

*Mieszkanie i warunki mieszkaniowe jako wyznacznik procesów demograficznych – Polska na tle powojennej Europy Zachodniej, (w:) Współczesne problemy demograficzne – rzeczywistość i mity. Ujęcie krajowe, regionalne i globalne, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2011, s. 121-142.*

Maciej Cesarski

Mieszkanie i warunki mieszkaniowe jako wyznacznik procesów demograficznych –  
Polska na tle powojennej Europy Zachodniej

### 1. Cel, zakres i przesłanki metodyczne

Stan i rozwój standardu mieszkania i jego zasiedlenia spostrzegać można dwupłaszczyznowo, jako efekt procesów demograficznych a zarazem podstawę ich kształtowania się. Problematyka ta obejmuje między innymi aspekty społeczno-ekonomiczne, przestrzenne, w tym urbanistyczno-architektoniczne oraz ekologiczne wraz z kwestią zdrowia człowieka i warunków jego prokreacji. Dołączając wpływ mieszkania i warunków mieszkaniowych na poczęcie, wychowanie, kształcenie, kondycję psychofizyczną, poczucie bezpieczeństwa człowieka itp. stwierdzić można, iż stanowią one elementarną podstawę procesów demograficznych. Istnieje ponadto wzajemne zachodzącym w czasie i przestrzeni oddziaływanie znacznie szerszej pojmowanego „mieszkania” oraz procesów demograficznych. Zakres pojęcia „mieszkanie”, rozciągnąć się bowiem od bezpośrednio przypisanej gospodarstwu domowemu obudowanej mikroprzestrzeni, do wyznaczających potencjalny zakres osadnictwa granic zamieszkiwania zakreślanych przestrzenią geodezyjną.<sup>1</sup> „Mieszkanie” nabiera wówczas heterogenicznych cech przestrzeni geograficznej mającej wiele wspólnych płaszczyzn z zagospodarowaniem przestrzennym.<sup>2</sup> Podejście takie zakreśla najszersze, polegające uogólnieniom naukowym, interdyscyplinarne pole badań problematyki „mieszkania”. Uzasadnia wtedy potrzebę rozpatrywania całej

---

<sup>1</sup> M. Cesarski, *Z problematyki mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej cywilizacji zachodniej, (w:) Współczesna cywilizacja zachodu – atuty i słabości*, red. nauk J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2010, s. 341-355.

<sup>2</sup> J. Goryński, *Polityka przestrzenna*, PWE, Warszawa 1982, s. 17-40.

przestrzeni zamieszkiwania, w tym przestrzeni zamieszkałej pozostającej pod bezpośrednim wpływem urbanizacji.<sup>3</sup>

Uogólniając, w pierwszej fazie procesów urbanizacji – charakterystycznej w Europie Zachodniej dla okresu i państw rewolucji przemysłowej, a w Polsce dla powojennego podstawowego uprzemysłowienia – zaznacza się szybki wzrost ludności miast. Relatywnie największą rolę odgrywa w tym wzroście napływ ludności wiejskiej i jej wzorów intensywnej prokreacji. W fazie drugiej występującej w Europie Zachodniej najpełniej w okresie powojennym – której zaczątki pojawiają się w Polsce w latach 70. i 80. – poza przyrostem ludności miejskiej, rozwija się społeczno-ekonomiczna oraz architektoniczno-przestrzenna urbanizacja wsi. Równocześnie następuje odpływ ludności miejskiej z tradycyjnych granic miasta i jego centrum na peryferie i tereny funkcjonalne, co rozszerza zasięg miejskiego standardu zamieszkiwania. W fazie trzeciej, występującej obecnie w najbardziej rozwiniętych państwach Europy Zachodniej, przed którą stoi Polska, podział miasto-wieś traci w zasadzie znaczenie na skutek powszechnej w zasadzie dostępności tego standardu.<sup>4</sup> Urbanizacja nadająca ton procesom demograficznym obejmuje zatem różnie nasiloną tendencję do upowszechniania się standardu mieszkania miejskiego, także w przyszłości. Można więc porównywać w tym zakresie kształtowanie się sytuacji mieszkaniowej bez zbytniego zagłębiania się w podział miasto-wieś.

W tak pojmowanej problematyce mieszkaniowej ogniskują się najważniejsze czynniki świadczące o przeszłości i decydujące o przyszłości nie tylko procesów demograficznych, lecz znacznie bardziej złożonych procesów osadniczych. Zasób mieszkaniowy pojmowany w ścisłym techniczno-budowlanym sensie przeistacza się w spojrzeniu na stan przestrzennego zagospodarowania i rozwój procesów osiedleńczych w infrastrukturę mieszkaniową. Infrastruktura ta podbudowuje w sposób najbliższy bezpośrednim warunkom życia człowieka szersze procesy społeczno-gospodarcze. Jest tak w dwójnasób, gdy społeczna dostępność mieszkań, głównie na wynajem, nie stanowi bariery migracji. Mimo negatywnego w tym zakresie oddziaływania obecnego kryzysu, liberalnie nastawieni ekonomiści nadal

---

<sup>3</sup> A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, PWE, Warszawa 1987, s. 16-19. M. Cesarski: *Mieszkalnictwo. Myślenie globalne a przestrzenne wymiary działań w Polsce*, (w:) *Globalna gospodarka - lokalne społeczeństwa. Świat na progu XXI wieku*, red. J. Osiński, Warszawa, SGH 2001, s. 351-366. M. Cesarski, *Podstawy zamieszkiwania i ich rola w integracji społecznej (myśl polskiej szkoły mieszkaniowej)* (w:) *80 lat PTPS – spojrzenie w przyszłość*, PTPS „Biuletyn Informacyjny” 2005 nr 1, s. 54-72.

<sup>4</sup> M. Cesarski, *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie we współczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym Polski*, (w:) *Wzrost gospodarczy i rozwój społeczny jako paradygmaty współczesności*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2003, s. 459-476.

dopatrują się decydującej dla wzrostu tej dostępności roli wolnego rynku mieszkaniowego, w tym ekspansji kredytów hipotecznych.<sup>5</sup>

Standard mieszkania i warunków mieszkaniowych stanowią więc wyznacznik, jakby miarę, aktywny probierz, mający właściwości oceniające skutki i możliwy do odczytania przyszły wpływ procesów demograficznych na fundamentalne warunki ludzkiego bytu w różnych fazach rozwoju i skalach przestrzennych. Ograniczona objętość opracowania kieruje uwagę na podstawowe, podlegające generalizacji, zagadnienia tej obszernej problematyki. Celem artykułu jest zestawienie analizy danych statystycznych dotyczących rozwoju standardu mieszkania i warunków mieszkaniowych, tj. sytuacji mieszkaniowej z przebiegiem procesów demograficznych w Polsce na tle powojennych trendów w Europie Zachodniej, z próbą oceny i ogólnego spojrzenia w przyszłość.

Skala i cechy procesów demograficznych decydują o potrzebach mieszkaniowych (tj. o efektywnym popycie i zapotrzebowaniu gorzej sytuowanej ludności) nawet, gdy przyrost ludności nie występuje. Struktura zjawisk demograficznych staje się wówczas istotnym czynnikiem kształtowania się potrzeb mieszkaniowych.<sup>6</sup> Powojenne przekształcenia systemu społeczno-gospodarczego wyrażają się w Polsce między innymi – znacznie większym niż w początkowych powojennych latach w Europie Zachodniej – nienadążaniem rozwoju zasobu mieszkaniowego za potrzebami demograficznymi przeciągającym do końca lat 80. Nienadążanie inwestycji mieszkaniowych zachodzi także w Polsce po 1989 r. jednak przy znacznie mniejszych ilościowych zmianach ludnościowych ewoluujących poprzez stagnację ku regresowi.<sup>7</sup> Zmianach przybierających nieznanie przedtem w Polsce – zaznaczające się od lat 60. w najbardziej rozwiniętych państwach Europy Zachodniej – formy związane z tzw. przejściem demograficznym, zwłaszcza z jego drugim etapem znamionującym

---

<sup>5</sup> A. C. Sánchez, D. Andrews, *To move or not to move: What drives residential mobility rates in the OECD?* OECD, "Working Papers" 2011 nr 846, s. 2-40.

<sup>6</sup> M. Cesarski, *Demograficzne wyznaczniki potrzeb mieszkaniowych w Polsce – 1988-2004*, „Problemy Rozwoju Miast” 2005, nr 3, s. 24-39. M. Cesarski, *Demograficzne potrzeby mieszkaniowe w europejskich procesach urbanizacji*, (w:) *Gospodarka, społeczeństwo, przestrzeń w tradycji i badaniach Katedry Samorządu Terytorialnego i Gospodarki Lokalnej SGH*, red. nauk. Z. Strzelecki, Kolegium Ekonomiczno-Społeczne 1968-2008, Oficyna Wydawnicza SGH, 2008, s. 67-82.

