

Mieszkaniowa symulacja

Mirosław Gorczyca, prof. dr hab. n. ek., Katedra Ekonomii, Wydział Ekonomiczny, WSiIZ w Rzeszowie

Wprowadzenie

Poprawa warunków mieszkaniowych ludności w Polsce stanowi najważniejszą kwestię do rozwiązania w najbliższych dziesięcioleciach¹. Zapewnienie godziwych warunków w tym zakresie to przede wszystkim samodzielność korzystania z mieszkań, odpowiednia ich przestronność oraz pełny standard instalacyjny. Brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności, odpowiadających jej preferencjom i aspiracjom, wywołuje szereg negatywnych konsekwencji społecznych i ekonomicznych, w postaci — przede wszystkim:

- destabilizacji rodzin (por. rosnąca liczba rozwodów),
- niebezpiecznego dla reprodukcji demograficznej spadku liczby urodzin,
- braku perspektyw na godziwe życie, ograniczającego motywację do aktywności, a nawet skłaniającego — w zamyśle — do czasowej emigracji bardziej wykształconej i przedsiębiorczej części społeczeństwa, która może okazać się stała,
- patologicznych frustracji i innych niekorzystnych następstw społecznych i ekonomicznych.

Przy rozwiązywaniu problemu mieszkaniowego nie ma łatwych i cudownych recept, a jedną z obiegowych, fałszywych i szeroko rozpowszechnionych, jest mit o onnipotentnej sile sprawczej budownictwa mieszkaniowego jako czynnika motorycznego rozwoju gospodarczego. W sytuacji ogromnego potencjalnego popytu mieszkaniowego, wobec pauperyzacji znaczącej części społeczeństwa oraz niewystarczającej pomocy dla budownictwa mieszkaniowego oraz mieszkalnictwa w ogóle — ze strony państwa — popyt efektywny jest nikły. Stąd regres w efektach budownictwa mieszkaniowego i rezydualny charakter inwestycji mieszkaniowych (ok. 2% produktu krajowego brutto (PKB) i 1/10 ogółu nakładów inwestycyjnych oraz 2–3 mieszkania budowane w ciągu roku na 1 tys. ludności w ostatnich latach).

Oczekiwane i ciągle obiecywane — *ad captandum vulgus* — przez zmieniające się ekipy demagogicznych i populistycznych polityków „przyspieszenie mieszkaniowe” nastąpić może jedynie w warunkach wieloletniego, stabilnie dynamicznego rozwoju gospodarczego, z odpowiednią jego orientacją pro-

¹ Artykuł stanowi zwięzłą kwintesencję zasadniczej sekwencji tematycznej grantu zrealizowanego na tej Uczelni pt. „Makroekonomiczne uwarunkowania poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności Polski do 2025 roku”, WSiIZ, Rzeszów, sierpień 2007, maszynopis, s. 141, tabl. 57, poz. bibl. 208.

mieszkaniową. Jest to sprawa bardzo trudna do wykonania i — jak dotąd — nieskutecznie realizowana. Wystarczy wspomnieć:

- nierealistycznie megalomańską wizję budowy II Polski, jeśli idzie o liczbę mieszkań, jako że w latach 1971–1990 miano oddać do użytku od 6,6 do 7,2 mln mieszkań, a około roku 1985 „każda rodzina miała dysponować samodzielnym mieszkaniem”. Zbudowano tylko około 2/3 tej liczby, a zakładane zrównanie liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych nastąpi — jeśli w ogóle — to dopiero około 2025 r.;
- obiecywane w czasie obrad „Okrągłego Stołu”, przy „podstoliku mieszkaniowym” przeznaczanie na budownictwo mieszkaniowe co najmniej 7% PKB, gdy tymczasem ostatnimi laty, także w sytuacji „płodozmianu politycznego”, było to tylko ok. 2% PKB, a nawet mniej;
- kłamliwe obietnice A. Kwaśniewskiego „tanich mieszkań dla młodych” (z istoty niemożliwe), których niespełnienie nie przeszkodziło mu, tym razem w I turze, w reelekcji prezydenckiej.

W tonie socjologicznie chwytliwych, choć całkiem nierealnych, obietnic znalazło się Prawo i Sprawiedliwość — PiS: (3 mln mieszkań w ciągu 8 lat). Szczególnie cenne w „programie mieszkaniowym” PiS jest zwrócenie uwagi na fakt, że większość tych mieszkań (socjalne i społeczne czynszowe) powinna być sfinansowana w znacznej mierze ze środków budżetu, a reszta za tanie kredyty, których część oprocentowania spłacana będzie ze środków budżetowych.

Chociaż politycy chętnie szermują chwytliwymi obietnicami, a zgodnie z zasadą *impossibilio nemo obligatur* trudno ich z tych obietnic rozliczyć, to w rozwiązaniu kwestii mieszkaniowej nie ma prostych i szybkich efektów. Jak wskazują na to przykłady z innych krajów, łatwiej poprawić miejsce w rankingu ekonomicznym niż w rankingu mieszkaniowym. Spektakularną egzemplifikacją tego jest choćby *casus* Irlandii, lidera Unii Europejskiej, jeśli idzie o rozwój ekonomiczny, a w dalszym ciągu outsidera rankingu mieszkaniowego „starej” UE, mimo wyjątkowo wysokiej w ostatnich latach intensywności budowania mieszkań.

Głównym celem strategii mieszkaniowej jest uzyskanie zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych, co stanowiłoby zakończenie fazy ilościowej (*quantitative phase*) rozwiązywania kwestii mieszkaniowej, po której nastąpiłaby niekończąca się faza jakościowa (*qualitative phase*), jako że potrzeby mieszkaniowe wydają się nie mieć górnej granicy².

Ustalenie rzeczywistych, w tym przede wszystkim możliwych do zaspokojenia, potrzeb mieszkaniowych, to bardzo złożony problem. Świadczy o tym wielość nietrafionych prognoz z przeszłości, a także nieprzedstawienie kwan-

² Np. w USA, w których obecnie przypada średnio ok. 70 m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum) *per capita*, corocznie buduje się około 5 mieszkań na 1 tys. ludności — por. artykuły autora na temat mieszkalnictwa w Stanach Zjednoczonych, w tym np.: *Rozwój budownictwa w Stanach Zjednoczonych*, „Wiadomości Statystyczne”, 2006 nr 1.

tyfikacji rozmiarów budownictwa i zmian sytuacji mieszkaniowej na podstawie przyrostu brutto i netto (po uwzględnieniu ubytków) w programie Ministerstwa Infrastruktury³. Opracowany w Ministerstwie projekt *Strategii długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005–2020* przewiduje, że strategicznym celem rozwoju mieszkalnictwa będzie

maksymalne zbliżenie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli do obecnego poziomu średniej dla całej UE w okresie do 2025 r., przy wykorzystaniu sposobności tkwiących w perspektywie stabilizacji demograficznej, przewidywanym wzroście gospodarczym oraz członkostwie Polski w UE [Strategia..., 2005].

