

Maria BULANDA, Kazimierz KACPRZAK

Budownictwo mieszkaniowe makroregionu środkowo-wschodniego

Жилищное строительство в центрально-восточном макрорегионе Польши

Dwelling House Building in the Central Eastern Region

Makroregion Środkowo-Wschodni jest jednym z dziewięciu makroregionów planistycznych, obejmujących województwa: białkopodlaskie, chełmskie, lubelskie i zamojskie. Powierzchnia makroregionu stanowi 7,3⁰/o powierzchni kraju, a zamieszkuje go 5,4⁰/o ogółu ludności Polski. Makroregion ten zaliczany jest do obszarów słabo zurbanizowanych oraz o rozdrobnionej miejskiej sieci osadniczej. O słabym zurbanizowaniu makroregionu świadczy m. in. udział ludności miejskiej w ludności ogółem, który dla badanego makroregionu w roku 1984 wynosił 42,8⁰/o. Najwyższy poziom zurbanizowania reprezentowało woj. lubelskie (55,6⁰/o) znacznie niższy woj. chełmskie (39,7⁰/o) i białkopodlaskie (32,4⁰/o). Natomiast w woj. zamojskim niespełna czwarta część ludności województwa zamieszkiwała w miastach. Ten sam wskaźnik dla kraju wynosił w 1984 roku 60⁰/o. Z tego wynika, że makroregion jako całość i jego poszczególne województwa dzieli znaczny dystans do średniokrajowego wskaźnika urbanizacji.

Istotnym elementem określającym charakter makroregionu jest struktura zatrudnienia w głównych działach gospodarki narodowej. Dla roku 1984 odpowiednie informacje zawiera tab. 1.

Liczby zawarte w tabeli wskazują, że makroregion środkowo-wschodni w głównym dziale gospodarki narodowej, tj. w przemyśle nie osiągnął krajowego wskaźnika udziału zatrudnienia w tym dziale. Poszczególne województwa tego makroregionu charakteryzowały się znacznym zróżnicowaniem w tym zakresie. Na tle średniej krajowej najmniej ko-

Tab. 1. Struktura zatrudnienia w głównych działach uspołecznionej gospodarki narodowej w 1984 roku

The structure of employment in the main sectors of socialized national economy in 1984

Wyszczególnienie	Polska	Makroregion	Białkopodlaskie	Chełmskie	Lubelskie	Zamojskie
Ogółem						
w tym:						
przemysł	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
budownictwo	38,0	30,5	23,2	29,5	33,6	27,2
transport	8,9	8,0	5,5	7,6	9,5	5,8
i łączność	8,9	11,8	17,1	12,5	10,1	12,6
handel	9,6	10,9	11,5	9,9	10,6	11,7

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych rocznika statystycznego GUS 1985 r.

rzystnie prezentowało się woj. białkopodlaskie i zamojskie. Podobnie wskaźniki zatrudnienia kształtowały się w budownictwie. Z kolei transport i łączność oraz handel osiągały wskaźniki powyżej średniej krajowej.

W transporcie i łączności wynikało to z faktu, że makroregion spełnia funkcje tranzytowe w zakresie przewozu towarów w transporcie międzynarodowym, z czym wiąże się stosunkowo duży udział zatrudnienia w stacjach przeładunkowych.

Wyższego zatrudnienia w handlu w badanym makroregionie upatrywać należy w znacznym rozdrobnieniu sieci handlowej (zarówno detalicznej, jak i hurtowej).

Oceniając charakter makroregionu środkowo-wschodniego należy stwierdzić, że zalicza się on do obszarów stosunkowo słabo uprzemysłowionych. Jak wiadomo, warunki klimatyczno-glebowe województw tego makroregionu stwarzają dogodne warunki dla rozwoju produkcji rolniczej, stąd dominującą formą aktywności zawodowej jest rolnictwo — przede wszystkim indywidualne.

Omawiany makroregion charakteryzował się również stosunkowo niskim stopniem zainwestowania, czego dowodem jest struktura wartości brutto środków trwałych (tab. 2).

O ile w skali kraju środki trwałe skoncentrowane były w takich działach, jak przemysł, rolnictwo oraz transport i łączność, to w makroregionie przeważająca część tych środków przypadała na rolnictwo, transport

Tab. 2. Struktura wartości brutto środków trwałych w Polsce i makroregionie środkowo-wschodnim w 1984 roku według działów gospodarki narodowej

The structure of the gross value of the solid means in Poland in the central Eastern macroregion in 1984 according to the sectors of the national economy

Działy gospodarki	Polska	Makroregion	Białsko-podlaskie	Chełmskie	Lubelskie	Zamojskie
Ogółem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
przemysł	24,8	15,6	3,6	13,1	22,5	10,9
budownictwo	2,2	1,4	0,9	0,8	2,0	0,9
rolnictwo	23,0	36,6	49,0	36,5	28,6	44,4
transport i łączn.	20,8	24,5	30,5	29,2	19,1	28,8
handel	1,8	2,1	1,9	1,8	2,3	1,8
gospodarka komun.	4,4	2,9	1,6	2,0	4,1	2,0
gospodarka mieszk.	15,4	10,7	8,3	10,9	13,5	6,7
ochrona zdrowia	0,9	0,8	0,6	0,8	1,0	0,6
pozostałe działy	6,7	5,4	3,6	4,9	6,9	3,9

Źródło: jak w tab. 1.

i łączność. Należy podkreślić, że krajowe proporcje udziału środków trwałych w wymienionych działach były podobne, natomiast w makroregionie kształtowały się zdecydowanie na korzyść rolnictwa, w dalszej kolejności na transport i łączność, a dopiero potem na przemysł. Trzeba również stwierdzić, że takie działy, jak gospodarka komunalna i mieszkaniowa miały znacznie niższy udział środków trwałych w badanym makroregionie niż prezentowane dane dla kraju.

