

Mieszkalnictwo jako dobro wiodące w gospodarce

Ewa Krakowińska

Presja społecznych i ekonomicznych czynników na rozwój budownictwa mieszkaniowego w naszym kraju jest bardzo widoczna.

Mimo wielu deklaracji politycznych składanych w różnych okresach rozwoju gospodarczego i krótkotrwałych przyspieszeń w budownictwie mieszkaniowym sytuacja w tej dziedzinie pozostaje nadal jednym z najważniejszych problemów społeczno-gospodarczych.

Rozwiązanie kwestii mieszkaniowej jest zadaniem niezwykle złożonym, gdyż z jednej strony nie ustaje nacisk społecznych potrzeb mieszkaniowych, a z drugiej strony rezonans dynamiki wzrostu budownictwa mieszkaniowego sięga niemal wszystkich dziedzin życia gospodarczego. Dlatego rozwiązanie kwestii mieszkaniowej bazuje na społecznej wadze problemu mieszkaniowego oraz na wykorzystaniu mieszkalnictwa jako jednego z możliwych elementów programu stabilizowania i rozwoju gospodarki narodowej.

Mieszkalnictwo może być w świadomy sposób wykorzystywane do wywoływania istotnych zmian po stronie produkcji i konsumpcji, zarówno w wartości rzeczowej, finansowej, jak i regulacyjnej gospodarki.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ma ogromne znaczenie z ogólnogospodarczego punktu widzenia, gdyż poza bezpośrednią rolę celu produkcji na dziś, również stopień i formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wywierają silny wpływ na ogólny poziom cywilizacyjny ludności, na ewolucję struktury konsumpcji, warunki startu młodego pokolenia itp. Szeroko rozumiane konsekwencje związane z posiadaniem mieszkania w skali mikroekonomicznej (gospodarstw domowych) oraz makroekonomiczne uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa pozwalają zauważyć, że przy występującym obecnie deficycie mieszkań ograniczone są możliwości ich wykorzystania jako instrumentu pozwalającego sterować rozwojem społeczno-gospodarczym, a mieszkalnictwo jako dobro wiodące może spełnić aktywną rolę (po przekroczeniu

pewnego progu ilościowego) w gospodarce rynkowej, co może stanowić punkt wyjścia dla świadomego spożytkowania tego zjawiska w sposób efektywny.

Dziesięcioletni okres transformacji systemowej w istotny sposób wpłynął na warunki materialne gospodarstw domowych w Polsce. Wyodrębniły się grupy społeczne, które w pełni odnalazły się w nowej rzeczywistości (powstały nowe grupy społeczno-ekonomiczne o własnym stylu życia i preferencjach konsumpcyjnych), ale też pojawiły się grupy społeczne, które nie potrafiły (albo nie mogły) z przyczyn obiektywnych dostosować się do nowej rzeczywistości, co związane jest z obniżaniem ich kondycji ekonomicznej (ubożeniem).

Zainicjowane po 1989 roku reformy gospodarcze wywołały wiele zjawisk pozytywnych takich jak: urynkowanie gospodarki, wzrost gospodarczy, ograniczenie inflacji, ogólną poprawę warunków życia ludności, zwiększenie suwerenności konsumentów w procesie podejmowania decyzji konsumpcyjnych.

W sytuacji gdy znaczna część zasobów pieniężnych ludności ma charakter funduszu swobodnych decyzji, zachodzi potrzeba świadomego sterowania rozdysponowaniem owych środków. Sterowanie takie powinno bazować między innymi na założeniu, że gdy rosną środki pieniężne ludności, to samo dzieje się z liczbą ich potrzeb, ale jednocześnie wzrasta ich selektywność. Ten atrybut potrzeb jednak nie powinien nabierać charakteru żywiołowego, lecz może być aktywnie wykorzystywany do realizacji celów taktycznych i strategicznych. Nie można tu nie docenić istniejącej w każdych warunkach motywacyjnej roli konsumpcji. W krótkich okresach grupy dóbr konsumpcyjnych zapewniających spełnienie tych funkcji zmieniają się pod wpływem realiów produkcyjnych i podażowych, ale w długim horyzoncie czasowym raz rozbudzony

w świadomości konsumenta mechanizm rozwoju hierarchii potrzeb wykazuje jednokierunkową tendencję, a natężenie funkcji motywacyjnej nie maleje w warunkach załamania gospodarczego. Wydaje się, że nabiera ono szczególnego znaczenia, gdyż:

- a) do przewyciężenia załamania gospodarczego, np. wynikającego z niedostatecznej podaży, niezbędnym warunkiem jest istnienie realnej motywacji do pracy, a zatem objawia wówczas potrzeba precyzyjnego zidentyfikowania grupy dóbr, które tak oddziałują na nabywcę, oraz
- b) przy znacznie zawężonych środkach produkcyjnych należy je skierować właśnie na te dobra, by uzyskać maksymalny efekt sprzężenia konsumpcja – produkcja.