Uzyskanie celu strategicznego ma przebiegać na płaszczyznach obecnych deficytów cywilizacyjnych w naszym mieszkalnictwie, determinujących szczegółowe cele tej strategii, którymi są: likwidacja niedobrowolnego wspólnego zamieszkiwania, zbliżenie się do europejskich standardów przestronności zaludnienia mieszkań, poprawa ich standardu instalacyjnego i technicznego.

Najogólniej problem ujmując, podstawowym zadaniem przedmiotowego opracowania jest próba określenia poziomu inwestycji mieszkaniowych, w formie nakładów i efektów rzeczowych, wymaganych dla uzyskania tych celów w wariancie optymalnym, przez osiągnięcie w 2025 roku:

- zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych,
- uzyskanie obecnego standardu mieszkaniowego krajów UE.

Realizacja tych celów będzie polegała na określeniu przyrostów brutto i netto substancji mieszkaniowej, przy czym ta ostatnia skwantyfikowana zostanie po potrąceniu z efektów budownictwa mieszkaniowego przewidywanych ubytków substancji mieszkaniowej. Na kanwie efektów brutto i netto budownictwa mieszkaniowego w okresie objętym prognozą (do 2025 r.), przedstawione zostaną zmiany sytuacji mieszkaniowej. W opracowaniu określona zostanie wielkość środków potrzebnych dla uzyskania skwantyfikowanych w przyjętych przez autora scenariusza zmian stanu substancji i sytuacji mieszkaniowej ludności w latach 2005–2025. Ich wartość — podana w cenach 2007 r. — dla lat tego okresu odniesiona zostanie w relacji do przewidywanych rozmiarów PKB i różnych udziałów inwestycji mieszkaniowych w nim. W ten sposób, przez określenie dwunastu wariantów tempa wzrostu PKB w okresie 2005–2025 (od 2% do 6%, w przedziale co 0,5%) oraz siedmiu poziomów udziału inwestycji mieszkaniowych w nim (od 1% do 7%), uzyska się 84 wersje (7 × 12) wartości nakładów na inwestycje mieszkaniowe. Zostaną one przeliczone (w cenach 2007 r.) na efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego, możliwe do uzyskania przy ich ponoszeniu.

W tym szerokim spektrum szczególną uwagę poświęci się możliwości uzyskania przyjętych w scenariuszu autorskim efektów budownictwa mieszka-

³ Por.: Ministerstwo Infrastruktury, 2005, *Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005–2025*, Warszawa.

niowego, pozwalających na osiągnięcie około 2025 r. założonej poprawy sytuacji mieszkaniowej. Wyliczona wcześniej wielkość potrzebnych środków inwestycyjnych na takie budownictwo mieszkaniowe przedstawiona będzie w warunkach koincydencji wspomnianych poziomów wzrostu PKB oraz koniecznego udziału w nim inwestycji mieszkaniowych.

Wyniki autorskich dochodzeń prognostycznych w zakresie potrzebnych środków dla osiągnięcia określonej poprawy sytuacji mieszkaniowej (przy odpowiednim wysiłku inwestycyjnym), chociaż stanowią *sui generis* fikcję heurystyczną, mają walor aplikacyjny, jako odpowiednie *tertium comparationis*, przy wyznaczaniu kierunków rozwoju mieszkalnictwa i określaniu środków potrzebnych dla uzyskania odpowiednich efektów.

Założenia i dane wyjściowe stanowiące podstawę scenariusza

Wiodącymi założeniami przyjętego przeze mnie scenariusza zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych jest uzyskanie do 2025 r.

- zrównania liczby mieszkań z prognozowaną liczbą gospodarstw domowych,
- standardu przestronności zaludnienia mieszkań na średnim obecnie w UE poziomie (ok. 38 m² pum *per capita*).

Rozłożenie w czasie założonych efektów przyrostu brutto i netto (po potrąceniu założonych ubytków) przeprowadzono dla 4 pięcioleci badanego okresu. Podstawę faktograficzną projekcji zmian stanowią materiały z prognozy demograficznej GUS [*Prognoza demograficzna na lata 2005–2030*, 2004]. Wykorzystano również inne opracowania prognostyczne⁴. Przede wszystkim jednak autor — wykorzystując swój dotychczasowy dorobek z dziedziny mieszkalnictwa — zaprezentował różne wersje wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych. Stąd przedstawiona zostanie tutaj wielowariantowa projekcja niezbędnych dla uzyskania zakładanych efektów potrzebnego budownictwa mieszkaniowego poziomów wzrostu PKB, w warunkach stałości różnych jego temp w okresie 2005–2025 i zmieniających się udziałów w PKB nakładów na inwestycje mieszkaniowe. Wielkość środków potrzebnych dla zrealizowania założonych celów i wynikających z nich rozmiarów budownictwa jest stała, określona w cenach 2007 r.

Jak wskazują na to dane z tabeli 1., w okresie objętym projekcją zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych — dwudziestolecia do 2025 r. — o ponad 1,5 mln zmniejszyć ma się liczba ludności, w tym nieco bardziej liczba ludności w mieszkaniach⁵. W warunkach sukcesywnego spadku liczby ludności zwiększać ma się liczba gospodarstw domowych, czego zahamowanie nastąpić ma dopiero w ostatniej pentadzie rozpatrywanego okresu. Efektem

⁴ MGiP, 2004, *Prognoza makroekonomiczna na lata 2005–2020*. Warszawa; *Uwarunkowania sektora mieszkaniowego w latach 2004–2013*, załącznik do [*Strategia...*, 2005].

⁵ Wszystkie wskaźniki sytuacji mieszkaniowej liczono w odniesieniu do ludności w mieszkaniach (poza gospodarstwami zbiorowymi i miejscami zbiorowego zakwaterowania).

