckiego i rzeszowskiego w latach 1950 - 1970 jest jednak niewątpliwie wyrazem wysokiego tempa poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności znajdującej się w najtrudniejszych warunkach mieszkaniowych. Przy omawianiu pozytywnych zmian w sytuacji mieszkaniowej ludności wiejskiej na podkreślenie zasługuje także fakt, iż w województwie kieleckim i rzeszowskim statystyczne mieszkanie powiększyło się o 0,76 izby, a przeciętna powierzchnia mieszkań wiejskich oddawanych do użytku w kraju wzrosła z 51,2 m² w 1950 r. do 73,3 m² w 1970 r. Mimo tych sukcesów nie ulega jednak wątpliwości, iż w całym analizowanym okresie tempo poprawy w dziedzinie sytuacji mieszkaniowej zarówno ludności wiejskiej, jak i miejskiej było zdecydowanie mniejsze niż tempo wzrostu zaspokajania wszystkich pozostałych materialnych i kulturalnych potrzeb społeczeństwa²². W latach 1946 - 1970 fundusz spożycia w przeliczeniu na 1 mieszkańca, będący najbardziej syntetycznym miernikiem wzrostu standardu życiowego, wzrósł bowiem około trzy i półkrotnie. Ponad trzykrotnie w przeliczeniu na 1 mieszkańca wzrosła w tym okresie konsumpcja mięsa i tłuszczów, ryb, cukru, alkoholu, tkanin i obuwia. Wyraźnie szybciej, odpowiednio do różnej elastyczności dochodowej i cenowej wzrósł zasób dóbr konsumpcyjnych trwałego użytku. Od tych wysokich współczynników wzrostu bardzo znacznie odbiegają natomiast współczynniki charakteryzujące zmiany w sytuacji mieszkaniowej, co upoważnia do stwierdzenia, iż w analizowanym okresie występowała w Polsce istotna niewspółmierność wzrostu dochodu, kon-

²² J. Piasmy, *Socjalistyczny model konsumpcji*, Warszawa 1973, s. 32 - 33.



Ryc. 3. Zaludnienie izb wiejskich w 1950 r. Objaśnienie jak przy rycinie 1



Ryc. 4. Zaludnienie izb wiejskich w 1970 r. Objaśnienie jak przy rycinie 1

sumpcji żywności, odzieży oraz standardu mieszkaniowego²³. Na podstawie powyższych i przedstawionych wcześniej uzasadnień wydaje się, że można twierdzić, iż wysoki popyt na lepsze gatunki żywności, odzieży i alkohol jest w Polsce następstwem przedstawionej niewspółmierności.

Porównując sytuację Mieszkaniową w Polsce z sytuacją mieszkaniową w pozostałych krajach Europy oraz jej zmiany w zestawieniu ze zmianami w tych państwach w latach 1950 - 1970, trzeba stwierdzić, że szczególnie trudna sytuacja mieszkaniowa w Polsce w okresie początkowym uległa określonej poprawie. Niestety jednak, poprawa ta następowała wolniej, nie tylko w porównaniu z krajami o wyższym poziomie rozwoju i lepszej sytuacji mieszkaniowej, ale także z krajami o podobnym, a nawet niższym poziomie i dynamice tego rozwoju.

Na podstawie informacji zebranych w drodze spisów powszechnych przeprowadzonych w 1950 i 1960 r., których wyniki zostały opublikowane przez Europejską Komisję ONZ w Genewie²⁴ nie można jednoznacznie ocenić relatywnej sytuacji mieszkaniowej w Polsce, między innymi ze względu na to, iż informacje te nie odzwierciedlają różnic w strukturze klasowej i materialnej poszczególnych społeczeństw. Ze spisów tych wynika jednak, że w 1950 r. lepszą sytuację mieszkaniową niż Polska miały nie tylko kraje o wyższym poziomie rozwoju, ale również Węgry i Bułgaria. W roku tym sytuacja mieszkaniowa w Polsce była jednak korzystniejsza niż w Jugosławii, Rumunii i ZSRR (dla Grecji i Turcji brak danych). Z analizy wyników kolejnego spisu przeprowadzonego w 1960 r. wynika, że w tym czasie sytuacja mieszkaniowa w Polsce w porównaniu z sytuacją w pozostałych państwach Europy dostrzegalnie się pogorszyła. Biorąc za podstawę tylko wskaźniki przeciętnej liczby osób przypadających na 1 izbę oraz wskaźniki liczby izb przypadających średnio na 1000 mieszkańców, w roku tym mieliśmy sytuację mieszkaniową lepszą już tylko od Rumunii i Turcji. Nieco większą liczbę izb na 1000 mieszkańców miała już Jugosławia i prawdopodobnie Bułgaria. Dziesięcioprocentową przewagę miał ZSRR, a szesnastoprocentową Węgry. Na 1000 mieszkańców Portugalii w 1960 r. przypadało o 50%, a w Hiszpanii aż o 78% więcej izb niż w Polsce. Podkreślić również wypada, że wśród państw objętych spisem w 1960 r. mieliśmy mieszkania o najmniejszej przeciętnej liczbie izb, poza Jugosławią i Węgrami. Szerzej ilustruje to tabela 4.

