

Zakład Geografii Ekonomicznej
Instytut Nauk o Ziemi UMCS

MONIKA WESOŁOWSKA

*Budownictwo mieszkaniowe Polski i Ukrainy
pod koniec XX wieku*

Housing construction in Poland and Ukraine at the end of the 20th century

WPROWADZENIE

Zarówno Polska, jak i Ukraina weszły na początku lat 90. w okres transformacji gospodarczej z dużym deficytem mieszkań. W Polsce był on szacowany na około 6% (Kulesza 1995), a na Ukrainie na 20% (Gorczyca 1994). Równocześnie istniejące zasoby mieszkaniowe obydwu krajów były w tym czasie wyraźnie skromniejsze nie tylko w stosunku do większości rozwiniętych państw europejskich, ale także niektórych krajów postsocjalistycznych (szczególnie Węgier). Na początku lat 90. w Polsce na 1000 mieszkańców przypadały tylko 293 mieszkania, na Ukrainie 340, podczas gdy w Szwajcarii 468, Austrii 375, a na Węgrzech 372. Stwarzało to trudne warunki życia ludności w Polsce i na Ukrainie, tym bardziej że znaczna część użytkowanych mieszkań nie posiadała bieżącej wody, centralnego ogrzewania, łazienki czy gazu. W tej sytuacji bardzo interesującym problemem było zbadanie tempa i kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego w analizowanych krajach w nowych warunkach ustrojowych, powstałych po wprowadzeniu zasad gospodarki rynkowej. Zmieniły się one zasadniczo zarówno w odniesieniu do dawnych sposobów finansowania budowy nowych mieszkań, jak i dostępu inwestorów do materiałów i technologii stosowanych w budownictwie, a także preferencji w zakresie wyposażania mieszkań. Zasadniczą sprawą dla kształtowania współczesnych warunków rozwoju budownictwa było wycofanie się państwa z dotacji do budowy no-

wych mieszkań, co zbiegło się z postępującym ubożeniem społeczeństwa, wzrostem bezrobocia i spadkiem dochodów osiągniętych przez rolników i inne grupy zawodowe. W okresie gospodarki socjalistycznej dotacje te były głównym stymulatorem nowego budownictwa (Juraś, Posatsky 1999) i mimo powszechnego niedostatku materiałów budowlanych udawało się znacznie powiększyć zasoby mieszkaniowe zarówno w miastach, jak i na wsi.

Podjęty w pracy temat wydaje się ważny nie tylko ze względu na rolę budownictwa mieszkaniowego w podnoszeniu standardów życia ludności, ale także z uwagi na jego podstawowe znaczenie dla rozwoju społecznego i ekonomicznego każdego kraju, a więc także Polski i Ukrainy. Chodzi o zabezpieczenie na możliwie dogodnych warunkach dostępu do mieszkania każdej rodziny, w tym szczególnie młodym małżeństwom, a także o współzależny rozwój budownictwa i wielu różnych dziedzin gospodarki krajowej zajmujących się produkcją materiałów budowlanych, mebli, sprzętu gospodarstwa domowego i wyposażenia mieszkań. Dlatego tendencje w rozwoju nowego budownictwa traktować można jako jeden z głównych wskaźników syntetyzujących zmiany niemal w całej gospodarce.

ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE I NA UKRAINIE

Istniejące w omawianych krajach zasoby mieszkaniowe są skumulowanym efektem działania różnych czynników kształtujących w przeszłości rozwój budownictwa i wpływających na wartości podstawowych wskaźników charakteryzujących warunki mieszkaniowe ludności. Najważniejszym z tych czynników było oczywiście nowe budownictwo realizowane w poszczególnych latach powojennego okresu.

Na Ukrainie, będącej częścią dawnego ZSRR, najwięcej mieszkań powstało w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych. Później, po uzyskaniu niepodległości, budowano ich znacznie mniej. Jednak tendencje do spadku tempa nowego budownictwa widoczne były już w latach 80. (tab. 1). Jeśli w 1980 roku oddano do użytku około 329 tys. mieszkań, to w 1990 było ich o 12% mniej. Jeszcze głębszy spadek w rozmiarach nowego budownictwa wystąpił w latach 80. na terenie Polski. Wynosił on blisko 40%. Można zatem stwierdzić, że współczesny regres budownictwa mieszkaniowego jest w obydwu krajach wynikiem słabnącej dynamiki gospodarczej tych państw zaobserwowanej jeszcze przed upadkiem komunizmu.