<sup>7</sup> M. Cesarski, *Reprodukcja mieszkaniowego majątku trwałego w procesach społeczno-gospodarczych, Polska i kraje OECD – 1960-2000*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa, 2003, s. 69-172. M. Cesarski: *Polityka i sytuacja mieszkaniowa w Polsce oraz Europie Zachodniej – kierunki, uwarunkowania*, (w:) *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, red. L. Frąckiewicz. IP i SS. Warszawa 2005, s. 122-136. M. Cesarski, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2005 – dziedzictwo i przemiany*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2007, s. 95-222 i 267-300.

zdawałoby się nieuchronny proces starzenia się społeczności.<sup>8</sup> Przemiany te wpływają na wzrost jakościowych potrzeb mieszkaniowych w Polsce.<sup>9</sup>

Urodzenia, zgony, w konsekwencji przyrost naturalny, migracje, zmiany dotyczące wieku, płci, stanu cywilnego, wykształcenia i innych cech demograficznych oddziałują na stan i strukturę populacji ludzkich. Starzenie się tych populacji jest po wojnie bodaj najbardziej rozpatrywaną, symptomatyczną cechą procesów demograficznych w cywilizacji zachodniej. Cechą podającą się łatwo analizom i coraz bardziej alarmującym diagnozom, z których wynikają jednak fragmentaryczne tylko środki zaradcze, wpisujące się w istniejący paradygmat wzrostu gospodarczego. Zmiany stanu i struktury populacji ludzkich spowodowane są w związku z celem opracowania do kształtowania się kilku podstawowych ujmowanych w statystyce cech demograficznych. Cechy te świadczą o przebiegu urbanizacji złączonym ściśle w cywilizacji zachodniej z natężeniem wzrostu gospodarczego oraz decydują zarazem o potrzebach mieszkaniowych. W analizie przyjęte są zatem liczba ludności i udział niej miast oraz liczba, wielkość i struktura gospodarstw domowych stwarzające bezpośrednio potrzeby mieszkaniowe w dłuższym okresie. Znany w czołowych państwach Europy Zachodniej już w latach lat 50. – a w Polsce od lat 60. staraniami Instytutu Budownictwa Mieszkaniowego – decydujący wpływ w tym zakresie formowania się gospodarstw domowych „odkrywany” jest przy tym ponownie w zachodniej literaturze przedmiotu.<sup>10</sup> Ogólnym założeniem metodycznym opracowania jest kierowanie uwagi na długookresowe tendencje zmian ilustrowane wskazanymi statystycznymi prostymi rodzajami danych demograficznych. Także w zakresie ilustracji standardu mieszkania i warunków mieszkaniowych stosowane są najprostsze z miar przyjętych w badaniach sytuacji mieszkaniowej.<sup>11</sup> Poszukuje się w ten sposób generalnej korespondencji procesów ilustrowanych obu rodzajami danych. Upływ czasu od zaistnienia faktów społeczno-gospodarczych do ich statystycznej wiarygodnej, zbiorczej ewidencji i prezentacji jest w statystyce międzynarodowej na

---

<sup>8</sup> E. Roset, *Teoria przejścia demograficznego. Jej logika, technika i perspektywy*, SGPiS „Monografie i Opracowania” nr 228, Warszawa 1987, s. 4 i dalsze. M. Okólski, *Mechanizm przejścia demograficznego*, (w:) *Teoria przejścia demograficznego*, red. M. Okólski, PWE, Warszawa 1990, s. 69-90. I. I. E. Kotowska: *Drugie przejście demograficzne i jego uwarunkowania*, (w:) *Przemiany demograficzne w Polsce w latach 90. w świetle koncepcji drugiego przejścia demograficznego*, red. I. E. Kotowska. „Monografie i Opracowania” nr 461. SGH. Warszawa 1999, s. 9-33. M. Okólski: *Demografia zmiany społecznej*, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR. Warszawa 2004, s. 102-121, 265-291.

<sup>9</sup> M. Cesarski, *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie...* op. cit.

<sup>10</sup> M. Doms, *Did Sister Sledge mean “We are household” instead of “We are family”? Understanding household formation*, ESA, Washington 2011, s. 1-2.

<sup>11</sup> A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa...* op. cit. s. 220-257.

ogół znaczny. Ilustrację liczbową problematyki poruszanej w opracowaniu zakończyć trzeba zatem na pierwszych latach XXI w. Spisy ludności i mieszkań przeprowadzane lub planowane w drugiej dekadzie XXI w. umożliwią kontynuowanie badań. W Polsce aktualniejszy i lepiej przystający do układu statystyki w Europie Zachodniej materiał liczbowy dadzą w tym zakresie wyniki Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 r. umocowanego już – regulacjami Unii Europejskiej.<sup>12</sup>

Zastosowane podejście metodyczne uzasadnione jest różnokierunkowym wzajemnym oddziaływaniem sytuacji mieszkaniowej oraz procesów demograficznych. Przykładem może tu być dzietność ludności miejskiej. Istnieją cechy standardu mieszkaniowego działające w tym zakresie pozytywnie i negatywnie, przy czym objaśnianie dzietności wybranymi cechami grozi jednostronnymi, niekiedy pochopnymi wnioskami. Zależności w tym zakresie przybierają formę statystycznych korelacji zachodzących w konkretnych niekiedy warunkach społeczno-ekonomicznych. Przemiany tych warunków mogą prowadzić do znacznych przekształceń tych korelacji,<sup>13</sup> co wydaje się potwierdzać przebieg transformacji systemowej w Polsce.

## 2. Procesy demograficzne a sytuacja mieszkaniowa do 1989 r. – różnice i podobieństwa

Między spisami z lat 1946 i 1974, podczas w sumie stosunkowo małych – naznaczonych jednak kryzysowymi wydarzeniami z lat 1956 r i 1970 r. – perturbacji gospodarczych, liczba ludności Polski wzrasta z 23,9 mln do 33,6 mln. Ludność miejska zwiększa się o 10,8 mln, a jej udział w ludności ogółem wzrasta z 34% do 55%. Liczba mieszkań powiększa się z 5,0 mln do 8,5 mln. Miasta wchłaniają istotną część przyrostu ludności wiejskiej. W 1974 r. jest w Polsce 254 mieszkań 1000 ludności. Przeciętna wielkość mieszkania podnosi się do 3,0 izby, co oznacza obniżenie zaludnienia do 1,3 osób na izbę. Przyrost zasobu mieszkaniowego koncentruje się w miastach, w których nasycenie w mieszkania podnosi się z 260 lokali do 273 na 1000 ludności. Przy dużym wzroście wielkości mieszkań w miastach (z 2,4 izby do 2,9) – zaludnienie zmniejsza się z 1,7 osób na izbę do 1,2. Na wsiach liczba ludność spada w latach 1946-1974 o 0,8 mln, natomiast liczba mieszkań

---

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o narodowym spisie powszechnym ludności i mieszkań w 2011 roku (Dz. U. z 2010 r. nr 47. Rozporządzenie (WE) nr 763/2008 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 9.07.2008 r. w sprawie spisów powszechnych ludności i mieszkań, Dziennik Urzędowy UE L 218 z dnia 13.08.2008 r.

<sup>13</sup> A. Sobczak, *Standard mieszkaniowy i jego rola w procesie dzietności ludności miejskiej w Polsce*, AE w Poznaniu, „Zeszyty Naukowe” 1993, seria II z. 128, s. 4-189.

wzrasta o 0,5 mln.<sup>14</sup> Szczególnie dynamiczna urbanizacja podsycana powojennym wyżem urodzeń i jego echem w latach. 70., sprawia, że  $\frac{1}{3}$  ludności po II wojnie, a w 1974 r. ponad połowa społeczeństwa polskiego znajduje się w bezpośrednim zasięgu miejskiego standardu mieszkaniowego. Osiągnięciem jest, iż 47% mieszkań użytkowanych w 1974 r. wybudowanych zostaje po 1945 r., a 68% mieszkań ogółem ma ustęp spłukiwany i 74% – łazienkę. Zasadnicze przekształcenia stosunków mieszkaniowych polegają na bezprecedensowej w Polsce redukcji międzywojennych kontrastów i dysproporcji typu klasowego i społeczno-kulturowego. W stosunku do końca międzywojnia zachodzi zmniejszenie udziału mieszkań jednoizbowych (z 47% do 11%) oraz częściowo dwuizbowych zajmowanych wtedy głównie przez wielodzietne rodziny robotnicze i chłopskie.<sup>15</sup>

W najlepiej rozwijających się rynkowych gospodarkach Europy Zachodniej powiększające się demograficzne potrzeby mieszkaniowe łączą się – podobnie jak w Polsce – z kompensacyjnym powojennym zwiększeniem urodzeń oraz spadkiem liczby osób w gospodarstwie domowym. Niektóre wyżej rozwinięte państwa wykazują porównywalną z Polską dynamikę autonomicznego rozwoju demograficznego.<sup>16</sup> Zaznacza się tam ponadto nie występujący u nas wzrost udziału gospodarstw jednoosobowych i innych nietypowych oraz napływ imigrantów z odległych niekiedy części świata. Podczas nieznanego przedtem kapitalizmowi pomyślności gospodarczej lat 50. i 60. oraz aktywnej roli państwa, w czołowych państwach Europy Zachodniej zlikwidowany zostaje statystyczny deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Następuje także wyraźna poprawa sytuacji mieszkaniowej w innych aspektach. Pozostaje jednak wiele symptomów kwestii mieszkaniowej, zwłaszcza na ówczesnych obrzeżach zachodnioeuropejskiej gospodarki rynkowej (w Hiszpanii, Grecji, Portugalii, południowych Włoszech), gdzie uwarunkowania społeczno-kulturowe opóźniają rozwój kapitalizmu, a skala interwencjonizmu mieszkaniowego jest mniejsza.<sup>17</sup>

Obraz przemian sytuacji mieszkaniowej w Polsce do połowy lat 70. koryguje w sposób ujemny, przyspieszone założeniami ustrojowymi, zapotrzebowanie na

---

<sup>14</sup> A. Andrzejewski, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit. s. 349-388.

<sup>15</sup> W. Czeczterda, *Społeczne zróżnicowanie warunków mieszkaniowych ludności według danych NSP 1970*, „Sprawy Mieszkaniowe” 1975 nr 3, s. 83-99.

<sup>16</sup> W Holandii, Francji i Wielkiej Brytanii współczynnik reprodukcji ludności netto wynosi pod koniec lat 50. i na początku 60. tak jak w Polsce około 1,50-1,40. Zob. *Rocznik Demograficzny 1945-1966*, GUS, Warszawa 1966. *Rocznik Statystyczny Demografii*, GUS Warszawa (za lata 1990-1995).

