

ANDRZEJ GAŁĄZKA

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

PROBLEMY ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MIESZKANIOWĄ WSI POLSKIEJ POCZĄTKU XXI W.

Abstract: Problems Connected with Residential Situation of Polish Village Beginning of XXIth Century. In presented study there has been described main problems, connected with residential situation of Polish village on the commune scale. In analysis 3 basis elements of this situation has been considered: possible state decapitalization of residential resources, absence of essential instalations in flat's dowry and relational shortage of flats.

Executed exploration gives a right to state that:

- problems in residential situation of Polish village have a teritorial assessment, that is
- they occure in concentrations of overlocal and regional reach;
- there is a phenomenon of polarisation in development of village regions and dragging of differences in residential situation;
- in case of main components of residential situation: decapitalization of residential resources is possible; absence of essential instalations in flat's dowry; shortage in numbers of flats occures at regions, on which the situation is bad, or even alarming

Per 2171 communes with village areas (all together): in 447 (round 21%) more than 50% of flats is in buildidings, deriving from year 1945 (or before); in 372 communes (17% of all) over 20% of flats didn't have any kind of waterworks and in 711 (33% of all) over 30% of flats didn't have a bathroom. The biggest shortage occure in villages of Central Poland voivodeships: Mazowieckie, Łódzkie and also on regions in adjacent voivodeships: Warmińsko-mazurskie, Lubelskie, Świętokrzyskie, Wielkopolskie, Kujawsko-pomorskie.

On the Polish village at the beggining of the XXIth century, new phenomenona has occured. Phenomenona, that were forming the residential situation: spacious polarisation of socio-economic development and structurally-functional transformations of village regions. Nevertheless, in Poland such big compression of villages with cumulation of all mentioned problems does not occure – see Figure 6. It gives a right to think real about the possibilities of coping with present developmental challenges in presented sphere and farther improvement of residential situation in Polish village.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce, analizowana na podstawie NSP 2002, była i jest przedmiotem wielu opracowań. Wymienić należy przede wszystkim publikacje GUS oraz prace autorów związanych z dawnym Instytutem Gospo-

darki Mieszkaniaowej¹. W opracowaniach tych albo identyfikowano problemy w sposób aprzestrzenny, tj. przez analizę struktury poszczególnych mierników sytuacji mieszkaniowej w Polsce (z podziałem na miasto i wieś), albo stosowano ujęcia regionalne, czyli posługiwano się miarami średnimi dla województw. Takie podejście pozwala poznać główne problemy w zakresie sytuacji mieszkaniowej, jednak nie daje prawidłowego obrazu zjawiska. Sytuacja mieszkaniowa ma bowiem przede wszystkim wymiar lokalny. W obecnym systemie mieszkalnictwa w Polsce jest to domena działań indywidualnych użytkowników mieszkań, rzadziej władz lokalnych oraz różnych podmiotów lokalnych. W szczególności dotyczy to obszarów wiejskich, gdzie dominuje prywatna własność zasobów mieszkaniowych.

W prezentowanym opracowaniu, wykorzystując wcześniejsze własne badania Autora dotyczące ogólnej charakterystyki sytuacji mieszkaniowej², przeanalizowano główne problemy sytuacji mieszkaniowej wsi polskiej w układzie lokalnym, tj. w skali gmin. Takie ujęcie nie jest przypadkowe. Okazuje się bowiem, że problemy w tej dziedzinie występują w silnych koncentracjach przestrzennych. Właśnie te koncentracje przestrzenne problemów mieszkaniowych, wzmocnione zjawiskami problemowymi w innych sferach³,

¹ Są to publikacje GUS, a także opracowania autorskie ekspertów ds. mieszkalnictwa:

- *Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2002, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań. Powszechny Spis Rolny*, GUS, Warszawa 2003;
- *Raporty z wyników spisów powszechnych 2002 w województwach*, GUS/US w poszczególnych województwach;
- *Raport z wyników Powszechnego Spisu Rolnego 2002, Narodowy Spis...*, op. cit.;
- *Ludność. Stan i struktura demograficzno-społeczna*, Narodowy Spis..., op. cit.;
- *Gospodarstwa domowe i rodziny*, Narodowy Spis..., op. cit.;
- *Zamieszkane budynki*, Narodowy Spis..., op. cit.;
- *Mieszkania*, Narodowy Spis Powszechny..., op. cit.;
- *Mieszkania niezamieszkałe*, Narodowy Spis Powszechny..., op. cit.;
- *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002*, GUS, Warszawa, październik 2003;
- *Charakterystyka obszarów wiejskich*, GUS/US w Olsztynie, Olsztyn 2004;
- *Budynki i infrastruktura techniczna w gospodarstwach rolnych*, Narodowy Spis..., op. cit.;
- M. Cesarski: *Zmiany w zasobie mieszkaniowym – 1988-2002*, „Domy Spółdzielcze” nr 10/2004;
- L. Frąckiewicz, (red.): *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*. Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Instytut Gospodarki Nieruchomościami, Warszawa 2005 – w tej pracy zbiorowej artykuły:
 - J. Kornilowicz: *Społeczne problemy polskiego mieszkalnictwa w miastach na przełomie XX i XXI wieku*;
 - H. Kulesza: *Współczesna kwestia mieszkaniowa*;
 - W. Nieciński: *Czterdzieści pięć i dziewięć lat polityki mieszkaniowej w Polsce*;
 - A. Stasiak: *Przemiany sytuacji mieszkaniowej na wsi polskiej w latach 1921-2002*.

² A. Gałązka: *Sytuacja mieszkaniowa na obszarach wiejskich na podstawie Narodowego Spisu Powszechnego 2002 r.*, [w:] *Wieś polska w świetle wyników NSP 2002 r. i PSR 2002 r. (aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne)*, A. Stasiak (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 213, Warszawa 2004.

³ Bariery rozwoju społeczno-gospodarczego wsi polskiej omówiono dokładnie m.in. w publikacjach: J. Bański, *Obszary problemowe w rolnictwie Polski*, Prace Geograficzne, IGiPZ PAN, z. 172; A. Rosner, *Wiejskie obszary kumulacji barier rozwojowych*, IRWiR PAN, Warszawa 2002.

stanowią o wadze omawianego zagadnienia. Przemiany sytuacji mieszkaniowej w systemie gospodarki rynkowej, w kraju na średnim poziomie rozwoju, są bardzo silnie uzależnione od lokalnej sytuacji społeczno-gospodarczej.

Okres transformacji ustrojowej w Polsce wyzwolił silne procesy polaryzacyjne sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, widoczne szczególnie na wsi⁴. Najogólniej mówiąc, na obszarach wiejskich w Polsce po 1989 r. mamy do czynienia z trzema różnokierunkowymi trendami zmian. Są to procesy⁵:

- rozwoju społeczno-gospodarczego przez zmianę dominujących dotychczas funkcji obszaru – najczęściej z rolniczej na pozarolniczą;
- rozwoju społeczno-gospodarczego przez restrukturyzację i modernizację, z zachowaniem dominującej funkcji rolniczej;
- stagnacji i regresu społeczno-gospodarczego zachowując tradycyjny model organizacji gospodarki i społeczności lokalnych.

Tak zasadniczo różne procesy współwystępują na większości terenów wiejskich w Polsce, ale w dłuższym okresie na określonych obszarach wykształca się pewien dominujący trend przemian – będący wypadkową ww. procesów. Sytuacja mieszkaniowa jest w znacznej mierze odzwierciedleniem sytuacji społeczno-gospodarczej, a więc zasygnalizowane zjawiska przenoszą się na sytuację mieszkaniową wsi.

Narodowy Spis Powszechny 2002 pozwala uchwycić wiele aspektów zmian dokonujących się na obszarach wiejskich w okresie transformacji 1989-2002⁶. Trzeba ogólnie stwierdzić, że w kolejnych okresach spisowych po II wojnie światowej sytuacja mieszkaniowa ludności Polski, w tym także ludności zamieszkałej na wsi, pod każdym względem uległa zasadniczej poprawie⁷. Jednak na podstawie ogólnej analizy sytuacji mieszkaniowej w pierwszych latach XXI w. można wskazać kilka kluczowych problemów występujących wspólnie w tym zakresie na wsi polskiej. Są to trzy grupy zagadnień:

- potencjalna dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych;
- niedobór wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje;
- niedobór ilościowy mieszkań, który ma wpływ na dostępność mieszkań i określa w znacznym stopniu warunki mieszkaniowe ludności.

⁴ A. Stasiak: *Wielofunkcyjna wieś polska – wyzwanie pierwszej połowy XXI wieku*. „Problemy polityki społecznej. Studia i dyskusje”, Komitet Nauk o Pracy i Polityce Społecznej PAN, nr 6/2004.

⁵ Por. A. Gałązka: *Problemy przestrzenne zagospodarowania obszarów wiejskich*. Arsenal X. Ogólnopolska Konferencja Planowania Przestrzennego, Ministerstwo Infrastruktury, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Toruń 2003.

⁶ R. Kulikowski: *Struktura przestrzenna rolnictwa Polski w świetle wyników Powszechnego Spisu Rolnego 2002 r.*, [w:] *Wieś polska...*, op. cit.; *Charakterystyka rolniczej przestrzeni produkcyjnej Polski*, A. Ciołkosz (red.). GUS, Warszawa 2004.