W długim okresie w dziedzinie konsumpcji występuje zatem zjawisko selektywnego rozwoju. Empirycznym wykładnikiem selektywnego rozwoju konsumpcji są pewne dobra i usługi, które ze względu na swój specyficzny charakter przejawiający się w ich silnie aktywnym stosunku do innych dóbr czy usług można określić mianem dóbr wiodących. Dobra wiodące są generatorami nowych jakościowo sytuacji i działań w systemie ekonomiczno-społecznym.

Istnienie zjawisk będących impulsami zmian czy rozwoju nie jest niczym nowym, choć odnoszono je do sfery produkcji, mówiąc o gałęziach, czy sektorach wiodących (Rostow 1953), które w każdej z „epok” rozwoju techniki i ekonomiki świata czy poszczególnych krajów odegrały decydującą rolę. Niemniej można stwierdzić, że źródłem zmian w dziedzinie techniki (i w sferze wytwarzania) jest odpowiednio silne odczuwanie pewnych potrzeb konsumpcyjnych, zrodzonych pod wpływem określonych działań i przeobrażeń w sferze produkcji. Podejście oparte na ścisłych związkach przyczynowo-skutkowych sfery produkcji i konsumpcji daje większe możliwości poznania rozwoju zjawisk rzeczywistych (pytanie o źródła), jak i ich jednoznacznych następstw (pytanie o skutki).

W swoich rozważaniach uwaga skupiłam się na sferze konsumpcji, nie pretendując do określenia pełnego zakresu oddziaływania dobra wiodącego na sferę wytwórczą.

Dobra wiodące nie są same w sobie czymś niezwykłym czy nowym i nie stanowią one wyłącznie przedmiotu zaspokojenia zatamizowanej potrzeby nabywcy, lecz

wyzwalają w nim określone zachowania w dalszym jego „postępowaniu” na rynku (i nie tylko na nim), kreując lub hamując popyt na inne dobra lub usługi. Nie jest nawet istotne, czy sam nabywca zdaje sobie z tego sprawę. Ważny jest fakt, że jeśli uzmysłowimy sobie istnienie dóbr wiodących i następstw związanych z ich pojawieniem się na rynku, to można w sposób świadomy tak kierować podażą, aby selektywny popyt konsumenta był z punktu widzenia ogólnospołecznego w znacznym stopniu zdeterminowany, choć z indywidualnego punktu widzenia swobodny i dowolny. Trzeba jednak pamiętać, że ta swoboda wyboru konsumenta ma określone granice, określony zasięg wyznaczony przez rynkowe pole oddziaływania dobra wiodącego (segment rynku). Pole oddziaływania dobra wiodącego na rynku można nazwać klasą dóbr towarzyszących określonemu dobru wiodącemu. Jeżeli przyjmiemy, że postawy konsumentów podlegają zjawiskom ewolucji, to możliwe staje się ich kształtowanie w kierunku zgodnym ze społeczną i ekonomiczną racjonalnością.

W potraktowaniu pewnych dóbr lub usług jako dóbr wiodących zawarty jest pewien pierwiastek pozytywnie je wartościujący, taki mianowicie, że identyfikacja dobra wiodącego oraz rozpoznanie rynkowego pola jego oddziaływania (segmentu rynku, którym ono rządzi), a więc dóbr towarzyszących mu, daje swoiste jakościowo narzędzie kształtowania dynamicznej struktury spożycia w długim okresie. Identyfikacja dobra X jako dobra wiodącego oraz dóbr x_1, x_2, x_3, \dots jako dóbr towarzyszących mu, w sposób istotny zmniejsza probabilistyczny (nie rzadko nawet przypadkowy) charakter przewidywania co do kształtu dynamicznej struktury spożycia.

Główną zaletą koncepcji dóbr wiodących wydaje się być ich narzędziowy charakter. Przyjęcie do realizacji określonego dobra wiodącego, po rozpoznaniu segmentu rynku, którym ono rządzi, przesądza w dużym stopniu o dynamicznej strukturze spożycia w długim okresie. Dobro wiodące ma na tyle szerokie rynkowe pole oddziaływania, że różnice w konsumpcji w zależności od dobra wiodącego i wybranego do realizacji wariantu jego upowszechnienia nie polegają na uboższej czy bogatszej konsumpcji, lecz na innej jej strukturze. Przemiany w strukturze konsumpcji ze społecznej perspektywy można określić jako

bardziej lub mniej pożądane, ale z indywidualnego punktu widzenia każda z nich będzie akceptowana jako zaspakajająca rodzące się potrzeby realizacji takiego, a nie innego dobra wiodącego. Chodzi o to, że indywidualny posiadacz dobra wiodącego będzie przede wszystkim poszukiwał na rynku dóbr towarzyszących mu i jeśli je znajdzie, będzie usatysfakcjonowany. Widzimy zatem, że taki mechanizm zawiera w sobie cechy systemu motywacji.