<sup>17</sup> A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa...* op. cit. s. 38-55.

mieszkania powodowane bezpośrednio wzrostem liczby gospodarstw domowych, w tym przekształceniami rodziny z patriarchalnej w nuklearną. Rejestrowany już w okresie międzywojnia szybszy przyrost gospodarstw od przyrostu ludności, uległa znacznemu przyspieszeniu. Utrzymuje się nadwyżka gospodarstw nad liczbą mieszkań rzędu 1,3-1,4 mln. W 1970 r. jeszcze 41% ludności miejskiej (6,8 mln) i 54% wiejskiej (8,4 mln) żyje w mieszkaniach zaludnionych powyżej 1,5 osób na izbę. Więcej niż połowa ludności Polski (17,4 mln) nie ma w 1970 r. wodociągu w mieszkaniu, z czego 3,8 mln w miastach. Około 21,5 mln ludności nie korzysta z ustępu w mieszkaniu, w tym 6,9 mln w miastach. Znaczna część tej ludności mieszka jednak w wybudowanych po wojnie prywatnych domach jednorodzinnych, głównie na wsi.<sup>18</sup> Cechy jakościowe, stanowią nadal barierę oddzielającą standard lokali na wsi od znacznie lepszego w miastach. W 1974 r. tylko 20% mieszkań wiejskich podłączonych jest do wodociągu. W 1970 r. 92% mieszkań na wsi ma jednak oświetlenie elektryczne w odróżnieniu od sporadycznych przypadków elektryfikacji zabudowy wiejskiej w okresie międzywojennym.

Nieosiągnięcie celów perspektywnego programu mieszkaniowego z 1972 r. przekłada się na wzrost statystycznego deficytu mieszkań do przeszło 1,6 mln w 1978 r. Pozornie zaskakujące zmniejszenie tego deficytu do 1,3 mln według spisu z 1988 r. spowodowane jest bezpośrednio załamaniem budownictwa mieszkaniowego i ogólnym pogorszeniem materialnych warunków życia, w tym brakiem szans zdobycia lokum, co wpływa na częstsze deklarowanie się wspólnie zamieszkujących rodzin jako jednego gospodarstwa. Odpowiada temu nasycenie w mieszkaniu wynoszące 289 jednostek na 1000 ludności w 1988 r. Lata 1970-1988 przynoszą niemniej dalszą poprawę wielkości mieszkań. Udział mieszkań jednoizbowych stanowi 4% w 1988 r. (w 1970 r. – 12%). Przeciętna wielkość mieszkania rośnie z 2,9 izby w 1970 r. do 3,4 izby w 1988 r. Zmiany te oraz zmniejszanie się wielkości gospodarstw domowych, powodują obniżenie się przeciętnego zaludnienia mieszkań z 1,3 osoby na izbę do 1,0. Powiększa się powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca z 12,9 m<sup>2</sup> do 17,1 m<sup>2</sup>. Jednak w 1988 r. 32% ludności Polski, mieszka w lokalach przeludnionych (1,5 lub powyżej 1,5 osoby na izbę, z kuchniami). Jeszcze w 1970 r. tylko 47% mieszkań jest wyposażonych w wodociąg, w łazienkę – 29%. W 1988 r. już 84% mieszkań wykazuje wodociąg i 71% – łazienkę, lecz 16% gospodarstw domowych nie ma

---

<sup>18</sup> A. Andrzejewski, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit.

bezpośredniego dostępu do wodociągu.<sup>19</sup> Od połowy lat 70. zaznacza się przy tym w Polsce, a od 1978 r. narasta w otwartej formie głęboki kryzys społeczno-gospodarczy. Rozmiary budownictwa mieszkaniowego osiągające w Polsce w 1978 r. nie przekroczonej dotąd pułap 284 tys. spadają do 134 tys. w 1990 r.

Polska należy na tle Europy Zachodniej do państw o najwyższym względnym przyroście liczby ludności (od 1960 r. prawie 30%) W stopniu istotnie wyższym niż w Polsce liczba ludności zwiększa się do początku lat 90. we Francji i Wielkiej Brytanii (o połowę) oraz w Holandii (o ponad 30%). Pod względnego przyrostu ludności miejskiej Polska zajmuje również wysoką pozycję (od 1960 r. ponad 60%). Wyższy przyrost w granicach 70-80% dotyczy państw wykazujących w 1960 r. mniejszy niż w Polsce (49%) udział ludności miejskiej (38-43%): Finlandii, Grecji oraz Norwegii. W innych wynosi od 25% do 50%. Dynamiczny przyrost ludności, zwłaszcza miejskiej wpływający na skokowy wzrost potrzeb mieszkaniowych nie wyzwala w Polsce – w odróżnieniu od wskazanych państw – wydatniejszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.<sup>20</sup> Na przełomie lat 80. i 90. udział ludności miejskiej w Polsce (62%) odpowiada poziomowi notowanemu Grecji i Finlandii, przekraczając rejestrowany w Portugalii (37%). Inne państwa Europy Zachodniej wyprzedzają tu Polskę niekiedy znacznie (np. Belgia – 97%, Wielka Brytania – 91%).<sup>21</sup>

Polska jest w 1960 r. w grupie państw o przeciętnie dużych gospodarstwach domowych – nie odbiegając istotnie w tym zakresie od większości państw Europy Zachodniej. Wielkość gospodarstw wykazuje w tych państwach jednokierunkowy trend zmniejszania się przeciętnej liczby osób. Zachodzi znaczny, niekiedy około dwukrotny (np. w Danii, Holandii i Szwajcarii) wzrost udziału gospodarstw jednoosobowych oraz spadek udziału, często około trzykrotny (np. w Austrii, Danii, Finlandii, Holandii, Niemczech i Szwajcarii) gospodarstw tworzonych przez więcej niż 4 osoby. W Polsce, tendencji do zmniejszania się przeciętnej wielkości gospodarstwa domowego i wzrostu udziału gospodarstw ponad czteroosobowych towarzyszy natomiast spadek udziału gospodarstw jednoosobowych ilustrujący ustrojową różnicę rozwoju społeczno-demograficznego. Struktura wielkości gospodarstw w Polsce charakteryzuje się najmniejszym na tle państw zachodnioeuropejskich udziałem gospodarstw jednoosobowych, wysokim udziałem

---

<sup>19</sup> A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa...* op. cit. s. 202-217. M. Cesarski, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit., s. 144-161.

<sup>20</sup> M. Cesarski, *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie...* op. cit.

<sup>21</sup> *Rocznik Statystyczny GUS*, Warszawa 1991 i 1994,



gospodarstw z liczbą 2-4 osób i najwyższym udziałem gospodarstw liczących więcej niż 4 osoby. W początkowych latach 90. w Dani i Szwecji w gospodarstwie domowym znajduje się około 2,2 osoby, granicach 5% gospodarstw składa się z więcej niż czterech osób, a gospodarstwa jednoosobowe stanowią prawie 40%. W Polsce odpowiednie liczbowe wartości wynoszą w 1995 r.: 2,8 oraz 19% i 13%, a w zbliżonej do nas stosunkowo najbardziej poziomem rozwoju Finlandii: 2,1% oraz 7% i 33%.<sup>22</sup>

Na przełomie lat 60. i 70. w większości państw zachodnioeuropejskich notuje się ponad 300 mieszkań na 1000 mieszkańców – w Szwecji ponad 380. W Wielkiej Brytanii jest w 1970 r. 346 mieszkań na 1000 mieszkańców, a w b. RFN - 355. W początkach lat 70. Polska ma znacznie mniej mieszkań na 1000 mieszkańców niż państwa najgorsze pod tym względem – Grecja, Hiszpania i Portugalia, które wykazują ponad 250 jednostek. Średnia wielkość mieszkania w państwach przodujących, Wielkiej Brytanii, czy Holandii, stanowi 5,5 i 5,2 izby – w innych wynosi 3,5-4,2 (w Polsce 3,0 izby). Przeciętne zaludnienie mieszkań stanowi od 0,6 osób na izbę w Wielkiej Brytanii i 0,7 w b. RFN, Szwajcarii i Szwecji do 1,1 osób, w Finlandii i we Włoszech (w Polsce 1,3). Polska znajduje się w latach 70. w środkowej grupie państw mających ponad 50% mieszkań z wodociągiem wyraźnie wyprzedzając Grecję oraz w mniejszym stopniu Hiszpanię i Portugalię. Pod względem stopnia upowszechnienia łazienki zajmujemy pozycję pośrednią (2/5 mieszkań). Miejsce Polski na tle sytuacji mieszkaniowej w zdecydowanej większości państw zachodnioeuropejskich pogarszane jest dodatkowo standardem wykończenia i utrzymania oraz cechami funkcjonalnymi zasobu.<sup>23</sup>

Po wojnie do 1988 r. powstaje w Polsce 70% zasobu mieszkaniowego, podczas gdy w rozwiniętych państwach Europy Zachodniej 50-60% (w Finlandii ponad 85%).<sup>24</sup> Nasylenie w mieszkania wynosi w państwach zachodnioeuropejskich w 1988 r. 400-480 mieszkań na 1000 ludności – w Polsce 283. W końcu lat 80. w większości zachodnioeuropejskich państw liczba mieszkań przewyższa istotnie liczbę gospodarstw domowych. Spadek zaludnienia izby uzyskany jest w Polsce przy niskiej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 zamieszkującego, stanowiącej 17 m<sup>2</sup>,

---

<sup>22</sup> M. Cesarski, *Reprodukcja mieszkaniowego majątku...* op. cit. s. 115-116.

<sup>23</sup> A. Andrzejewski, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit.