Te niekorzystne dla nas zmiany nastąpiły nie tylko w wyniku wysokiego przyrostu demograficznego, jaki występował w Polsce w tym czasie, ale przede wszystkim w wyniku niższej niż w pozostałych krajach

²³ E. Rychlewski, *Potrzeby mieszkaniowe w strukturze potrzeb społeczeństwa*, Gospodarka Planowa 1972, nr 3, s. 138.

²⁴ *The Housing, Situation and Perspectives for Long-term Housing Requirements in European Countries*, Geneva 1968, s. 47.

Sytuacja mieszkaniowa w Europie na podstawie spisu z 1960 r.

Kraje	Przeciętna				
	izb	osób	osób na izbę	mieszkań	izb
	na mieszkanie			na 1000 mieszkańców	
Belgia	4,8	3,0	0,62	335	1605
Wielka Brytania	4,6	3,2	0,68	316	1465
Szwajcaria	4,8	3,3	0,69	306	1457
Dania	4,4	3,0	0,69	331	1452
Holandia	5,2	3,9	0,76	225	1314
Norwegia	4,2	3,3	0,77	305	1293
Szwecja	3,4	2,8	0,83	353	1206
(NRF)	4,1	3,5	0,88	282	1142
Austria	3,5	3,2	0,91	316	1101
Hiszpania	4,2	3,9	0,93	255	1072
Francja	3,1	3,1	1,01	322	992 ^a
Portugalia	3,6	3,9	1,11	254	905
Włochy	3,3	3,8	1,14	264	881
NRD	2,6				
Czechosłowacja	2,7	3,6	1,30	280	767
Finlandia	2,7	3,6	1,31	278	764
Węgry	2,4	3,5	1,42	287	702
Grecja	2,8	4,1	1,45	244	692 ^a
ZSRK	2,8	4,2	1,50	237	665
Jugosławia	2,8	4,4	1,59	226	630
Bułgaria	2,3	4,0	1,72	248	578 ^b
Polska	2,5	4,1	1,66	245	602

^a Kuchnie policzone zostały jako izby, gdy ich powierzchnia przekraczała 12 m²^b Bez kuchni, w których nie ma stałego miejsca do spania, dane za 1965 r.Źródło: *The Housing Situation and Perspectives for Long-term Housing Requirements in European Countries*, United Nations, Geneva 1968, s. 47

intensywności budownictwa mieszkaniowego. W latach 1951 - 1960 budowano bowiem w Polsce rocznie przeciętnie 3,5 mieszkania na 1000 mieszkańców, podczas gdy w RFN budowano ponad 10 mieszkań. Od 10 do 7 mieszkań na 1000 mieszkańców budowały w tym dziesięcioleciu: Norwegia, Finlandia, Szwajcaria, Szwecja i ZSRR. Od 7 do 5 mieszkań na 1000 mieszkańców przeciętnie rocznie budowały: Austria, Dania, Holandia, Grecja i Wielka Brytania²⁵. Liczbę mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w poszczególnych krajach w kolejnym dziesięcioleciu przedstawia tabela 5.

W latach 1961 - 1970 największą liczbę mieszkań, bo ponad 10 na 1000 mieszkańców przeciętnie rocznie budowano w Szwecji. Drugie miejsce zajął ZSRR, w którym w latach sześćdziesiątych budowano od 10,8

²⁵ *Annual Bulletin of Housing Situation and Building Statistics for Europe*, New York 1957, s. 14.

Tabela 5

Mieszkania oddane do użytku na 1000 mieszkańców (w latach 1961 - 1971)