W planie perspektywicznym dla makroregionu środkowo-wschodniego akcentuje się jego rolę w intensyfikacji produkcji żywności¹. Ponadto ważną rolę spełniać będzie rozwój przemysłu, głównie dzięki Lubelskiemu Zagłębiu Węglowemu, które spowoduje określone przekształcenia strukturalne makroregionu, wyrażające się zaktywizowaniem wielu dziedzin życia gospodarczego i społecznego.

Nieodłącznym elementem tych zmian będzie wzrost zapotrzebowania

¹ Główne problemy rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego zagospodarowania Makroregionu Środkowo-Wschodniego do roku 1995. Komisja Planowania przy RM, Zespół Planowania Regionalnego w Lublinie, Lublin 1985.

na mieszkania. Możliwości zaspokojenia wciąż rosnących potrzeb w tym zakresie uwarunkowane są z jednej strony poziomem i jakością istniejącej substancji mieszkaniowej, a z drugiej strony określeniem możliwości inwestycyjnych w przyszłości.

Według przewidywań Zespołu Planowania Regionalnego w Lublinie obecny deficyt mieszkań w badanym makroregionie wynosi 66,5 tys. mieszkań w tym 38 tys. w miastach i 28,5 tys. na wsi. Potrzeby związane z wymianą mieszkań szacuje się na 80 tys. (22 tys. w miastach i 58 tys. na wsi), przy czym faktyczne potrzeby mogą być jeszcze wyższe ze względu na starą zabudowę sprzed 1918 roku.

Przy założeniu, że każde gospodarstwo domowe powinno mieć samodzielne mieszkanie i że w latach 1986—1995 liczba tych gospodarstw w miastach makroregionu środkowo-wschodniego wzrośnie o 65 tys. na wsi zaś zmniejszy się o 10 tys. zapotrzebowanie na nowe mieszkania przekroczy 200 tys. mieszkań².

Niniejsze opracowanie ma na celu scharakteryzowanie zmiany w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego makroregionu środkowo-wschodniego, zarówno z punktu widzenia nakładów, jak i efektów.

NAKLĄDY NA GOSPODARKĘ MIESZKANIOWĄ

Rozmiary budownictwa mieszkaniowego zależą od wielkości nakładów inwestycyjnych, w tym przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe. Należy jednak podkreślić, że wzrost nakładów inwestycyjnych zwłaszcza w przemyśle nie zawsze pociąga odpowiedni przyrost nakładów na budownictwo mieszkaniowe. O ile w przypadku badanego makroregionu obserwuje się wysoką, dodatnią zależność wzrostu nakładów na gospodarkę mieszkaniową od nakładów ogółem (zob. tab. 3), to w innych makroregionach kraju relacja ta jest znacznie zróżnicowana. Świadczyć o tym mogą wyniki wcześniejszych badań w tym zakresie³.

Kształtowanie się relacji między nakładami na budownictwo mieszkaniowe i gospodarkę komunalną a nakładami ogółem w makroregionie środkowo-wschodnim prezentują dane tab. 4.

Oceniając zawarte w niej informacje statystyczne należy stwierdzić:

1. Generalnie udział nakładów na budownictwo mieszkaniowe w nakładach ogółem w makroregionie i jego poszczególnych województwach w latach 1975—1979 przekraczał o kilka punktów średnią krajową. Wy-

² *Ibidem*.

³ M. Bulanda, K. Kacprzak: *Przestrzenne zróżnicowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1975—1980*, cz. 1, „Wiadomości Statystyczne” 1982, 12, tab. 4, s. 28.

Tab. 3. Współczynniki korelacji liniowej pomiędzy nakładami ogółem a nakładami na gospodarkę mieszkaniową w latach 1975—1984

Ratios of linear correlation between the expenditures in general and the expenditure for housing in 1975—1984

Wyszczególnienie	Współczynnik korelacji
Polska	0,9917
Makroregion	0,9961
Białkopodlaskie	0,9927
Chełmskie	0,9850
Lubelskie	0,9953
Zamojskie	0,9695

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych roczników statystycznych GUS za lata 1975—1984

nikało to ze zwiększonych potrzeb mieszkaniowych, przede wszystkim w nowo powstałych województwach.

2. Począwszy od roku 1980 udział nakładów na budownictwo mieszkaniowe w województwach makroregionu wynosił tyle samo, co w skali całego kraju i wahał się od 1/5 do ponad 1/4 nakładów ogółem. Na tle makroregionu korzystnie wyróżniało się woj. zamojskie, które słabiej prezentowało się w latach 1975—1979.

3. Z rozwojem budownictwa mieszkaniowego następować powinien odpowiedni rozwój gospodarki komunalnej, obejmującej przede wszystkim infrastrukturę techniczną dla gospodarki mieszkaniowej. Dane liczbowe omawianej tabeli nie wykazują w makroregionie ścisłej relacji między tymi działami. Udział nakładów na gospodarkę komunalną tak w całym makroregionie, jak i w poszczególnych jego województwach (poza woj. lubelskim) kształtował się poniżej średniej krajowej.

4. W roku 1984 w skali całego kraju, jak i w województwach omawianego makroregionu zaznaczył się spadek udziału nakładów na gospodarkę mieszkaniową w nakładach ogółem. Wydaje się, że nasilanie się barier budownictwa mieszkaniowego (braki materiałowe, potencjału wykonawczego, brak terenów uzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe) wraz ze znanymi trudnościami ogólnogospodarczymi wpłynęło hamująco na rozwój tego budownictwa. Potwierdzają to informacje z roku 1985 o niewykonaniu zadań planowych w budownictwie mieszkaniowym.