⁷ Szeroko na ten temat piszą m.in.: A. Stasiak, *Przemiany sytuacji mieszkaniowej...*, op. cit.; J. Kornilowicz, *Spoleczne problemy...*, op. cit.; M. Cesarski, *Zmiany w zasobie mieszkaniowym...*, op. cit. i in.

W wymienionych powyżej sferach problemy występują w wyraźnych koncentracjach przestrzennych. W większości przypadków mają one zasięg ponadlokalny, często nawet o skali regionalnej.

Jak wspomniano wcześniej, w prezentowanym opracowaniu przedstawiono, na podstawie danych NSP 2002, w skali lokalnej podstawowe problemy sytuacji mieszkaniowej wsi w Polsce w 2002 r. Zastosowany sposób dezagregacji przestrzennej badanych zjawisk wymaga krótkiego wyjaśnienia. Wyniki NSP 2002 zostały opracowane według podziału administracyjnego kraju, zgodnie z którym w Polsce było wówczas 2478 gmin, w tym:

- 307 miejskich;
- 1595 wiejskich;
- 576 miejsko-wiejskich.

Oznaczało to, że w Polsce istniały wówczas 883 miasta i 2171 gmin z obszarami wiejskimi. Na 2171 gmin z obszarami wiejskimi składało się 1595 gmin wiejskich i 576 obszarów wiejskich w gminach miejsko-wiejskich.

Ze względu na niezaprzeczną, z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego, specyfikę „punktowych” obszarów miejskich (miast) i „powierzchniowych” obszarów wiejskich – metodologicznie właściwe jest rozpatrywanie zjawisk społeczno-gospodarczych odrębnie w miastach i odrębnie na obszarach wiejskich. Dlatego w opracowaniu jednostką przestrzenną poddawaną analizie nie są gminy lecz obszary wiejskie gmin. W ten sposób, w przypadku każdej gminy miejsko-wiejskiej analizuje się sytuację wyłącznie na jej obszarze wiejskim. Dlatego liczba jednostek poddawanych obserwacji w prezentowanym opracowaniu wynosi właśnie 2171.

1. Ruch budowlany na wsi w okresie transformacji ustrojowej

W ciągu 14 lat transformacji ustrojowej (1989-2002) zasoby mieszkaniowe Polski zwiększyły się w miastach o ok. 13%, na wsi o niespełna 4%. Na te zmiany składa się kilka zjawisk:

- przyrost ok. 1,47 mln nowych mieszkań (1,11 mln w miastach i 0,36 mln na wsi);
- zarejestrowany fizyczny ubytek ok. 100 tys. mieszkań (65 tys. w miastach i 36 tys. na wsi);
- ubytek funkcjonalny ok. 320 tys. mieszkań (137 tys. w miastach i 190 tys. na wsi);
- rozbudowa istniejących mieszkań o ok. 1,19 mln izb (485 tys. w miastach i 704 tys. na wsi).

Na podstawie danych NSP 2002 można oszacować rozmiary budownictwa mieszkaniowego na obszarach wiejskich w skali gmin. Budownictwo mieszkaniowe dostarcza produkt (budynki mieszkalne/mieszkania) o bardzo

specyficznych cechach: zaspokajają one potrzeby o charakterze podstawowym, jest kapitałochłonny, trwałe i niemobilny. Cechy te sprawiają, że zidentyfikowanie zróżnicowań poziomu nasilenia budownictwa mieszkaniowego i stopnia jego koncentracji dostarcza przesłanek pozwalających na wskazanie obszarów, które są beneficjentami minionego okresu transformacji ustrojowej oraz obszarów ulegających stopniowemu wyłączeniu z głównego nurtu życia społeczno-gospodarczego kraju.

Zestawienie zbiorcze pokazujące zakres i strukturę zróżnicowania poziomu nasilenia budownictwa mieszkaniowego w układzie miast i obszarów wiejskich gmin zawiera tab. 1. Zjawisko to zidentyfikowano, rozliczając ogólną liczbę mieszkań pochodzących z lat 1989-2002, zarejestrowanych w badaniu spisowym na poszczególnych obszarach wiejskich gmin na 14-letni okres transformacji. Otrzymano w ten sposób szacunkowe średnioroczne rozmiary budownictwa mieszkaniowego w omawianym okresie. Tę wielkość przeliczono na 1000 mieszkańców obszarów wiejskich w poszczególnych gminach, otrzymując przybliżone średnioroczne rozmiary nasilenia budownictwa mieszkaniowego w każdej z 2171 badanych jednostek w latach 1989-2002.

Powyższe dane wskazują, że ogólnie ruch budowlany na wsi był w omawianym okresie wyraźnie mniejszy niż w miastach. Jednak wśród jednostek o najwyższej intensywności budownictwa mieszkaniowego, znalazły się niemal w równej liczbie zarówno miasta, jak i obszary wiejskie. Najwyższą intensywność – powyżej 6 mieszkań oddawanych rocznie do użytku na 1000 mieszkańców – zanotowano w 27 miastach (na ogółem 883) i na obszarach wiejskich 21 gmin (na ogółem 2171). Na przeciwnym biegunie nasilenia budownictwa mieszkaniowego na wsi znalazły się 383 gminy (tj. 18% ogółu gmin z obszarami wiejskimi), w których oddawano średniorocznie w okresie 1989-2002 do użytku

Tabela 1

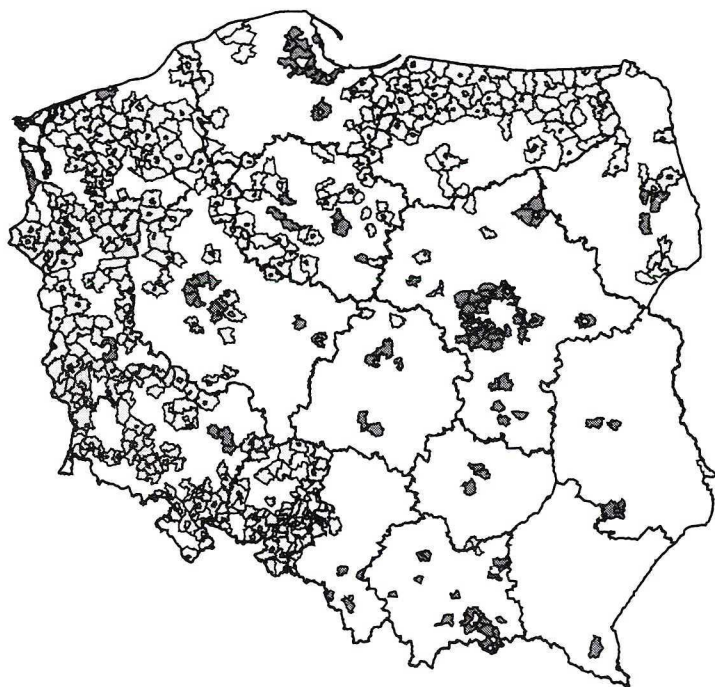
Szacunkowe rozmiary nasilenia budownictwa mieszkaniowego w latach 1989-2002:
liczba mieszkań z lat 1989-2002 na 1000 ludności średniorocznie

Liczba mieszkań z lat 1989-2002 na 1000 ludności średniorocznie	Miasta	Obszary wiejskie gmin	Miasta	Obszary wiejskie gmin
	liczba jednostek w szt.		liczba jednostek w %	
do 0,5	8	121	0,9	5,6
0,6 – 1,0	30	262	3,4	12,1
1,1 – 2,0	169	714	19,1	32,9
2,1 – 3,0	249	706	28,2	32,5
3,1 – 4,0	233	260	26,4	12,0
4,1 – 5,0	116	61	13,1	2,8
5,1 – 6,0	51	26	5,8	1,2
6,1 – 7,0	15	7	1,7	0,3
7,1 – 10,2	12	14	1,4	0,6
Ogółem	883	2171	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru BDR GUS.

1 lub mniej mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Świadczy to o niemal zupełnym zaniku aktywności budowlanej na tych obszarach.

Ryc. 1. pokazuje przybliżony poziom nasilenia budownictwa mieszkaniowego na wsi w Polsce w latach 1989-2002. Uzyskany obraz tego zjawiska jest dość nieoczekiwany, ale dający się racjonalnie wytłumaczyć. Okazuje się, że budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji rozwijało się na terenie największych, ale wielofunkcyjnych, aglomeracji Polski – wyjątek stanowiły Górny i Dolny Śląsk. W szczególności *boom* budowlany przeżywały gminy podmiejskie skupione wokół Warszawy, Trójmiasta, Poznania, Białegostoku, Bydgoszczy-Torunia, Łodzi, Krakowa i Wrocławia. Również, wbrew powszechnym mniemaniom, względnie intensywny ruch budowlany występował na obszarach wiejskich Polski Centralnej (woj. mazowieckie, łódzkie, świętokrzyskie), a zwłaszcza południowo-wschodniej Polski (woj. małopolskie, podkarpackie



Ryc. 1. Szacunkowa intensywność budownictwa mieszkaniowego na wsi w latach 1989-2002
Obszary wiejskie gmin o najwyższej i najniższej średniorocznej liczbie mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 ludności – na podstawie NSP 2002

Kolorem jasnoszarym zaznaczono gminy o najniższej intensywności budownictwa mieszkaniowego, tj. wykazujące 1,0 i mniej mieszkań oddanych do użytku w latach 1989-2002 średniorocznie na 1000 ludności