Tabela 1.
Dane prognostyczne projekcji zmian stanu zasobów i warunków mieszkaniowych

Wyszególnienie	2005	2006- -2010	2010	2011- -2015	2015	2016- -2020	2020	2021- -2025	2025	2005- -2025
Ludność ogółem, w tym:	38 123	-224	37 899	-273	37 626	-397	37 229	-631	36 598	-1525
w mieszkaniach	37 601	-212	37 389	-285	37 104	-410	36 694	-652	36 042	-1559
Liczba gosp. domowych (tys.)	13 855	745	14 600	480	15 080	180	15 260	-11	15 249	1394
jw., na 100 mieszkań	115,5	115,7	115,9	114,5	113,1	110,1	107,2	103,6	100,0	-15,5
Liczba mieszkań (tys.)	12 000	600	12 600	730	13 330	910	14 240	1010	15 250	3250
jw. na 1 tys. ludności	319	328	337	348	359	373	388	405	423	104
Przec. liczba osób na:	2,71	2,64	2,56	2,51	2,46	2,43	2,40	2,38	2,36	-0,35
1 mieszkanie	3,13	3,05	2,97	2,87	2,78	2,68	2,58	2,47	2,36	-0,77
Średnia pum (m ²)	71	73	74	76	78	80	83	87	90	19
1 osobę	23	24	25	27	28	30	32	35	38	15
Stan substancji mieszkaniowej (mln m ² pu)	864,8	69,9	934,7	104,2	1038,9	135,3	1174,2	195,4	1369,6	504,8
Mieszkania oddane do użytku	115	750	210	1130	300	1610	335	1870	410	5360
na 1 tys. ludności	3,0	3,9	5,5	6,0	8,0	8,6	9,0	10,0	11,0	7,1
pum (mln m ²)	12 000	75,0	22,7	113,0	28,5	152,0	31,8	237,5	45,1	577,5
1 mieszk. (m ²)	105	100	108	100	95	95	95	127	130	108
Ubytki mieszkań	.	150	0,5	400	110	700	170	860	210	2110
% stanu	.	0,6	0,2	0,9	0,3	1,6	0,4	3,6	1,0	0,9
mln m ² pu	.	5,9	1,5	8,8	3,7	16,7	10,4	42,1	12,6	72,7

* Liczba osób uwzględnionych w obliczeniach dotyczy ludności w mieszkaniach.

Źródło: [Prognoza demograficzna na lata 2005-2030, 2004; Prognoza makroekonomiczna na lata 2005-2020, 2004; Gorczyca, 2005], i szacunki własne.

tego będzie spadek średniej wielkości gospodarstw domowych. Ponieważ towarzyszyć temu będzie rosnący stan substancji mieszkaniowej, stanowiący wynik zwiększających się efektów budownictwa mieszkaniowego pomniejszonych o wypadanie jej ubytków, na poprawę warunków mieszkaniowych wpływać będą — dychotomicznie — spadek liczby ludności oraz przyrost netto substancji mieszkaniowej.

Przyrost netto substancji mieszkaniowej, będący rezultatem różnicy efektów budownictwa mieszkaniowego, pomniejszonych o ubytki, to oprócz konieczności względnie precyzyjnego ustalenia jego efektów, dylemat wyboru właściwego kompromisu między obiektywnymi potrzebami wycofywania z eksploatacji zużytych technicznie i ekonomicznie zasobów a podażą mieszkań. Ubytki substancji mieszkaniowej przyjąłem na poziomie zbliżonym do niespełna 1% jej ogólnego stanu w badanym okresie. Poziom ten to swego rodzaju *minimum minimorum* rzeczywistych potrzeb. Ubytki będą rosły w poszczególnych pięcioletniach, bo chociaż bieżące potrzeby są ogromne, to brak mieszkań zastępczych zmusza do ograniczenia ubytków, które dopiero przy zakładanej większej ich podaży, w miarę wpływu czasu — ulegną zwiększeniu.

Zakładane zwiększenie intensywności budowania mieszkań w okresie do 2025 r. przewiduje sukcesywny przyrost jego tempa, abstrahujący od PiS-owskiego, nierealnego zbudowania w ciągu najbliższych ośmiu lat ≥ 3 mln mieszkań, tj. 3,5-krotnego zwiększenia liczby budowanych w ciągu roku mieszkań w porównaniu z efektami uzyskiwanymi np. w latach 2004–2006. Nierealność tego propagandowego założenia jest tak oczywista, że nie wymaga specjalnego uzasadnienia.

Kluczowym — obok określenia przewidywanych efektów budownictwa mieszkaniowego — problemem dla prognozy wysiłku inwestycyjnego w omawianym zakresie jest ustalenie preliminowanego poziomu kosztów budowy jednostek mieszkaniowych. W ujęciu ogólnym sprowadza się to do określenia przeciętnej wysokości kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania (pum), czy — jak to się określa normatywnie — powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (pubm). Jest to sprawa bardzo złożona, ponieważ wielkość ta jest bardzo zróżnicowana regionalnie, na co wskazuje — między innymi — ich dyferencjacja międzywojewódzka. Bardzo ważna jest również struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego. Wszak koszt budowy 1 m² pum jest w budownictwie jednorodzinym około 2 razy niższy niż w wielorodzinnym. Spowodowane jest to po części niższym standardem instalacyjnym tego pierwszego czy realizacją systemem gospodarczym, ale przede wszystkim degresją kosztów jednostkowych w miarę rosnącej wielkości mieszkań⁶.

Przy ustalaniu średniego poziomu ceny 1 m² pum, przyjętej jako poziom cen 2007 r., wykorzystano średnią strukturę wojewódzką udziału poszczególnych regionów w efektach budownictwa mieszkaniowego w latach 2001–2005,

⁶ Pewne stałe koszty (np. zakup armatury łazienkowej) rozkładają się na większy metraż.

która — także przy uwzględnieniu średniego w 2005 r. udziału województw w ogólnej liczbie ludności — posłużyła do zważenia wojewódzkich przeliczników ceny odtworzeniowej 1 m² pubm. Poziom tych ostatnich odpowiednio skorygowano (podwyższono), jako że został on w ujęciu normatywnym dość znacząco zaniżony. Prawdopodobne przyczyny tego „zaniżenia” mogą wynikać z niewłaściwego ustalenia proporcji między budownictwem wielo- i jednorodzinny, ale także z innych względów, gdyż wielkość tych przeliczników decyduje o poziomie:

- maksymalnych czynszów,
- wielkości dopłat do kredytów mieszkaniowych.