Tab. 4. Udział nakładów na gospodarke mieszkaniową i gospodarke komunalną w nakładach inwestycyjnych ogółem^a
 The proportion of expenditures for housing and the communal economy in investment expenditures

Lata	Polska		Makroregion		Białskopod- laskie		Chełmskie		Lubelskie		Zamojskie	
	GM ^b	GK ^c	GM	GK	GM	GK	GM	GK	GM	GK	GM	GK
1975	12,8	4,2	15,4	2,9	19,1	1,7	12,5	2,6	14,8	3,5	17,8	2,0
1976	14,4	4,0	17,5	3,7	18,4	2,7	15,0	3,7	16,6	4,7	20,6	1,4
1977	16,0	4,3	19,2	3,3	20,9	2,1	20,1	4,0	18,8	5,1	14,6	1,9
1978	17,4	4,5	19,8	4,3	22,2	2,7	22,2	5,1	18,7	5,2	17,4	2,4
1979	19,2	4,8	20,2	4,0	19,3	2,9	21,3	5,6	18,5	4,5	19,4	2,4
1980	21,0	4,9	20,7	4,0	21,4	2,5	16,4	4,9	20,0	4,5	19,8	3,2
1981	21,9	5,8	21,1	4,8	22,2	3,9	16,1	3,6	20,4	6,0	25,2	3,0
1982	26,5	7,2	25,0	5,8	26,1	4,7	22,5	5,0	23,9	6,8	28,9	4,7
1983	27,2	7,1	26,4	6,4	27,3	5,1	25,3	4,9	24,7	7,9	30,6	4,7
1984	25,7	7,2	24,4	6,2	25,6	7,9	22,3	4,5	23,2	6,7	28,3	5,0

Źródło: jaw w tab. 3.

^a nakłady inwestycyjne ogółem = 100

^b udział nakładów na gospodarke mieszkaniową

^c udział nakładów na gospodarke komunalną

Korzystna sytuacja makroregionu środkowo-wschodniego na tle kraju w zakresie udziału nakładów na gospodarkę mieszkaniową w nakładach ogółem ulega pogorszeniu, gdy przeliczy się nakłady na 1 mieszkańca (tab. 5).

Makroregion i jego poszczególne województwa wykazują znacznie mniejszy poziom nakładów w przeliczeniu na 1 mieszkańca niż ten, jakie obserwuje się w badanym okresie w całym kraju. Szczególnie jest to widoczne w latach 1975—1981. Trzeba zaznaczyć, że do roku 1980 nakłady ogółem, i nakłady na gospodarkę mieszkaniową w przeliczeniu na 1 mieszkańca generalnie biorąc rosły z tym, że tylko woj. lubelskie i częścią woj. chełmskie uzyskiwały wskaźniki na poziomie krajowym. Natomiast woj. białkopodlaskie i zamojskie charakteryzowały się znacznie niższym ich poziomem. Te ostatnie województwa w znacznie mniejszym stopniu w zakresie budownictwa mieszkaniowego dotknął jednak kryzys początku lat osiemdziesiątych. O ile w skali kraju, a w makroregionie w woj. lubelskim i chełmskim w 1980 roku, a szczególnie w roku 1981 nastąpił znaczny spadek nakładów na 1 mieszkańca, to woj. białkopodlaskie i zamojskie nie zanotowały ich obniżki w porównaniu z poprzednimi latami. Były one jednak ciągle niższe niż średnie krajowe.

Lata 1982—1984 charakteryzowały się znacznym wyrównaniem poziomu nakładów ogółem i na budownictwo mieszkaniowe w makroregionie i jego województwach ze średnimi krajowymi. Należy jednak podkreślić, że poziom nakładów na gospodarkę mieszkaniową w omawianym makroregionie generalnie nie zabezpieczał — w porównaniu z przeciętną krajową — poprawy sytuacji mieszkaniowej. Uwaga ta dotyczy przede wszystkim woj. białkopodlaskiego i zamojskiego.

Korzystne dla makroregionu w porównaniu z krajem relacje nakłady ogółem — nakłady na gospodarkę mieszkaniową nie były wystarczające, by makroregion w latach 1975—1981 osiągnął wskaźniki średniokrajowe, gdy uwzględniono liczbę ludności. Dopiero w ostatnich trzech latach badanego okresu nastąpiło wyrównanie krajowych i makroregionalnych wskaźników w tym względzie.

ZMIANY W ZAKRESIE SUBSTANCJI MIESZKANIOWEJ

Przy analizie szeroko pojętego mieszkalnictwa najczęściej zwraca się uwagę na budowę nowych mieszkań, czyli na jego sferę inwestycyjną. Pomija się natomiast zagadnienie gospodarki zasobami mieszkaniowymi⁴. Skutki takiego podejścia są w naszym kraju widoczne od początku reali-

⁴ A. Andrzejewski: *Polityka mieszkaniowa*. PWE, Warszawa 1979, s. 375

Tab. 5. Nakłady inwestycyjne ogółem i nakłady na gospodarkę mieszkaniową w tys. zł na mieszkańca
 Investment expenditures in general and expenditures for housing in thousands of zloty per one inhabitant

Lata	Polska		Makroregion		Białskopodla- skie		Chełmskie		Lubelskie		Zamojskie	
	NO ^a	NGM ^b	NO	NGM	NO	NGM	NO	NGM	NO	NGM	NO	NGM
1975	15,8	2,1	11,3	1,7	8,8	1,7	12,2	1,5	14,8	2,2	8,0	1,4
1976	17,9	2,5	12,6	2,2	10,6	2,0	14,3	2,1	16,2	2,7	10,4	2,2
1977	18,8	3,0	13,6	2,6	12,1	2,5	14,1	2,8	16,5	3,1	13,4	1,9
1978	19,3	3,4	14,6	2,9	12,8	2,8	14,4	3,2	17,8	3,3	13,5	2,4
1979	17,8	3,4	15,0	3,0	13,3	2,6	15,3	3,2	19,6	3,6	12,4	2,4
1980	17,0	3,6	14,1	2,9	12,7	2,7	16,1	2,6	17,4	3,5	12,9	2,6
1981	13,4	2,9	11,5	2,6	12,1	2,7	12,4	2,0	13,1	2,7	10,1	2,6
1982	29,0	7,7	29,2	7,7	30,1	7,9	32,3	7,3	33,3	7,9	25,0	7,2
1983	36,0	9,8	36,7	10,2	36,3	9,9	41,7	10,6	40,5	10,0	32,3	9,9
1984	46,2	11,9	47,5	11,6	45,8	11,7	55,0	12,3	51,0	11,8	37,8	10,7