Narzędziowy charakter koncepcji dóbr wiodących przejawia się również w sferze produkcji, bowiem decyzja o upowszechnianiu dobra X pociąga za sobą nie tylko wzrost produkcji dobra X, lecz równocześnie wpływa na produkcję dóbr towarzyszących x_1, x_2, x_3, \dots , przy czym ryzyko produkcji chybionej minimalizuje się, a więc niepewność decyzji inwestycyjnych zostaje ograniczona i pojawia się inklinacja do efektywniejszego wykorzystania zdolności produkcyjnych, co jest bardzo istotne z punktu widzenia społecznych kosztów produkcji, w warunkach globalnej ograniczoności czynników wytwórczych. Przy czym należy pamiętać, że niska jakość produkcji może spowodować, że na skutek działania efektu naśladownictwa indywidualny nabywca będzie poszukiwał nieco odmiennego zestawu dóbr towarzyszących niż oferowany na rynku.

Dobra wiodące zawierają na ogół atrybut fizycznej nowoczesności, wymagającej do ich produkcji użycia aparatu wytwórczego o wysokim poziomie technologii. Z drugiej strony ich upowszechnianie należy rozumieć jako produkcję o dużej skali, stają się, więc one elementem stymulującym wzrost produktywności czynników wytwórczych. Dobra wiodące mogą być elementem dynamizującym nie tylko konsumpcję, ale i procesy produkcyjne, wymuszając modernizację zarówno w ramach istniejących związków między cechami użytkowymi dóbr, jak również w ramach istniejących więzi technologiczno-organizacyjnych.

Pojawienie się dobra wiodącego wywołuje wielokanałowe skutki we wszystkich sferach makrosystemu, na przykład może pociągać za sobą zmiany krajobrazu urbanistycznego lub też przyspieszać egalitaryzację (na przykład kulturalną) albo pogłębiać stratyfikację społeczeństwa, itp.

W celu dokonania syntezy powyższych rozważań spróbujmy zdefiniować dobra wiodące.

Dobra wiodące są to dobra o przeznaczeniu konsumpcyjnym, które dynamizują gospodarkę w sensie pobudzenia zachowań ludności na wszystkich „etapach życia” danych dóbr (wytworzenia, dystrybucji i konsumpcji) oraz w najwyższym stopniu wpływają na strukturę spożycia przez swą atrakcyjność dla konsumentów i indukowanie popytu na inne dobra (Jędrzejczak 1981).

Przedstawiona definicja zawiera w sobie najistotniejsze cechy dóbr wiodących i należy ją tylko wzbogacić o element dotyczący ich wspomnianego wyżej narzędziowego charakteru.

Trudno może arbitralnie przesądzić, jakie dobra są wiodące w warunkach polskich, tym nie mniej, biorąc pod uwagę silnie rozbudzone potrzeby ludności, można podjąć próbę określenia dóbr, których pojawienie się na rynku nieuchronnie powoduje wyraźne zauważalne przesunięcia w strukturze konsumpcji.

Dobraimi takimi są: nowoczesne mieszkanie, samochody osobowe, domy, oraz „dobra zagospodarowujące czas wolny” w szerokim znaczeniu.

Mieszkaniu przypada szczególna rola wśród dóbr i usług zaspakajających potrzeby współczesnego człowieka. Trudno jest też negować jego rolę jako czynnika, który może absorbować w znacznym stopniu dochody ludności w sposób bezpośredni wynikający z kosztów utrzymania, jak i pośredni, kiedy rozważać nabywanie dóbr i usług związanych z posiadaniem mieszkania. Dobra towarzyszące mieszkaniu mogą stanowić rynkowe pole jego oddziaływania, o czym mówi druga część definicji dobra wiodącego. Należy podkreślić, że definicja ta nie precyzuje rodzaju popytu, tzn. nie mówi, czy jest to popyt rosnący, czy malejący. W związku z tym należy powiedzieć, że mieszkanie jako potencjalne dobro wiodące może wywoływać efekt komplementarny i substytucyjny. Oba te efekty należy rozumieć szeroko. Do dóbr o charakterze komplementarnym zaliczyć można te dobra i usługi, których spożycie wzrasta wraz z zakupem lub otrzymaniem mieszkania lub realnym terminem jego otrzymania. Mieszkanie rodzi zatem nowe potrzeby i chęć zaspokojenia ich wpływa na ich zakres i jakość. W tej grupie dóbr można wymienić wydatki wyłączone związane z mieszkaniem, reprezentujące często ilościowy aspekt zaspokojenia potrzeby „schronienia

się”, związane z poziomem wyposażenia lokalu w instalacje i inne elementy decydujące o jego jakości oraz wydatki związane z jego wyposażeniem w niezbędny sprzęt, jak: meble, bielizna pościelowa, sprzęty ceramiczne, szklane, firanki itp. Wydatki na zakup tych dóbr charakteryzują się wysokim współczynnikiem elastyczności. Natomiast wydatki na opał, energię elektryczną i ciepłą, charakteryzują się niską elastycznością. Zaspokojenie najpilniejszych potrzeb związanych z mieszkaniem wywołuje dodatkowy popyt na artykuły trwałego użytku o charakterze komplementarnym w stosunku do mieszkania. Dotyczyć to może takich dóbr jak: zakup tapet, elektrycznych lamp oświetleniowych, nowoczesnego sprzętu elektronicznego itp.