Kolorem ciemnoszarym zaznaczono gminy o najwyższej intensywności budownictwa mieszkaniowego, tj. wykazujące 4,0 i więcej mieszkań oddanych do użytku w latach 1989-2002 średniorocznie na 1000 ludności

Źródło: Ryc. 1-6 – opracowanie własne na podstawie danych statystycznych BDR GUS.

i lubelskie). Jakkolwiek, prawie całkowity zastój w zakresie budownictwa mieszkaniowego ogarnął w omawianym okresie niemal w całości tzw. Ziemie Zachodnie i Północne – woj. opolskie, dolnośląskie, lubuskie, zachodniopomorskie, oraz warmińsko-mazurskie. Przyczyny tego zjawiska są złożone: głównie ekonomiczne ale zapewne również społeczne i polityczne. Dziwi także słaby ruch budowlany w woj. wielkopolskim, a względnie ożywiony w świętokrzyskim, lubelskim, południowej części mazowieckiego i podkarpackim. Wydaje się, że na ww. obszarach (wykazujących we wszelkich rankingach niską produktywność i nasilenie problemów strukturalnych⁸) występuje znaczna polaryzacja ekonomiczna ludności wiejskiej. Dodatkowo należałoby sprawdzić, czy przynajmniej dla części ww. obszarów stwierdzone ożywienie ruchu budowlanego nie było przejściowe i nie koncentrowało się w pierwszych latach transformacji. Wówczas to, w okresie niezaspokojonego popytu na towary rolno-spożywcze, ożywiło się tradycyjne rolnictwo i drobna wytwórczość w małych ośrodkach, ale szybko te podmioty zostały wyparte z rynków lokalnych.

Jak widać rozmiary budownictwa mieszkaniowego na wsi w latach 1989-2002 były niewielkie i nie mogły wpłynąć w sposób istotny ani na ogólny poziom niedoboru mieszkań, ani na ogólny poziom wyposażenia mieszkań w instalacje na obszarach wiejskich gmin. Tak więc, można odnosić efekty budownictwa mieszkaniowego lat 1989-2002 do sytuacji mieszkaniowej w poszczególnych gminach w 2002 r. – w celu określenia, na jakiego typu obszarach ww. budownictwo rozwijało się, a gdzie panowała stagnacja w tej dziedzinie.

Bliższa analiza ruchu budowlanego na wsi w latach transformacji ustrojowej pozwala stwierdzić, że nasilenie budownictwa mieszkaniowego nie było wyraźnie dodatnio skorelowane przestrzennie z występowaniem niedoboru mieszkań:

- na ogółem 1817 obszarów wiejskich gmin, w których występował względnie mniejszy niedobór mieszkań⁹ – 95 gmin (tj. 5,2%) wykazywało średniorocznie powyżej 4 mieszkania oddane do użytku w okresie 1989-2002;
- na ogółem 354 obszary wiejskie gmin, w których występował względnie większy niedobór mieszkań¹⁰ – 13 gmin (tj. 3,7%) wykazywało średniorocznie powyżej 4 mieszkania oddane do użytku w okresie 1989-2002 – por. tab. 2.

Można zatem stwierdzić, że w okresie transformacji ustrojowej większe nasilenie budownictwa mieszkaniowego występowało w gminach o relatywnie mniejszym niedoborze mieszkań, czyli lepszej sytuacji mieszkaniowej w tym zakresie.

⁸ Por. m.in.: *Produkt Krajowy Brutto według województw i podregionów w 2002 roku*. GUS/US w Katowicach, Katowice 2004.

⁹ Procentowa nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań istniejących nie przekraczała 20% liczby mieszkań.

¹⁰ Procentowa nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań istniejących przekraczała 20% liczby mieszkań.

Jeszcze wyraźniej powiązanie większego nasilenia budownictwa mieszkaniowego z lepszą sytuacją mieszkaniową na obszarach wiejskich widać w przypadku infrastruktury (na przykładzie braku wyposażenia istniejących mieszkań w łazienkę):

Tabela 2

Intensywność budownictwa mieszkaniowego (średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 ludności) a niedobór mieszkań (% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami) - w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2000 w przeliczeniu na 1000 ludności								Liczba gmin	% gmin
		do 0,5	0,6-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-7	7,1-10		
Procentowa nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami	0,8-5,0	2	10	31	25	6	1		1	76	3,5
	5,1-10,0	26	61	152	107	44	4	1	2	397	18,3
	10,1-15,0	63	98	239	229	91	22	12	9	763	35,1
	15,1-20,0	18	54	178	218	70	26	15	2	581	26,8
	20,1-25,0	8	19	75	81	36	5	5		229	10,5
	25,1-30,0	3	13	18	32	10	3			79	3,6
	30,1-35,0		2	14	11	1				28	1,3
35,1-43,9	1	5	7	3	2				18	0,8	
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

Źródło: Tab 2-15 – opracowanie własne na podstawie danych ze zbioru BDR GUS. Obliczenia wykonano z wykorzystaniem oprogramowania SPSS PC.

Tabela 3

Intensywność budownictwa mieszkaniowego (średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 ludności) a braki w wyposażeniu mieszkań (% mieszkań bez łazienki) - w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		Średnioroczna liczba mieszkań wybudowanych w okresie 1989-2002 w przeliczeniu na 1000 ludności								Liczba gmin	% gmin
		do 0,5	0,6-1,0	1,1-2,0	2,1-3,0	3,1-4,0	4,1-5,0	5,1-7,0	7,1-8,0		
Procent mieszkań bez łazienki	2,5-5,0	1		4	5	4	2	2	3	21	1,0
	5,1-10,0	5	18	43	35	12	6	7	6	132	6,1
	10,1-15,0	30	66	124	74	41	16	6	5	362	16,7
	15,1-20,0	28	69	106	90	45	12	6		356	16,4
	20,1-30,0	49	85	163	188	80	15	9		589	27,1
	30,1-40,0	7	14	141	177	49	8	2		398	18,3
	40,1-50,0	1	6	94	110	19	1	1		232	10,7
	50,1 i więcej		4	39	27	10	1			81	3,7
Liczba gmin		121	262	714	706	260	61	33	14	2171	
% gmin		5,6	12,1	32,9	32,5	12,0	2,8	1,5	0,6		100,0

- na ogółem 1460 obszarów wiejskich gmin, w których występował względnie mniejszy niedobór wyposażenia mieszkań w łazienkę¹¹ – 95 gmin (6,5%) wykazywało średniorocznie powyżej 4 mieszkania oddane do użytku w okresie 1989-2002;
- na ogółem 711 obszarów wiejskich gmin, w których występował względnie większy niedobór wyposażenia mieszkań w łazienkę¹² – 13 gmin (1,8%) wykazywało średniorocznie powyżej 4 mieszkania oddane do użytku w okresie 1989-2002 – por. tab. 3.

Przeprowadzona analiza wskazuje jednoznacznie, że występują statystycznie uchwytne, na poziomie gmin, symptomy pogłębiania się polaryzacji rozwoju obszarów wiejskich. Budownictwo mieszkaniowe w okresie transformacji ustrojowej było wyraźnie intensywniejsze na obszarach wiejskich o lepszej jakości zasobów i lepszych warunkach mieszkaniowych ludności. Niepokojąco wyraźny zastój w zakresie budownictwa mieszkaniowego występuje na wsi województw zachodnich i północnych.

2. Rozmiary potencjalnej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych na wsi – struktura wieku zasobów mieszkaniowych

Według danych NSP w końcu 2002 r. było w Polsce ok. 11 764 tys. mieszkań, z czego w miastach 7954 tys., a na wsi 3809 tys. Wiek ww. zasobów był bardzo zróżnicowany:

- mieszkań znajdujących się w budynkach wzniesionych przed 1945 r. było ok. 2731 tys. (23% ogółu) – w miastach 1700 tys. (21% mieszkań miejskich), a na wsi 1032 tys., (27% mieszkań wiejskich), z tego:
 - w budynkach sprzed 1918 r. – 1192 tys. – 10% ogółu (w miastach: 824 tys. – 10%, na wsi: 368 tys. – 10%);
 - w budynkach z lat 1918-1944 – 1540 tys. – 13% ogółu (w miastach: 876 tys. – 11%, na wsi: 664 tys. – 17%);
- mieszkań wybudowanych po 1944 r. było w kraju ogółem 8877 tys., w miastach 6168 tys., a na wsi 2709 tys.; stanowiło to 76,2% ogółu zamieszkałych zasobów mieszkaniowych kraju oraz 78% w miastach i 72% na wsi, z czego mieszkań:
 - w budynkach z lat 1945-1970 w kraju było 3165 tys., w miastach 2032 tys., a na wsi 1134 tys.; stanowiło to 27% ogółu zasobów mieszkaniowych kraju (w miastach 26%, na wsi 30%);

¹¹ Odsetek mieszkań bez łazienki nie przekraczał 20%.

¹² Odsetek mieszkań bez łazienki przekraczał 20%.