Zatem, z różnych (politycznych i społecznych) powodów, poziom tych przeliczników jest ogólnie uważany za zbyt niski w porównaniu z rzeczywistymi. I tak np. w Warszawie wynosił on dla II kwartału 2007 r. „tylko” <4,9 tys. zł, gdy faktycznie jest to ≥8 tys. zł za 1 m² pum. Jeszcze wyższa rozpiętość występuje w Krakowie (<3,0 wobec >7 tys. zł). Podobne rozbieżności występują w innych regionach. Potwierdzają to wyniki badań na ten temat prowadzonych w Narodowym Banku Polskim⁷.

W przedmiotowej projekcji kosztów realizacji zakładanych w autorskim scenariuszu efektów budownictwa mieszkaniowego przyjęto poziom ceny odtworzenia 1 m² pubm, czy — inaczej — ceny 1 m² pum w wysokości 4000 zł⁸. Ustalając go, wykorzystano jako wagi dla średniego poziomu krajowego nie tylko wskaźniki udziału poszczególnych województw w efektach budownictwa mieszkaniowego średniego w latach 2001–2005, ale również „wagi” wynikające z udziału w 2005 r. różnej wielkości jednostek osiedleńczych w ogólnej liczbie ludności⁹. Tą przeciętną cenę 1 m² pum ustalono przy założeniu, że 33% efektów budownictwa mieszkaniowego realizowanego w cenach 2007 r. kosztować będzie średnio ok. 6,0 tys. zł, 24% — ok. 4,0 tys. zł, 18% — ok. 3,1 tys. zł i 25% — ok. 2,0 tys. zł¹⁰. Chociaż owa hipotetyczna cena 1 m² pum jest relatywnie wysoka (np. w porównaniu z regionalnymi normatywnymi cenami odtworzenia 1 m² pubm), to należy ją uznać za odpowiadającą rzeczywistości na rynku mieszkaniowym. Z drugiej strony — szereg znawców rynku mieszkaniowego uważa, że wzrostowy trend cen budownictwa mieszkaniowego ulegnie zahamowaniu, także z powodu bariery malejącego popytu efektywnego.

⁷ Np. poziom ceny 1 m² pum wynosił w Warszawie w grudniu 2006 r. ok. 8 tys. zł, a w małych miastach >3,2 tys. zł.

⁸ Dokładnie jego poziom wyniósł 3998 zł, na co złożyły się „wagi” (w %) cen (w tys. zł): 6,0 — 33%, 4,0 — 24%, 3,1 — 18% i 2,0 — 2,5%. Ze względu na „hipotetyczny” charakter tej ceny (także dla wygody obliczeń) dokonano tego zaokrąglenia.

⁹ Udział ten to (w %): 38,6 wieś oraz 61,4 miasta, z tego (w tys. mieszkańców): <5,0 — 2,4; 5,0–10,0 — 3,5; 10,0–20,0 — 7,0; 20,0–50,0 — 10,9; 50,0–100,0 — 8,6; 100,0–200,0 — 8,0 i >200,0 — 21,0, w tym: 4,5 Warszawa (obliczenia na podstawie: [Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2006, 2007]).

¹⁰ Rozkład ten zbliżony jest do średniej struktury efektów budownictwa mieszkaniowego w grupach wielkości jednostek osiedleńczych i przeciętnego poziomu cen w nich, kolejno: największe (6,0), średnie (4,0), małe (3,2) i najmniejsze, głównie wieś (2,0).

Nową sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego, także jeśli idzie o jego wolumen, ale przede wszystkim w odniesieniu do jego cen, spowoduje rozmiar przedsięwzięć związanych z zaangażowaniem potencjału budownictwa w przygotowaniu obiektów infrastruktury wynikających z EURO 2012 (Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej). Z jednej strony będzie to miało wpływ na wzrost cen budownictwa mieszkaniowego w okresie do 2012 r. — wywołany, także sztucznie, przez lobby deweloperskie wykorzystujące argument rosnących cen materiałów i robocizny wobec ich deficytu. Za to stworzony przy okazji EURO 2012 potencjał może, począwszy od przyszłego dziesięciolecia, wpłynąć na zwiększone moce wytwórcze, a co za tym idzie, wpłynąć na moderaację czy nawet spadek cen. Stąd — por. odpowiednie sekwencje prognostyczne — zdecydowanie większa intensywność budowania mieszkań po 2012 r.

Zmiany stanu zasobów i warunków mieszkaniowych

W swoim autorskim scenariuszu założyłem zbudowanie w latach 2006–2025 5360 tys. mieszkań, a w kolejnych pięcioleciach tego okresu: 750, 1130, 1610 i 1870 tys. Realizacja tych zamierzeń wymagać będzie w dwudziestoleciu średniej intensywności budowania mieszkań na poziomie 7,1 na 1 tys. ludności, z tego — kolejno w pięcioleciach: 3,9; 6,0; 8,6 i 10,0. W warunkach zmieniającej się średniej wielkości realizowanych mieszkań przyrost brutto — w wyniku budownictwa — substancji mieszkaniowej powinien stanowić 577,5 mln m² pum, z tego po: 75,0; 113,0; 152,0 i 237,5 w kolejnych pięcioleciach do 2025 r. Konfrontacja tych liczb wskazuje, że zakłada się potrojenie przyrostu brutto efektów budownictwa mieszkaniowego w ostatnim z nich w porównaniu z obecnym pięcioleciem. Skala zadań jest ogromna i bardzo trudna do realizacji, a dojść do niej będzie mogło dopiero w warunkach odpowiednio dynamicznego wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych, o czym będzie w dalszej części opracowania.

W wyniku zakładanego zbudowania 5360 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 577,5 mln m², przy założonych ubytkach 2110 tys. mieszkań z 72,7 mln m² pum, uzyskamy przyrost netto substancji mieszkaniowej w liczbie 3250 tys. mieszkań z 504,8 mln m² pum (por. tab. 1.).

Realizacja wyżej podanych założeń przyrostu netto substancji mieszkaniowej, z ok. 864,8 w 2005 r. do 1369,6 mln m² w 2025 r., oznaczałaby jej przyrost o 58,4%, tzn. w średnim tempie niespełna 2,4%/rok. Dzięki temu, średnia wielkość mieszkań wzrosłaby z 71 do 90 m² pu (o 26,7% i 1,2%/rok), a syntetyczny wskaźnik przestronności zaludnienia mieszkań z ok. 23 do 38 m² pum *per capita* (o 65,2% i 2,5%/rok), także w wyniku zmniejszenia przeciętnego zaludnienia mieszkań z 3,13 do 2,36 osób.