Rozległość nabywanych dóbr jest bardzo duża, może więc ona wpływać na zmianę struktury konsumpcji gospodarstw domowych, która może być ograniczona z punktu widzenia dochodów. W rezultacie zmiany w strukturze konsumpcji gospodarstw domowych będą przybierały formę efektu substytucyjnego, który będzie polegał na „wypieraniu popytu” (tzn. jego zmniejszeniu lub zanikaniu), na pewne dobra, na skutek ponieszenia wydatków na mieszkania. Zmniejszenie popytu na pewne dobra wynikać może z przyczyn natury ekonomicznej, jak i pozaekonomicznej. Niektóre dobra gospodarstwa domowe mogą nabywać w mniejszych ilościach lub nabywać dobra substytucyjne, ale tańsze. Dużą rolę będą tu odgrywały względy oszczędnościowe, gdyż mieszkanie wiąże znaczną część dochodów gospodarstw domowych w momencie wejścia w jego posiadanie. Przykładem najbardziej charakterystycznych dóbr, których spożycie jest wynikiem efektu substytucyjnego, może być odzież, usługi pralnicze, drobne naprawy itp.

Rozpoznanie z jednej strony zestawu dóbr towarzyszących mieszkaniu, a z drugiej strony znajomość „sprężyn”, które przesuwają proporcje w strukturze konsumpcji i zmieniają ją zarazem, sprawia, że można tak kierować podażą dóbr, aby dynamika wszystkich tych posunięć podążała w określonym kierunku, zmieniając jednocześnie strukturę konsumpcji gospodarstw domowych.

Oczywiście należy pamiętać o tym, że rola mieszkania jest szersza, aniżeli przedstawiony dotychczas możliwy wzrost wydatków na jego utrzymanie i urządzenie.

Nowoczesne mieszkanie staje się miejscem wypoczynku, regeneracji sił, czynnikiem sprzyjającym konsolidacji życia rodzinnego, więzi społecznych oraz materialną podstawą indywidualnego rozwoju członków społeczeństwa. Mieszkanie staje się wreszcie uosobieniem indywidualnych dążeń i ambicji każdego człowieka, dając mu możliwość uzewnętrznienia własnego, osobistego stylu życia. Podobnie jest z budową własnego domu, przy czym szersze są w tym wypadku pewne płaszczyzny angażujące osobowość konsumenta.

Rzecz jasną jest zatem, że większość tych jakościowych i socjopsychologicznych aspektów posiadania mieszkania czy budowy domu będzie wymagało nabycia określonych dóbr. Jeśli dodać do tego, że władze państwowe, zarówno rządowe, jak i samorządowe, mają prawny obowiązek prowadzenia polityki umożliwiającej posiadania przez każdą rodzinę samodzielnego mieszkania, to trudno w tym przypadku nie mówić o wiodącej pozycji mieszkania (domu) w kształtowaniu struktury spożycia.

Stabiej wyczuwalnym, ale mającym również istotne znaczenie pozarynkowego oddziaływania dobra wiodącego są elementy, o których mówi pierwsza część definicji. Z natury są to elementy jakościowe, a więc trudno kwantyfikowalne lub w ogóle nie możliwe do ścisłego określenia. Pominiecie ich byłoby jednak dużym uproszczeniem, gdyż oznaczałoby niedocenianie czy wręcz kwestionowanie czynnika jakościowego w rozwoju gospodarki.

O jednym z aspektów tego jakościowego oddziaływania wspomniałam, mówiąc o narzędziowym charakterze dóbr wiodących w sferze produkcji. Tym nie mniej należy powiedzieć, że rozwój budownictwa mieszkaniowego powoduje korzystne efekty ekonomiczne, jak tworzenie nowych miejsc pracy, spadek realnego bezrobocia, wzrost dochodu i majątku narodowego, stymuluje rozwój wielu gałęzi przemysłu i usług (gospodarka komunalna) związanych z budową i wyposażeniem mieszkań, a także umożliwia uzyskanie efektów urbanistycznych – przebudowę i modernizację miast i osiedli, unowocześnienie infrastruktury.