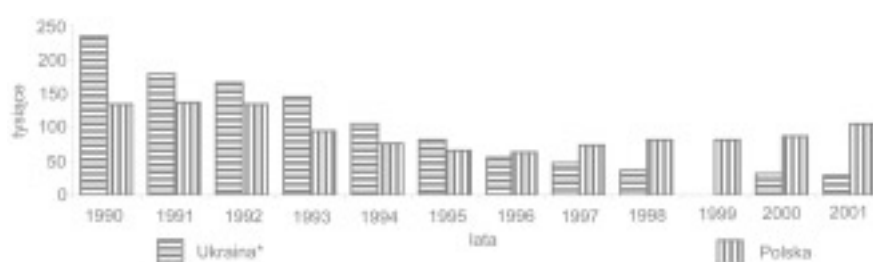
Niemniej trudności gospodarcze, które powstały w okresie transformacji ustrojowych, doprowadziły do dużego osłabienia tempa nowego budownictwa. Niemal od początku lat 90. mieszkania w obydwu krajach budowane były

głównie ze środków własnych ludności. Są to w znacznym stopniu pożyczki podejmowane w bankach komercyjnych, na ogół wysoko oprocentowane. Ta sytuacja w zetknięciu ze spadkiem dochodów ludności musiała wpłynąć na spadek liczby budowanych współcześnie mieszkań, w stosunku do okresu socjalistycznego. W latach 1980–1990 na Ukrainie oddawano rocznie około 340 tys. mieszkań, podczas gdy w następnym okresie (1991–2001) około 83 tys. (ryc. 1). Analogiczne wielkości dla Polski wynosiły odpowiednio 163 tys. i 90 tys. Postępujący regres w budownictwie omawianych krajów uwidocznił się już na początku lat 90. Później te negatywne tendencje wyraźnie się pogłębiły. Jednak w Polsce już od roku 1997 zauważalny jest wzrost nowego budownictwa, gdy na Ukrainie regres trwa nadal i wyraźnie się pogłębia. Nie udało się tu bowiem ożywić gospodarki krajowej i zwiększyć dochodów ludności mogących wpłynąć na zdynamizowanie budownictwa.

Tab. 1. Liczba mieszkań oddanych do użytku na Ukrainie i w Polsce
Number of dwellings completed in Ukraine and Poland

Mieszkania oddane do użytku (w tys.)					
Ukraina			Polska		
1980	1981–1989	1990	1980	1981–1989	1990
329	3110	289	217	1444	134

Źródło: Na podstawie roczników statystycznych GUS i Statystycznyj Ščoričnyk Ukrainy DKSU



Ryc. 1. Mieszkania przekazane do użytku w Polsce i na Ukrainie w latach 1990–2001; * liczba rodzin, które uzyskały mieszkanie (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)

Dwellings completed in Poland and Ukraine in the years 1990–2001

W przeprowadzonych ocenach dynamiki nowego budownictwa należy jednak wyraźnie podkreślić istniejące różnice jakościowe w budownictwie mieszkaniowym pomiędzy Polską i Ukrainą, widoczne szczególnie w wielkości oddawanych do użytku mieszkań. W 1998 roku miały one w Polsce powierzchnię o 10 m² większą niż na Ukrainie (tab. 2). Nie zmienia to faktu, że obydwa kra-

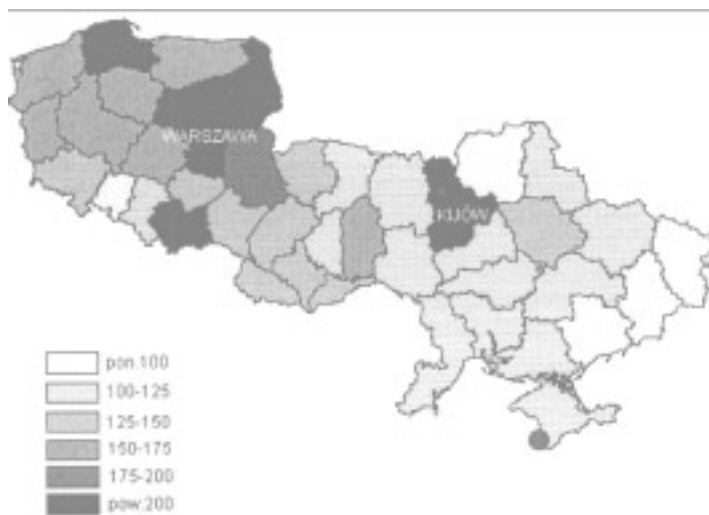
je na początku okresu przemian ustrojowych w zakresie sytuacji mieszkaniowej dzielił dystans w stosunku do państw zachodnich. Średnio w całym okresie 1990–2001 na Ukrainie przekazano do użytku tylko 1,8, podczas gdy w Polsce 3,2 mieszkania na 1000 osób. W pierwszych latach przemian w takich państwach, jak Holandia, Szwajcaria budowano w przeliczeniu na 1000 mieszkańców o blisko połowę więcej mieszkań niż w Polsce i na Ukrainie. Z reguły było to od 5,5 do 7 mieszkań na 1000 ludności w krajach Europy Zachodniej wobec 3,5–4,4 mieszkań na 1000 osób w Polsce i na Ukrainie.