Czynnikiem wpływającym na poprawę sytuacji mieszkaniowej będzie — w znaczącym stopniu — spadek liczby ludności (o 4,1% i <0,3%/rok). Nasyceenie mieszkaniem zwiększy się z 319 w 2005 r. do 423 na 1 tys. ludności, a w przypadku realizacji przyjętych założeń prognostycznych uzyskamy — w skali makro — zrównanie liczby mieszkań z liczbą przewidywanego stanu

gospodarstw domowych, co było — obok uzyskania w 2025 r. 38 m² pum *per capita* — podstawowym założeniem przeprowadzonej projekcji.

Jak widać z powyższych danych (por. też tab. 1.), ogromny wysiłek w spodziewanym „przyspieszeniu mieszkaniowym” w naszym kraju nie jest szczególnie imponujący, jeśli idzie o jego średnioroczne tempo, także w kontekście występującego wzrostu PKB¹¹ i jego spodziewanego w latach do 2025 r. poziomu. Pamiętać jednak musimy, że np. w latach 1970–2002 wskaźnik pum *per capita* rósł w tempie ok. 1,7%/rok, a PKB prawie 3 razy szybciej. Stąd tylko nierezydualne traktowanie budownictwa mieszkaniowego w przydziale środków i pomocy dla niego to *conditio sine qua non* realizacji powyższej projekcji, której koszty skwantyfikowane zostaną — *grosso modo* — w następnym podrozdziale.

Uwarunkowania realizacji założonych efektów poprawy sytuacji mieszkaniowej — przy różnych tempach wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych

Na podstawie potrzebnych dla uzyskania założonych celów rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, skwantyfikowano środki potrzebne dla ich realizacji (por. tab. 2.). W okresie 2006–2025 należałoby zbudować substancję 577,5 mln m² powierzchni użytkowej mieszkań, co — przy założeniu średniej ceny 1 m² pum w 2007 r. (4000 zł) — wymagać będzie łącznych nakładów rzędu 2310 mld zł, z tego — *ceteris paribus conditionibus* — odpowiednio w kolejnych pięcioleciach: 300, 452, 608 i 950 mld zł. Zatem, kolejno w pięcioleciach omawianego dwudziestolecia, rozmiary budownictwa oraz nakłady na nie rosnać będą następująco (poprzednia pentada = 100,0): 151, 135 i 156%. Średnie, w latach 2006–2025, roczne tempo przyrostu wolumenu nakładów i efektów to ok. 7%¹². Jak widać, jest to dynamika imponująca i bardzo trudna do osiągnięcia. Możliwa będzie do zrealizowania tylko w warunkach obfitego korzystania przez budownictwo mieszkaniowe z owoców dynamicznego wzrostu gospodarczego.

Tabela 2.

Zakładane efekty budownictwa mieszkaniowego i potrzebne na ten cel środki

Wyszczególnienie	2006–2010	2011–2015	2016–2020	2021–2025	2006–2025
Efekty budownictwa mieszkaniowego (mln m ² pum)	75,0	113,0	152,0	237,5	577,5
Nakłady dla ich osiągnięcia (mld zł, w cenach 2007 r.)	300	452	608	950	2310

Przedstawiany przeze mnie scenariusz realizacji budownictwa mieszkaniowego, którego koszt — w cenach 2007 r. — wyniesie 2310 mld zł w omawia-

¹¹ Jego dynamikę roczną w 2006 r. osiągnięto na poziomie ok. 6%.

¹² W pięcioleciu 2021–2025 przewiduje się zbudowanie 237,5 mln m² pum, wobec 61,3 mln m² pum w latach 2001–2005 (wzrost o 288%).

Tabela 3.
Tendencje zmian PKB przy różnych, stałych wskaźnikach jego wzrostu

2005	980 666														
wzrost PKB	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%			
2006	985 569	990 473	995 376	1 000 279	1 005 183	1 010 086	1 014 989	1 019 893	1 024 796	1 029 699	1 034 603	1 039 506			
2007	990 497	1 000 377	1 010 307	1 020 285	1 030 312	1 040 389	1 050 514	1 060 688	1 070 912	1 081 184	1 091 506	1 101 876			
2008	995 450	1 010 381	1 025 461	1 040 691	1 056 070	1 071 600	1 087 282	1 103 116	1 119 103	1 135 243	1 151 539	1 167 989			
2009	1 000 427	1 020 485	1 040 843	1 061 504	1 082 472	1 103 748	1 125 337	1 147 241	1 169 462	1 192 006	1 214 873	1 238 068			
2010	1 005 429	1 030 690	1 056 456	1 082 735	1 109 534	1 136 861	1 164 724	1 193 130	1 222 088	1 251 606	1 281 691	1 312 352			
2011	1 010 456	1 040 997	1 072 303	1 104 389	1 137 272	1 170 996	1 205 489	1 240 855	1 277 082	1 314 186	1 352 184	1 391 093			
2012	1 015 508	1 051 407	1 088 387	1 126 477	1 165 704	1 206 095	1 247 681	1 290 490	1 334 551	1 379 896	1 426 554	1 474 559			
2013	1 020 586	1 061 921	1 104 713	1 149 007	1 194 846	1 242 278	1 291 350	1 342 109	1 394 606	1 448 890	1 503 015	1 563 033			
2014	1 025 689	1 072 540	1 121 284	1 171 987	1 224 717	1 279 547	1 336 547	1 395 794	1 457 363	1 521 335	1 587 791	1 658 815			
2015	1 030 817	1 083 265	1 138 103	1 195 246	1 255 335	1 317 993	1 383 326	1 451 625	1 522 944	1 597 402	1 675 119	1 756 223			
2016	1 035 971	1 094 098	1 155 174	1 219 335	1 286 719	1 357 471	1 431 743	1 509 690	1 591 477	1 677 272	1 767 251	1 861 597			
2017	1 041 151	1 105 039	1 172 502	1 243 722	1 318 887	1 398 195	1 481 854	1 570 078	1 663 093	1 761 135	1 864 450	1 973 293			
2018	1 046 257	1 116 089	1 190 090	1 268 596	1 351 859	1 440 141	1 533 719	1 632 881	1 737 932	1 849 192	1 966 994	2 091 690			
2010	1 051 589	1 127 250	1 207 941	1 293 968	1 385 655	1 483 345	1 587 399	1 698 196	1 816 139	1 941 652	2 075 179	2 217 192			
2020	1 056 847	1 138 523	1 226 060	1 319 847	1 420 297	1 527 846	1 642 958	1 766 124	1 897 866	2 038 734	2 189 314	2 350 223			
2021	1 062 131	1 149 908	1 244 451	1 346 244	1 455 804	1 573 681	1 700 461	1 836 769	1 983 270	2 140 671	2 309 726	2 491 237			
2022	1 067 442	1 161 407	1 263 118	1 373 169	1 492 199	1 620 891	1 759 977	1 910 240	2 072 517	2 247 704	2 436 761	2 640 711			
2023	1 072 779	1 163 021	1 282 065	1 400 633	1 529 504	1 669 518	1 821 576	1 986 649	2 165 780	2 360 090	2 570 783	2 799 153			
2024	1 078 143	1 184 751	1 301 295	1 428 645	1 567 742	1 719 604	1 885 332	2 066 115	2 263 240	2 478 094	2 712 176	2 967 103			
2025	1 083 534	1 196 599	1 320 815	1 457 218	1 606 935	1 771 192	1 951 318	2 148 760	2 365 086	2 601 999	2 861 346	3 145 129			
2006– –2025	20 676 373	21 809 221	23 016 743	24 304 157	25 677 047	27 141 389	28 703 575	30 370 443	32 149 308	34 047 990	36 074 854	38 238 841			