Należy powiedzieć, że samo mieszkanie może być bardzo atrakcyjnym dobrem wiodącym w sensie użytkowym. Zaspakaja ono potrzeby (poza podstawowymi) bardziej

wyszukane, uznane za potrzeby wyższego rzędu, a związane z reguły z uzyskaniem ogólnych efektów cywilizacyjnych przez stworzenie warunków do społecznego i kulturalnego rozwoju jednostki i grup (kultura, oświata, rozrywka, wypoczynek itp.). Sytuacja mieszkaniowa ma też istotny wpływ na problemy demograficzne, na liczbę zawieranych małżeństw i dzieci przychodzących na świat.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb wyższego rzędu związanych z mieszkaniem pobudzają aktywność społeczeństwa, między innymi zawodową, zwiększają chęć podnoszenia kwalifikacji poprzez permanentne dokształcanie, wyzwalając zdolność do innowacyjności.

Zaspokojenie podstawowych potrzeb, takich jak posiadanie mieszkania, oraz chęć zaspokojenia potrzeb wyższego rzędu związanych z mieszkaniem, sprzyja procesom rozwoju psychicznego jednostki, staje się czynnikiem kulturotwórczym, co ma wpływ na twórczy stosunek do wykonywanej pracy, spełniając funkcje motywacyjną, powoduje też zmniejszenie ekonomicznego i społecznego dystansu pomiędzy Polską, a krajami wysoko rozwiniętymi Europy. Następuje zwiększenie komfortu społecznego i politycznego w kraju.

Z punktu widzenia obecnego stanu rozwoju budownictwa mieszkaniowego nie można mówić o prostym wariantowaniu upowszechniania mieszkania jako dobra wiądanego – po prostu nie istnieje taka alternatywa: zapewnić społeczeństwu mieszkania, czy nie. Problem ten można rozpatrywać w sposób bardziej złożony, szczególnie w dłuższym okresie czasu. Można na przykład przyjąć wariant egalitaryzacyjny, budując mieszkania małe i średniej wielkości, można przyjąć wariant stratyfikacyjny, określając proporcje budowy mieszkań dużych (wieloizbowych) oraz mieszkań mniejszych, jak również popierać rozwój budownictwa indywidualnego.

Mieszkanie może być zatem szczególnie dobrem wiodącym, bowiem zaspakaja podstawowe potrzeby ludności i jednocześnie kreuje potrzeby wyższego rzędu. O ile rozwój motoryzacji indywidualnej wyzwala w społeczeństwie głosy za i przeciw (hałas, zanieczyszczenie środowiska, trudności komunikacyjne – zatłoczone ulice, brak obwodnic), o tyle rozwój mieszkalnictwa podlega silnej presji społecznej, i w tym przypadku mieszkań nie spotyka się gło-

sów protestu, a przeciwnie – jak najwyższej aprobaty, czy wręcz nacisku na ich upowszechnianie.

Decydujący wpływ na rolę mieszkania w strukturze konsumpcji wywiera system finansowania gospodarki mieszkaniowej. Z czysto teoretycznego punktu widzenia możliwe są dwa przeciwstawne rozwiązania tej kwestii.

Pierwsze rozwiązanie polega na całkowitym przejściu przez państwo finansowania gospodarki mieszkaniowej. W systemie tym państwo buduje i przydziela mieszkania, pobierając za nie niewielkie opłaty, które nie odgrywają większej roli w budżetach gospodarstw domowych. Również bieżąca eksploatacja, modernizacja i remonty finansowane są ze środków państwowych. W ten sposób całość gospodarki mieszkaniowej jest realizowana w ramach społecznego funduszu spożycia, bez powiązania z indywidualnymi efektami pracy, choć kryteria przydziałów mieszkań mogą być różne. Jak wiemy, taki model finansowania gospodarki mieszkaniowej nie jest możliwy do zrealizowania, gdyż może doprowadzić do tego, że władze decydują o tym, jak społeczeństwo ma mieszkać, bezpośrednio ingeruje w sam proces organizacji i technologicie budowlane, co może doprowadzić do marnotrawstwa wysiłku społecznego (niska wydajność pracy, niedopasowanie budowanych mieszkań do potrzeb ludności itp.).

Drugie z możliwych teoretycznych rozwiązań polega na oparciu gospodarki mieszkaniowej na zasadach pełnej odpłatności, przy czym możliwych jest wiele systemów opłat. Nadanie mieszkaniu charakteru dobra w pełni pokrywanego z dochodów osobistych, czyli dobra rynkowego, ze społecznego punktu widzenia jest trudne do zrealizowania, bowiem rodzi się w tym wypadku dylemat: czy cena mieszkania powinna być dostosowana do istniejących relacji płacowych, czy relacje płacowe powinny uwzględniać cenę mieszkania opartą na społecznym koszcie usługi mieszkaniowej?