Tabela 4

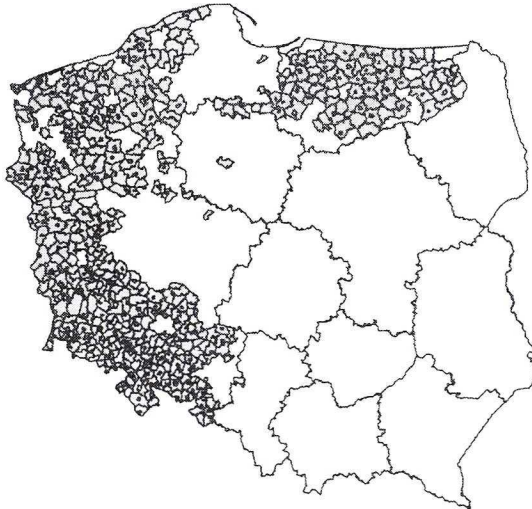
Struktura wieku zasobów mieszkaniowych według NSP 2002
w miastach i na obszarach wiejskich gmin

	Miasta	Obszary wiejskie gmin	Miasta	Obszary wiejskie gmin
	liczba jednostek		liczba jednostek w %	
% mieszkań sprzed 1945 r.				
do 5,0	31	58	3,5	2,7
5,1 – 10,0	94	282	10,6	13,0
10,1 – 15,0	115	482	13,0	22,2
15,1 – 20,0	94	346	10,6	15,9
20,1 – 30,0	217	255	24,6	11,7
30,1 – 40,0	142	163	16,1	7,5
40,1 – 50,0	85	138	9,6	6,4
50,1 – 75,0	93	312	10,5	14,4
75,1 – 98,5	12	135	1,4	6,2
Ogółem	883	2171	100,0	100,0
% mieszkań z lat 1945-1970				
do 5,0	46	118	5,2	5,4
5,1 – 10,0	87	141	9,9	6,5
10,1 – 15,0	107	123	12,1	5,7
15,1 – 20,0	177	142	20,0	6,5
20,1 – 30,0	307	398	34,8	18,3
30,1 – 40,0	120	770	13,6	35,5
40,1 – 50,0	36	431	4,1	19,9
50,1 – 59,9	3	48	0,3	2,2
Ogółem	883	2171	100,0	100,0
% mieszkań z lat 1971-1988				
do 5,0	1	27	0,1	1,2
5,1 – 10,0	7	60	0,8	2,8
10,1 – 15,0	8	112	0,9	5,2
15,1 – 20,0	26	147	2,9	6,8
20,1 – 30,0	162	546	18,3	25,1
30,1 – 40,0	313	1007	35,4	46,4
40,1 – 50,0	277	260	31,4	12,0
50,1 – 60,0	75	12	8,5	0,6
60,1 – 74,9	14	0	1,6	0,0
Ogółem	883	2171	100,0	100,0
% mieszkań z lat 1989-2002				
do 5,0	67	373	7,6	17,2
5,1 – 10,0	219	726	24,8	33,4
10,1 – 15,0	298	645	33,7	29,7
15,1 – 20,0	190	281	21,5	12,9
20,1 – 30,0	97	123	11,0	5,7
30,1 – 40,0	12	16	1,4	0,7
40,1 – 45,8	0	7	0,0	0,3
Ogółem	883	2171	100,0	100,0

- w budynkach pochodzących z lat 1971-1988 było w kraju 4349 tys., w miastach 3176 tys., a na wsi 1173 tys.; stanowiło to 37% ogółu zasobów mieszkaniowych w kraju (w miastach 39%, a na wsi 31%);
- w budynkach wzniesionych po 1988 r. znajdowało się ogółem ok. 1363 tys., w miastach 961 tys. (12% zasobów miast), a na wsi 401 tys. (11% mieszkań wiejskich)
- mieszkań w trakcie budowy było ogółem ok. 86 tys. (w miastach 36 tys., na wsi 46 tys.); stanowiło to 0,7% ogółu zasobów mieszkaniowych kraju (w miastach 0,5%, na wsi 1,3%).

Zestawienie zbiorcze pokazujące zakres i zróżnicowania struktury wieku zasobów mieszkaniowych w Polsce, w układzie miast i obszarów wiejskich gmin, zawiera tab. 4. W grupie zasobów najstarszych widać wyraźną dychotomię poziomu nasycenia obszarów wiejskich takimi mieszkaniami. Liczebnie dominuje grupa gmin z obszarami wiejskimi wykazująca od kilku do ok. 40% mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. Jednak ok. 20% gmin (spośród ogółu 2171 gmin z obszarami wiejskimi) ma ponad połowę swych zasobów mieszkaniowych w starych, ponad 50-letnich, budynkach.

Na ryc. 2. pokazano gminy z obszarami wiejskimi o najwyższym udziale mieszkań znajdujących się w budynkach wzniesionych przed 1945 r. Do 2002 r. zachowały się tu ostre zróżnicowania „historyczne”. Całość Ziem Zachodnich i Północnych wykazuje ok. 5-10-krotnie wyższy udział mieszkań sprzed 1945 r. niż obszary Polski Centralnej, Wschodniej i Południowo-Wschodniej. Niemal



Ryc. 2. Zaawansowany wiek zasobów mieszkaniowych na wsi w 2002 r.

Obszary wiejskie gmin o najwyższym udziale mieszkań w budynkach sprzed 1945 r., tj. mające powyżej 50% mieszkań w budynkach sprzed 1945 r. - na podstawie NSP 2002

powszechnie, na obszarach wiejskich Ziemi Zachodnich i Północnych mieszkania ponad 50-letnie stanowią ponad połowę ogółu, w tym jest ok. 150 jednostek, w których tak stare mieszkania stanowią ponad ¼ ogółu. Główną tego przyczyną jest występowanie na tych obszarach względnie wyższego poziomu nasycenia mieszkaniami i w konsekwencji znikomy ruch budowlany po II wojnie światowej. Taki stan rzeczy potwierdzają dane zawarte w tab. 5 pokazującej współwystępowanie wysokiego odsetka mieszkań znajdujących się w budynkach pochodzących sprzed 1945 r., z nasileniem niedoboru mieszkań, liczonego jako procentowa nadwyżka istniejących gospodarstw domowych nad liczbą ist-

Tabela 5

Wiek zasobów (% mieszkań sprzed 1945 r.) a niedobór mieszkań (% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami) – w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% mieszkań znajdujących się w budynkach sprzed 1945 r.												Liczba gmin	% gmin
		do 5,1	5,1-10,0	10,1-15,0	15,1-20,0	20,1-30,0	30,1-40,0	40,1-50,0	50,1-60,0	60,1-70,0	70,1-80,0	80,1-90,0	90,1-98,5		
Procentowa nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań	0,8-5,0	1	16	17	13	13	8	3	3	1		1		76	3,5
	5,1-10,0	8	36	64	53	52	52	42	37	18	19	12	4	397	18,3
	10,1-15,0	9	84	153	124	101	50	49	48	60	51	29	5	763	35,1
	15,1-20,0	20	82	149	103	54	32	25	29	41	31	23	2	591	26,8
	20,1-25,0	13	43	68	31	23	11	7	11	12	7	1	2	229	10,5
	25,1-30,0	5	15	17	15	9	4	5	5		2	1	1	79	3,6
	30,1-35,0	2	5	8	6	2	3	2						28	1,3
	35,1-43,9		1	6	1	1	3	5	1					18	0,8
Liczba gmin		58	282	482	346	255	163	138	134	132	110	57	14	2171	
% gmin		2,7	13,0	22,2	15,9	11,7	7,5	6,4	6,2	6,1	5,1	2,6	0,6		100,0

Tabela 6

Wiek zasobów (% mieszkań sprzed 1945 r.) a braki w wyposażeniu mieszkań (% mieszkań bez łazienki) – w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% mieszkań znajdujących się w budynkach sprzed 1945 r.												Liczba gmin	% gmin
		do 5,1	5,1-10,0	10,1-15,0	15,1-20,0	20,1-30,0	30,1-40,0	40,1-50,0	50,1-60,0	60,1-70,0	70,1-80,0	80,1-90,0	90,1-98,5		
Procent mieszkań bez łazienki	2,5-5,0		4	8	4	2	3							21	1,0
	5,1-10,0	3	7	12	16	33	25	22	10	2	2			132	6,1
	10,1-15,0	8	22	34	23	43	51	59	49	40	28	5		362	16,7
	15,1-20,0	5	26	39	44	35	38	32	38	45	41	12	1	356	16,4
	20,1-30,0	15	87	129	93	50	35	23	35	41	37	35	9	589	27,1
	30,1-40,0	14	80	157	80	44	6	1	2	4	2	5	3	398	18,3
	40,1-50,0	8	42	82	60	36	2	1					1	232	10,7
	50,1 i więcej	5	14	21	26	12	3							81	3,7
Liczba gmin		58	282	482	346	255	163	138	134	132	110	57	14	2171	
% gmin		2,7	13,0	22,2	15,9	11,7	7,5	6,4	6,2	6,1	5,1	2,6	0,6		100,0

niejących mieszkań. Koncentracja zdekapitalizowanych zasobów na Ziemiach Zachodnich i Północnych grozi określonymi konsekwencjami ekonomicznymi, społecznymi, a nawet politycznymi.

Jak wspomniano wcześniej, na obszarach wiejskich, na których występuje największy udział mieszkań w budynkach starych (pochodzących sprzed 1945 r.), mamy relatywnie najmniejszy niedobór mieszkań – por. tab. 5. Powyższe zjawisko ma złożone przyczyny, ale niewątpliwie jest głównie spowodowane ogólną stagnacją demograficzną na tych obszarach wiejskich.

Korzystnym zjawiskiem jest to, że obszary wiejskie gmin wykazujące najwyższy udział mieszkań w starych budynkach mają ogólnie wyższy stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje. Dane w tabeli 6 pokazują wyraźnie, że obszary wiejskie gmin, w których ponad 30% mieszkań nie ma łazienki wykazują najczęściej do 30% mieszkań w budynkach sprzed 1945 r.