Źródło: jak w tab. 3

^a NO — nakłady ogółem

^b NGM — nakłady na gospodarkę mieszkaniową

zowania polityki mieszkaniowej. Nie doceniono konieczności zabezpieczenia substancji mieszkaniowej poprzez poprawę jej stanu technicznego, co w efekcie prowadziło do pogorszenia się jakości zasobów mieszkaniowych i coraz trudniejszych warunków zamieszkiwania. Proces dekapitalizacji substancji mieszkaniowej — bez odpowiednich środków na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz ograniczonymi zdolnościami przedsiębiorstw remontowo-budowlanych — następuje stosunkowo szybko i często straty z tego powodu są nie do odrobienia.

W sytuacji ogromnego deficytu mieszkań niezwykle istotną rolę może odegrać „ratowanie” istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez utrzymanie budynków w odpowiednim stanie technicznym. Zatem problematyka gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna być traktowana na równi z rozwojem budownictwa mieszkaniowego, bowiem jakość starej zabudowy w dużym stopniu determinuje warunki mieszkaniowe ludności.

W badanym makroregionie zasoby mieszkaniowe i ich strukturę prezentują dane tab. 6.

Tab. 6. Zasoby mieszkaniowe i ich struktura
Housing resources and their structure

Wyszczególnienie	Mieszkania					
	w tysiącach			w odsetkach		
	1975	1980	1984	1975	1980	1984
Polska	9299,2	9793,7	10 488,0	—	—	—
Makroregion	504,5	518,9	554,1	100,0	100,0	100,0
Białsko- podlaskie	77,0	77,3	82,1	15,3	14,9	14,8
Chełmskie	61,9	64,2	68,2	12,3	12,4	12,3
Lubelskie	238,9	252,3	271,4	47,3	48,6	49,0
Zamojskie	126,7	125,1	132,4	25,1	24,1	23,9

Źródło: jak w tab. 3

Uwaga: udział zasobów makroregionu środkowo-wschodniego w zasobach krajowych wynosił: 1975 — 7,13%, 1980 — 6,94%, 1984 — 6,9%

Zasoby mieszkaniowe makroregionu środkowo-wschodniego stanowią około 7⁰% zasobów krajowych, przy czym udział ten w ciągu badanego okresu uległ minimalnemu zmniejszeniu.

W strukturze zasobów makroregionu około 50⁰% skoncentrowanych jest w woj. lubelskim. Na dalszych miejscach plasują się województwa: zamojskie, białkopodlaskie i chełmskie. O ile w woj. lubelskim obserwuje

się wzrost odsetka zasobów mieszkaniowych, o tyle w pozostałych województwach udział ten zmniejsza się, chociaż w liczbach bezwzględnych odnotowuje się systematyczny ich wzrost; jest on jednak wolniejszy niż średnio w kraju. Zwiększanie się zasobów mieszkaniowych woj. lubelskiego w zasobach makroregionalnych wynika przede wszystkim ze znacznie większej niż w innych województwach skali potrzeb aglomeracji lubelskiej.

Jednym ze wskaźników charakteryzujących ilościowe elementy sytuacji mieszkaniowej jest nasycenie w mieszkania, czyli liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców⁵. Odpowiednie dane z tego zakresu zawiera tab. 7.

Tab. 7. Nasycenie w mieszkania na 1000 ludności

The satisfaction of housing needs per 1000 inhabitants

Wyszczególnienie	1975	1980	1984
Polska	272	274	283
Makroregion	270	267	277
Białkopodlaskie	275	269	277
Chełmskie	280	278	285
Lubelskie	270	270	278
Zamojskie	268	265	272

Źródło: jak w tab. 7

Z danych tab. 7 wynika, że średnio w kraju na 1000 mieszkańców przypadało w roku 1975 — 272 mieszkania, zaś w roku 1984 liczba ta wzrosła do 283 mieszkań. Jak już wspomniano jest to wskaźnik ilościowy, natomiast nie informuje on, jaką jakość reprezentują te mieszkania. Dla pełniejszej oceny tych liczb można podać, że powyższy wskaźnik w krajach socjalistycznych w końcu lat siedemdziesiątych wynosił: dla NRD — 356, mieszkań, na Węgrzech — 305, w Rumunii i Czechosłowacji 295. W krajach Europy Zachodniej wskaźniki te oscylują wokół liczby 350 mieszkań na 1000 mieszkańców.

Substancja mieszkaniowa makroregionu środkowo-wschodniego w przeliczeniu na 1000 mieszkańców nie osiąga wielkości średnich dla kraju, z wyjątkiem woj. chełmskiego. Najgorszą sytuację pod tym względem odnotowuje się w woj. zamojskim.

Wyraźne różnice widoczne są w rozmieszczeniu zasobów mieszkani-

⁵ *Ibid.*, s. 90.

wych w podziale na miasto i wieś⁶. O ile w roku 1975 większa liczba mieszkań na 1000 mieszkańców przypadała w badanym makroregionie na wieś, o tyle po roku 1980 proporcje te uległy zmianie na korzyść miasta. Przyczyna — jak się wydaje — tkwi w procesach urbanizacyjnych, które dokonywać się zaczęły zwłaszcza po utworzeniu nowych województw. Procesy te prowadzą do istotnych przekształceń w rozmieszczeniu substancji mieszkaniowej, wzrostu zapotrzebowania na mieszkania, jak również wymagań w zakresie standardu budowlanego.