Tab. 2. Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w Polsce i na Ukrainie
Average floor space of dwellings completed in Poland and Ukraine

	Przeciętna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku		
	1990	1995	1998
Polska	77,2	89,6	93,4
Ukraina	60,4	72,5	83,6

Źródło: Rocznik Statystyki Międzynarodowej 2000.

Dodatkowym problemem związanym z budownictwem mieszkaniowym badanych krajów jest jego nierównomierny rozwój przestrzenny (ryc. 2). W latach 1995–2001 na Ukrainie najwięcej powierzchni mieszkalnej w przeliczeniu

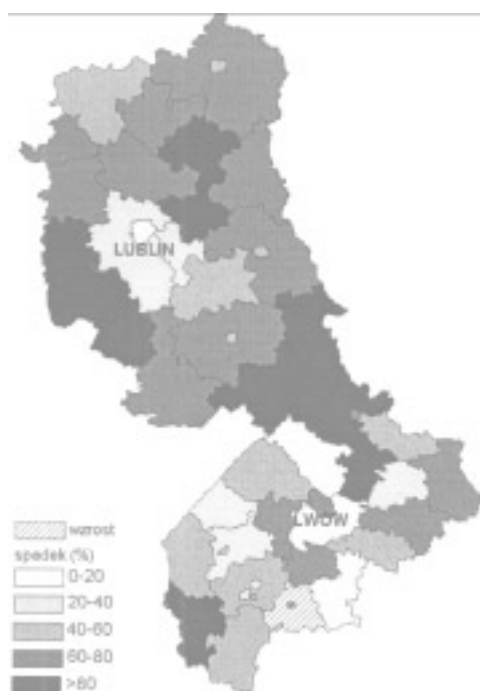


Ryc. 2. Powierzchnia mieszkań w m² na 1000 osób przekazana do użytku w latach 1995–2001 (średniorocznie) w województwach Polski i obwodach Ukrainy (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)

Floor space of dwellings completed in the years 1995–2001 per 1,000 of population in m² (average value for each year in the above period) in Poland and Ukraine

na 1000 ludności przekazano w obwodzie stołecznym (powyżej 200 m² rocznie, czyli około 3 mieszkania). Natomiast w pozostałych częściach kraju było to znacznie mniej. Szczególnie mało budowano w tym czasie w zachodniej części kraju. W Polsce największe rozmiary budownictwa miały w tych latach województwa: mazowieckie, pomorskie, małopolskie i podlaskie. Średniorocznie w Polsce oddano do użytku 176 m² powierzchni mieszkalnej na 1000 osób, podczas gdy na Ukrainie tylko 131 m².

Oprócz dużych różnic w budownictwie mieszkaniowym pomiędzy regionami (obwodami i województwami) ujawniają się też w ostatnim czasie bardzo silnie różnice lokalne. Problem ten przedstawiono na przykładzie województwa lubelskiego i obwodu lwowskiego. W obydwu regionach, podobnie jak w analizowanych częściach krajów, najintensywniejsze przemiany w budownictwie zachodzą w miastach i ich strefach. W 2001 roku na tych właśnie obszarach obserwowany był podobny ruch budowlany jak na początku okresu przemian (ryc. 3). Natomiast na terenach peryferyjnych, typowo rolniczych nastąpił nawet czterokrotny spadek efektów nowego budownictwa.