Po 1989 roku dzięki przemianom, jakie nastąpiły w Polsce, nowo budowane mieszkania traktowane są prawie wyłącznie jak towar rynkowy i ich ceny całkowicie reguluje rynek, a występujące dysproporcje w popycie i podaży w sposób automatyczny spowodowały zjawiska spekulacji i doprowadziły do gwałtownego wzrostu cen mieszkań. Spowodowało to, że czas oczekiwania

na mieszkanie skrócił się do zera, ale tylko dla tych, których stać na jego zakup mieszkania (na pokrycie jego pełnego kosztu), a jednocześnie nastąpiła eliminacja z rynku ludności słabiej uposażonej, dla której czas uzyskania samodzielnego mieszkania znacznie się wydłużył albo znikła nadzieja na jego uzyskanie kiedykolwiek.

Na rynku 80–90% transakcji mieszkaniowych wspomaganych jest kredytem, stąd podwyżki stóp procentowych mają wyraźny wpływ na zdolność kredytową ludności i inwestorów, a także na zwiększenie marży na kredytach przez banki, a zatem marża będzie zależała od wysokości wkładu własnego. Może to sprawić, że mieszkań będzie budowanych mniej, a także do pozornej nadwyżki mieszkań spowodowanej spadkiem popytu na mieszkania udostępnianych na warunkach rynkowych. Obecnie możemy zaobserwować na rynku więcej mieszkań niż klientów; w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi oraz Trójmieście deweloperzy szukają nabywców na 25–30 tysięcy mieszkań znajdujących się na różnych etapach budowy (Błaszczak 2008). Widzimy, że wyczerpuje się zapotrzebowanie na mieszkania udostępniane na warunkach rynkowych zamożnych grup ludności, także ryzykowne staje się lokowanie środków w nieruchomości. Wzrost ceny kredytów i powolny wzrost wynagrodzeń w coraz większym stopniu obciąża bieżące dochody większości rodzin i gospodarstw domowych wydatkami na zakup i użytkowanie mieszkań. Zatem oparcie gospodarki mieszkaniowej na zasadach pełnej odpłatności również nie jest możliwe do zrealizowania, jeśli zlikwidowanie lub istotne zmniejszenie deficytu mieszkań jest celem prowadzonej polityki mieszkaniowej, tym bardziej, że w każdym kraju Unii Europejskiej, który może się pochwalić sukcesem w pokonaniu deficytu mieszkaniowego, dotowanie budowanych na wynajem mieszkań nie tylko było, ale jest nadal realizowane; są to: bezpośrednie subsydia budowlane udzielane są inwestorom, rodzinom o niskich dochodach budującym lub kupującym mieszkania, pokrywa się z budżetu państwa część oprocentowania hipotecznych kredytów mieszkaniowych, stosuje się ulgi podatkowe oraz dodatki mieszkaniowe ułatwiające dostępność mieszkań (komunalnych i czynszowych) rodzinom o najniższych dochodach.

Obecna sytuacja mieszkaniowa nie jest mniej dramatyczna niż w latach osiemdzie-

siątych, przeciętna liczba mieszkań oddawanych do użytku w latach 1996–2005 wynosiła 97,5 tys., a w latach 1970–1979 240,6 tys., w 1950 roku na 1000 ludności oddano do użytku 2,4 mieszkania, a w 2005 roku 3,0 (Rocznik Statystyczny GUS 2007).

Zagadnienie ustalania proporcji udziału środków ludności i środków państwa (funduszy społecznych) jest istotnym problemem w gospodarce mieszkaniowej. Kierowanie się społecznymi przesłankami przy określaniu ceny mieszkania (Nieciński 1973) nie musi oznaczać, że koszty zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powinny w pełni przejąć fundusze społeczne, natomiast wzrost udziału środków ludności nie powinien oznaczać odrzucania kryteriów społecznych w polityce mieszkaniowej.

Ograniczanie udziału funduszy społecznych w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej wynika między innymi z tego, że:

- a) subsydiowanie mieszkalnictwa z funduszu spożycia społecznego obejmuje wszystkie grupy dochodowe społeczeństwa, a nie tylko najbiedniejszych,
- b) subsydiowanie mieszkalnictwa hamuje rozwój, gdyż wzrost wydatków państwa na mieszkania ogranicza jego działania w innych, równie ważnych ze społecznego punktu widzenia obszarach gospodarki (ochrona zdrowia, oświata),
- c) zmniejszenie subsydiowania mieszkalnictwa powoduje wzrost jego atrakcyjności finansowej w stosunku do innych alternatyw decyzyjnych, ale pamiętajmy, że nie jest to wystarczający warunek dla dalszego rozwoju.

Współczesne mieszkalnictwo jest w wielu krajach subsydiowane w mniejszym lub większym stopniu. Subwencjonowanie ma różne formy i zakres, może dotyczyć inwestycji jak i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Każda forma subwencjonowania obniża ponoszone przez użytkownika koszty nabycia mieszkania lub jego użytkowania. Jest to niezależne od tego, czy subwencja dotyczy inwestycji, czy eksploatacji, czy jest udzielana inwestorowi, zarządcy zasobów, czy bezpośrednio użytkownikowi. W ostatecznym wyniku jest subwencjonowaniem konsumpcji mieszkań.