Tabela 4.
Tendencje zmian PKB w kolejnych okresach 5 lat, przy różnych, stałych wskaźnikach jego wzrostu

	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
2006												
2007												
2008	4 977 372	5 052 406	5 128 443	5 205 494	5 283 570	5 362 684	5 442 846	5 524 068	5 606 361	5 689 739	5 774 211	5 859 791
2009												
2010												
2011												
2012												
2013	5 1203 057	5 310 129	5 524 789	5 747 286	5 977 875	6 216 820	6 464 393	6 720 873	6 986 546	7 261 709	7 546 663	7 841 723
2014												
2015												
2016												
2017												
2018	5 231 916	5 580 999	5 951 767	6 345 468	6 763 417	7 206 998	7 677 671	8 176 969	8 706 508	9 267 985	0 863 187	10 493 995
2019												
2020												
2021												
2022												
2023	5 364 028	5 865 687	6 411 744	7 005 909	7 652 185	8 354 886	9 118 665	9 948 534	10 849 892	11 828 558	12 890 791	14 043 332
2024												
2025												
2006– –2025	20 676 373	21 809 221	23 016 743	24 304 157	25 677 047	27 141 389	28 703 575	30 370 443	32 149 308	34 047 990	36 074 854	38 238 841

Tabela 5.

Inwestycje mieszkaniowe w okresie 2006–2025, dla różnych wielkości wskaźnika wzrostu PKB oraz wskaźnika udziału inwestycji mieszkaniowych w PKB

Wzrost PKB	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
2006–	49 774	50 524	51 284	52 055	52 836	53 627	54 428	55 241	56 064	56 897	57 742	58 598
2,00%	99 547	101 048	102 569	104 110	105 671	107 254	108 857	110 481	112 127	113 795	115 484	117 196
3,00%	149 321	151 572	153 853	156 165	158 507	160 881	163 285	165 722	169 191	170 692	173 226	175 794
4,00%	199 055	202 096	205 138	208 220	211 343	214 507	217 714	220 963	224 254	227 590	230 968	243 392
5,00%	248 869	252 620	256 422	260 275	264 179	268 134	272 142	276 203	280 318	284 487	288 711	292 900
6,00%	298 642	303 144	307 707	312 330	317 014	321 761	326 571	331 444	336 382	341 384	346 453	351 588
7,00%	348 416	353 668	358 991	364 385	369 850	375 338	380 999	386 685	392 445	398 282	404 195	410 185
1,00%	51 031	53 101	55 248	57 473	59 779	62 168	64 644	67 209	69 865	72 617	75 467	78 417
2,00%	102 061	106 203	110 496	114 946	119 557	124 336	129 288	134 417	139 731	145 234	150 933	156 834
3,00%	153 092	159 304	165 744	172 419	179 336	186 505	193 932	201 626	209 596	217 851	226 400	235 252
4,00%	204 122	212 405	220 992	229 891	239 115	248 673	258 576	268 835	279 462	290 468	301 867	313 669
5,00%	255 153	265 506	276 239	287 364	298 894	310 841	323 220	336 044	349 327	363 085	377 333	392 086
6,00%	306 183	318 608	331 487	344 837	358 672	373 009	387 864	403 252	419 193	435 703	452 800	470 503
7,00%	357 214	371 709	386 735	402 310	418 451	435 177	452 508	470 461	489 058	508 320	528 266	548 921
1,00%	52 319	55 810	59 518	63 455	67 634	72 070	76 777	81 770	87 065	92 680	98 632	104 940
2,00%	104 638	111 620	119 035	126 909	135 268	144 140	153 553	163 529	174 130	185 360	197 264	209 880
3,00%	156 957	167 430	178 553	190 364	202 902	216 210	230 330	245 309	261 195	278 040	295 896	314 820
4,00%	209 277	223 240	238 071	253 819	270 537	288 280	307 107	327 079	348 260	370 719	304 527	419 760
5,00%	261 596	279 050	297 588	317 273	338 171	360 350	384 884	408 848	435 235	463 399	493 159	524 700
6,00%	313 915	334 860	357 106	380 728	405 805	432 420	460 660	490 618	522 390	556 079	591 791	629 640
7,00%	366 234	390 670	416 624	444 183	473 439	504 490	537 437	572 388	609 456	648 759	690 423	734 580

Tabela 5. (cd.)
Inwestycje mieszkaniowe w okresie 2006–2025, dla różnych wielkości wskaźnika wzrostu PKB oraz wskaźnika udziału inwestycji mieszkaniowych w PKB