Ryc. 3. Zmiany w liczbie mieszkań oddanych do użytku w obwodzie lwowskim i województwie lubelskim pomiędzy rokiem 1990 i 2000 (w %) (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)

Changes in number of dwellings completed in L'viv district and Lublin voivodship between 1995 and 2001 (in %)

Największy ruch budowlany w ciągu ostatnich lat zaobserwowano tylko w dużych miastach (ryc. 4). Na Lubelszczyźnie w latach 1995–2001 najczęściej mieszkań na 1000 osób, ponad 20, przekazano w Lublinie, Zamościu, Chełmie i Białej Podlaskiej. We Lwowie efekty nowego budownictwa były o połowę niższe niż w miastach województwa lubelskiego. Generalnie w obwodzie lwowskim przekazano do użytku mało mieszkań, w większości rejonów poniżej 2 na 1000 ludności.

Podstawową przyczyną narastających różnic pomiędzy strefami podmiejskimi (np.: lwowską, lubelską), gdzie nowe budownictwo rozwija się najintensywniej, a terenami rolniczymi, obszarami silnie depopulacyjnymi, o niewielkim przyroście nowych mieszkań, jest sytuacja ekonomiczna ludności. W konsekwencji tego zjawiska wyraźnie zarysowują się obszary podmiejskie, gdzie znaczny wpływ na charakter wsi i standardy mieszkaniowe wywiera ludność pochodząca z miasta (przeważnie inteligencja) oraz tereny peryferyjne, z przeważającą ludnością rolniczą.



Ryc. 4. Średnia liczba mieszkań przekazanych do użytku na 1000 osób w obwodzie lwowskim i województwie lubelskim w latach 1995–2001 (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)

Average number of dwellings completed in L'viv district and Lublin voivodship in the years 1995–2001 (per 1,000 population)

Z badań ukraińskich geografów wynika, że w latach 90. największy wzrost budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego odnotowano na obrzeżach Lwowa (Juraś, Posatsky 1999). Jego koncentracja nastąpiła wzdłuż obwodnicy miejskiej i głównych dróg wylotowych z miasta. Rozwój budownictwa w strefie podmiejskiej Lwowa spowodował, że tylko w latach 1999–2000 wyznaczono ponad 1500 nowych działek budowlanych. Podobnie jest też w regionie lubelskim, gdzie najczęściej domów buduje się wokół Lublina. W latach 1999–2000 w gminach bezpośrednio przylegających do miasta wydano blisko 1,4 tys. pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Problemem jest natomiast wyposażenie tych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę, głównie drogi i sieć kanalizacyjną.

Przejawem zmian w budownictwie mieszkaniowym jest także prywatyzacja mieszkań. W początkowym etapie transformacji ustrojowej w obu krajach dokonała się zmiana struktury własnościowej mieszkań. Efektem tego procesu jest to, że w 2000 roku w obwodzie lwowskim 81,9% wszystkich zasobów mieszkaniowych stanowiły zasoby prywatne, 3,9% państwowe, 9,4% komunalne, pozostałe 4,8% to zasoby kolektywne (zespołowe). W tym samym roku na Lubelszczyźnie było około 680 tys. mieszkań. W rękach spółdzielni mieszkaniowych znajdowało się 24,3% wszystkich mieszkań (w tym 70,1% to mieszkania własnościowe), zakłady pracy dysponowały 21,7% zasobów, wspólnoty mieszkaniowe – 3,6%, pozostała część, blisko 70%, to mieszkania prywatne.

W kontekście analizowanych zagadnień nowego budownictwa niezmiernie istotnym problemem jest jego wpływ na przekształcenia osadnictwa wiejskiego, w zakresie takich cech, jak wielkość wsi, kształt zabudowy oraz stopień jej skupienia lub rozproszenia. Zarówno na Ukrainie, jak i w Polsce większość istniejącego budownictwa powstała po II wojnie światowej. Na Ukrainie udało się w tym czasie znacznie poprawić sytuację w zakresie stopnia skupienia zabudowy. Natomiast w Polsce wiejska sieć osadnicza jest bardzo rozdrobniona. Wsie są nieregularne, posiadają przysiółki o różnej wielkości, gdy ukraińskie na skutek reform agrarnych, są większe od polskich, bardziej skupione, łatwiejsze do modernizacji. Cechują się jednak rzadszym występowaniem i przez to większymi odległościami pomiędzy poszczególnymi osiedlami (Żółtowska 2001).