Kraje	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971
Szwecja	9,8	10,0	10,7	11,4	12,5	12,4	12,7	13,4	13,7	13,6	—
ZSRR	11,2	10,8	10,3	9,6	9,7	9,7	—	9,5	9,4	9,5	9,4
Szwajcaria	10,0	10,2	9,4	9,7	10,1	9,6	9,5	9,6	9,5	10,5	—
NRF	10,1	10,1	9,9	10,7	10,0	10,1	9,6	9,6	8,2	7,8	—
Dania	6,9	7,2	7,1	8,2	8,5	8,3	9,2	9,2	10,1	10,3	—
Holandia	7,2	6,7	6,7	8,4	9,4	9,8	10,2	9,7	9,6	9,1	—
Finlandia	8,4	8,3	9,7	7,7	8,0	7,8	8,3	7,9	8,6	10,6	—
Norwegia	8,3	8,2	8,2	8,4	8,0	7,7	8,2	8,8	8,6	9,4	—
Francja	6,9	6,6	7,0	7,6	8,4	8,4	8,9	8,2	8,7	9,2	—
Rumunia	7,8	7,3	6,5	6,5	6,4	6,1	—	5,8	7,2	8,0	7,3
Wielka Brytania	5,9	6,0	5,9	7,2	7,2	7,3	7,5	7,8	6,9	6,6	—
Włochy	6,3	7,2	8,3	8,8	7,3	5,6	5,2	5,1	5,5	7,0	—
Austria	6,3	6,3	6,6	6,9	6,8	7,0	7,2	7,0	6,6	6,1	—
Węgry	6,7	5,4	5,2	5,3	5,4	5,4	—	6,5	7,0	7,7	7,3
Czechosłowacja	6,2	6,1	5,9	5,9	6,1	5,3	—	5,9	6,1	7,4	7,5
Jugosławia	5,4	5,7	5,8	6,3	6,3	6,5	—	6,4	6,4	5,6	6,3
Bułgaria	5,1	5,4	5,4	5,8	5,5	5,3	—	5,2	5,6	5,6	5,7
Belgia	5,6	4,9	4,3	5,6	5,9	5,6	5,9	5,1	5,9	—	—
Polska	4,8	4,6	4,6	5,1	5,6	5,6	—	5,9	6,1	5,9	5,8
Portugalia	4,3	4,3	4,3	5,0	4,8	4,9	4,3	4,9	—	—	—
NRD	5,4	5,1	4,4	4,5	4,0	3,8	—	4,4	4,4	4,5	4,5

Opracowanie własne na podstawie: *The Housing Situation...* s. 78; *The Housing Situation and Building Statistics for Europe*, Geneva 1971, s. 14 i nast., *Roczniki statystyczne*, Warszawa 1962-1972; T. Przciszewski, *Gospodarka mieszkaniowa...* s. 44

do 9,4 mieszkań na 1000 mieszkańców. Polska w tym okresie pod względem intensywności budownictwa mieszkaniowego zajęła dopiero 19 miejsce w Europie.

Analiza informacji zawartych w tabelach 4 i 5 upoważnia do sformułowania trzech wniosków:

1) IW osiemnastu państwach Europy, w których ludność w roku 1960 miała lepszą sytuację mieszkaniową niż ludność w Polsce, budowano w latach 1961 - 1970 więcej mieszkań niż w Polsce, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Oznacza to, że wymienione państwa często w bardzo szybkim tempie zwiększały nad nami swą przewagę w dziedzinie sytuacji mieszkaniowej.

2) Wyższą od Polski dynamikę budownictwa mieszkaniowego w wymienionym okresie miała Rumunia, co oznacza, że zmniejszała ona w stosunku do nas swe opóźnienia w tej dziedzinie.

3) Dzięki większej intensywności budownictwa zmniejszyliśmy dystans, jaki dzielił nas od NRD i Portugalii.

Rekapitulując powyższą charakterystykę zmian sytuacji mieszkaniowej ludności w Polsce w latach 1945 - 1970 wydaje się uzasadnione przytoczenie opinii E. Rychlewskiego: „Brak równowagi na rynku mieszkaniowym jest głęboki i nie ma w Polsce drgiego rynku, na którym brak równowagi byłby większy”²⁶.

Ustalenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego od strony potrzeb (pobytu) w planach średnio- i długookresowych wymaga przeprowadzenia rachunku w podziale na miasto i wieś, określającego głównie:

— wielkość i charakter różnicy między liczbą gospodarstw domowych, potrzebujących samodzielnych mieszkań w okresie wyjściowym a liczbę mieszkań istniejących w tym czasie (wielkość tę w dalszych rozważaniach oznaczono symbolem α);

— przyrost lub ubytek w okresie realizacji planu liczby gospodarstw domowych potrzebujących samodzielnych mieszkań (β);

— liczbę mieszkań, które w okresie realizacji planu należy wycofać z użytkowania ze względu na ich stan techniczny i zużycie moralne (γ);

— wielkość rezerwy mieszkań potrzebnej do normalnego funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej (ϵ).