Wzrost PKB	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	
2021– –2025	1,00%	53 640	58 657	64 117	70 059	76 522	83 549	91 187	99 485	108 499	118 286	128 908	140 433
	2,00%	107 281	117 314	128 235	140 118	153 044	167 098	182 373	198 971	216 998	236 571	257 816	280 867
	3,00%	160 921	175 971	192 352	210 177	229 566	250 647	273 560	298 456	325 497	354 857	386 724	421 300
	4,00%	214 561	234 627	256 470	280 236	306 087	334 195	364 747	397 941	433 996	473 142	515 632	561 733
	5,00%	268 201	293 284	320 587	350 295	382 609	417 744	455 933	497 427	543 495	591 428	644 540	702 167
	6,00%	321 842	351 941	384 705	420 355	459 131	501 293	547 120	596 912	650 994	709 713	773 447	842 600
	7,00%	375 482	410 598	448 822	490 414	535 653	584 842	638 307	696 397	759 492	827 999	902 355	983 033
2006– –2025	1,00%	206 764	218 092	230 167	243 042	256 770	271 414	287 036	303 704	321 493	340 480	360 749	382 388
	2,00%	413 527	436 184	460 335	486 083	513 541	542 828	574 071	607 409	642 986	680 960	721 497	765 777
	3,00%	620 291	654 277	690 502	729 125	770 311	814 242	861 107	911 113	964 479	1 021 440	1 082 246	1 147 165
	4,00%	827 066	872 369	920 670	972 166	1 027 082	1 085 656	1 148 143	1 214 818	1 285 972	1 361 920	1 442 994	1 529 554
	5,00%	1 033 819	1 090 461	1 150 837	1 215 208	1 283 852	1 357 069	1 435 179	1 518 522	1 607 465	1 702 399	1 803 743	1 911 942
	6,00%	1 240 582	1 308 553	1 381 005	1 458 249	1 540 623	1 628 483	1 722 214	1 822 227	1 928 958	2 042 679	2 164 491	2 294 330
	7,00%	1 447 346	1 526 646	1 611 172	1 701 291	1 797 393	1 899 897	2 009 250	2 125 931	2 250 452	2 383 359	2 525 240	2 676 719

Tabela 6.Efekty rzeczowe (mln m²) budownictwa mieszkaniowego w okresie 2006–2025, przy założonym koszcie 1 m² pum (4000 zł)

Wzrost PKB	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%
2006– –2010	1,00%	12,4	12,6	12,8	13,0	13,2	13,4	13,6	13,8	14,0	14,2	14,4
	2,00%	24,9	25,3	25,6	26,0	26,4	26,8	27,2	27,6	28,0	28,4	28,9
	3,00%	37,3	37,9	38,5	39,0	39,6	40,2	40,8	41,4	42,0	42,7	43,3
	4,00%	49,8	50,5	51,3	52,1	52,8	53,6	54,4	55,2	56,1	56,9	57,7
	5,00%	62,2	63,2	64,1	65,1	66,0	67,0	68,0	69,1	70,1	71,1	72,2
2011– –2015	6,00%	74,7	75,8	76,9	78,1	79,3	80,4	81,6	82,9	84,1	85,3	86,6
	7,00%	87,1	88,4	89,7	91,1	92,5	93,8	95,2	96,7	98,1	99,6	101,0
	1,00%	12,8	13,3	13,8	14,4	14,9	15,5	16,2	16,8	17,5	18,2	18,9
	2,00%	25,5	26,6	27,6	28,7	29,9	31,1	32,3	33,6	34,9	36,3	37,7
	3,00%	38,3	39,8	41,4	43,1	44,8	46,6	48,5	50,4	52,4	54,5	56,6
2016– –2020	4,00%	51,0	53,1	55,2	57,5	59,8	62,2	64,6	67,2	69,9	72,6	75,5
	5,00%	63,8	66,4	69,1	71,8	74,7	77,7	80,8	84,0	87,3	90,8	94,3
	6,00%	76,5	79,7	82,9	86,2	89,7	93,3	97,0	100,8	104,8	108,9	113,2
	7,00%	89,3	92,9	96,7	100,6	104,6	108,8	113,1	117,6	122,3	127,1	132,1
	1,00%	13,1	14,0	14,9	15,9	16,9	18,0	19,2	20,4	21,8	23,2	24,7
2021– –2025	2,00%	26,2	27,9	29,8	31,7	33,8	36,0	38,4	40,9	43,5	46,3	49,3
	3,00%	39,2	41,9	44,6	47,6	50,7	54,1	57,6	61,3	65,3	69,5	74,0
	4,00%	52,3	55,8	59,5	63,5	67,6	72,1	76,8	81,8	87,1	92,7	98,6
	5,00%	65,4	69,8	74,4	79,3	84,5	90,1	96,0	102,2	108,8	115,8	123,3
	6,00%	78,5	83,7	89,3	95,2	101,5	108,1	115,2	122,7	130,6	139,0	147,9
2006– –2025	7,00%	91,6	97,7	104,2	111,0	118,4	126,1	134,4	143,1	152,4	162,2	172,6
	1,00%	13,4	14,7	16,0	17,5	18,1	20,9	22,8	24,9	27,1	29,6	32,2
	2,00%	26,8	29,3	32,1	35,0	38,3	41,8	45,6	49,7	54,2	59,1	64,5
	3,00%	40,2	44,0	48,1	52,5	57,4	62,7	68,4	74,6	81,4	88,7	96,7
	4,00%	53,6	58,7	64,1	70,1	76,5	83,5	91,2	99,5	108,5	118,3	128,9
2006– –2025	5,00%	67,1	73,3	80,1	87,6	95,7	104,4	114,0	124,4	135,6	147,9	161,1
	6,00%	80,5	88,0	96,2	105,1	114,8	125,3	136,8	149,2	162,7	177,4	193,4
	7,00%	93,9	102,6	112,2	122,6	133,9	146,2	159,6	174,1	189,9	207,0	225,6
	1,00%	51,7	54,5	57,5	60,8	64,2	67,9	71,8	75,9	80,4	85,1	90,2
	2,00%	103,4	109,0	115,1	121,5	128,4	135,7	143,5	151,9	160,7	170,2	180,4
2006– –2025	3,00%	155,1	163,6	172,6	182,3	192,6	203,6	215,3	227,8	241,1	255,4	270,6
	4,00%	206,8	218,1	230,2	243,0	256,8	271,4	287,0	303,7	321,5	340,5	360,7
	5,00%	258,5	272,6	287,7	303,8	321,0	339,3	358,8	379,6	401,9	425,6	450,9
	6,00%	310,1	327,1	345,3	364,6	385,2	407,1	430,6	455,6	482,2	510,7	541,1
	7,00%	361,8	381,7	402,8	425,3	449,3	475,0	502,3	531,5	562,6	595,8	631,3

nym dwudziestoleciu, może być spełniony przy różnych tempach wzrostu PKB i udziału w nim inwestycji mieszkaniowych. Jako punkt wyjścia przyjąłem poziom PKB w roku bazowym (2005), w wysokości 980 666 mln zł¹³. W tabeli 3. podano wielkości przewidywanego poziomu PKB w omawianym okresie, w sytuacji stałości w nim przeciętnej jego dynamiki, w dwunastu przedziałach jej tempa, natomiast w tabeli 4. — te same wielkości zestawione dla poszczególnych pięcioleci. Prezentacja tak szerokiego spektrum umożliwia pokazanie wolumenu PKB w wielu wariantach jego wzrostu.