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE SYTUACJĘ MIESZKANIOWĄ W BADANYCH KRAJACH

W roku 2001 Ukraina posiadała ponad 18,9 mln mieszkań. Prawie 64% tych zasobów znajdowało się w miastach, a więc mniej niż wynosił ich udział w liczbie ludności kraju (67%). To porównanie wskazuje, że tzw. przestronność mieszkań, wyrażona powierzchnią użytkową mieszkań w m² przypadającą

na 1 mieszkańca, była wyraźnie korzystniejsza na wsi ukraińskiej (gdzie wynosiła 23,3 m²) niż w miastach (tab. 3). Z kolei w Polsce było w tym czasie 11,9 mln mieszkań, a ich podział na miasto i wieś był zbliżony do udziału w liczbie ludności. W rezultacie wskaźniki przestronności mieszkań w mieście i na wsi niewiele się od siebie różniły.

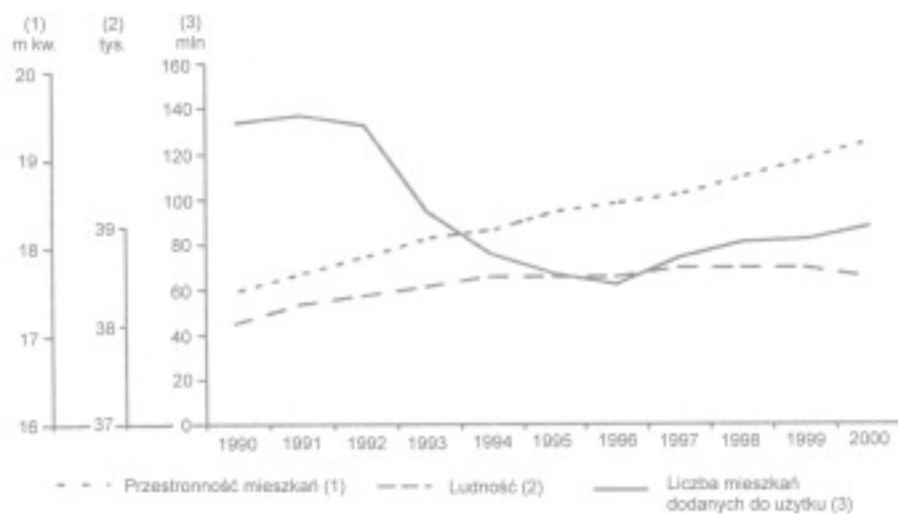
Tab. 3. Podstawowe dane charakteryzujące sytuację mieszkaniową Polski i Ukrainy
Basic housing indexes in Poland and Ukraine

	1990								2001			
	Zasoby mieszkaniowe (mln m ² pow. użytkowej)		Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca		Zasoby mieszkaniowe (mln m ² pow. użytkowej)		Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca		Zasoby mieszkaniowe (mln m ² pow. użytkowej)		Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca	
	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś
Polska	395,4	261,2	17,2	18,1	423,0	271,9	18,2	18,6	454,0	283,2	19,6	19,3
Ukraina	574,3	347,8	16,5	20,6	616,6	361,7	17,8	21,9	653,4	372,7	19,9	23,3

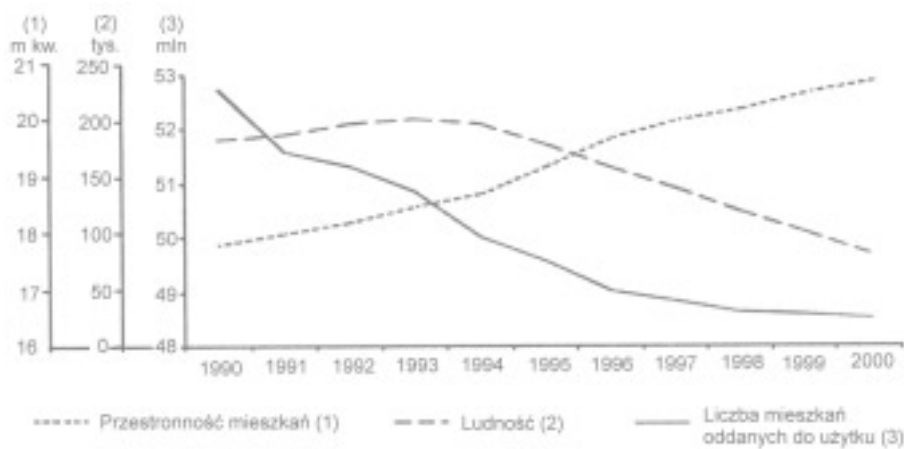
Źródło: Opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU.