<sup>24</sup> M. Cesarski, *Polityka i sytuacja mieszkaniowa...* op. cit.

wobec 30-45 m<sup>2</sup> na zachodzie.<sup>25</sup> Zasób mieszkaniowy w rozwiniętych państwach zachodnich jest lepiej wyposażony, zwłaszcza pod względem urządzeń do kąpieli i w.c. wykazywanych przez 96-100% mieszkań (70% w Polsce). Mniejsze różnice dotyczą stopnia upowszechnienia wodociągu. Około 85% w Polsce oraz 95-100% gospodarstw domowych w Europie Zachodniej dysponuje tą instalacją. W Polsce 67% gospodarstw domowych korzysta w mieszkaniu z łazienki lub prysznicu, 55% – z w.c., a w państwach zachodnich – 90-100%. Wyższej niż w zachodnioeuropejskich państwach (poza Finlandią) dynamice budownictwa, polepszeniu dostępu ludności do urządzeń sanitarno-technicznych, wzrostowi nasycenia w mieszkaniach oraz spadkowi ich zaludnienia nie towarzyszy w Polsce postęp w likwidowaniu deficytu mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych.

### 3. Procesy demograficzne a sytuacja mieszkaniowa po 1989 r. – transformacja i trendy zachodnie

Ludność Polski wynosząca w 2010 r. 38,2 mln wzrasta od 1988 r. zaledwie o 0,8% (w latach 80. – o 6%). W latach 1997-2007 notowany jest jej ubytek o 179 tys. W okresie 1989-2009 niewielki przyrost ludności zachodzi w miastach z 23,1 mln do 23,3 mln (o 0,9%). Udział miast w liczbie ludności, stanowiący w 2009 r. 61%, w zasadzie nie zmienia się w okresie 1989-2009. Spada jednak w 2010 r. według pierwszych szacunków poniżej 61%.<sup>26</sup> Na wsiach liczba ludności zwiększa się stosunkowo więcej – o 1,4% z 14,7 mln w 1988 r. do 14,9 mln w 2009 r. Ilościowy dla wzrostu potrzeb mieszkaniowych efekt wchodzenia od lat 90. do 2005 r. w wiek zawierania małżeństw roczników wyżu demograficznego w latach 70. i 80. osłabiony jest znacznie społeczno-ekonomiczną drastycznością transformacji systemowej.<sup>27</sup>

Spis z 2002 r. wykazuje 13,3 mln gospodarstw domowych, czyli o 11% więcej niż w 1988 r., w miastach 9 mln – o 14% więcej. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie zmniejsza się z 3,1 do 2,8 osób – w miastach spada z 2,9 do 2,6, a na wsiach z 3,6 do 3,3. Udział gospodarstw jednoosobowych wzrasta znacznie z 18% w 1988 r. do 25% w 2002 r., w tym udział gospodarstw osób w wieku poniżej 30 lat powiększa się w

---

<sup>25</sup> M. Cesarski, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit. s. 109-113.

<sup>26</sup> *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski w latach 2000-2010*, GUS, Warszawa 2011, s. 2.

<sup>27</sup> W 2009 r. współczynnik dzietności wynosi 1,4. Wzrasta o 0,2 punktu w porównaniu z 2003 r., kiedy jest najniższy od przełomu lat 40. i 50. Obecnie jest jednak nadal znacznie mniejszy od pożądanego (2,1-2,15). Zob. *Rocznik Demograficzny*, GUS, Warszawa 2010.

stopniu tylko nieco mniejszym (o 5 punktów). Towarzyszy temu obniżenie znaczenia gospodarstw pięcioosobowych i większych z 17% do 14%. Zmiany te następują w związku ze spadkiem liczby zawieranych małżeństw i urodzeń.<sup>28</sup> W 2002 r., w miastach gospodarstwa jednoosobowe stanowią 28% ich miejskiej populacji.<sup>29</sup> W latach 1989-2002 zmniejsza się udział gospodarstw jednorodzinnych w liczbie gospodarstw ogółem (o 6 punktów) wobec wzrostu udział gospodarstw nierodzinnych (o 7 punktów). Większy spadek udziału gospodarstw jednorodzinnych dotyczy miast (do 67%) niż wsi (do 72%). Udział gospodarstw nierodzinnych rośnie natomiast w miastach i na wsiach.<sup>30</sup> Mimo zahamowania w zasadzie tempa wzrostu ludności, zwłaszcza w miastach, zmiany liczby i struktury gospodarstw domowych powodują wzrost potrzeb mieszkaniowych.<sup>31</sup>

W 2009 r. jest w Polsce 13,3 mln mieszkań. Od 1989 r. przybywa 10,7 mln mieszkań (24%). Dynamika przyrostu powierzchni użytkowej jest ponad 3 razy wyższa od liczby mieszkań. W 2009 r. w miastach znajdują się ponad 67% mieszkań.<sup>32</sup> Przeciętne mieszkanie ma w 2009 r. 71,0 m<sup>2</sup> p.u. W mieście jest mniejsze niż na wsi średnio o 23,5 m<sup>2</sup>. Wielkość mieszkania zamieszkanego wzrasta o 11,9 m<sup>2</sup> p. u. W latach 1989-2009 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania – wynosząca w miastach 62,8 m<sup>2</sup>, na wsiach 86,7 m<sup>2</sup> – zwiększa się o 9,0 m<sup>2</sup> i o 18,3 m<sup>2</sup>. Wzrost ten jest wyższy na wsiach pogłębiając różnice w tym zakresie występujące w 1988 r. i latach wcześniejszych.

W okresie 1989-2009 następuje znaczna poprawa wyposażenia mieszkań w wodociąg. W miastach wyposażonych jest w tę elementarną instalację w 2009 r. 99% zamieszkanymi mieszkań, na wsiach – 89%. Udział mieszkań z łazienką reprezentującą podstawowy standard europejski wzrasta do 92%. Zmniejszają się dysproporcje wyposażenia mieszkań w te instalacje między miastami a wsiami. Udział mieszkań z doprowadzonym wodociągiem powiększa się w miastach w latach 1989-2009 o 4 punkty procentowe, natomiast na wsiach aż o 21 punktów. Proporcja mieszkań wyposażonych w łazienkę wzrasta w miastach o 10 punktów oraz na wsiach – o 25

---

<sup>28</sup> Po regresie w latach 90. dopiero od 2003 r. liczba małżeństw rośnie tylko do 2008 r. (257 tys. małżeństw) potem obniża się (w 2010 r. – 230 tys.). Utrzymujący się od lat 90. spadek liczby urodzeń kształtuje reprodukcję ludności na poziomie poniżej prostej zastępowalności pokoleń. Zob. ibidem

<sup>29</sup> *Gospodarstwa domowe i rodziny*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002. Warszawa, GUS 2003.

<sup>30</sup> Ibidem.

<sup>31</sup> M. Cesański, *Sytuacja mieszkaniowa w...* op. cit. s. 144-161. M. Cesański, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2007. Kierunki zmian*, "Problemy Rozwoju Miast" 2007 nr 3, s. 11-18.

<sup>32</sup> *Gospodarka mieszkaniowa w 2009 r.* GUS, Warszawa 2010.

pięć punktów i wynosi odpowiednio: 93% i 76%. W Polsce nadal jednak 4% mieszkań nie jest podłączonych do sieci wodociągowej, a 13% – nie ma łazienki.

Nasylenie w mieszkania wzrasta w latach 1989-2009 z 289 lokali na 1000 ludności do 349. Poprawa ta związana jest z w dużym stopniu z niezmienną w zasadzie w tym okresie liczbą ludności Polski. Mimo dogodnego układu demograficznego dla zaspokajania potrzeb, pogarsza się podstawowa miara sytuacji mieszkaniowej – samodzielność zamieszkiwania. W okresie 1989-2002 zasób mieszkań zamieszkałych zwiększa się o 8%, a liczba gospodarstw domowych o 11%. Liczba gospodarstw na 100 mieszkań rośnie między latami 1988 i 2002 z 111,7 do 114,6. Na wsiach podnosi się w większym stopniu (111,7 do 116,3) niż w miastach (z 111,7 do 113,6). Istotny spadek w latach transformacji migracji ze wsi do miast działa w tym zakresie dwutorowo. Zmniejsza przyrost gospodarstw domowych w miastach oraz ogranicza pośrednio oddziaływanie tam wiejskich wzorców prokreacyjnych.

Statystyczny deficyt mieszkań pogłębia się o  $\frac{1}{4}$  z 1,3 mln w 1988 r. do 1,6 mln w 2002 r.<sup>33</sup> Trudna sytuacja społeczno-gospodarcza Polski po 1989 r. w tym wzrost niepewności bytu powodują – podobnie jak w kryzysowych latach 80. – obniżenie częstości powstawania nowych i ujawniania się potencjalnych gospodarstw domowych. O spadku samodzielności zamieszkiwania decyduje jednak nagle obniżenie rozmiarów budownictwa i jego poziomu na 1000 ludności do wielkości z lat 50. Zmiany te wyrażają się przede wszystkim w małej społecznej dostępności budownictwa wielorodzinnego, zwłaszcza dla młodego pokolenia. W 2002 r. jest miastach 2 mln gospodarstw mieszkających niesamodzielnie, w tym prawie 1 mln jednoosobowych, z których 426 tys. stanowi ludność w wieku poniżej 39 lat chcąca mieszkać oddzielnie.<sup>34</sup> Rynkowa – zgodna z trendami w Europie Zachodniej – tendencja do budowania dużych mieszkań własnościowych, podczas pokaźnego zapotrzebowania społecznego na lokale mniejsze, nie zapewnia równowagi między liczbą gospodarstw i mieszkań.<sup>35</sup> Wzrost wielkości mieszkań, zwłaszcza w formie domów jednorodzinnych, pozwala niekiedy na wspólne zamieszkiwanie w dobrych

---

<sup>33</sup> *Raport z Wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003.