Subwencjonowanie jest stałym elementem budowy i eksploatacji mieszkań i to zarówno wtedy, gdy mieszkań jest mało, jak i wtedy, gdy nie występuje ich deficyt, fakt ten nie zmienia istoty dobra wiodącego.

Konkludując tę część rozważań, należy jeszcze raz podkreślić, że merytoryczna treść dobra wiodącego zawiera się w jego relacji do innych dóbr i potrzeb oraz do zachowań jego nabywcy we wszystkich sferach, w których jest ono podmiotem działania, a więc jako takie może być wykorzystane do kształtowania się zachowań swego użytkownika w kierunkach pożądanych ze społecznego punktu widzenia.

Przedstawiona koncepcja dobra wiodącego opiera się na założeniu, że ujawnienie się przewodzącego charakteru pewnych dóbr jak i możliwość kierowania ich podażą zależą od znalezienia się gospodarki na określonym szczeblu rozwoju.

W długofalowym spojrzeniu na sytuację gospodarczą nie ma alternatywy dla stabilizowania gospodarki lub pokonywania kryzysów, niektóre cele gospodarcze mogą ulec przesunięciu w czasie, ale nie można zaniechać ich realizacji. Płynne funkcjonowanie i rozwój wymagają podejmowania decyzji bieżących jak i tworzenia koncepcji „na jutro”. Poprawa sytuacji mieszkaniowej nie jest możliwa bez stworzenia kompleksowej długofalowej polityki mieszkaniowej. Opracowanie wieloletniego rządowego programu mieszkaniowego, który nie miałby charakteru deklaratywnego, a był poparty konkretnymi działaniami w sferze legislacyjnej i finansowej, staje się w obecnej sytuacji mieszkaniowej koniecznością. Rozwiązanie problemu mieszkaniowego wymaga długoletniego konsekwentnego i kompleksowego działania, które ma na celu wzrost ilości budowanych mieszkań i zwiększenie ich dostępności dla wchodzącego w życie młodego pokolenia, a także powstrzymanie dekapitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych (Kulesza 2005).

W 1994 roku ogłoszono dokument rządowy „Strategia dla Polski”, ale wśród dziesięciu kluczowych programów związanych z rozwojem społeczno-gospodarczym kraju nie znalazł się program mieszkaniowy, a jedynie jako program resortowy był załącznikiem do „Strategii”. Zresztą wśród 16 programów zawartych w Narodowym Planie Rozwoju 2007–2013, który jest raczej gospodarczy niż społeczny, a także w Strategii Polityki Społecznej 2007–2013, które mają realizować priorytety rozwojowe, nie znalazło się mieszkalnictwo. Jednocześnie resort budownictwa został wchłonięty przez resort infrastruktury, co wskazuje, że raczej mieszkalnictwo znik-

nie pośród licznych dziedzin tego resortu. Mieszkalnictwo wobec takich działań zajmuje dalekie miejsce w skali priorytetów państwa, wskazuje na to również wielkość nakładów na budownictwo mieszkaniowe, które w latach 70. ubiegłego stulecia wynosiły 5% dochodu narodowego podzielonego, a w roku 2005 jedynie 0,2%. W wydatkach budżetowych w Polsce w latach 1991–1992 na sferę mieszkaniową przeznaczano po około 4–5% PKB, a obecnie 0,8%, ma to niewątpliwie istotny wpływ na wszystkie aspekty budownictwa (Raport 2006). W efekcie takich działań obserwujemy rosnący deficyt mieszkań, wolne tempo ich budowy, co może spowodować, że mieszkalnictwo (zamiast kołem zamachowym), może stać się hamulcem rozwoju gospodarczego (Supińska 2005).

Kolejne ekipy rządzące w swoich działaniach zajmują się na ogół takimi sferami życia społecznego, które szybko przynoszą efekty, podnosząc ich popularność, i są możliwe do zrealizowania w ciągu jednej kadencji, a sfera mieszkaniowa nie daje takich wyników. Prowadzi to do rosnącego deficytu mieszkań. Analiza danych statystycznych pozwala zauważyć, że w latach 1999–2005 następuje wzrost nasycenia mieszkaniami oraz spadek ich zaludnienia, ale jest to związane ze stagnacją liczby ludności w Polsce. Wskaźniki te nabierają właściwej wymowy dopiero wtedy, gdy analizuje się zmniejszającą samodzielność zamieszkiwania oraz szybszy od wzrostu liczby mieszkań przyrost liczby gospodarstw domowych. W latach 1989–2002 odsetek rodzin mieszkających niesamodzielnie wzrósł z 23 do 29%, a statystyczny deficyt mieszkań zamieszkałych w stosunku do liczby gospodarstw domowych pogłębia się z 1,3 mln. w 1988 roku do 1,6 mln w 2002 roku, jednocześnie następuje wyraźna poprawa standardu, powierzchni i wyposażenia nowo budowanych mieszkań. Spadkowi samodzielności zamieszkiwania sprzyja niewystarczający rozwój budownictwa wielorodzinnego komunalnego, społecznego i socjalnego, co odnosi się do grup ludności o umiarkowanych dochodach, ludzi młodych, a także grup ludności ubogiej i wykluczonej społecznie (Cesarski 2007).