Oznaczając przez Q — rozmiary budownictwa mieszkaniowego określone potrzebami, GD — liczbę gospodarstw domowych, p — współczynnik określający liczbę gospodarstw domowych potrzebujących mieszkań, u — współczynnik określający liczbę mieszkań, które powinny być wycofane z użytkowania na skutek zużycia i wyburzeń, r — współczynnik określający liczbę mieszkań, które powinny stanowić rezerwę, M — jak uprzednio — mieszkania, t_1 — okres podstawowy 1970 r., t_n — okres końcowy 1990 r. można wyliczyć:

²⁶ E. Rychlewski, *Długookresowy popyt mieszkaniowy*; Z prac Zakładu Nauk Ekonomicznych PAN 1971, nr 1, s. 37 - 38.

$$\alpha = GD_{t_1} \cdot p - M_{t_1} \quad (1)$$

$$\beta = GD_t - GD_{t_1} \cdot p \quad (2)$$

$$\gamma = \sum_{t=1}^n M_t \cdot u \quad (3)$$

$$\varepsilon = GDtn \cdot p \cdot r$$

oraz łączne potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego:

$$Q = \alpha + \beta + \gamma + \varepsilon. \quad (5)$$

Oznaczając dodatkowo subskryptem m wielkości dla miast, a skrypsem w wielkości dla wsi, oraz przyjmując $p=0,955$ ²⁷ z równania (1) na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego z 1970 r. można wyliczyć w tysiącach:

$$\alpha m_{t_1} = 5385,9 \cdot 0,955 - 4507,2 = 636,3$$

oraz

$$\alpha w_{t_1} = 3979,2 \cdot 0,955 - 3573,8 = 226,3$$

i łączny deficyt mieszkań $at_1=862,6$ tys.

Porównanie wielkości at_1 , obliczonej przy zastosowaniu współczynnika $p=0,955$ z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego z 1970 r. potwierdza poprawność tego współczynnika, gdyż wyniki wyliczeń dokonanych powyżej i wyniki tego spisu w tym zakresie są w zasadzie zbieżne.

Tabela 6

Mieszkania zamieszkałe według liczby i typu gospodarstw domowych w 1970 r.

Wyszczególnienie	Gospodarstwa domowe	Mieszkania	Mieszkania zajęte przez				
			jedno gospodarstwo	dwa gospodarstwa		trzy gospodarstwa i więcej	
				1-osobowe	1 z nich wieloosobowe		oba wieloosobowe
Miasta	5385,9	4507,2	3828,3	54,9	237,4	248,9	137,7
Wieś	3979,2	3573,8	3207,5	14,1	112,7	207,9	31,5
Ogółem	9365,1	8081,8	7035,8	89,0	550,1	456,8	169,2

Źródło: Rocznik statystyczny gospodarki mieszkaniowej i komunalnej GUS, Warszawa 1973, s. 39 i 477.

Różnicy między ogólną liczbą gospodarstw domowych, a liczbą mieszkań ($9,365,1-8,081,0=1284,1$) nie można uznać za autentyczny deficyt mieszkań, gdyż wiadomo, że część szczególnie jednoosobowych gospodarstw domowych, preferuje współzamieszkiwanie. Na pewno jednak konieczność zamieszkiwania w jednym mieszkaniu dwóch i większej

²⁷ S. Wawrzyniewicz, *Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Gospodarka Planowa 1973, nr 11, s. 738.

liczby wieloosobowych gospodarstw domowych jest objawem patologicznym i wyrazem deficytu mieszkań. Gdyby przyjąć, zgodnie z doświadczeniami krajów rozwiniętych, iż odrębnymi mieszkaniami powinny dysponować wszystkie wieloosobowe i 70% jednoosobowych gospodarstw domowych, wówczas:

$$\alpha m_{t_1} = 38,5 + 166,2 + 248,9 + 137,7 = 729,0$$

$$\alpha w_{t_1} = 9,8 + 78,9 + 207,9 + 31,5 + 31,5 = 359,6,$$

to znaczy, że deficyt mieszkań obliczony tą metodą wynosiłby wyraźnie ponad milion mieszkań. Przybliżoną do tej liczby wielkość deficytu mieszkań w 1970 r. podają: W. Nieciński²⁸ i T. Żarski²⁹. Ostatnie obliczenia wykazują jednak, iż liczba ta była nieco zawyżona³⁰.

Podstawą ustalenia β jest prognoza demograficzna, która z kolei stanowi punkt wyjścia do opracowania prognozy liczby gospodarstw domowych. Metody konstrukcji obu tych prognoz, szczególnie wtedy gdy mają one uwzględnić procesy migracyjne, są złożone³¹, lecz ciągle jeszcze nie zabezpieczają przed możliwością popełnienia ważnego błędu. Aktualnie przyjmowana przez Komisję Planowania prognoza demograficzna zakłada zmiany liczby ludności w kraju, jak przedstawiono w tabeli 7.