Trudności ogólnogospodarcze końca lat siedemdziesiątych i początku lat osiemdziesiątych wpłynęły na zmniejszenie się liczby mieszkań oddanych do użytku. W roku 1975 w skali kraju oddano do użytku 264 tys. mieszkań, w makroregionie — 12 tys., natomiast w 1981 roku odnotowano największy spadek liczby oddanych mieszkań, która wynosiła odpowiednio 187 tys. i 9,8 tys.

Porównując dynamikę liczby mieszkań oddanych do użytku w skali kraju i omawianego makroregionu (tab. 8), należy stwierdzić znacznie większy ich spadek w makroregionie (przeszło 23% w makroregionie, a tylko 13,9% w kraju w porównaniu z rokiem 1980). Najostrzej problem ten wystąpił w woj. lubelskim, gdzie spadek osiągnął przeszło 30%. Pozostałe województwa makroregionu środkowo-wschodniego odnotowały mniejszy spadek liczby mieszkań oddanych do użytku.

Tab. 8. Dynamika oddania mieszkań do użytku^a

The dynamics of flats put to use

Lata	Polska	Makroregion	Białsko- podlaskie	Chełmskie	Lubelskie	Zamojskie
1976	103,5	113,0	105,0	145,2	110,3	110,6
1977	101,0	103,5	106,9	107,6	101,7	103,6
1978	100,7	103,3	103,4	94,2	107,6	97,7
1979	.	96,9	88,6	107,4	100,5	85,8
1980	.	91,3	92,6	79,7	91,6	98,1
1981	86,1	76,2	73,1	71,9	68,6	105,7
1982	99,5	101,3	132,2	91,8	102,0	88,9
1983	105,2	112,0	102,7	156,9	102,9	120,3
1984	100,1	93,5	86,0	91,6	100,6	84,6

Źródło: jak w tab. 3

^a rok poprzedni = 100

⁶ M. Bulanda, K. Kacprzak: *Przestrzenne zróżnicowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1975—1980*. Cz. 2, „Wiadomości Statystyczne” 1983, 1, tab. 3, s. 28.

Pogorszenie się warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 1975—1981 należy rozpatrywać na tle zmian w dochodzie narodowym podzielonym, który do roku 1982 wykazywał ujemną stopę przyrostu począwszy od 1979 roku. W ślad za spadkiem dochodu narodowego następował znacznie większy spadek efektów budownictwa mieszkaniowego.

Aby przeciwdziałać dalszemu spadkowi budownictwa mieszkaniowego, będącego jednym z najważniejszych elementów polityki społecznej w naszym kraju, w planie trzyletnim (1983—1985) przeznaczono na kompleks mieszkaniowy około 30% ogółu nakładów inwestycyjnych. W efekcie zmniejszyły to negatywne skutki w budownictwie mieszkaniowym, ale nie spowodowało utrwalenia tych korzystnych tendencji. Dowodem tego są prezentowane w tab. 8 wskaźniki dynamiki. Słaba poprawa warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 1982—1984 wynikała między innymi z tego, że kompleks mieszkaniowy⁷ obejmuje nie tylko nakłady na budowę nowych mieszkań, ale nakłady na infrastrukturę techniczną miast, a więc ciepłownictwo, komunikację, osiedlową sieć usługową itp., jak również inwestycje uzupełniające bazę wytwórczą materiałów budowlanych.

Istotnym, ilościowym wskaźnikiem sytuacji mieszkaniowej jest również przeciętna liczba budowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw (tab. 9), przy czym należy pamiętać, że liczba zawieranych małżeństw nie oznacza wzrostu gospodarstw domowych, zaś wzrost liczby nowych mieszkań nie zawsze oznacza przyrost mieszkań.

Analiza danych tab. 9 wskazuje, że przez cały badany okres budowano mniej mieszkań niż zawierano małżeństw. Wyjątek stanowiło woj. lubelskie w roku 1979, kiedy liczba oddanych mieszkań była niewiele większa niż zawarto małżeństw. W latach 1975—1979 zarówno w skali kraju, jak i badanego makroregionu odnotować należy wzrost liczby nowych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw. Jednakże wskaźniki te w tych latach dla makroregionu były niższe niż średnio dla kraju. W drugim okresie, tj. od 1980 do 1984 roku liczba mieszkań na 1000 zawartych małżeństw w skali kraju zaczęła wyraźnie zmniejszać się i nie osiągnęła poziomu wyjściowego z roku 1975. Sytuacja makroregionu w tym względzie była znacznie lepsza niż średnio w kraju. Z województw makroregionu najkorzystniejszą sytuację — zwłaszcza w latach końcowych — miało woj. chełmskie.

Sytuacja kryzysowa lat osiemdziesiątych bardzo negatywnie wpłynęła na sytuację mieszkaniową, zwłaszcza młodych małżeństw. Badany

⁷ A. Andrzejewski: *Nasz mieszkaniowy kompleks*. „Życie Gospodarcze” 1982, 40.

Tab. 9. Liczba oddanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw
The number of flats per 1000 contracted marriages

Lata	Polska	Makro-region	Białsko-podlaskie	Chełmskie	Lubelskie	Zamojskie
1975	798	674	680	522	770	558
1976	836	800	750	773	881	675
1977	846	824	792	818	904	683
1978	892	884	869	850	964	730
1979	891	886	818	947	1013	622
1980	706	838	762	750	974	639
1981	580	613	522	550	646	632
1982	589	617	696	500	642	579
1983	640	721	762	889	671	722
1984	687	712	700	778	730	647

Źródło: jak w tab. 3

okres jest o tyle istotny, że zawarto w nim stosunkowo największą liczbę małżeństw, ponieważ w wiek produkcyjny weszły ostatnie roczniki powojennego wyżu demograficznego. Deficyt nowych mieszkań w stosunku do liczby zawieranych małżeństw określić można na przeszło 100 tys. w skali kraju. Sytuacja mieszkaniowa młodych małżeństw jest niezwykle trudna, bowiem okres oczekiwania na mieszkanie jest często nieokreślony, a ich sytuacja ekonomiczna najczęściej nie pozwala na szybsze rozwiązanie tego problemu.