<sup>34</sup> H. Kulesza, *Zmiany warunków mieszkaniowych w miastach Polski w latach transformacji*, „Człowiek i Środowisko” 2004 nr 3-4, s. 51-68.

<sup>35</sup> M. Cesarski, *Społeczne przemiany sytuacji mieszkaniowej w Polsce – 1988-2005*, (w:) *Polityka społeczna. Badania, dydaktyka, rozwój*, red. A. Rączaszek, Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej, Katowice 2008, s. 279-289.

warunkach kilku gospodarstw domowych.<sup>36</sup> Zjawisko to nie dotyczy jednak na ogół zasadniczej masy umiarkowanej i słabo sytuowanej ludności w Polsce.

Zahamowanie ilościowego rozwoju ludności oddziałuje na poprawę innych miar warunków mieszkaniowych w Polsce. W latach 1989-2009 liczba osób w mieszkaniu oraz w izbie maleje odpowiednio: z 3,5 do 2,9 oraz z 1,0 do 0,8. Powierzchnia użytkowa zasobu zwiększa się w przeliczeniu na zamieszkującego z 17,1 m<sup>2</sup> do 24,6 m<sup>2</sup>, w tym w miastach z 16,8 m<sup>2</sup> do 24,0 m<sup>2</sup> oraz na wsiach z 17,4 m<sup>2</sup> do 25,4 m<sup>2</sup>. Przyrost p. u. na 1 osobę jest – w odróżnieniu od w zasadzie całego okresu 1945-1988 – tylko niewiele większy na wsiach (8,0 m<sup>2</sup>) od notowanego w miastach (7,2 m<sup>2</sup>). Zmiany są efektem przyrostu powierzchni użytkowej zasobu przede wszystkim w miastach związanego z likwidacją w 1988 r. normatywu projektowania mieszkań i budowaniem przez developerów przede wszystkim większych mieszkań dla dobrze, bardzo dobrze sytuowanej ludności. Liczba osób na izbę obniża się w miastach do 0,74 i na wsiach do 0,83 w 2009 r. Ludność w mieszkaniach wysoko zaludnionych, w których na izbę przypada 2 i więcej osób, zmniejsza się w okresie 1989-2002 o 2,1 mln, a jej udział w ludności ogółem w mieszkaniach spada do 11%. W mieszkaniach, w których na osobę przypada ponad 20 m<sup>2</sup> p. u. zamieszkuje w Polsce w 1988 r. 1/4 ludności, podczas gdy w 2002 r. już 36% – nieco więcej w miastach niż na wsiach.<sup>37</sup>

W rozwiniętych gospodarkach zachodnioeuropejskich, po uzyskaniu globalnej nadwyżki liczby mieszkań nad liczbą gospodarstw domowych kieruje się większą uwagę na bezpośrednie kształtowanie przez rynek większych segmentów sytuacji mieszkaniowej.<sup>38</sup> Poczynaniom tym sprzyja – jak w Polsce – mniejsza dynamika ilościowych demograficznych potrzeb mieszkaniowych. Sprzyja zwłaszcza występowanie malejącego tempa wzrostu liczby ludności, w tym przyrostu naturalnego, wykazującego tendencje do zmniejszania się w niektórych państwach i okresach do wielkości ujemnych. Rozszerzona reprodukcja ludności występuje jeszcze na początku lat 80. tylko w kilku mniej rozwiniętych państwach Europy Zachodniej.<sup>39</sup> Trwającym od o kryzysów energetycznych w 1973 r. trudnościom gospodarczym towarzyszy istotne zmniejszenie dynamiki budownictwa

---

<sup>36</sup> M. Cesarski, *Wstępne wyniki. Narodowy Spis Powszechny 2002*, „Domy Spółdzielcze”, nr 7, 2003, s. 1-3.

<sup>37</sup> *Gospodarka mieszkaniowa*, GUS Warszawa (za odpowiednie lata).

<sup>38</sup> A. Andrzejewski, M. Lujanen, *Major Trends in Housing Policy*, United Nations, New York 1980 s. 20-25.

<sup>39</sup> W Grecji, Hiszpanii i Portugalii współczynnik reprodukcji ludności netto nie przekracza jednak poziomu 1,10. W Polsce 1980 r. wynosi 1,07. Zob. *Rocznik Demograficzny 1998*, GUS, Warszawa 1998.

mieszkaniowego, mimo różnorodności i elastyczności jakościowych potrzeb mieszkaniowych. W państwach na peryferiach Europy Zachodniej mających jeszcze zaległości w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, postępy urbanizacji w wymiarze demograficznym są – jak poprzednio w Polsce – niewystarczającym bodźcem do utrzymania poziomu budownictwa mieszkaniowego z lat 60.<sup>40</sup> Strukturalny niedostatek liczby tanich społecznych mieszkań czynszowych, pozostaje przy tym do dziś nierozwiązanym problemem nawet w najbogatszych zachodnioeuropejskich państwach.<sup>41</sup>

W pierwszych dekadzie XXI w. udział ludności miejskiej w Belgii wynosi w zasadzie 100%. Znacznie ponad 90% ludności miejskiej zamieszkuje w Wielkiej Brytanii. Istotnie wyższy od notowanego w Polsce udział ludności miejskiej (około 85%) rejestruje się w Danii i Szwecji oraz ponad 75% we Francji, Hiszpanii i Norwegii. Polskę wykazującą w latach transformacji niezmiennie 61% ludności miejskiej (jak Finlandia i Grecja w 2005 r.) tj. więcej niż Portugalia (2005 r. – 55%), wyprzedzają inne zachodnioeuropejskie państwa.<sup>42</sup>

Występują długookresowe stałe, co do kierunku, przekształcenia wielkości i struktury gospodarstw domowych w Polsce i zachodnich państwach Europy. Zmiany te polegają na spadku liczby osób w gospodarstwie i dużym, niekiedy ponad 2-krotnym (w Danii, Grecji, Holandii), wzroście udziału gospodarstw jednoosobowych. Następuje także zwykle ponad 3-krotny (w Grecji 7-krotny) spadek udziału gospodarstw ponad czteroosobowych. Populacja gospodarstw domowych w Polsce odróżnia się nadal – jak przed 1989 r. – stosunkowo małym udziałem gospodarstw jednoosobowych przy relatywnie wysokiej proporcji gospodarstw liczących 2-4 osoby i zdecydowanie najwyższej – gospodarstw mających ponad 4 osoby. W 2004 r. notuje się 2,1 osoby w gospodarstwie domowym w Danii i Finlandii, 2,3 w Szwajcarii i Wielkiej Brytanii, 2,5 we Włoszech, natomiast w 2007 r. – 2,1 osoby w Niemczech. W Polsce „NSP 2002” wykazuje 2,8 osoby w gospodarstwie domowym, czyli wielkość rejestrowaną w Hiszpanii w 2004 r.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> M. Cesarski, *Sprawa mieszkaniowa w Polsce w perspektywie członkostwa w Unii Europejskiej*, (w:) *Polska w przededniu członkostwa w Unii Europejskiej. Nadzieje i obawy*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2002, s. 411-424. M. Cesarski, *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie...* op. cit.

<sup>41</sup> A. Zubrzycka-Czarnecka, *Polityka mieszkaniowa we Francji na przełomie XX i XXI wieku*, Oficyna Wydawnicza ASPRA-JR, Warszawa 2010, s. s. 69-121.

<sup>42</sup> *Bulletin of housing statistics for Europe and North America 2006*, UN, ECE Geneva 2006.

<sup>43</sup> D. Andrews, A. C. Sánchez, *Drivers of homeownership rates in selected OECD countries*, OECD, “Working Papers” 2011 nr 849, s. 40.

Na początku XXI w. w Dani 21% ludności tworzącej gospodarstwa domowe zamieszkuje w gospodarstwach nierodzinnych, w tym 20% w jednoosobowych. W innych państwach Europy Zachodniej odpowiednio w: Finlandii 19% i 17%, Niemczech i Norwegii po 18% i 17% oraz w Szwajcarii 18% i 16%. W Polsce udział ludności zamieszkującej w gospodarstwach nierodzinnych, w tym w jednoosobowych jest niewielki (10% i 9%), podobnie jak w Grecji (11% i 7%), lecz istotnie wyższy niż Portugalii (8% i 6%). Udział ludności żyjącej w gospodarstwach dwu- i więcej rodzinnych stanowiący w Polsce 10% jest większy od notowanego w państwach Europy Zachodniej. W państwach tych udział ludności tworzących wielorodzinne gospodarstwa kształtuje się przy tym na różnym poziomie nie korespondującym na ogół ze stopniem zaawansowania urbanizacji (np. po 7% w Danii i Wielkiej Brytanii oraz po 6% w Grecji i Portugalii).<sup>44</sup>

Dane z lat 2000-2005 r. wskazują, że w państwach Europy Zachodniej udział mieszkań jednoizbowych waha się od 1% do 10% oraz dwuizbowych – od 5% do 25%. Proporcja lokali czteroizbowych stanowi 15-40%, lokali pięćioizbowych – 10%-30%, a sześćioizbowych i większych – 10%-45%. Polska przy 69 m<sup>2</sup> p. u. przypadającej na mieszkanie ma w 2002 r. znacznie gorszą strukturę powierzchni lokali w podziale na liczbę izb. Wszystkie typy mieszkań ze względu na liczbę izb wykazują w naszym państwie dużo mniejszą p.u. W latach 2008 i 2009 jest w Danii 3,5 izby w mieszkaniu, w Finlandii – 3,7, w Hiszpanii 5,1, w Holandii 4,3, w Niemczech – 4,4 oraz w Szwecji 4,2 izby. W 2009 r. wskaźnik ten wynosi w Polsce 3,7 izby. W rozwiniętych państwach Europy zachodniej na mieszkanie przypada 80-130 m<sup>2</sup> p.u. W 2009 r. około 114 m<sup>2</sup> p.u. ma mieszkanie w Danii. W granicach 100 m<sup>2</sup> p.u. w mieszkaniu wykazują Austria, Hiszpania, Holandia, Irlandia i Włochy. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce stanowi niecałe 71 m<sup>2</sup>.<sup>45</sup>

Dane z około 2002 r. świadczą o wysokim stopniu upowszechnienia wodociągu w państwach zapóźnionych pod tym względem w pierwszych powojennych dekadach. W Polsce i w Finlandii 96% oraz 98% mieszkań wyposażonych jest w tę instalację. W innych rozwiniętych państwach Europy Zachodniej w zasadzie 100% mieszkań. Łazienkę wykazuje na ogół 96-98% mieszkań w państwach zachodnich – nieco mniej w Grecji (92%) przy 87% w Polsce. W 2008 r. statystyka wykazuje 500 mieszkań na

---

<sup>44</sup> *Rocznik Demograficzny 2010...* op. cit.