Przedstawiona sytuacja mieszkaniowa miast i wsi w badanych krajach ukształtowała się, jak już wyżej wspomniano, w dużym stopniu w latach 90. ubiegłego wieku pod wpływem zmieniającej się skali nowego budownictwa i zachodzących procesów ludnościowych. Generalnie można stwierdzić, że znacznie wyższe tempo przyrostu nowych mieszkań miała Polska (o ponad 50%). Jednak istotny wpływ na przytoczone wcześniej wartości wskaźników charakteryzujących przestronność mieszkań miał w obydwu krajach przebieg procesów ludnościowych. Można go dobrze scharakteryzować na podstawie ryc. 5 i 6, z których wynika, że na Ukrainie na szybki wzrost wskaźnika tej przestronności po roku 1994 główny wpływ wywarł pogłębiający się spadek zaludnienia. W Polsce regresu liczby mieszkańców w tym czasie nie było, niemniej spowolnienie tempa rozwoju demograficznego, które na przełomie wieków przeszło w stagnację, miało również znaczny wpływ na wskaźniki przestronności.

Negatywne procesy ludnościowe na wsi ukraińskiej trwają już od początku lat 80., natomiast w miastach wystąpiły dopiero pod koniec lat 90. Z badań wiadomo, że obok bardzo dużych spadków przyrostu naturalnego obszary wiejskie cechowały się również ujemnym bilansem ruchu migracyjnego (Flaga 2000; Jagielski 1994, 2001). W ostatnim dziesięcioleciu liczba ludności na Ukrainie zmniejszyła się prawie o 2,5 mln (około 4,8%), przy czym na wsi ubytek ludności wyniósł w tym okresie około 7%, a w mieście 3,7%. Te zmiany ludnościowe przy nawet niewielkim przyroście nowego budownictwa stały



Ryc. 5. Zmiany przestronności mieszkań, liczby ludności i liczby mieszkań oddanych do użytku w Polsce w latach 1990–2001 (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS)
 Changes in usable floor space per person, number of population and number of dwellings completed in Poland in the years 1990–2001



Ryc. 6. Zmiany przestronności mieszkań, liczby ludności i liczby mieszkań oddanych do użytku na Ukrainie w latach 1990–2001 (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych DKSU)
 Changes in usable floor space per person, number of population and number of dwellings completed in Ukraine in the years 1990–2001

się główną przyczyną wydatnego wzrostu powierzchni mieszkalnej przypadającej w tym kraju na 1 osobę (ryc. 6). Natomiast w Polsce na poprawę przestronności mieszkań największy wpływ wywarło nowe budownictwo mieszkaniowe, w mniejszym stopniu zmiany ludnościowe (ryc. 5).

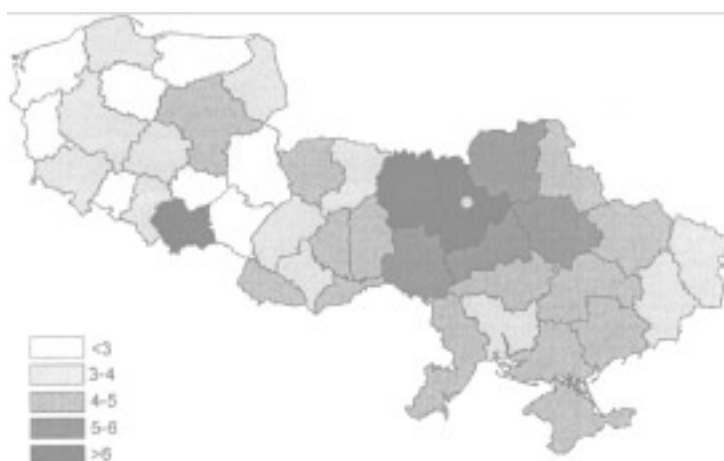
Do ciekawych wniosków prowadzi analiza zróżnicowania przestrzennego wskaźnika przestronności mieszkań w odniesieniu do ukraińskich obwodów i polskich województw (ryc. 7). Wskazuje ona na wyraźny związek wielkości tego wskaźnika z charakterem społeczno-ekonomicznym poszczególnych obszarów, a na Ukrainie także ze wspomnianymi wcześniej problemami demograficznymi. Uwagę zwraca przede wszystkim zachodnia Ukraina i południowo-wschodnia Polska, które miały podobną sytuację w zakresie przestronności mieszkań (poniżej 19,5 m² na osobę), ponieważ czynniki, które ją kształtowały były do siebie zbliżone. Są to obszary głównie rolnicze lub rolniczo-przemysłowe, a zamieszkujące je rodziny są przeważnie wielodzietne. Natomiast pozostałe części krajów wykazywały większe zróżnicowanie. Najlepsza sytuacja, powyżej 22,5 m² na osobę, występowała w obwodach centralnej Ukrainy (tereny rolniczo-przemysłowe), dobra zaś na obszarach przemysłowych wschodniej Ukrainy. Tutaj sytuację stymulowały głównie procesy depopulacyjne (ryc. 8) prowadzące w konsekwencji do dużych ubytków ludności. W Polsce największą przestronnością, powyżej 20,5 m² na osobę, odznaczały się mieszkania położone w dwóch różnych pod względem charakteru typach województw: silnie uprzemysłowionym i zurbanizowanym (śląskim) oraz rolniczym, które cechowała depopulacja (województwo podlaskie).