W literaturze dotyczącej mieszkalnictwa dla celów porównawczych wykorzystuje się jeszcze szereg innych wskaźników.⁸ Do nich najczęściej należą intensywność budownictwa mieszkaniowego mierzona liczbą mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności, samodzielność — określająca liczbę gospodarstw domowych na 100 mieszkań, zaludnienie — wskazujące liczbę osób przypadających na 1 izbę oraz zagęszczenie — będące relacją pomiędzy powierzchnią użytkową w m² a liczbą osób, które ją zamieszkują. W niniejszym opracowaniu uwzględniono pierwsze trzy wskaźniki (tab. 10).

Oceniając liczby zawarte w tej tabeli można stwierdzić, że:

1. Wskaźnik intensywności budownictwa mieszkaniowego zarówno w kraju, jak i w województwach makroregionu środkowo-wschodniego w badanym okresie malał. Tylko woj. lubelskie (i chełmskie w 1984) osiągnęło wskaźniki nieco powyżej średniokrajowego, natomiast woj. białkopodlaskie i zamojskie uzyskały wskaźniki poniżej krajowego. O niskim poziomie intensywności budownictwa mieszkaniowego w naszym

⁸ *Ibid.*, s. 189—198.

Tab. 10. Wybrane mierniki sytuacji mieszkaniowej
Selected measures of the housing situation

Wyszczególnienie	Intensywność			Samodzielność			Zaludnienie		
	1978	1981	1984	1978	1981	1983	1978	1981	1984
Polska	8,1	5,2	5,3	117,3	115,1	114,6	1,16	1,10	1,06
Białkopodlaskie	7,0	4,2	4,7	114,4	111,2	109,5	1,21	1,13	1,08
Chełmskie	7,6	4,6	5,9	116,2	113,6	112,7	1,24	1,16	1,12
Lubelskie	8,8	5,4	5,5	121,2	117,1	117,1	1,24	1,16	1,11
Zamojskie	5,8	5,1	4,5	114,8	111,9	110,1	1,29	1,22	1,17

Źródło: jak w tab. 3

kraju w ostatnich latach świadczyć mogą porównania tego wskaźnika z innymi krajami socjalistycznymi⁹. W roku 1982 w tym względzie najlepsze wskaźniki uzyskały: NRD — 11,2, Bułgaria — 7,6, ZSRR — 7,4, Rumunia — 7,2, Węgry — 7,1, co w porównaniu z 5,2 mieszkania na 1000 mieszkańców dla Polski plasuje ją na ostatnim miejscu. Do 1978 roku wskaźnik ten w Polsce prezentował się na tle innych krajów socjalistycznych znacznie korzystniej.

2. W zakresie samodzielności użytkowania mieszkań odnotowuje się nieco inną sytuację. Jakkolwiek następuje poprawa tego wskaźnika w badanym okresie, to stosunkowo najgorzej przedstawia się woj. lubelskie. Wynika to z przemian demograficznych, urbanizacyjnych i rozwoju przemysłu w tym województwie. Względnie lepsza sytuacja w woj. białkopodlaskim i zamojskim w porównaniu z krajem spowodowana jest głównie znacznie większymi zasobami mieszkaniowymi na wsi.

3. Wskaźnik zaludnienia zarówno w skali kraju, jak i województw makroregionu środkowo-wschodniego ulegał w badanym okresie poprawie, przy czym jego tempo było nieco szybsze w makroregionie niż średnio w kraju. Niemniej jednak województwa makroregionu w dalszym ciągu prezentowały gorszy poziom tego wskaźnika w porównaniu z krajowymi. Najmniej korzystnie przedstawiała się sytuacja w woj. zamojskim, a wynika to m. in. z najsłabszej w tym województwie intensywności budownictwa mieszkaniowego.

Dotychczasowe rozważania w zakresie sytuacji mieszkaniowej w badanym makroregionie koncentrowały się głównie na jej stronie ilościowej. Istotnym zagadnieniem są również jakościowe elementy zasobów

⁹ M. Bulanda, K. Kacprzak: *Wybrane proporcje gospodarki mieszkaniowej w gospodarce narodowej*. „Wiadomości Statystyczne”, 1, 1985, tab. 5, s. 20.

mieszkaniowych. Nie pretendując do kompleksowej oceny standardu istniejącej w makroregionie substancji mieszkaniowej, zwrócono tylko uwagę na poziom wyposażenia mieszkań w podstawowe urządzenia instalacyjne, takie jak wodociąg, wc, łazienka, gaz sieciowy i centralne ogrzewanie. Stopień wyposażenia mieszkań w powyższe urządzenia w znacznej mierze określa poziom jakościowy zasobów mieszkaniowych. Ze względu na dostępność materiałów statystycznych zagadnienie to omówiono w podziale na wieś i miasto. Odpowiednie dane zawiera tab. 11.