Głównymi przyczynami lepszego stopnia wyposażenia mieszkań na Ziemiach Zachodnich i Północnych jest dominujący tam typ osadnictwa wiejskiego oraz ukształtowany, w okresie gospodarki centralnie administrowanej, model rolnictwa ze znacznym udziałem ówczesnego sektora uspołecznionego. Często twierdzono, że współczesny, wyższy poziom wyposażenia mieszkań na Ziemiach Zachodnich i Północnych jest wynikiem wyższego stopnia wyposażenia tych obszarów w infrastrukturę komunalną pochodzącego sprzed II wojny światowej. Dokonując analizy tego zjawiska w jednym z wcześniejszych opracowań Autor prezentowanej pracy stwierdził, ponad wszelką wątpliwość, że poziom wyposażenia tych obszarów w ww. instalacje był po II wojnie światowej niewielki w zestawieniu ze stanem osiągniętym do końca XX w¹³. Tak więc w okresie powojennym obszary te zagospodarowano „infrastrukturalnie” w sposób bardziej intensywny, niż resztę kraju i stąd pochodzą opisane wcześniej różnicowania.

Na wsi w Polsce występują zwarte przestrzenie obszary – pokrywające się z terenem Ziemi Zachodnich i Północnych – o niepokojąco dużym udziale mieszkań w budynkach pochodzących sprzed II oraz I wojny światowej. Problem nie współwystępuje z nasilonym niedoborem mieszkań ani z największymi brakami w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. Omawiane zagrożenie dekapitalizacją zasobów mieszkaniowych obejmuje jednak w przeważającej mierze obszary wiejskie przeżywające regres społeczno-gospodarczy związany m.in. z likwidacją wielkoobszarowego rolnictwa dawnego sektora uspołecznionego oraz ogólnym załamaniem lokalnej bazy ekonomicznej¹⁴.

¹³ Zagadnienie to przedstawiono m.in. w opracowaniu: A. Gałązka, *Infrastruktura komunalna na wsi. Początki, współczesność, perspektywy rozwoju*. [w:] *Problemy zagospodarowania terenów wiejskich w Polsce*, A. Stasiak (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 207, Warszawa 2003.

¹⁴ W. Zgliński: *Rola gospodarstw wielkoobszarowych (powyżej 100 ha) i ich rozmieszczenie przestrzenne*, [w:] *Wieś polska...*, op. cit.

3. Niedostatki wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje

Lata 90. przyniosły zasadniczy postęp w zakresie upowszechnienia podstawowych instalacji w mieszkaniach¹⁵. W 2002 r. w podstawową instalację, jaką jest wodociąg, wyposażonych było 99% mieszkań zamieszkałych w miastach i 89% na wsi. W w.c. wyposażonych było 85% mieszkań w mieście i 74% na wsi, w łazienkę odpowiednio: 82% i 51%, w ciepłą wodę: 80% i 50%, w c.o.: 73% i 40% mieszkań. Najniższe odsetki występują w przypadku wyposażenia w gaz z sieci – korzystano z niego w 75% mieszkań zamieszkałych w miastach i 17,4% na wsi.

Zestawienie zbiorcze pokazujące zakres i strukturę zróżnicowania w zakresie braków w wyposażeniu mieszkań w wodociąg (sieciowy lub lokalny) oraz w łazienkę w Polsce w układzie miast i obszarów wiejskich gmin zawiera tab. 7.

Na ryc. 3 i 4 przedstawiono braki w wyposażeniu mieszkań w wodociąg oraz w łazienkę na obszarach wiejskich gmin. Ryc. 3 wskazuje, że jeszcze w 372 gminach z obszarami wiejskimi (na 2171 łącznie), w 20% i więcej mieszkań nie ma wodociągu. Oznacza to, że w Polsce w co szóstą gminę z obszarami wiejskimi, co piąte mieszkanie nie miało jakichkolwiek instalacji, poza elektryczną. Na ryc. 4. pokazano, że w 2002 r. aż w 711 gminach z obszarami wiejskimi (na 2171 ogółem), 30% mieszkań wiejskich nie miało łazienki. Oznacza to, że w co trzecią gminę z obszarami wiejskimi, ok. 1/3 mieszkań wiejskich nie miała tej instalacji.

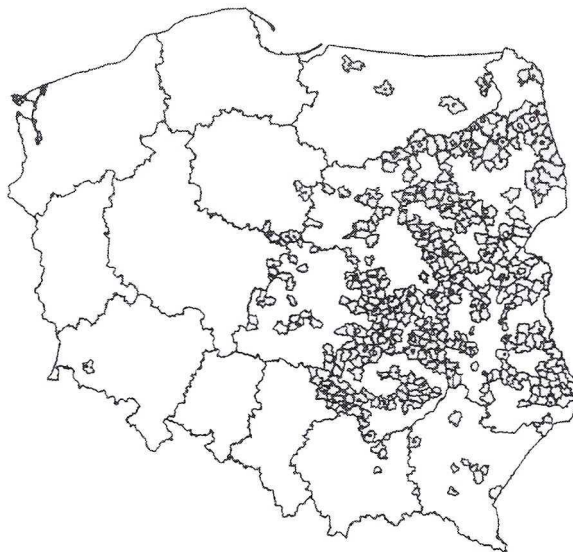
Tabela 7

Braki w wyposażeniu zasobów mieszkaniowych: % mieszkań bez wodociągu (sieciowego lub lokalnego) oraz bez łazienki w miastach i na obszarach wiejskich gmin według NSP 2002

	Miasta	Obszary wiejskie gmin	Miasta	Obszary wiejskie gmin
	liczba jednostek w szt.		liczba jednostek w %	
Mieszkania bez wodociągu w % ogółu				
do 10,0	851	1181	96,4	54,4
10,1-20,0	30	618	3,4	28,5
20,1-30,0	2	256	0,2	11,8
30,1-40,0	0	94	0,0	4,3
40,1-62,1	0	22	0,0	1,0
Ogółem	883	2171	100,0	100,0
Mieszkania bez łazienki w % ogółu				
do 10,0	481	153	54,5	7,0
10,1-20,0	322	718	36,5	33,1
20,1-30,0	68	589	7,7	27,1
30,1-40,0	12	398	1,4	18,3
40,1-62,1	0	313	0,0	14,4
Ogółem	883	2171	100,0	100,0

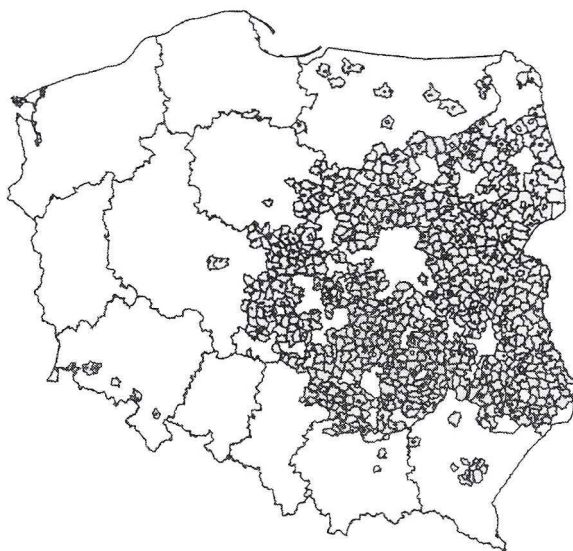
¹⁵ Patrz m.in. w: A. Gałązka, *Infrastruktura komunalna na wsi...*, op. cit. oraz A. Gałązka, *Uwarunkowania i stan rozwoju infrastruktury na obszarach wiejskich w okresie transformacji*, [w:] *Polska przestrzeń wiejska: procesy i perspektywy*, J. Bański (red.) Studia Obszarów Wiejskich IGiPZ PAN, t. 6, Warszawa 2004.

Najsłabiej wyposażonymi były centralne oraz wschodnie regiony Polski (woj. mazowieckie, łódzkie, świętokrzyskie, lubelskie i podlaskie. Układ prze-



Ryc. 3. Braki w wyposażeniu mieszkań na wsi w 2002 r.

Obszary wiejskie gmin o najwyższym udziale mieszkań bez wodociągu (sieciowego i lokalnego), tj. mające powyżej 20% mieszkań bez wodociągu - na podstawie NSP 2002



Ryc. 4. Braki w wyposażeniu mieszkań na wsi w 2002 r.

Obszary wiejskie gmin o najwyższym udziale mieszkań bez łazienki, tj. mające powyżej 30% mieszkań bez łazienki - na podstawie NSP 2002

strzenny nasilenia braków wyposażenia mieszkań w wodociąg i łazienkę był podobny (por. ryc. 3 i 4). W obu przypadkach daje się zauważyć wyraźnie mniejszy poziom braków w wyposażeniu mieszkań na obszarach leżących w zasięgu silnego oddziaływania największych miast Polski.

Z oczywistych względów, braki w wyposażeniu mieszkań w poszczególne instalacje są wzajemnie bardzo silnie skorelowane. Można w uproszczeniu stwierdzić, że brak podstawowej instalacji w mieszkaniu (wodociągu) jest równoznaczny z brakiem jakichkolwiek instalacji, poza elektryczną – por. tab. 8.