Tabela 7

Prognoza demograficzna		
Wyszczególnienie	1970	1990
Ludność ogółem, w mln	32,7	37,4
Z tego:		
w miastach, w mln	17,1	24,1
na wsi, w mln	15,6	12,7
Udział ludności miejskiej w %	52,3	66,0

Źródło: S. Wawrzyniewicz, *Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Gospodarka Planowa 1973, nr 11, s. 737.

W porównaniu z dwudziestoleciami 1901:-1970, w którym liczba ludności w Polsce zwiększyła się o 7,6 mln osób, co oznaczało wzrost 36,4% w przyjętej prognozie, zakłada się wyraźnie wolniejszy jej wzrost,

²⁸ W. Nieciński, *Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej w Polsce*, Sprawy Mieszkaniowe 1973, nr 4, s. 38.

²⁹ T. Żarski, *Kierunek więcej lepszych mieszkań*, Nowe Drogi 1972, nr 3, s. 106.

³⁰ J. Dangel, *Ludność, Zasoby mieszkaniowe, indywidualne gospodarstwa rolne, Narodowy Spis Powszechny 8 XII 1970, Wyniki wstępne*, Gospodarka Mieszkaniowa 1972, nr 7, s. 108 - 112.

³¹ D. Kosińska, *Prognoza gospodarstw domowych jako podstawa oceny potrzeb mieszkaniowych*, Warszawa 1969 oraz E. Czarnocka, *Metodologiczne problemy sporządzania prognoz gospodarstw domowych*, Wiadomości Statystyczne 1973, nr 2.

zarówno w wielkości absolutnej (4,4 mln osób), jak i względnej (14,4%). Założenie to jest jednak w pełni uzasadnione, ekstrapoluje ono bowiem występujący już malejący trend przyrostu demograficznego. Doświadczenia z lat 1971- 1973 wydają się jednak dowodzić, iż w 1990 r. liczba ludności Polski może być nieco większa niż przyjęta w powyższej prognozie. Dla ustalenia liczby potrzebnych mieszkań do 1990 r. nawet kilkuprocentowy błąd prognozy demograficznej nie ma jednak większego znaczenia, gdyż dzieci urodzone po 1970 r. z reguły nie będą potrzebowały jeszcze samodzielnych mieszkań przed 1990 r. W wypadku wystąpienia większego przyrostu demograficznego niż założony w programie, dla osiągnięcia planowanych efektów w poprawie sytuacji mieszkaniowej ludności wystarczyłoby zresztą odpowiednie zwiększenie przeciętnej liczby izb w mieszkaniach, oraz niewielkie zwiększenie ich powierzchni. Na obliczenie liczby potrzebnych mieszkań bardziej istotny wpływ ma natomiast założony w prognozie podział ludności na zamieszkałą w miastach i na wsi, mimo pełnej umowności tego podziału. W przytoczonej prognozie zakłada się, że liczba ludności miejskiej do 1990 r. wzrośnie o 7,6 mln czyli o 44,5%, a liczba ludności wiejskiej zmniejszy się o 2,9 mln osób czyli o 18,6%. (W dwudziestoleciu 1951 - 1970 liczba ludności miejskiej zwiększyła się o 7,5 mln osób, czyli o 78,1%).

Nie ulega wątpliwości, że przyjęte założenie dalszego, absolutnego i względnego zwiększenia liczby ludności miejskiej wyraża najbardziej istotne potrzeby zmian w strukturze zaludnienia w perspektywie analizowanego okresu. Utrzymanie podobnego jak w poprzednim dwudziestoleciu tempa rozwoju społeczno-ekonomicznego będzie bowiem wymagało dalszego wzrostu liczby zatrudnionych w przemyśle, przede wszystkim w takich gałęziach, jak: elektronika, automatyka, przemysł chemiczny i lekki. Szczególnie szybko wzrastać będzie musiało również zatrudnienie w usługach. Wobec zmniejszonego tempa przyrostu demograficznego można będzie tego dokonać jedynie zmniejszając liczbę zatrudnionych w rolnictwie³², w którym w wielu okręgach rzeczywiście występują jeszcze pewne rezerwy. Proces migracji ze wsi do miast z pewnością przyspieszać będzie prawdopodobny wzrost poziomu płac realnych zatrudnionych poza rolnictwem, co z kolei wywoływać będzie coraz mniejszą opłacalność eksploatacji małych gospodarstw rolnych. Saldo migracji ze wsi do miast, które w 1960 r. wynosiło 74,8 tys. osób, w 1970 r. wzrosło już do 161,5 tys. osób i nadal wykazuje tendencję rosnącą³³, co w pełni potwierdza zasadność przyjętych powyżej założeń. Nie ulega wątpliwości, że migracja ludności ze wsi do miast wywołuje w nich

³² A. Bodnar, M. Deniszczuk, *Polska 2000. Problemy rozwoju ekonomicznego*, Warszawa 1972, s. 52 - 53.