<sup>45</sup> *Bulletin of housing statistics for Europe and North America*, UN, ECE Geneva (lata 2000, 2002, 2004, 2006. *Housing statistics in the European Union 2005/2006*, Federcasa Italian Housing Federation, Roma 2006.

1000 ludności w Dani, 531 w Finlandii, 544 w Hiszpanii, a w Polsce – 345. W 2002 r. liczba osób przypadających na mieszkanie stanowi w Polsce 3,1. W Europie Zachodniej wynosi od 1,8 w Grecji, 2,0 w Finlandii, Francji, Szwecji i 2,1 w Niemczech do 2,5 w Austrii i 2,4 w Holandii. W 2008 r. jest 2,1 osób przypadających na mieszkanie w Danii, Finlandii, Niemczech i Szwecji, 2,3 – w Austrii, Belgii i Francji oraz 2,4 we Włoszech. Polska wykazuje 2,9 osób w mieszkaniu – nieco więcej niż Hiszpania (2,8) . W latach 2008 i 2009 na osobę przypada 51,4 m<sup>2</sup> p.u. w Danii, 38,9 m<sup>2</sup> p.u w Finlandii, 41 m<sup>2</sup> p.u w Holandii oraz 45,2 m<sup>2</sup> p.u w Szwecji. W Polsce notuje się 24,2 m<sup>2</sup> p.u na osobę. W większości zachodnioeuropejskich państw liczba mieszkań jest znacznie większa niż liczba gospodarstw domowych. W Danii, Finlandii, Holandii, Niemczech i Wielkiej Brytanii liczba gospodarstw przeliczeniu na 100 mieszkań kształtuje się w wysokości 92,2-97,9. Ogólna równowaga między liczbą gospodarstw i mieszkań istnieje w innych państwach Europy Zachodniej. W Polsce w 2002 r. samodzielność zamieszkiwania określa wskaźnik wynoszący 114,6. Zatem prawie 30% gospodarstw domowych mieszka wówczas w naszym państwie niesamodzielnie. Poprawa sytuacji mieszkaniowej w państwach Europy Zachodniej bazująca od lat 70. na różnie nasilonej tam ekspansji mechanizmów wolnorynkowych zgodnych z liberalną polityką społeczno-gospodarczą zderza się w końcu pierwszej dekady XXI w. z kryzysem finansowo-ekonomicznym nie mającym precedensu w okresie powojennym.

#### 4. Perspektywy demograficzne Polski i państw Europy Zachodniej

Przewidywane zmiany liczby ludności stanowią podstawę orientacyjnych prognoz urbanizacji, jakże obecnie trudnych. Mimo tradycyjnie dużej pewności prognoz demograficznych, podstawową niewiadomą jest przyszła aktywność gospodarcza w czasach międzynarodowego kryzysu społeczno-ekonomicznego. Aktywność ta oddziałuje bowiem w zawłaszczonych systemach wolnorynkowych w sposób bezpośredni na kształtowanie się procesów demograficznych i w konsekwencji sytuacji mieszkaniowej. Z prognozy GUS sporządzonej przed obecnym kryzysem wynika sprzyjające formalnie poprawie sytuacji mieszkaniowej coraz szybsze zmniejszenie się liczby ludności w Polsce w latach 2011-2035 o 2,2 mln do 36 mln obywateli.<sup>46</sup> Zasadniczy regres rozpocznie się po 2015 r., gdy zaznaczy się oddziaływanie echa

---

<sup>46</sup> *Prognoza ludności na lata 2008-2035*, GUS, Warszawa 2009.



niżu urodzeń z ostatnich kilkunastu lat XX w. Nastąpi głównie w miastach (o 2,1 mln), których udział w ludności ogółem obniży się do 59% jako wyraz wzmożonego starzenia się społeczności miejskiej i innych związanych z tym zależności demograficznych.<sup>47</sup> Około 90% spadku liczby ludności przypadnie na miasta. Do 2020 r. roczne zmniejszanie się liczby ludności wyniesie tam 50-60 tys. Po 2020 r. regres znacznie narastać, stanowiąc w okresie 2030-2035 do ponad 110 tys. rocznie. Do 2018 liczba gospodarstw domowych wzrośnie z 13,3 mln w 2002 r. tys. do 14,8 mln, by obniżyć się do 14,7 mln 2028 r. Późniejszy nieprzerwany wzrost zwiększy liczbę gospodarstw ponownie do 14,8 mln w 2035 r. W okresie 2003-2035 przybędzie więc w Polsce 1,5 mln gospodarstw.<sup>48</sup> W miastach powiększanie ich liczby nastąpi do 9,7 mln w 2015 r. w związku z wspomnianym – mającym zmniejszającą się amplitudę, nadal jednak istotnym – falowaniem wyżów i niżów demograficznych. Regres w następnych latach sprowadzi ich liczbę do 9,3 mln w 2035 r. wobec 9,0 mln w 2002 r. Systematycznie wzrastająca liczba gospodarstw domowych na wsiach wyniesie 5,4 mln w 2035 r. Liczba gospodarstw jednoosobowych wzrośnie w Polsce znacznie z 3,2 mln w 2002 r. do 4,8 mln w 2035 r. (z 24% do 32% gospodarstw ogółem). Gospodarstwa jednoosobowe pozostaną najliczniejsze w skali kraju (4,8 mln tj. 32% całej populacji), w tym w miastach (3,5 mln – 37%). Na wsiach stanowiąc będą 1,4 mln (1/4 populacji, a 2002 r. 0,8 mln – 19%). Liczba gospodarstw trzyosobowych zmaleje do 2,5 mln w 2035 r. (17% populacji), a gospodarstw 4-osobowych – do 1,9 mln (13%). Populacja gospodarstw 5-osobowych i większych obniży się z 1,9 mln w 2002 r. do 1,3 mln w 2035 r. a jej udział obniży się z 14% w 2002 r. do 9% w 2035 r. Prognozowany jest ponadto wzrost liczby gospodarstw domowych bez dzieci obejmujących – oprócz rodzin z pełnoletnim potomstwem – także małżeństwa bezdzietne, gospodarstwa jednoosobowe i inne nietypowe. Liczba gospodarstw nie wykazujących dzieci powiększy się w okresie 2009-2035 z 9,6 mln do 11,2 (ponad 15%), a udział takich gospodarstw w całej populacji – z 68% do 77% r. Ilustruje to pośrednio przesłanki narastania procesu starzenia się ludności w Polsce. Wzrost

---

<sup>47</sup> Zależności te dotyczą: długość życia i wymierania populacji, zachowań prokreacyjnych, w tym średniego wieku rodzenia i liczby rodzonych dzieci typów i kierunków migracji i innych. Niektóre z tych zależności przedstawione są w pracy: J. Dybowska, A. Mijał, *Przyszłość demograficzna miast w Polsce*, (w:) *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, red j. Słodczyk, M. Smigielska, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Ole 2008, s. 197-208.

<sup>48</sup> *Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata 2008-2035*, GUS, Warszawa 2009.

udziału gospodarstw bez dzieci będzie prawie 2 razy większy w miastach (o 7%) niż na wsiach (o 12%) W 2035 r. udział gospodarstw bez dzieci w miastach wyniesie 78%, natomiast na wsiach będzie znacząco niższy (72%). W związku z mniejszą liczbą dzieci i większą ludności starszej tworzącej najczęściej małe gospodarstwa (jedno- lub dwuosobowe), przeciętna wielkość gospodarstwa spadnie z 2,8 osób w 2002 r. do 2,4 w 2035 r. W miastach z 2,6 w 2002 r. do 2,2 oraz na wsi 2 razy więcej – z 3,3 do 2,7 osób. W sumie, przy niskim podlegającym zmianom tempie wzrostu liczby gospodarstw domowych, zajdą istotne przekształcenia w ich wielkości i struktury zgodne z powojennymi tendencjami w państwach Europy Zachodniej. Efekty i przesłanki starzenia się społeczeństwa polskiego są więc widoczne w przewidywanym kształtowaniu się liczby, wielkości i struktury gospodarstw domowych.