W tabeli 5. zaprezentowano poziom inwestycji mieszkaniowych przy ujęciu stałych (jak wyżej) w pięcioleciach wskaźników wzrostu PKB, w siedmiu przedziałach procentowego ich udziału w nim. Tym sposobem uzyskano 84 (7 × 12) wersje wartości rozkładów na inwestycje mieszkaniowe. Z kolei w tabeli 6. przeliczono wielkości nakładów inwestycyjnych na budownictwo mieszkaniowe na jego efekty rzeczowe, przy założeniu wartości odtworzeniowej 1 m² pum w wysokości 4,0 tys. zł (poziom cen 2007 r.).

Konfrontacja danych z tabel 5. i 6. wskazuje, że osiągnięcie zakładanego w scenariuszu autorskim poziomu efektów finalnych budownictwa mieszkaniowego, tj. 577,5 mln m² pum, wymagające nakładów rzędu 2310 mld zł, możliwe będzie w warunkach następującej koincydencji stałości tempa wzrostu PKB oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych (w %):

Wskaźniki:

wzrostu PKB:	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0
udziału:	11,2	10,6	10,0	9,5	9,0	8,5	8,0	7,6	7,2	6,8		

Powyższe obszerne spektrum dotyczące możliwości wzrostu PKB w latach 2006–2025 oraz udziału w nim inwestycji mieszkaniowych i uzyskanych w ich wyniku efektów budownictwa mieszkaniowego, przedstawia mnogość ich konfiguracji. Pokazuje ono także wielość możliwości realizacji zakładanych celów w warunkach współwystępowania tych dwóch podstawowych makroagregatów ekonomicznych, a mianowicie poziomu PKB i wymaganego wysiłku inwestycyjnego w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Chociaż przedstawiony zakres dynamiki PKB jest — ze zrozumiałych względów badawczych — znacznie szerszy, to należy rozpatrywać w zasadzie najbardziej prawdopodobny jego przedział, w obrębie średniego dla okresu 2006–2025 tempa, w wysokości 3,0–5,0%/rok. Co prawda w latach 2006–2007 oraz być może w całej obecnej pentadzie osiągniemy — jak dobrze pójdzie — tempo średnie wzrostu PKB >5%, to uzyskanie tak wysokiej dynamiki dla okresu dwudziestolecia jest mało prawdopodobne, a — moim zdaniem — niemożliwe.

¹³ Por.: „Biuletyn Statystyczny GUS”, 2007 nr 2.

W warunkach uzyskiwania tempa wzrostu PKB na poziomie od 3,0 do 5,0%/rocznie, średni udział w nim inwestycji mieszkaniowych powinien stanowić od 6,8 do 8,5%. Wielkości tego udziału spektakularnie ilustrują konieczność zwiększenia wysiłku inwestycyjnego, który — jak dotąd — ma bardzo rezydualny charakter w przedmiotowym zakresie¹⁴. Należałoby — dla realizacji celu założonego w przedmiotowym scenariuszu — 3–4 razy intensywniej budować mieszkania, przeznaczając na ten cel odpowiednio większe środki. Taka promieszkaniowa reorientacja strategii rozwoju społeczno-ekonomicznego kraju to warunek *sine qua non* zakładanej poprawy sytuacji mieszkaniowej. O tym, że jest to zadanie bardzo trudne, ale możliwe do realizacji, świadczy — między innymi — przykład Irlandii, od kilkunastu lat realizującej w ten sposób politykę i strategię „przyspieszenia mieszkaniowego”, także z niemałym udziałem naszych „budowlańców”.

*

Najbardziej problematycznym — osiągnięcie założonego stopnia poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności nastąpić może jedynie w warunkach dynamicznego wzrostu gospodarczego, na poziomie 3–5%/r. w obecnym dwudziestym wieku, przy odpowiednio wysokim udziale inwestycji mieszkaniowych w PKB i ich efektach średnio ok. 3 razy wyższych od występujących w ostatnich latach. Realizacja trudnych i bardzo ambitnych zadań (osiągnięcia w 2025 r. zrównania liczby mieszkań z liczbą gospodarstw domowych oraz 38 m² pum *per capita*) wymagać będzie odpowiedniego instrumentarium legislacyjnego, które musi mieć stabilny charakter. Nie sprzyja temu permanentny „płodzmian polityczny”, gdyż tylko stabilna władza, silna merytorycznie i politycznie, może pomyślnie zrealizować program poprawy warunków mieszkaniowych ludności.

Bibliografia

- Gorczyca M., 2005, *Możliwości poprawy sytuacji mieszkaniowej, w kontekście finansowych uwarunkowań makroekonomicznych oraz zdolności kredytowej gospodarstw domowych*, projekt badawczy nr 1 H02C 006 26.
- GUS, 2004, *Prognoza demograficzna na lata 2005–2030*, Warszawa.
- GUS, 2007, *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2006*, Warszawa.
- Ministerstwo Infrastruktury, 2005, *Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005–2020*, Warszawa.
- MGIIP, 2004, *Prognoza makroekonomiczna na lata 2005–2020*. Warszawa.

¹⁴ Ok. 2% PKB na inwestycje mieszkaniowe w ostatnich latach, 6% w najlepszym dla nich okresie.

A b s t r a c t Housing simulation



This article presents the simulation of the investment funds and the effects of housing construction to obtain the equalization of the amount of flats with the amount of households and to obtain the standard of 38 m² interior usable area per capita (the average level in the European Union in about 2025). The simulation was carried out considering two different levels of average growth of the GDP (Gross Domestic Product) in the period of 2006–2025 and necessary for implementing these assumptions in the growth of housing investments.