³³ J. Dangel, *Perspektywy demograficzne Polski*, Gospodarka Planowa 1971., nr 11, s. 670.

szczególne zapotrzebowanie na mieszkania. Najczęściej do miast przenoszą się bowiem ludzie młodzi, którzy wkrótce po podjęciu pracy zakładają rodziny.

Kolejnym czynnikiem, który szczególnie intensywnie wpływać będzie na wzrost popytu na mieszkania w okresie objętym analizą, będą zmiany w strukturze wieku ludności. Charakterystyczną cechą lat 1971 - 1980 będzie bowiem w przybliżeniu dwukrotnie szybsze tempo przyrostu ludności w wieku lat 20 i więcej niż tempo przyrostu ludności ogółem. Ta wysoka dynamika zwiększenia liczby ludności dorosłej, decydującej o przyszłej liczbie gospodarstw domowych i liczbie potrzebnych mieszkań, będzie następstwem przedłużenia się przeciętnego czasu życia i zwiększenia liczby ludności w wieku emerytalnym³⁴, spadku przeciętnej liczby dzieci w rodzinie oraz osiągnięcia wieku dorosłego przez bardzo liczebne roczniki powojennego wyżu demograficznego. Na skutek głównie tego właśnie zjawiska liczba zawartych małżeństw ze 199 tys. w 1965 r. wzrosła już do 280 tys. w 1970 r. i 307 tys. w 1972 r. i wzrośnie prawdopodobnie do 400 tys. w 1975 r.³⁵

Przyjmuje się, iż w okresie do 1990 r. ogólna liczba gospodarstw domowych w kraju wzrośnie, jak w tabeli 8.

Tabela 8

Prognoza wzrostu liczby gospodarstw domowych do 1990 r.
(w tys.)

Wyszczególnienie	1970	1990
Gospodarstwa domowe	9365	13450
Z tego:		
w miastach	5386	9550
na wsi	3979	3900

Źródło: S. Wawrzyniewicz, *Perspektywy rozwoju budownictwa...*, s. 378.

Z równania (2) wyliczyć można:

$$\beta = (9550 - 5386) \cdot 0,955 = 3,977,$$

co oznacza, że dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wywołanych przewidywanym przyrostem liczby gospodarstw domowych w miastach do 1990 r. trzeba wybudować 3977 tys. mieszkań. Natomiast na wsi ze względu na prawdopodobne zmniejszenie liczby gospodarstw domowych realizowanie budownictwa z tego tytułu nie będzie konieczne.

³⁴ Liczba ludności w wieku 65 lat i więcej z około 2,7 mln osób w 1970 r. wzrośnie prawdopodobnie do około 4 mln osób pod koniec analizowanego dwudziestolecia. *Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej w latach 1970-1990*, Warszawa 1973, s. 94.

³⁵ J. Dangel, *Polityka mieszkaniowa i jej rola w okresie planu perspektywicznego*, *Gospodarka Planowa* 1972, nr 2, s. 84.

Określenie długości okresu, w którym mieszkanie może pełnić swe funkcje jest szczególnie złożone. Okres ten zależy nie tylko od zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i trwałości użytych materiałów, ale także od tempa procesów społecznych powodujących moralne zużycie zasobów. W większości państw europejskich dla mieszkań z materiałów ogniotrwałych okres ten przyjmuje się od 80 do 120 lat. Okres użytkowania budynków z materiałów nieogniotrwałych jest wyraźnie krótszy; przyjmuje się, że powinien wynosić od 30 do 50 lat³⁶. Wynika z tego, że stopa wymiany zasobów mieszkaniowych powinna być znacznie wyższa w krajach, w których w zasobach mieszkaniowych przeważają mieszkania z materiałów nieogniotrwałych, a może być niższa w krajach posiadających zasoby o charakterze kapitałnym. Do tej grupy krajów Polska jednak nie należy.

Czynnikiem, który wyznacza okres zużycia moralnego, jest przede wszystkim tempo rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju. Im wyższe jest tempo tego rozwoju, tym szybciej dokonuje się moralne zużycie zasobów. Im szybciej rośnie stopa życiowa społeczeństwa, tym szybciej podnoszą się także wymagania stawiane mieszkaniom. Uwzględniając działanie obu tych czynników w pełni uzasadnione wydaje się przyjęcie dla lat 1970-1990 w Polsce minimalnej stopy wymiany dla budynków z materiałów ogniotrwałych w wysokości 1%, dla budynków z materiałów nieogniotrwałych w wysokości 2%. Oznacza to przyjęcie 100-letniego okresu funkcjonowania dla mieszkań z materiałów ogniotrwałych, a 50 letniego okresu funkcjonowania dla mieszkań z materiałów nieogniotrwałych. Przyjęcie dłuższego okresu funkcjonowania i niższej stopy wymiany mieszkań z materiałów ogniotrwałych oznaczałoby konieczność wykorzystywania jeszcze w drugim ćwierćwieczu XXI w. mieszkań wybudowanych przed pierwszą wojną światową, tzn. mieszkań z reguły bez co., łazienek i ubikacji, mieszkań zlokalizowanych w oficynach, pozbawionych dostępu światła i cyrkulacji powietrza,