Również międzynarodowe prognozy Eurostatu i ONZ opracowane wszakże w przedkryzysowych różnych latach, przyjmujące niejednakowe niekiedy założenia wyjściowe (dotyczące np. dzietności) wskazują zgodnie na nieuchronne, szybkie starzenie się społeczeństwa polskiego.<sup>49</sup> Zmiany te nastąpią podczas dominującego w państwach Europy Zachodniej – istotnie większego niż w Polsce – znaczenia ludności miejskiej (70-99%), mimo iż prognoza ONZ przewiduje wzrost tej proporcji w Polsce (72% w 2030 r.). W Danii, Holandii i Wielkiej Brytanii przepowiadane jest osiągnięcie udziału ludności miejskiej znacznie ponad 90%. Według Eurostatu, udział ludności w wieku 80 lat i więcej, dojsć ma w naszym państwie nawet do 8% w 2035 r. (w 2007 r. 3%).<sup>50</sup>

Prognoza Eurostatu z 2010 r. przewiduje w 2060 r. utrzymanie się Polski (33 mln obywateli) – patrząc na potencjały ludnościowe państw UE – za Wielką Brytanią (79 mln), Francją (74 mln), Niemcami (66 mln), Włochami (65 mln) i Hiszpanią (52 mln).<sup>51</sup> Liczba ludności spadnie w tej grupie państw tylko w Niemczech (o 19%) i Polsce (o 14%). W Wielkiej Brytanii podniesie się o 27%, we Francji i w Hiszpanii o

---

<sup>49</sup> Z. Strzelecki, *Europa-Polska. Stan i perspektywy demograficzne (1980-2050)*, (w:) *Procesy demograficzne u progu XXI wieku. Polska a Europa*, red. Z. Strzelecki, Warszawa 2003. A. Ptak-Chmielewska, *Stan struktura i dynamika ludności Polski według prognoz GUS za lata 2003-2030 oraz prognozy ONZ za lata 2000-2050*, „Zeszyty Naukowe Sekcji Analiz Demograficznych KND PAN” 2004 nr 9, s. 7-31. A. Choraży, N. Czarnecka, *Stan, struktura i dynamika ludności Polski według prognoz ONZ na lata 2005-2050*, Akademia Ekonomiczna w Poznaniu, Poznań 2005 (maszynopis).

<sup>50</sup> *Prognoza gospodarstw domowych...* op. cit

<sup>51</sup> *Population projections 2010-2060*, „Eurostat News Release” 2011 nr 11, s. 1-4. G. Lanzieri, *The greying of the baby boomers: A century-long view of ageing in European populations*, Eurostat, “Statistics in Focus” 2011 nr 23 s. 1-11.

14% oraz we Włoszech o 8%. Spośród innych zachodnioeuropejskich państw – obniży się jedynie w Portugalii o 4%, pozostając w Grecji na niezmiennym poziomie. Stosunkowo mała różnica liczby ludności w Polsce i Hiszpanii stanowiąca w 2010 r. 8 mln powiększy się w 2060 r. do prawie 20 mln. W Hiszpanii liczba ludności powiększy się bowiem, natomiast Polsce spadnie relatywnie w tym samym stopniu. W Polsce, najniższy w 2010 r. z porównywanych państw udział ludności w wieku 60 i więcej lat (14%) przemieni się w 2060 r. w najwyższy (35%). W 2060 r. niewiele większy udział ludności w wieku 80 i więcej lat niż Polska (12%) będą miały jedynie Grecja Hiszpania, Niemcy, Portugalia i Włochy (13%-14%).

Prognozy GUS, Eurostatu i ONZ przewidują zatem kontynuację powojennych ogólnych kierunków procesów demograficznych w Polsce i w państwach Europy Zachodniej wynikających z przeprowadzonej analizy kształtowania się liczby ludności, udziału w niej miast oraz liczby, wielkości i struktury gospodarstw domowych. Prognozy przewidują ponadto nasilenie tych procesów, które dotyczyć ma Polskę na ogół w większym stopniu niż państwa Europy Zachodniej. W ramach nabierającego tempa procesu starzenia się ludności, zachodzić zwłaszcza będzie występujące już od 1989 r. w upodabnianie się struktury wieku społeczeństwa polskiego do standardów zachodnioeuropejskich. Proces ten doprowadzi przy tym do ukształtowania się w Polsce groźniejszych w aspekcie społeczno-gospodarczym proporcji ludności w starszej wiekiem od prognozowanych w większości państw Europy Zachodniej.

#### 4. Spostrzeżenia końcowe i wnioski – syndrom i brzemień kryzysu

Powojenny rozwój sytuacji mieszkaniowej oraz procesów demograficznych w Polsce i państwach Europy Zachodniej wykazuje istnienie ogólnych długookresowych podobieństw i różnic w tym zakresie zachodzących przed 1989 r. Podobieństwa ujawniają się mimo innego w tym okresie systemu ustrojowego w Polsce. Dotyczą wysokiej demograficznej dynamiki urbanizacji, podczas stosunkowo w sumie niewiele zakłócanego wzrostu gospodarczego w naszym państwie do połowy lat 70. oraz trwającej do pierwszych lat 70. wysokiej koniunktury w przodujących zachodnioeuropejskich gospodarkach. W latach 80. dynamika demograficzna ulega w Polsce wraz z strukturalnym kryzysem systemowym oraz w Europie Zachodniej – po kryzysie energetycznym z 1973 r. – ilościowemu stonowaniu. Pozornymi wydają się zatem w długim okresie różnice procesów demograficznych w Polsce jako państwie

opóźnionego do II wojny światowej rozwoju kapitalizmu. Procesy demograficzne przechodzą w Polsce i w Europie Zachodniej w sumie alogiczny kierunek przemian, czemu towarzyszą w naszym państwie powojenne zmiany stosunków i sytuacji mieszkaniowej usuwające szybko drastyczne społeczne ich zróżnicowanie w okresie międzywojennym.

Różny natomiast jest stopień zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. W Polsce nie udaje się przede wszystkim ograniczyć w trzech powojennych dekadach statystycznego deficytu mieszkań, który powiększa się w latach 80. W rozwiniętych państwach zachodnich ogólny deficyt zlikwidowany jest już pod koniec lat 60. Różnice na niekorzyść Polski, pomimo istotnej, dyktowanej przekształceniami ustrojowymi, poprawy stosunków mieszkaniowych wymiarze społecznym, zaznaczają się również w zakresie innych elementów sytuacji mieszkaniowej. Rozchodzą się wyraźnie od lat 60. drogi kształtowania standardu powierzchniowego mieszkań w Polsce i państwach Europy Zachodniej. Jeszcze bowiem przed zasadniczym uprzemysłowieniem budownictwa mieszkaniowego, a przede wszystkim przed jego „oszczędnościowym” okresem w pierwszych latach 60., przeciętna wielkość powstających mieszkań obiega w Polsce stosunkowo niewiele od standardów zachodnioeuropejskich. Głęboki kryzys lat 80. prowadzący do załamania się w 1989 r. systemu społeczno-gospodarczego uwydatnia odstawanie Polski od poziomu sytuacji mieszkaniowej nawet w mniej rozwiniętych państwach Europy Zachodniej.

Po 1989 r. podczas odznaczającej się społeczno-gospodarczym liberalizmem transformacji systemowej, niedostateczny rozwój – zły przedtem – sytuacji mieszkaniowej zachodzi w Polsce przy stagnacji liczby ludności ogółem (z jej regresem w okresie 1997-2007) i udziału ludności miejskiej. Wzrost potrzeb mieszkaniowych zawiązany jest jednak w tym okresie – podobnie jak państwach Europy Zachodniej – głównie z powiększaniem się liczby gospodarstw domowych, spadkiem ich wielkości oraz podnoszeniem się udziału gospodarstw nietypowych. Społeczeństwo polskie poddane zostaje w sposób bezpośredni modelowi urbanizacji kształtowanemu przez zależności wolnorynkowe. Prowadzi to do społeczno-gospodarczych zjawisk osłabiających i deformujących autonomiczne procesy ludnościowe, zwiększających zarazem zapotrzebowanie na mieszkania. Przemiany te zbliżają Polskę do standardów urbanizacji państw zachodnich w płaszczyźnie demograficznej. Nie wytwarzają jednak mechanizmów dających szansę na odpowiadającą temu poprawę sytuacji mieszkaniowej. Procesy demograficzne okazują

się przy tym znacznie bardziej autonomicznie niż przekształcenia stosunków i sytuacji mieszkaniowej. W latach transformacji Polska pozostaje pod tym względem tej sytuacji nie tylko daleko za najbardziej rozwiniętymi gospodarkami zachodnimi. Jest również za peryferyjnymi państwami Europy Zachodniej nadrabiającymi opóźnienia do najlepszych. Trudno wymierne straty społeczne dotyczące kapitału ludzkiego utożsamianego nie tylko z grupami ludności włączonej bezpośrednio w proces globalizacji, lecz z całym potencjałem demograficznym, są w tym zakresie w Polsce oczywiste. Szerzej rozumiany poziom rozwoju społeczno-gospodarczego, w tym stopień zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zależą bowiem od traktowania czynnika ludzkiego, w tym zasobów pracy, jako unikalnego bogactwa. Charakter współczesnego wzrostu gospodarczego podcinający ilościowy autonomiczny rozwój ludności decyduje tymczasem o ograniczonych możliwościach poprawy sytuacji mieszkaniowej szerokich rzesz społecznych, zwłaszcza w państwach takich jak Polska z istotnymi opóźnieniami w tym zakresie.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że stan i zmiany sytuacji mieszkaniowej są w długim okresie bardziej czułym na niepowodzenia wzrostu gospodarczego elementem rozwoju społeczno-gospodarczego niż rozpatrywane procesy demograficzne. Znaczenie sytuacji mieszkaniowej dla tego rozwoju wykracza znacznie poza bezpośrednie kształtowanie warunków bytu. Może bowiem w zależności od prowadzonej polityki mieszkaniowej, traktowanej jako integralny człon polityki społeczno-gospodarczej, być szansą lub barierą ogólnego rozwoju. Procesy urbanizacji zdeterminują – jak w okresie powojennym – demograficzne potrzeby mieszkaniowe i możliwości ich zaspokajania w XXI w. Strukturalne demograficzne zmiany tych procesów nabierają będą tu coraz większego znaczenia. Podstawową taką zmianą jest prognozowane, nieodwracalne starzenie się ludności. Zwiększać się będzie również nie mogąca być przedmiotem prognoz demograficznych podatność społeczeństw na indywidualizację zachowań. Zmiany te stanowią wątpliwy wyraz postępów urbanizacji – są przede wszystkim kosztem współczesnego rozwoju cywilizacji zachodniej skupionej na wzroście gospodarczym, z okresowymi kryzysami, o czym przekonuje spojrzenie retrospektywne. Ucieczka z niszczonego wzrostem gospodarczym miast – stanowiąca przykład tych kosztów – nazywana jest, zwłaszcza w wykładni liberalizmu społeczno-gospodarczego, wyrazem aspiracji wynikających z rosnącego statusu ekonomicznego, szukaniem lepszych miejsc zamieszkania w poczuciu wartości ekologicznych, itp. O kryzysowym syndromie