Analiza danych tabeli 11 pozwala na następujące stwierdzenia:

1. W badanych latach zarówno w kraju, jak i w badanym makroregionie następował powolny, ale systematyczny przyrost udziału mieszkań w miastach posiadających podstawowe urządzenia instalacyjne. Trzeba jednak zaznaczyć, że makroregion środkowo-wschodni prezentował się gorzej na tle średnich krajowych we wszystkich urządzeniach instalacyjnych poza centralnym ogrzewaniem. Wynika to z faktu, że woj. lubelskie znacznie przekracza średnią krajową pod tym względem. Pozostałe województwa powodują pogorszenie relacji makroregionu jako całości w stosunku do średniej krajowej. Najgorzej wypadły te województwa pod względem wyposażenia w gaz sieciowy. Woj. białkopodlaskie do chwili obecnej, a woj. chełmskie do roku 1978 nie posiadało tej formy urządzeń instalacyjnych. Woj. zamojskie, jakkolwiek odnotowało przyrost mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy, to stanowiły one w 1984 roku niespełna 15⁰%. Zbliżony do średniokrajowego stopień wyposażenia, a nawet go przekraczający (woj. lubelskie) województwa makroregionu osiągają pod względem wodociągu, łazienki i centralnego ogrzewania, chociaż woj. białkopodlaskie, chełmskie i zamojskie dzieli od średniej krajowej kilka punktów.

2. Znacznie gorzej na tle kraju prezentuje się makroregion środkowo-wschodni pod względem wyposażenia w urządzenia instalacyjne na wsi. Sytuację pogarsza fakt, że w skali kraju stopień wyposażenia w te instalacje jest kilkakrotnie niższy na wsi niż w miastach. Jakkolwiek i w tym przypadku odnotowuje się przyrost stopnia wyposażenia mieszkań wiejskich w podstawowe urządzenia instalacyjne, to jest on ciągle bardzo niski. Z danych wynika, że w makroregionie środkowo-wschodnim w 1984 roku niespełna co czwarte mieszkanie wiejskie posiadało wodociąg, co piąte łazienkę, co szóste wc i centralne ogrzewanie, a gaz sieciowy występował sporadycznie i tylko w woj. lubelskim.

Analizując międzywojewódzkie różnicowanie w stopniu wyposażenia mieszkań wiejskich w urządzenia instalacyjne należy podkreślić znaczną odmienność niż w przypadku miast. O ile i tu najkorzystniej przedstawiała się sytuacja w woj. lubelskim (choć znacznie gorzej w stosunku do przeciętnych krajowych niż to było dla miast) to znacznie lepiej wypo-

Tab. 11. Odsetek mieszkań wyposażonych
The percentage of inhabitants (basic)

Wyszczególnienie	Miasto						
	1978					1981	
	WO	WC	Ł	GS	CO	WO	WC
Polska	87,2	72,9	69,1	59,7	56,8	88,1	75,2
Makroregion	78,5	70,4	68,0	37,2	61,6	81,0	73,7
Bialsko- podlaskie	57,5	53,7	53,7	—	46,4	62,0	58,3
Chełmskie	76,1	62,7	59,9	—	50,4	78,6	66,5
Lubelskie	84,5	76,1	73,0	57,3	67,7	86,5	79,0
Zamojskie	67,7	62,5	62,2	2,3	54,1	71,8	66,6
Wieś							
Polska	35,8	20,8	25,6	1,5	17,0	38,0	22,9
Makroregion	18,9	12,5	15,8	0	12,6	21,3	14,6
Bialsko- podlaskie	16,8	13,2	16,4	—	12,1	19,2	15,4
Chełmskie	15,7	9,8	12,5	—	10,5	18,0	11,4
Lubelskie	19,4	12,8	16,0	0,1	14,9	22,0	15,1
Zamojskie	20,6	13,0	16,5	—	11,2	22,9	14,9

Źródło: jak w tab. 3

Uwaga: WO — wodociąg, WC — ustęp, Ł — łazienka, GS — gaz sieciowy, CO —

dło woj. bialskopodlaskie i zamojskie, najgorzej zaś woj. chełmskie. Wsie woj. chełmskiego są pod tym względem słabo doinwestowane.

3. Powyższe spostrzeżenia pokrywają się z wynikami wcześniej przeprowadzonych badań zmierzających do sklasyfikowania województw Polski według syntetycznego wskaźnika wyposażenia mieszkań w podstawowe urządzenia instalacyjne¹⁰. W roku 1983 tylko woj. lubelskie z czterech województw makroregionu środkowo-wschodniego znalazło się w I strefie, do której należały województwa o relatywnie najlepszym w naszych warunkach poziomie wyposażenia mieszkań miejskich w badane urządzenia. Pozostałe województwa tego makroregionu znalazły się w strefie IV — o najniższym poziomie wyposażenia mieszkań w instalację, przy czym woj. zamojskie na 49 województw zajmowało 38 miejsce, chełmskie — 44, a bialskopodlaskie — 49.

¹⁰ M. Bulanda, K. Kacprzak: *Wyposażenie mieszkań w podstawowe urządzenia instalacyjne*. „Wiadomości Statystyczne” 1985, 8, s. 22—24.

w podstawowe urządzenia instalacyjne
equipped with the basic installations

Miasto							
1981			1984				
Ł	GS	CO	WO	WC	Ł	GS	CO
71,8	61,7	60,7	88,9	76,8	73,7	62,9	63,3
70,9	40,7	66,0	82,5	76,1	73,5	42,8	69,0
58,6	—	52,1	65,4	62,0	62,3	—	56,3
64,0	1,4	55,6	80,6	69,5	67,2	1,4	59,3
74,9	61,0	71,6	87,7	80,8	77,1	63,3	73,9
66,8	8,8	59,3	75,3	70,6	70,8	14,8	64,1
27,5	2,0	19,0	40,2	25,1	29,8	2,2	21,3
17,6	0	14,7	24,0	17,2	20,1	0	17,2
18,5	—	14,3	22,1	18,2	21,1	—	17,0
14,2	—	12,3	20,9	13,8	16,5	—	14,5
17,6	0,2	17,1	24,6	17,6	20,1	0,2	19,5
18,4	—	13,2	15,5	17,5	21,0	—	15,8

centralne ogrzewanie

Na dalszych pozycjach syntetyczny wskaźnik wyposażenia mieszkań w podstawowe urządzenia instalacyjne umiejscowił wiejskie zasoby mieszkaniowe tych województw. Wszystkie one znalazły się w IV strefie, czyli wśród województw o relatywnie najniższym stopniu nasycenia mieszkań wiejskich w omawiane urządzenia. W grupie tej znalazło się 14 województw Polski centralnej i wschodniej, z których na drugim miejscu znalazło się woj. lubelskie, białkopodlaskie i zamojskie odpowiednio na trzecim i czwartym, zaś chełmskie na miejscu ostatnim.