Poprawa sytuacji mieszkaniowej jest związana ze strukturą demograficzną gospodarstw domowych w Polsce – wiek, płeć, dzietność aktualną i planowaną, poziomem

wykształcenia, stanem zdrowia, ruchliwością przestrzenną – krajową i zagraniczną, dostępem do pracy, do rynku i oferowanych na nim dóbr i usług i wyobrażeniem gospodarstw domowych o sukcesie życiowym. Na tle tych możliwych oddziaływań mieszkalnictwa należałoby rozważyć, jakie z możliwych problemów, przed którymi stoją gospodarstwa domowe, mogą one rozwiązywać samodzielnie, a jakie wymagają rozwoju rynków pracy, dóbr inwestycyjnych i konsumpcyjnych poprzez wzrost popytu efektywnego osób i przedsiębiorstw, a rozwiązanie jakich problemów wymaga działania instytucji publicznych wyposażonych w środki finansowe i znaczne kompetencje. Należy rozważyć, jakie warianty partnerstwa publiczno-prywatnego w rozwiązywaniu problemów będą najbardziej efektywne. Tak szerokie oddziaływanie mieszkalnictwa na gospodarkę i gospodarstwa domowe wskazuje, że kwestia mieszkaniowa determinuje rozwój kraju i w związku z tym wymaga kompleksowego rozwiązania oraz konsekwentnego i długofalowego działania.

Wobec powyższego jak najbardziej celowe jest podjęcie badań nad funkcjonowaniem dóbr wiodących w systemie społeczno-gospodarczym, tym bardziej, że potencjał wytwórczy mogący wprowadzić na rynek obfitość różnych dóbr jest stymulatorem takiego podejścia. Można zatem stwierdzić, że tak jak musi istnieć równowaga w tym, co społeczeństwo wytwarza, tak i w tym, co konsumuje. Większe zużycie jednego produktu powoduje nieuchronnie wzrost zapotrzebowania na inne (Galbraith 1973).

Mieszkalnictwo jako integralny element rozwoju społeczno-gospodarczego odgrywa aktywną rolę, wychodząc poza potocznie rozumiane znaczenie i zakres oddziaływania tej sfery, dlatego jego ranga w ogól-

nej polityce społeczno-ekonomicznej kraju powinna być znacząca, gdyż ma ono cechy, które mogą stać się czynnikiem rozwoju gospodarczego.

Informacje o autorce

Doc. dr Ewa Krakowińska – adiunkt w Katedrze Gospodarki Narodowej Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego.
E-mail: EKrakow@mail.wz.uw.edu.pl.

Bibliografia

- Błaszczak, G. 2008. Domy czekają na ludzi. *Rzeczpospolita*, nr 50.
- Bolkowska, Z., Hibner, E., Koziński, J., Kulesza, H., Nawrot, T., Witkowski, P., Witkowski, W. 2007. *Raport 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej*, Warszawa.
- Cesarski, M. 2007. Wielkość i makroproporcje inwestycji mieszkaniowych – konsekwencje społeczne. w: Zaniewska H. (red.) *Bieda mieszkaniowa i wykluczenia społeczne. Analiza zjawiska i polityki*, s. 29–32. Warszawa: IPiSS.
- Galbraith, J.K. 1973. *Spółczesność dobrobytu. Państwo przemysłowe*, Warszawa: PIW.
- GUS. 2007. *Rocznik Statystyczny*, Warszawa: GUS.
- Jędrzejczak, G. 1981. *Dobra wiodące w sterowaniu konsumpcją*, Warszawa: IHWiU.
- Kulesza, H. 2005. Współczesna kwestia mieszkaniowa. w: Frąckiewicz L. (red.) *Przeszłość i przyszłość polityki mieszkaniowej*, s. 149. Warszawa-Katowice: IPiSS, IGN.
- Nieciński, W. 1973. Rola mieszkania i jego ceny w rozwoju społeczno-gospodarczym i kształtowaniu modelu spożycia. *Ekonomista*, nr 5/73.
- Rostow, W. 1953. *Process of Economics Growth*, Oxford: Oxford University Press.
- Supińska, J. 2005. Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej – miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej. w: Frąckiewicz L. (red.) *Mieszkanie jako problem społeczny. Cz. I*, s. 11–17. Warszawa-Katowice: IPiSS, IGN.