Ryc. 7. Przestronność mieszkań w 2000 roku (m²/osobę) (źródło: Opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)
Usable floor space per person in 2000 (m²/person)



Ryc. 8. Zmiany w liczbie ludności w Polsce i na Ukrainie w latach 1990–2001 (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)
Changes in population number in Poland and Ukraine in the years 1990–2001



Ryc. 9. Wzrost przestrzenności mieszkań w okresie 1985–2001 (w m^2) (źródło: opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU)
Growth in usable floor space per person between 1985 and 2001 (in m^2)

Jak to stwierdzono poprzednio, pod względem przestrzenności mieszkań lepsza sytuacja była w roku 2000 na Ukrainie. Podobnie też było pod względem zagęszczenia mieszkań. Na Ukrainie wynosiło ono 2,6 osoby na mieszkanie, wobec 3,2 w Polsce.

O ile pod względem przestrzenności i zagęszczenia mieszkań lepsza sytuacja występowała na Ukrainie, to standard ich wyposażenia w podstawowe urządzenia techniczne był w tym kraju zdecydowanie niższy niż w Polsce (tab. 4).

Dotyczyło to szczególnie wsi, gdzie tylko co dziesiąte gospodarstwo domowe posiadało w 2000 roku łazienkę, a co piąte centralne ogrzewanie. Natomiast w Polsce te wskaźniki były kilkakrotnie wyższe.

Tab. 4. Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje techniczne w roku 1995 i 2000 (%)
Dwellings basic installations in 1995 and 2000 (%)

Wyszczególnienie	1995				2000			
	Ukraina		Polska		Ukraina		Polska	
	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto	wieś	miasto
Wodociąg	15,2	71,5	76,2	96,7	17,9	75,3	83,1	97,6
Centralne ogrzewanie	11,2	69,5	49,7	77,8	18,3	72,8	54,4	80,8
Łazienka	8,2	65,4	61,5	86,0	11,1	70,0	67,6	88,3
Gaz	79,4	80,2	12,1	74,9	82,5	81,6	15,9	76,7

Źródło: Opracowano na podstawie materiałów źródłowych GUS i DKSU.

Dodatkowym problemem wsi ukraińskiej był zbyt wolny wzrost infrastruktury technicznej, prowadzący w konsekwencji do pogłębienia różnic w standardzie mieszkań w stosunku do miast. W latach 1995–2000, dla których uzyskano porównywalne dane, nie odnotowano tutaj większych zmian i nadal największym problemem była bardzo mała ilość wodociągów i łazienek, a więc urządzeń o podstawowym znaczeniu dla kształtowania warunków życia ludności (higieny, zdrowia itp.). W Polsce było pod tym względem zdecydowanie lepiej i w omawianym okresie udało się znacznie złagodzić różnice w stosunku do miast, szczególnie w przypadku wodociągów.

Pod względem powierzchni mieszkalnej również Polska wypada korzystniej od Ukrainy. Przeciętne mieszkanie ukraińskie miało w 2001 roku powierzchnię 57 m², podczas gdy polskie 62 m².