Tabela 8

Współwystępowanie braków w wyposażeniu mieszkań w instalacje (% mieszkań bez wodociągu a % mieszkań bez łazienki) - w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% mieszkań bez wodociągu								Liczba gmin	% gmin
		2,5-5,0	5,1-10,0	10,1-15,0	15,1-20,0	20,1-30,0	30,1-40,0	40,1-50,0	50,1 i więcej		
Procent mieszkań bez łazienki	2,5-5,0	21								21	1,0
	5,1-10,0	130	2							132	6,1
	10,1-15,0	299	61	2						362	16,7
	15,1-20,0	164	153	36	3					356	16,4
	20,1-30,0	65	241	194	71	18				589	27,1
	30,1-40,0	1	40	119	105	125	8			398	18,3
	40,1-50,0	1	3	24	51	89	58	6		232	10,7
	50,1 i więcej			2	11	24	28	12	4	81	3,7
Liczba gmin		671	500	377	241	256	94	18	4	2171	
% gmin		31,4	23,0	17,4	11,1	11,8	4,3	0,8	0,2		100,0

Tabela 9

Braki w wyposażeniu mieszkań (% mieszkań bez łazienki) a przeciętna wielkość mieszkań (liczba izb na mieszkanie) - w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% mieszkań bez łazienki								Liczba gmin	% gmin
		2,5-5,0	5,1-10,0	10,1-15,0	15,1-20,0	20,1-30,0	30,1-40,0	40,1-50,0	50,1 i więcej		
Przeciętna liczba izb na mieszkanie	3,1-3,3	1				6	8	30	36	81	3,7
	3,4-3,5			2		13	21	29	17	82	3,8
	3,6-3,7		3	20	22	56	86	83	19	289	13,3
	3,8-3,9	2	10	47	56	139	118	60	9	441	20,3
	4,0-4,1	1	13	88	96	171	102	18		489	22,5
	4,2-4,3	5	14	84	96	118	41	9		367	16,9
	4,4-4,5	4	28	60	47	58	13	2		212	9,8
	4,6-4,7	1	21	32	28	23	7	1		114	5,3
4,8-5,9	7	43	29	10	5	2			96	4,4	
Liczba gmin		21	132	362	356	589	398	232	81	2171	
% gmin		1,0	6,1	16,7	16,4	27,1	18,3	10,7	3,7		100,0

Poziom braków w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje jest wyraźnie skorelowany z wielkością mieszkań mierzoną liczbą izb – por. tab. 9. Zgodnie z oczekiwaniami można stwierdzić, że jeśli na danym obszarze mamy do czynienia z przeciętnie większymi mieszkaniami (ale w zakresie liczby izb, a nie powierzchni użytkowej mieszkania) to występują tam mniejsze braki w wyposażeniu. Sytuacja taka wbrew pozorom nie jest korzystna z punktu widzenia likwidacji niedoborów wyposażenia w instalacje. Na 711 gmin z obszarami wiejskimi, w których 30% i więcej mieszkań nie ma łazienki – w 141 gminach (w co piątej) przeciętnie na mieszkanie przypadało 3,5 lub mniej statystycznej izby. Oznacza to, że w tych gminach poprawa dostępności instalacji będzie musiała postępować wraz z poprawą standardu wielkości mieszkań.

W Polsce występują skoncentrowane przestrzennie obszary wiejskie o bardzo wyraźnych niedoborach w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje (wodociąg, łazienka). Niedobory te są silnie skorelowane z ogólnie niskim standardem jakości zasobów mieszkaniowych (głównie w zakresie wielkości mieszkań). Największe niedobory wyposażenia mieszkań występują w pięciu województwach Polski Centralnej i Środkowo-Wschodniej (mazowieckie, łódzkie, świętokrzyskie, lubelskie i podlaskie).

4. Niedobór mieszkań

4.1. Nasycenie mieszkaniem

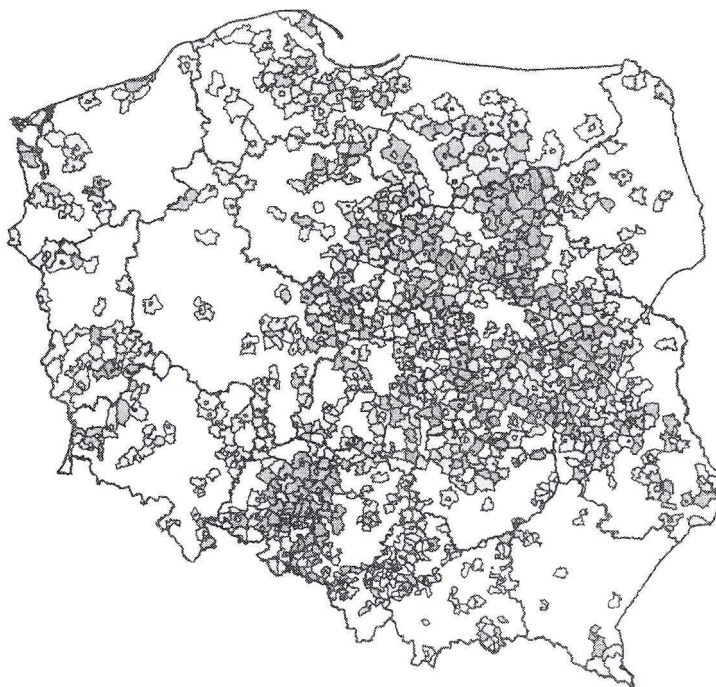
W 2002 r. na obszarach wiejskich gmin w Polsce występowało duże zróżnicowanie poziomu nasycenia mieszkaniem mierzone liczbą mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców wsi w poszczególnych gminach. Niski poziom tego miernika – do 250 mieszkań na 1000 mieszkańców występował w 693 gminach (tj. prawie 1/3 ogółu). Jakkolwiek ponad 300 mieszkań na 1000 mieszkańców – miało 168 gmin (tj. niespełna 8% ogółu) (por. tab. 10). Wspomniany powyżej, najniższy poziom nasycenia mieszkaniem występował przede wszystkim na obszarach wiejskich województw: wielkopolskiego, pomorskiego, małopolskiego i podkarpackiego. Wyraźne skupiska takich obszarów wiejskich, choć w mniejszym nasileniu, występowały również w województwach: kujawsko-pomorskim, podlaskim, mazowieckim i opolskim. Obszary wiejskie o niskim poziomie nasycenia mieszkaniem niemal nie występowały na Ziemiach Zachodnich i Północnych (warmińsko-mazurskie, zachodniopomorskie, lubuskie, dolnośląskie, śląskie) oraz w lubelskim i łódzkim (por. ryc. 5).

Wbrew oczekiwaniom poziom nasycenia mieszkaniem obszarów wiejskich gmin nie jest silnie powiązany z niedoborem mieszkań na wsi – pokazuje to wyraźnie tab. 11. Ten pozorny paradoks jest dość łatwy do wyjaśnienia. Duży niedobór mieszkań oznacza istnienie dużej liczby gospodarstw domowych

Nasylenie mieszkaniami na wsi – liczba mieszkań przypadająca na 1000 ludności w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

Liczba mieszkań na 1000 ludności	Liczba gmin	% ogółu gmin
189,1 – 200,0	3	0,1
200,1 – 225,0	106	4,9
225,1 – 250,0	584	26,9
250,1 – 275,0	842	38,8
275,1 – 300,0	470	21,6
300,1 – 325,0	128	5,9
325,1 – 350,0	23	1,1
350,1 – 420,9	15	0,7
Ogółem	2171	100,0

w porównaniu z liczbą mieszkań, zaś niski poziom nasycenia mieszkaniami – to występowanie dużej liczby ludności w zestawieniu z liczbą mieszkań. Tak więc obszary wiejskie, na których dominują funkcje rolnicze i do tego realizowane



Ryc. 5. Względny niedobór mieszkań na wsi w 2002 r.

Obszary wiejskie gmin o najwyższym poziomie niedoboru mieszkań, tj. takie w których nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań stanowi ponad 15% liczby mieszkań istniejących - na podstawie NSP 2002. Kolorem jaśniejszym zaznaczono gminy, w których nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań stanowi ponad 15% liczby mieszkań istniejących. Kolorem ciemniejszym zaznaczono gminy, w których nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań stanowi ponad 20% liczby mieszkań istniejących.

w formie tradycyjnych, wielopokoleniowych gospodarstw rolnych nie będą wykazywały dużych niedoborów mieszkań, nawet przy względnie niskim poziomie nasycenia mieszkaniami. Odmienna sytuacja jest na obszarach wiejskich, na których rozwijają się funkcje pozarolnicze, a także tam, gdzie znaczną rolę odgrywają gospodarstwa rolne „nierodzinne”, czyli tam gdzie warunki sprzyjają wyodrębnianiu się małych gospodarstw domowych. Na takich obszarach nawet względnie wysoki poziom nasycenia mieszkaniami może współwystępować ze znacznymi niedoborami mieszkań.