powojennego wzrostu gospodarczego świadczą przede wszystkim: kryzys energetyczny lat. 70. mający następstwa nie tylko w Europie Zachodniej oraz kryzys finansowo-gospodarczy oddziałujący od 2008 r. w skali światowej, zwłaszcza w całej cywilizacji zachodniej. W Polsce – oprócz innego ustrojowego podłoża kryzysów z 1956 r. i 1970 r. oraz dekady lat 80. – transformacji systemowej towarzyszą charakterystyczne dla kryzysów świata zachodniego, rozciągające się na długi okres, obniżenie poziomu PKB, pojawienie się i wzrost bezrobocia itp.

Na przełomie XX w. i XXI w. poziom sytuacji mieszkaniowej Polski wykazującej niebyt klarowny rynkowy model polityki mieszkaniowej odstaje wyraźnie od państw Europy Zachodniej. Zmniejsza się jedynie w zakresie wyposażenia mieszkań, w czym nasycenie tych potrzeb w rozwiniętych gospodarkach zachodnich odgrywa niebagatelną rolę. W Polsce wolny rynek staje się wiodącą instytucją mieszkaniową spychając główny ciężar zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na gospodarstwa domowe. Wpływa na to wzmożona społeczno-ekonomiczna rywalizacja. Zmiany następują także w państwach peryferyjnego południa Europy Zachodniej, w których przynoszące umiarkowane wyniki rozwiązania mieszkaniowe oparte na samopomocy rodzinnej – z domieszką roli instytucji religijnych – uzupełnione zostają pod koniec lat 90. (głównie w Hiszpanii i Portugalii) szerszym oddziaływaniem mechanizmów rynku. Wpływa to tam na okresową poprawę warunków mieszkaniowych. W większości rozwiniętych gospodarek oddziaływanie państwa na mieszkalnictwo zmniejsza się od początku lat 90. jednak nadal stanowi wraz rynkiem podstawę najlepszych warunków mieszkaniowych.<sup>52</sup> Rozwój mieszkaniowych rozwiązań rynkowych w państwach Europy Zachodniej oraz transformacyjny eksperyment urynkawiania mieszkalnictwa w Polsce nabierają nowej wymowy w świetle kryzysu finansowo-gospodarczego (rozpoczynającego się w 2007 r. Stanach Zjednoczonych). Kryzysu związanego z ekspansją kredytów hipotecznych zgodną z polityką promowania prywatnej własności mieszkań.<sup>53</sup>

Kryzys doprowadza do sytuacji, w której zakorzenione w tradycyjnej gospodarce rynkowej poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji związane z własnością nieruchomości mieszkaniowej zostaje zakwestionowane. Mieszkaniowy majątek trwały nie jest już

---

<sup>52</sup> M. Norris, H. Domański, *Housing conditions, states, markets and households: A Pan-European analysis*, "Journal of Comparative Policy Analysis: Research and Practice", vol. 11, nr 3, 2009, s. 385-407.

<sup>53</sup> M. Cesarski, *Mieszkalnictwo społeczne a kryzysy gospodarcze XX i XXI w.* (w:) *Wymiary kryzysu – przyczyny, przejawy, prognozy i środki zaradcze*, red. nauk J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2009, s. 277-296.

zatem traktowany w tym zakresie jako szczególny rodzaj aktywów. Posiadanie domu lub mieszkania obejmujące zazwyczaj nieodtwarzalną i niezniszczalną w dającej się przewidzieć perspektywie ziemię tj. unikalny i podstawy typ nieruchomości, może być źródłem znacznych kłopotów finansowych, a nawet utraty miejsca zamieszkania.<sup>54</sup> Przemawia to za wyczerpywaniem się możliwości dalszego rozwoju opartego na paradygmacie wzrostu gospodarczego kształtowanego przez mechanizmy rynkowe. Świadczy również o wąskiej specjalizacji tych ekonomistów, którzy wywierają realny wpływ na politykę społeczno-gospodarczą. Świadomość tego przebija się jednak z wielkim trudem w bieżącym piśmiennictwie ekonomicznym.<sup>55</sup>

Wielka Brytania i inne państwa Europy Zachodniej mające wysoce uzależnione realne procesy gospodarcze od stanu sektora finansowego, realizujące stricte liberalną politykę mieszkaniową, odczuwają kryzys raptownie i najostrej. Wzrasta tam bardziej niż w innych państwach rozwiniętej gospodarki rynkowej regionalne zróżnicowanie dochodów,<sup>56</sup> a zapewne także wartości bogactwa tkwiącego w nieruchomościach mieszkaniowych. Nieprzypadkowo w Szwecji, próbującej kontynuować poddawany mutacjom socjaldemokratyczny model państwa opiekuńczego, w tym polityki mieszkaniowej, skutki kryzysu są łagodniejsze i opóźnione, co pozwala tam na lepsze działania dostosowawcze.<sup>57</sup> Znacznie mniejsze zaawansowanie i tempo ekspansji kredytowej, decydują przy tym w Polsce w czasie wybuchu kryzysu o nieporównanie mniejszej skali problemu "złych kredytów" hipotecznych niż w wielu państwach Europy Zachodniej.

Przedłożona analiza wydaje się również mówić o czymś znacznie bardziej ogólniejszym i ważniejszym na przyszłość. Mówi o powojennym w sumie upodobnieniu się, o swoistej konwergencji przebiegu procesów demograficznych i rozwoju sytuacji mieszkaniowej między Polską a państwami Europy Zachodniej. Konwergencja ta dotyczy przy tym – jak już wspomniano – w znacznie większym stopniu procesów demograficznych niż sytuacji mieszkaniowej w trakcie panowania paradygmatu wzrostu gospodarczego w całej, w tym europejskiej, cywilizacji zachodniej. Paradygmatu obowiązującego w czołowych państwach Europy

---

<sup>54</sup> *Property is widely seen as a safe asset. It is arguably the most dangerous of all*, "The Economist" March 3<sup>rd</sup> 2011.

<sup>55</sup> R. J. Shiller, V. M. Shiller, *Economists as worldly philosophers*, Yale University, New Haven, "Cowles Foundation Discussion Paper" 2011 nr 1788, s. 1-12.

<sup>56</sup> *The gap between many rich and poor regions widened because of the recession*, "The Economist" March 10<sup>th</sup> 2011.

<sup>57</sup> S. Owsiak, *Wpływ kryzysu finansowego na wydatki publiczne*, (w) *Finanse publiczne a kryzys ekonomiczny*, red. A. Alińska, B. Pietrzak, CeDeWu.PL, Warszawa 2011, s. 69-79.

Zachodniej w okresie prosperity i rozkwitu „państwa opiekuńczego” Prowadzącego tam później do zacieśniania horyzontów rozwoju społeczno-gospodarczego na skutek mechanicznych trudności w dalszej ekspansji ekonomicznej. Paradygmatu przejawiającego się w zdawałoby się odmiennym, ustroju tzw. socjalizmu realnego w powojennej Polsce. Powodującego u nas wówczas odkładanie w oddalającą się ciągle przyszłość korzystania z owoców wzrostu gospodarczego w imię dalszej – tak charakterystycznej dla początkowego rozwoju kapitalizmu – akumulacji. Błędy tego paradygmatu wydają się być zatem powielane podczas powojennej ewolucji gospodarki rynkowej w Europie Zachodniej oraz w Polsce przechodzącej w tym okresie dwa nagłe zwroty ustrojowo-systemowe.

Negatywne przemiany społeczno-gospodarcze związane z nabierającym tempa procesem starzenia społeczeństw wpływają na wzrost jakościowych potrzeb mieszkaniowych, utrudniając zarazem w Polsce nadrabianie odziedziczonych i powstających obecnie ilościowych zaległości w rozwoju sytuacji mieszkaniowej. Starzenie się społeczeństw okazuje się efektem nadmiernego wzrostu gospodarczego podcinającym dalszy tego typu wzrost. Taka formuła konwergencji procesów demograficznych skazuje Polskę na pogarszanie się możliwości nadrabiania opóźnień w kształtowaniu sytuacji mieszkaniowej do państw rozwiniętej gospodarki rynkowej. Prognozy wskazują przy tym, że konwergencja ta przeradzać się zacznie w podlegające zgubnemu procesowi starzenia się ludności odstawanie Polski *in minus* od struktury demograficznej w większości państw Europy Zachodniej. Przewijająca w teoriach pierwszego i drugiego przejścia demograficznego myśl o naturalnym dostosowywaniu się liczby ludności do pojemności globu ziemskiego leży poza możliwościami oddziaływania obecnej nauki i wiedzy ludzkiej. Można jednak, a wręcz trzeba próbować zmiany istniejącego od czasów rewolucji przemysłowej paradygmatu wzrostu gospodarczego.