PODSUMOWANIE

Przeprowadzone porównanie mieszkalnictwa Polski i Ukrainy uwidacznia wiele podobieństw, ale wskazuje także na istotne różnice między tymi krajami. Generalnie tempo rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego było w okresie transformacji gospodarczej bardzo niskie. Począwszy od 1990 roku obserwuje się ciągły spadek efektów budowlanych, przy czym od roku 1997 w Polsce następuje powolna poprawa w liczbie nowo budowanych mieszkań, a na Ukrainie tendencje spadkowe pogłębiają się. Problemem są także duże różnice regionalne w liczbie oddawanych do użytku mieszkań, które są konsekwencją występowania różnych uwarunkowań lokalnych (przede wszystkim sposobu za-

robowania ludności). O wiele więcej mieszkań powstaje w miastach i ich strefach niż na obszarach wiejskich.

Standard warunków mieszkaniowych na Ukrainie był niższy niż w Polsce. Mieszkania były mniejsze i słabiej wyposażone w infrastrukturę techniczną. Poprawa wskaźnika przestronności mieszkań na Ukrainie była w rzeczywistości efektem silnych procesów depopulacyjnych charakterystycznych dla znacznej części tego kraju.

Mimo niewielkiej skali nowe budownictwo posiada znaczący wpływ na poprawę warunków mieszkaniowych ludności. Nowe mieszkania są coraz większe powierzchniowo i z reguły pełniej wyposażone w podstawowe instalacje techniczne.

LITERATURA

- Čiselnist Najawnogo Naseleennja Ukrainy na 1 sičnja 2001 roku. Deržavnyj Komitet Statystyky Ukrainy, Kyjiv, 2001.
- Flaga M. 2000: Procesy demograficzne na Ukrainie w okresie transformacji ustrojowej. *Czasopismo Geograficzne*, LXXI: 3-4.
- Gorczyca M. 1994: Mieszkalnictwo na Ukrainie. *Wiadomości Statystyczne*, z. 4, GUS, Warszawa.
- Jagielski A. 1994: Trends and Patterns of Population in Ukraine and Poland. *Studia Demograficzne*, 4 (118). PAN KND. Warszawa.
- Jagielski A. 2001: Z badań nad współczesnymi problemami demograficznymi Ukrainy i Polski. *Człowiek i Przestrzeń*. Kraków.
- Juraś J., Posatsky B. 1999: Przemiany przestrzenne w budownictwie mieszkaniowym Lwowa w latach 90. [W:] *Budownictwo mieszkaniowe w latach 90. zróżnicowanie przestrzenne i kierunki rozwoju*. T. Marszał (red.), Biuletyn PAN i KPZK, z. 190. Warszawa.
- Kulesza H. 1995: Sytuacja mieszkaniowa w pierwszych latach transformacji w województwach. *Biuletyn, zeszyt 170*, PAN, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Województw, 2001. Główny Urząd Statystyczny. Warszawa.
- Rocznik Statystyki Międzynarodowej, 2000. Główny Urząd Statystyczny. Warszawa.
- Roczniki statystyczne Rzeczypospolitej Polskiej, GUS, Warszawa, 1990-2001.
- Statystyczny orynek Ukrainy za 2001 rik. Deržavnyj Komitet Statystyky Ukrainy, Kyjiv 2001.
- Žitlowe i komunalne gospodarstwo L'vivs'koji oblasti, 2001. Deržavnyj Komitet Statystyky Ukrainy, L'viv.
- Żółtowska J. E. 2001: Wiejska sieć osadnicza na pograniczu polsko-ukraińskim. *Wieś i Rolnictwo*, 3 (112). PAN IRWiR. Warszawa.

SUMMARY

At the beginning of transformation, Poland and Ukraine were characterized by significant deficit of dwellings. Moreover, a great part of the dwellings was not equipped with basic installations, e.g. central heating and water-line system. Such a situation made inhabitants life conditions very difficult.

The paper deals with some issues regarding the development of housing construction in both mentioned countries after collapse of communism. The subject is of exceptional importance due to vital role for socio-economic improvement of the countries. Tendencies in housing construction can be considered as one of the main indexes that reflect changes in economy.

Comparison of housing situation in Poland and Ukraine allows to present some differences and similarities between these two countries. In general, the rate of development in new housing construction was rather low during the whole period of transformation. As consequences of various economic conditions of inhabitants, differences in the number of dwellings completed can be observed. Much more houses are built in towns and suburban areas than in typically rural areas.

Standard of dwellings in Ukraine was distinctly lower than in Poland. Ukrainian houses had less usable floor space and were worse equipped with installations.

Despite low level, new housing construction has noticeable influence on improvement of housing situation. New buildings are bigger and more modern.