Nawet przy przyjęciu przedstawionych wyżej, upraszczających założeń, dokładne obliczenie według równania (3) liczby mieszkań, które w analizowanym okresie należałoby wycofać z użytkowania w miastach i na wsi, aktualnie nie jest możliwe, ponieważ nie opublikowano jeszcze wyników NSP z 1970 r., odnośnie do materiałów z których zbudowano istniejące w tym okresie mieszkania. Dokonując kolejnego, istotnie upraszczającego założenia, iż wszystkie istniejące w 1970 r. mieszkania w miastach zbudowane były z materiałów ogniotrwałych (co nie odpowiada prawdzie, szczególnie na wschodzie kraju) oraz przyjmując, że w końcu lat osiemdziesiątych liczba mieszkań w miastach zrówna się z liczbą gospodarstw domowych w miastach, potrzebujących mieszkań, z równania (3) wyliczyć można, że w latach 1970-1990 liczba mieszkań, które nale-

³⁶ A. Andrzejewski, *Potrzeby mieszkaniowe ...*, s. 61.

żałoby wycofać z użytkowania w miastach wynosi prawie 1400 tys. Niewątpliwą wadą zastosowanej metody rachunku, poza wymienionymi już upraszczającymi założeniami, jest również to, że w większym stopniu uwzględnia one liczbę istniejących mieszkań niż ich wiek. Wydaje się jednak, że otrzymany wynik zasługuje na akceptację, ponieważ aktualnie w miastach istnieją bardzo poważne, nie zrealizowane (zaległe) potrzeby wymiany, wynikające z istniejącego deficytu mieszkań.

Wyjściowymi wielkościami dla określenia potrzeb wymiany zasobów mieszkaniowych na wsi powinny być informacje o rodzaju materiałów, z których zbudowane zostały istniejące zasoby oraz ich wiek. Brak tych danych uniemożliwia obliczenie potrzeb wymiany na wsi z równania (3). Najbardziej pogłębione studia odnośnie do potrzeb wymiany mieszkań na wsi opublikowali dotychczas A. Stasiak³⁷, W. Nieciński³⁸ oraz J. Korniłowicz i Z. Skałuba. Dwaj ostatni twierdzą, że potrzeby wymiany zasobów mieszkaniowych na wsi w latach 1970 - 1990 wynoszą około 1700 tys. mieszkań³⁹. Uwzględniając fakt, że w dniu ostatniego spisu na wsiach zamieszkałych było aż 1003 tys. mieszkań z materiałów nieogniotrwałych, wybudowanych przed 1918 r., oraz 1018 tys. mieszkań wybudowanych w latach 1918 -1944 oraz to, że również bezpośrednio po ostatniej wojnie budowano na wsiach mieszkania dwu-, a nawet jednoizbowe z materiałów nieogniotrwałych, nie wyposażone w inne instalacje poza elektrycznością, wymieniona liczba 1700 tys. mieszkań nie wydaje się zawyżona i w pełni zasługuje, aby ją przyjąć do przeprowadzonego tu rachunku.

Sumując γm i γw otrzymujemy łącznie potrzeby wymiany w latach 1970 -1990 w liczbie 3100 tys. mieszkań.

Ostatnim z istotnych czynników określających rozmiary budownictwa mieszkaniowego od strony potrzeb jest konieczność stworzenia rezerwy mieszkań umożliwiającej dokonania remontów oraz zmian ich użytkowników. Według zaleceń międzynarodowych rezerwa taka powinna stanowić 3% stanu zasobów mieszkaniowych. Z równania (4) można więc wyliczyć:

$$\varepsilon m = 9550 \cdot 0,955 \cdot 0,03 = 273,6$$

oraz

$$\varepsilon w = 3900 \cdot 0,955 \cdot 0,3 = 111,7$$

i łączną wielkość potrzebnej rezerwy mieszkań

$$\varepsilon = 385,3 \text{ tys.}$$

³⁷ A. Stasiak, *Szacunek deficytu mieszkań ludności wiejskiej w 1960 roku*, *Wiś Współczesna* 1963, nr 3.