Pozornie, wbrew oczekiwaniom, niski poziom nasycenia mieszkaniami na wsi nie współwystępuje z nasilonymi brakami w wyposażeniu mieszkań w in-

Tabela 11

Nasycenie mieszkaniami (liczba mieszkań na 1000 ludności) a niedobór mieszkań (% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami) w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		Liczba mieszkań na 1000 ludności							Liczba gmin	% gmin	
		189,1- -200,0	200,1- -225,0	225,1- -250,0	250,1- -275,0	275,1- -300,0	300,1- -325,0	325,1- -350,0			350,1- -420,9
<i>Procentowa nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami</i>	0,8-5,0		10	30	17	7	3	4	5	76	3,5
	5,1-10,0		33	111	113	81	40	10	9	397	18,3
	10,1-15,0	2	26	180	289	193	64	8	1	763	35,1
	15,1-20,0	1	19	138	269	134	19	1		581	26,8
	20,1-25,0		8	66	109	44	2			229	10,5
	25,1-30,0		3	39	29	8				79	3,6
	30,1-35,0		4	11	11	2				28	1,3
	35,1-43,9		3	9	5	1				18	0,8
Liczba gmin		3	106	584	842	470	128	23	15	2171	
% gmin		0,1	4,9	26,9	38,8	21,6	5,9	1,1	0,7		100,0

Tabela 12

Nasycenie mieszkaniami (liczba mieszkań na 1000 ludności) a braki w wyposażeniu mieszkań (% mieszkań bez łazienki) w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		Liczba mieszkań na 1000 ludności							Liczba gmin	% gmin	
		189,1- -200,0	200,1- -225,0	225,1- -250,0	250,1- -275,0	275,1- -300,0	300,1- -325,0	325,1- -350,0			350,1- -420,9
<i>Procent mieszkań bez łazienki</i>	2,5-5,0			3	6	7	4	1		21	1,0
	5,1-10,0		4	35	51	32	7	3		132	6,1
	10,1-15,0	2	34	100	150	67	8	1		362	16,7
	15,1-20,0		24	125	137	61	8		1	356	16,4
	20,1-30,0	1	28	203	233	94	26	4		589	27,1
	30,1-40,0		12	86	171	94	27	6	2	398	18,3
	40,1-50,0		3	30	77	81	31	3	7	232	10,7
	50,1 i więcej		1	2	17	34	17	5	5	81	3,7
Liczba gmin		3	106	584	842	470	128	23	15	2171	
% gmin		0,1	4,9	26,9	38,8	21,6	5,9	1,1	0,7		100,0

stalacje (por. tab. 12). Wynika to stąd, że obszary wiejskie gmin o największych niedoborach wyposażenia mieszkań skupione są niemal bez wyjątku w pięciu województwach: podlaskim, mazowieckim, łódzkim, świętokrzyskim i lubelskim, co nie pokrywa się z ww. rozmieszczeniem przestrzennym niskiego nasycenia mieszkaniami (por. ryc. 3, 4 i 5).

Można by w uproszczeniu stwierdzić, że na wsi w Polsce Centralnej oraz Wschodniej istnieje względnie duża liczba słabo wyposażonych mieszkań. W Polsce Południowo-Wschodniej oraz Środkowo-Zachodniej mieszkania są lepiej wyposażone ale jest ich względnie mało w porównaniu z liczbą ludności. Na Ziemiach Zachodnich i Północnych jest względnie wysoki poziom nasycenia mieszkaniami – dobrze wyposażonymi w podstawowe instalacje.

W tabeli 13 przedstawiono zróżnicowanie poziomu występowania niedoboru mieszkań na obszarach wiejskich gmin. Niedobór ten został przedstawiony jako nadwyżka liczby istniejących gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań – wyrażona w % istniejących mieszkań. W prezentowanej analizie, miernik ten pokazuje nasilenie niedoboru mieszkań w każdej gminie z obszarami wiejskimi w Polsce w 2002 r. Jak widać, poziom tak liczonego niedoboru mieszkań był w Polsce bardzo zróżnicowany. Na ogólną liczbę 2171 gmin z obszarami wiejskimi – w 473 gminach (22% ogółu) stanowił on mniej niż 10% liczby mieszkań istniejących. Z kolei w 354 gminach (16% ogółu) wielkość niedoboru mieszkań stanowiła ponad 20% liczby istniejących zasobów.

Duży niedobór mieszkań świadczy zawsze o trudnej sytuacji mieszkaniowej. Paradoksalnie jednak niewielki względny niedobór mieszkań nie świadczy wcale jednoznacznie ani o dobrej sytuacji mieszkaniowej na danym obszarze ani o korzystnej sytuacji społeczno-gospodarczej. Wyniki dotychczasowej analizy pozwalają stwierdzić, że w realiach polskiej wsi niewielki względny niedobór mieszkań świadczy częściej o stagnacji (lub nawet regresie) demograficznej

Tabela 13

Niedobór mieszkań na wsi – nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań w % liczby mieszkań w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

Nadwyżka liczby gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań w % liczby mieszkań	Liczba gmin	% ogółu gmin
0,8 – 5,0	76	3,5
5,1 – 10,0	397	18,3
10,1 – 15,0	763	35,1
15,1 – 20,0	581	26,8
20,1 – 25,0	229	10,5
25,1 – 30,0	79	3,6
30,1 – 35,0	28	1,3
35,1 – 43,9	18	0,8
Ogółem	2171	100,0

Tabela 14

Niedobór mieszkań (% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami)
a braki w wyposażeniu mieszkań (% mieszkań bez łazienki)
w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami								Liczba gmin	% gmin
		0,8- -5,0	5,1- -10,0	10,1- -15,0	15,1- -20,0	20,1- -25,0	25,1- -30,0	30,1- -35,0	35,1- -43,9		
Procent mieszkań bez łazienki	2,5-5,0		4	9	3	1	3	1		21	1,0
	5,1-10,0	2	21	35	35	19	9	4	7	132	6,1
	10,1-15,0	3	90	139	94	20	11	3	2	362	16,7
	15,1-20,0	17	78	158	78	21	3	1		356	16,4
	20,1-30,0	29	113	216	146	64	18	1	2	589	27,1
	30,1-40,0	14	52	104	133	59	24	9	3	398	18,3
	40,1-50,0	5	28	75	71	35	9	8	1	232	10,7
50,1 i więcej	6	11	27	21	10	2	1	3	81	3,7	
Liczba gmin		76	397	763	581	229	79	28	18	2171	
% gmin		3,5	18,3	35,1	26,8	10,5	3,6	1,3	0,8		100,0

nym albo o występowaniu wielopokoleniowych gospodarstw domowych, niż o wysokim nasileniu budownictwa mieszkaniowego na danym obszarze.

Powyższe stwierdzenie potwierdza zestawienie wielkości niedoboru mieszkań z rozmiarami braków w wyposażeniu – tab. 14. Nie występuje prosta zależność pozwalająca stwierdzić, że w gminach o małym niedoborze mieszkań zasoby mieszkaniowe mają mniejsze braki w wyposażeniu w instalacje (łazienka). Jednak na 711 gmin, w których prawie co trzecie mieszkanie nie ma łazienki – w 164 gminach (23%) występuje jednocześnie wysoki niedobór mieszkań.

Tabela 15

Niedobór mieszkań (% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami)
a przeciętny poziom zaludnienia mieszkań (liczba osób na izbę)
w poszczególnych gminach z obszarami wiejskimi w 2002 r.

		% nadwyżka gospodarstw domowych nad istniejącymi mieszkaniami								Liczba gmin	% gmin
		0,8- -5,0	5,1- -10,0	10,1- -15,0	15,1- -20,0	20,1- -25,0	25,1- -30,0	30,1- -35,0	35,1- -43,9		
Liczba osób na izbę	0,5-0,7	6	11	14	13	7	7	3		61	2,8
	0,8	3	50	91	58	25	14	5	9	255	11,7
	0,9	23	158	289	226	74	14	4		788	36,3
	1,0	30	122	297	226	96	35	8	5	819	37,7
	1,1	12	48	61	46	25	9	5	3	209	9,6
	1,2-1,4	2	8	11	12	2		3	1	39	1,8
Liczba gmin		76	397	763	581	229	79	28	18	2171	
% gmin		3,5	18,3	35,1	26,8	10,5	3,6	1,3	0,8		100,0

Kolejnym potwierdzeniem niejednoznaczności niskiego niedoboru mieszkań dla oceny sytuacji mieszkaniowej jest zestawienie jego rozmiarów z poziomem zaludnienia mieszkań mierzonym liczbą osób przypadających na statystyczną izbę. Na 1067 gmin z obszarami wiejskimi, w których liczba ludności jest większa niż liczba izb w mieszkaniach, w 192 (18%) jednostkach występował jednocześnie wysoki niedobór mieszkań (tab. 15).

Podsumowanie

W prezentowanym opracowaniu przedstawiono główne problemy związane z sytuacją mieszkaniową wsi polskiej w skali gmin. W analizie wzięto pod uwagę jej trzy kluczowe elementy:

- prawdopodobny stan dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych;
- braki w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje;
- względny niedobór mieszkań.

Przeprowadzone badanie pozwala stwierdzić, że:

1. Problemy w zakresie sytuacji mieszkaniowej wsi polskiej mają wymiar terytorialny, tzn. występują w wyraźnych skupieniach o zasięgu ponadlokalnym i regionalnym, co potęguje trudności w omawianej dziedzinie.
2. Występuje, uchwytne już w skali gmin, zjawisko polaryzacji rozwoju obszarów wiejskich i związanego z tym pogłębiania się zróżnicowań sytuacji mieszkaniowej.
3. W zakresie najistotniejszych składowych sytuacji mieszkaniowej: prawdopodobnej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, braków w wyposażeniu w instalacje, niedoboru ilościowego mieszkań występują obszary, na których sytuacja jest zła lub nawet alarmująca.
4. Pozytywnym aspektem problemów mieszkaniowych wsi polskiej jest to, że w trzech omawianych, kluczowych sferach sytuacji mieszkaniowej nie mamy do czynienia ze współwystępowaniem, wzajemnym nakładaniem się i wzmacnianiem zjawisk problemowych (por. ryc. 6).