Reasumując dotychczasowe rozważania dotyczące nasycenia mieszkań w podstawowe urządzenia instalacyjne w województwach makroregionu środkowo-wschodniego można jednoznacznie stwierdzić, że tylko miejskie zasoby mieszkaniowe woj. lubelskiego prezentowały średnio-krajowy lub nieco wyższy poziom pod tym względem. Pozostałe województwa (łącznie z woj. lubelskim gdy chodzi o wieś) prezentowały się

o wiele gorzej. Również w podziale na miasto i wieś należały do grupy województw najslabiej wyposażonych w mieszkaniowe urządzenia instalacyjne w Polsce.

UWAGI KOŃCOWE

Analiza zagadnień dotyczących rozwoju budownictwa mieszkaniowego w makroregionie środkowo-wschodnim dowodzi, że sytuacja w tym zakresie jest trudna i problemów do rozwiązania jest stosunkowo dużo. Nie wynikają one jednak ze specyfiki badanego makroregionu, lecz są charakterystyczne dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w całym kraju.

Makroregion środkowo-wschodni w zakresie udziału nakładów na budownictwo mieszkaniowe w nakładach ogółem prezentuje w zasadzie poziom średniokrajowy. Natomiast szereg innych mierników i wskaźników statystycznych wskazuje, że sytuacja mieszkaniowa tego makroregionu przedstawia się niekorzystnie i dzieli go od poziomu średniokrajowego znaczny dystans. O ile poziom mierników i wskaźników charakteryzujących sytuację mieszkaniową makroregionu od strony ilościowej kształtuje się poniżej średniej krajowej, to w tym zakresie makroregion prezentuje się znacznie lepiej niż w przypadku wskaźników odnoszących się do jakościowej oceny zasobów. Wyposażenie mieszkań makroregionu środkowo-wschodniego w podstawowe urządzenia instalacyjne (szczególnie mieszkań wiejskich) należy do najniższych w kraju. Ogólnie zatem można stwierdzić, że rozwój budownictwa mieszkaniowego makroregionu słabo skorelowany jest z zachodzącymi przemianami demograficznymi.

Z głównych problemów rozwoju budownictwa mieszkaniowego w makroregionie środkowo-wschodnim wymienić należy:

1. Największe nasilenie potrzeb mieszkaniowych odnotowuje się przede wszystkim w miastach wojewódzkich oraz w LZW. Najpoważniejszy problem występujący w tych miastach, to brak uzbrojenia i rozbudowy komunalnej, które stanowią najbardziej kosztowny element całego programu mieszkaniowego.

2. Poważny problem stanowi także brak odpowiedniego potencjału budowlano-montażowego (wysoki stopień zużycia technicznego maszyn i urządzeń oraz niedobór sprzętu technicznego).

3. Szczególnej uwagi wymagają zagadnienia remontów kapitałnych i modernizacji istniejącej substancji mieszkaniowej. Aby proces dekapitalizacji budynków mieszkalnych zahamować, należy zwiększyć środki

finansowe na ten cel, kredyty i — co w przypadku gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest niezwykle istotne — potencjał wykonawczy przedsiębiorstw.

РЕЗЮМЕ

Настоящая статья посвящена оценке изменений в развитии жилищного строительства в центрально-восточном макрорегионе. Авторы приводят (на фоне общеэкономических обусловленностей развития макрорегиона) затраты на развитие жилищного строительства, с одной стороны, и эффекты этого строительства, с другой. При оценке изменений, произошедших в жилищной ситуации исследуемого макрорегиона, пользовались принятыми в литературе по этому вопросу показателями количественного и качественного характера: насыщенность макрорегиона жилищами, средняя численность построенных жилищ на 1000 заключенных браков, интенсивность жилищного строительства, число хозяйств на 100 жилищ и заселение. Все эти показатели дали возможность провести оценку количественных аспектов жилищной ситуации в макрорегионе. В то же время качественные показатели относятся прежде всего к основному оснащению жилищ: водопровод, туалет, ванная, сетевой газ и центральное отопление.

Анализируя уровень затрат на развитие жилищного строительства в общих затратах для исследуемого макрорегиона, можно утверждать, что он относится к средним для страны уровням. Зато эффекты этого строительства и существующая жилищная субстанция в макрорегионе получили отрицательную оценку и значительно отличаются от среднего для страны уровня.

SUMMARY

The present article is an estimation of changes which have taken place in the East-Central region. Against the background of general economic conditions of the development of the macroregion, on the one hand outlays for the development of dwelling house building have been presented on which its size depends to a large extent, and on the other, the paper shows effects of this building. In order to estimate changes of the housing situation of the investigated macro-region, the authors made use of the indices of qualitative and quantitative character which appear in references. Such indices as: number of flats, the average number of the flats built per 1.000 contracted marriages, intensity of dwelling house building, number of households per 100 flats, and density of population, allowed for the estimation of quantitative aspects of the housing situation. On the other hand, the qualitative indices concern first of all household appliances, especially the basic installation such as water-supply, W.C., bathrooms, network gas system, and central heating.

Analyzing the level of expenditures for the development of dwelling house building in total outlays in the investigated macro-region, it has been stated that in this respect this level is on the middle position in the country. On the other hand, the effect of this building and the estimation of the existing housing substance are unfavourable for the macro-region and they depart significantly from the average level in the country.