³⁸ W. Nieciński, *Perspektywy i problemy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Warszawa 1967.

³⁹ *Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej ...*, s. 121.

Dodając rozmiary budownictwa wyznaczone czynnikami α , β , γ , ε otrzymujemy ogólną sumę mieszkań, które należałoby wybudować w analizowanym okresie

$$Q = 362,6 + 3977 + 3100 + 385,3 = 8324,9$$

co oznacza, iż łączne potrzeby w zakresie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego są prawie o 1 mln większe niż uchwalony minimalny, a jednak bardzo ambitny program budownictwa mieszkaniowego na te lata. Dopuszczając możliwość popełnienia błędu i pewnego zawyżenia tego rachunku, uzasadnione jednak wydaje się twierdzenie, iż w okresie do 1990 r. dla pełnego zaspokojenia pogrzeb w Polsce należałoby wybudować 8 mln mieszkań. Dodając tę liczbę do liczby mieszkań istniejących w czasie NSP 1970 r. i obejmując liczbę mieszkań, które do 1990 r. należałoby wycofać z użytkowania, można obliczyć, że realizacja tego programu budownictwa zapewniłaby osiągnięcie w 1990 r. wskaźnika — 103 gospodarstw domowych na 100 mieszkań i 347 mieszkań na 1000 mieszkańców. Taki wysoki wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w 1960 r. w Europie miały dwa państwa: Szwecja i NRD, a w 1970 r. również Dania, Austria i Francja⁴⁰. Prawdą jest jednak, że liczba potrzebnych mieszkań zależy bardzo wyraźnie od struktury demograficznej i struktury zasobów mieszkaniowych. W tych państwach, w których zasoby mieszkaniowe tworzą przede wszystkim budynki wielorodzinne, a do nich zdecydowanie należy i będzie należała Polska, liczba potrzebnych mieszkań jest wyraźnie większa. Natomiast w państwach, w których dominują zasoby indywidualne ludności (budownictwo jednorodzinne), a taką strukturą cechują się zasoby mieszkaniowe większości państw Europy Zachodniej, liczba potrzebnych mieszkań jest zdecydowanie mniejsza. Potwierdzeniem tej tezy jest fakt, że ani Szwecja ani NRD, które w 1960 r. osiągnęły najwyższe liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, wcale nie miały najlepszej sytuacji mieszkaniowej, charakteryzowanej za pomocą pozostałych współczynników, lecz w porównaniu z pozostałymi państwami Europy w ich zasobach mieszkaniowych udział budownictwa wielorodzinnego był istotny.

W czasie NSP w 1970 r. w Polsce było 23,3 mln izb, a na przeciętne mieszkanie przypadało 2,88 izby. Przy założeniu, że w latach 1971 - 1990 budowano by mieszkania składające się przeciętnie z 4 izb oraz że do 1900 r. wycofano by z użytkowania 3,1 mln mieszkań o łącznej liczbie 8,3 mln izb, na koniec 1990 r. byłoby w Polsce 47 mln izb, co oznacza, że na 1 izbę przypadałoby 0,80 osoby. Podobne, a nawet nieco niższe wskaźniki zaludnienia w Europie osiągnęły już w 1950 r. Belgia, Dania, Holandia, Szwajcaria i Wielka Brytania.

⁴⁰ *Bulletin annual de Statistiques de logement et de la construction pour l'Europe 1971*, Nations Unies, New York 1972, s. 34.

HOUSING REQUIREMENTS AS THE RESIDENTIAL
CONSTRUCTION DETERMINANT IN POLAND
IN 1971 - 1990

Summary

One of the currently important tasks that political economy has to cope with is to formulate a long-term consumption model. Such a model, being an optimal combination of all-social preferences with individual ones, should speed up the social and economic development to the highest degree. Admittedly houses occupy a special position among all the consumer goods.

There has been definite improvements in the housing situation, which is only another notable social and economic achievement of People's Poland. Over the years 1946 - 1970 the number of dwellings rose by 65%, which despite an increase of the population number by as much 36,6%, resulted in decreasing the average number of persons per one housing unit and per one room by 0,87 and 0,80 respectively. Notwithstanding these achievements the improvement rate in the housing situation lagged behind the rate of beneficial changes in meeting other social needs, material and cultural. Also, as viewed against most other European countries, the housing situation in Poland improved at a slower rate.

In the years 1971 - 1990 changes in the demographic structure will cause the household number to increase particularly quickly, thus necessitating a rise in the residential construction output over that period. Other factors, which considerably influence the housebuilding volume through the housing requirements include: population country — to — town migration and necessity to replace the housing stock technically and economically used-up. Since, in the period 1971 - 1990, both these factors will appear in Poland especially strong, the housing requirements can be fully met only through building 8 million dwelling units.