Na ogółem 2171 gmin z obszarami wiejskimi w 447 (ok. 21%) ponad 50% mieszkań znajduje się w budynkach pochodzących sprzed 1945 r. Zagrożenie, na masową skalę, dekapitalizacją istniejących zasobów mieszkaniowych na wsi występuje prawie wyłącznie na Ziemiach Zachodnich i Północnych. Dotyczy to niemal całości obszarów wiejskich woj.: warmińsko-mazurskiego, zachodniopomorskiego, lubuskiego i dolnośląskiego oraz fragmentów opolskiego i pomorskiego. Na tych ww. obszarach w poszczególnych gminach mieszkania w budynkach 60-letnich i starszych¹⁶ stanowiły w 2002 ponad 50% ogółu. Z oczywistych wzglę-

¹⁶ Można bez ryzyka popełnienia większego błędu stwierdzić, że niemal wszystkie mieszkania w budynkach pochodzących sprzed 1945 r. mają ponad 60 lat, gdyż po 1939 r. ruch budowlany na wsi był znikomy.

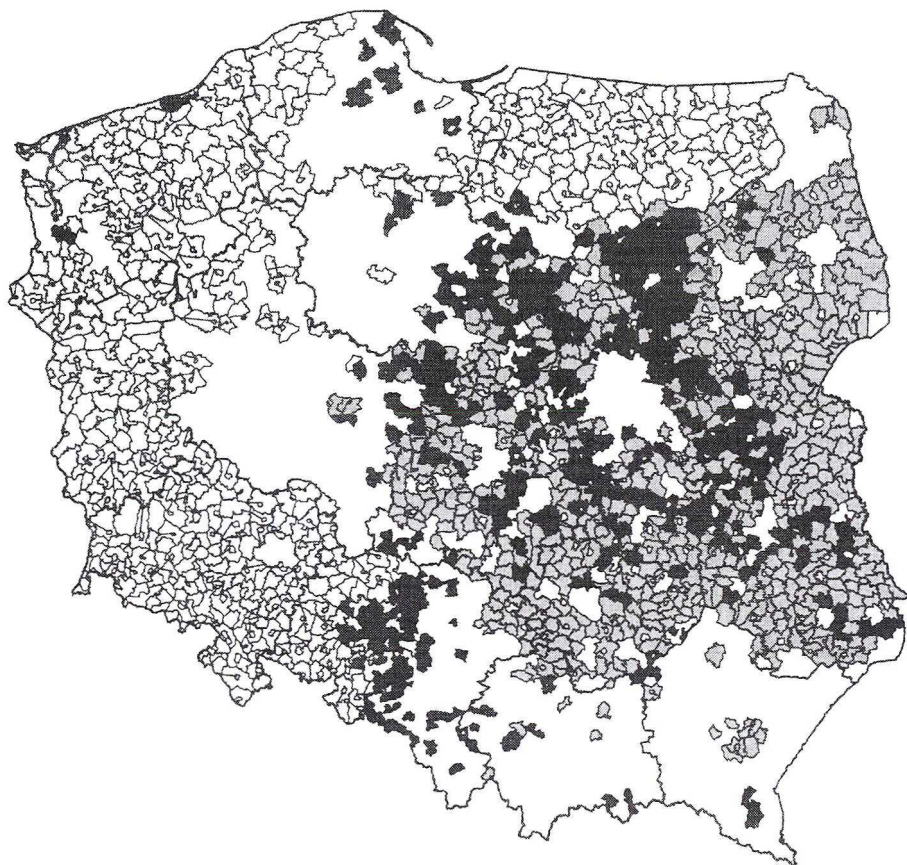
dów nie można utożsamiać tak starej zabudowy z zasobami zdekapitalizowanymi, zwłaszcza że znaczna część tych mieszkań została gruntownie wyremontowana, zmodernizowana i rozbudowana – na takie stwierdzenie pozwala już choćby analiza przeprowadzona w opracowaniu. Trzeba jednak stwierdzić, że mieszkalne budynki wiejskie, których zasadnicze elementy konstrukcyjne pochodzą sprzed II wojny światowej (mające więc w 2002 r. ponad 60 lat) zbliżają się do osiągnięcia granicy zużycia technicznego. Nie byłoby to niczym nadzwyczajnym, gdyby nie dominacja i koncentracja ilościowa takich obiektów na określonych obszarach. Dodatkowo, tereny te w większości przypadków wykazują w gospodarce rynkowej wyraźne tendencje do regresu społeczno-gospodarczego. Obszary te nie mają i w przewidywalnej przyszłości nie będą miały wystarczających zasobów na odnowienie mieszkaniowego majątku trwałego. Można zatem sformułować prognozę ostrzegawczą, że tam mogą się na wsi pojawić zjawiska synergii destymulant rozwoju: dysparytet dochodów ludności wiejskiej – jawne i ukryte bezrobocie – pogarszające się warunki mieszkaniowe itp. W efekcie może to prowadzić do wyludniania się, farmeryzacji monokulturowej i ogólnej zapaści społeczno-gospodarczej na znacznej części obszarów wiejskich Ziemi Zachodnich i Północnych.

Druga sfera problemowa w zakresie sytuacji mieszkaniowej wsi polskiej początków XXI w. dotyczy niedostatecznego standardu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje. W pierwszych latach XXI w. w Polsce na ogółem 2171 gmin z obszarami wiejskimi w 372 gminach (17% ogółu) ponad 20% mieszkań nie miało wodociągu w żadnej formie, a w 711 (33% ogółu) ponad 30% mieszkań nie miało łazienki. Zjawisko to również jest wyraźnie skoncentrowane przestrzennie. Istotne braki wyposażenia mieszkań w wodociąg i łazienkę dotyczą niemal całości obszarów wiejskich 5. województw środkowo-wschodniej Polski: podlaskiego, mazowieckiego, łódzkiego, świętokrzyskiego oraz lubelskiego. Problem ten jest tym poważniejszy, że na tych obszarach niedobory wyposażenia mieszkań współwystępują z ogólnie niższym standardem zasobów mieszkaniowych (przeciętnie dość małe mieszkania). Oznacza to, że „doposażaniu” tych zasobów powinna towarzyszyć ich rozbudowa i ogólna modernizacja.

Najpowszechniej i najdotkliwiej odczuwanym niedostatkiem sytuacji mieszkaniowej w Polsce, w tym również na obszarach wiejskich jest ilościowy niedobór mieszkań. W największym nasileniu niedobór ten występuje na wsi województw Polski Centralnej: mazowieckie, łódzkie, oraz obejmuje przylegające obszary województw warmińsko-mazurskiego, lubelskiego, świętokrzyskiego, wielkopolskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Wysoki poziom niedoboru mieszkań można odnotować również w mniejszych skupieniach na obszarach województw północnych, zachodnich i południowo-zachodnich. Ogólnie daje się już zauważyć postępujące na wsi w Polsce „niedopasowanie” ilościowego zapotrzebowania na mieszkania do istniejących zasobów. Pojawiły się już obszary, na których nie występuje znaczny niedobór mieszkań, co jednak

niestety w zdecydowanej większości przypadków jest głównie efektem długotrwałego regresu społeczno-gospodarczego (wyludnianie). Licznie występują także obszary dynamicznie demograficznie o wysokim poziomie ilościowego niedoboru mieszkań.

W konkluzji można stwierdzić, że na wsi polskiej na początku XXI w. pojawiły się nowe zjawiska kształtujące sytuację mieszkaniową: przestrzenna polaryzacja rozwoju społeczno-gospodarczego i różnokierunkowe przekształcenia strukturalno-funkcjonalne obszarów wiejskich. Na efekty działania tych czynników nakładają się ukształtowane historycznie zróżnicowania poziomu jakości zasobów i warunków mieszkaniowych ludności wiejskiej. Wszystko to



Ryc. 6. Synteza obszarów problemowych w zakresie sytuacji mieszkaniowej na wsi w 2002 r. (nadwyżka gospodarstw domowych nad liczbą mieszkań stanowi 20% i więcej liczby mieszkań istniejących) – na podstawie NSP 2002 r.

Na rycinie zaznaczono kolorami: czarnym – obszary wiejskie gmin o największym niedoborze mieszkań; ciemnoszarym – obszary wiejskie gmin o najwyższym (30% i większym) udziale mieszkań bez łazienki; jasnoszarym – obszary wiejskie gmin o najwyższym (50% i większym) udziale mieszkań w budynkach sprzed 1945 r.

tworzy nową jakość w zakresie sytuacji mieszkaniowej wsi polskiej. Przy całej powadze sytuacji w tym zakresie - dotyczącej zwłaszcza Ziemi Zachodnich i Północnych - pozytywne jest to, że nie ma w Polsce ponadlokalnych skupisk obszarów wiejskich, na których - na wielką skalę - kumulowałyby się wszystkie zjawiska problemowe w omawianej dziedzinie. Pozwala to realnie myśleć o możliwościach sprostania współczesnym wyzwaniom rozwojowym w omawianej sferze i dalszej poprawie sytuacji mieszkaniowej polskiej wsi.