

Mirosław GORCZYCA

Mieszkalnictwo w Niemczech

Streszczenie. *W artykule przedstawiono sytuację mieszkalnictwa w Niemczech w latach 2000—2011. Omówiono uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa, sytuację w budownictwie mieszkaniowym, zasoby i warunki mieszkaniowe oraz wydatki na mieszkania. Autor przedstawił także porównanie mierników charakteryzujących mieszkalnictwo w Polsce i w Niemczech.*

Słowa kluczowe: Niemcy, mieszkalnictwo.

Dzięki wieloletniemu boomowi mieszkaniowemu (*Wohnungsfalle*), kiedy to w b. RFN budowano rocznie nawet ponad 10 mieszkań na 1 tys. ludności oraz niewiele mniej intensywnie w b. NRD, ludność Niemiec ma jeden z najwyższych w Europie poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.¹ Dynamiczny wzrost ekonomiczny wyhamował po zjednoczeniu obu części Niemiec. Zmniejszenie efektów budownictwa mieszkaniowego nastąpiło również na skutek relatywnie wysokiego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

TABL. 1. LICZBA I WIELKOŚĆ GOSPODARSTW DOMOWYCH

Wyszczególnienie	2007	2008	2010	2011	2012
Gospodarstwa domowe ogółem w tys.	39722	40076	40301	40439	40656
w tym jednoosobowe w %	38,7	38,4	40,2	40,4	40,5
Średnia liczba osób na 1 gospodarstwo domowe	2,07	2,05	2,03	2,02	2,01

Źródło: *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

Ludność Niemiec grupowała się w gospodarstwach domowych o malejącej liczbie osób (tabl. 1). Średnia ich liczba w przeliczeniu na 1 gospodarstwo domowe to 2 osoby. Trend malejącej wielkości gospodarstw domowych wynika z wyjątkowo niskiej dzietności kobiet niemieckich, jednej z najniższych w Unii Europejskiej (w 2012 r. — 1,36²). Według przewidywań³ ludność Niemiec bę-

¹ Do efektów budownictwa mieszkaniowego w b. NRD zaliczono efekty uzyskiwane w wyniku remontów kapitalnych (odbudowa i modernizacja od podstaw).

² *Des demografische Defizit...* (2013).

³ *Des demografische Defizit...* (2013).

dzie się zmniejszać, co przy rosnącej liczbie gospodarstw domowych zaowocuje spadającą ich wielkością, która w 2030 r. ma wynieść 1,88⁴ osoby na 1 gospodarstwo domowe. Przewidywana liczba ludności przedstawia się następująco: w 2010 r. — 81752 tys., w 2020 r. — 79914 tys., w 2030 r. — 77750 tys., w 2040 r. — 73829 tys., w 2050 r. — 69412 tys.

Te zjawiska będą miały istotny wpływ na budownictwo mieszkaniowe i warunki mieszkaniowe ludności, wyrażający się malejącymi rozmiarami tego pierwszego oraz zmniejszeniem mieszkań.

Inwestycje mieszkaniowe stanowiły w ostatnich latach <5% PKB oraz niepełna 1/3 inwestycji budowlanych stanowiących <1/5 PKB.⁵ Było to znacząco mniej niż w wieloletnim okresie przyspieszenia mieszkaniowego. W 2011 r., gdy PKB wynosił 2609,7 mld euro, inwestycje stanowiły 5,7% wartości PKB⁶.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

W 2011 r. oddano do użytku 164,2 tys. mieszkań (tabl. 2), co może wskazywać na ożywienie w budownictwie mieszkaniowym. Mieszkania miały średnio 115 m² powierzchni użytkowej mieszkań (pum).

TABL. 2. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU

L a t a	Mieszkania	Pum w tys. m ²	Średnia wielkość mieszkania w m ² pum
2008	155820	17939	115,1
2009	140156	16087	114,8
2010	142891	16415	114,9
2011	164178	18898	115,1

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Zwiększenie budownictwa uzyskano głównie dzięki gospodarstwom domowym, które zbudowały ponad 2/3 liczby oddanych do użytku mieszkań (tabl. 3) oraz przedsiębiorstwom mieszkaniowym (ponad 1/4), przy „śladowym” udziale sektora publicznego i pozostałych inwestorów.

TABL. 3. STRUKTURA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO WEDŁUG INWESTORÓW W 2012 R. W %

Wyszczególnienie	Sektor publiczny	Przedsiębiorstwa mieszkaniowe	Fundusze nieruchomości	Gospodarstwa domowe	Pozostali
Mieszkania	2,1	33,9	0,4	58,8	4,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1,1	27,4	0,3	67,2	4,0

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

⁴ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

⁵ Szacunek na podstawie: *Statistisches Jahrbuch Deutschland* (edycje dla odpowiednich lat) *Annual...* (edycje dla odpowiednich lat).

⁶ Obliczenia na podstawie „Wirtschaft...” (2013).

Dane wskazują, że największe mieszkania realizowali indywidualni inwestorzy, a najmniejsze — sektor publiczny. Na ożywienie w budownictwie wskazują też dane o liczbie zezwoleń na budowę mieszkań (tabl. 4), która w latach 2009—2012 wzrosła o prawie 38%.

TABL. 4. ZEZWOLENIA NA BUDOWĘ MIESZKAŃ

L a t a	Mieszkania	Pum	
		ogółem w tys. m ²	na 1 mieszkanie w m ²
2009	157029	17890	113,9
2010	167759	19165	111,4
2011	204728	23224	113,4
2012	216594	23953	110,6

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Pamiętać jednak należy, że nie wszystkie zezwolenia budowlane zaowocują efektem. Na przykład w 2010 r. wydano 167,8 tys. zezwoleń, a oddano do użytku 142,9 tys. mieszkań, natomiast w 2011 r. odpowiednio 204,7 tys. i 164,2 tys. Struktura zezwoleń na budowę mieszkań (tabl. 5) wskazuje na to, że ok. połowa z nich wykonana będzie w obiektach typu jednorodzinnego (1 lub 2 mieszkania), a nieco mniej w obiektach wielorodzinnych (co najmniej z 3 mieszkaniami). Dochodzi do tego kilkuprocentowy udział mieszkań w domach opieki (*Wohnheim*).

TABL. 5. STRUKTURA ZEZWOLEŃ NA BUDOWĘ MIESZKAŃ W 2012 R. W %

Wyszczególnienie	Według obiektów				Według inwestorów				
	z 1 mieszkaniem	z 2 mieszkaniami	co najmniej z 3 mieszkaniami	domy opieki	sektor publiczny	przedsiębiorstwa mieszkaniowe	fundusze nieruchomości	gospodarstwa domowe	pozostali
Mieszkania	41,7	8,5	45,7	4,1	2,6	36,6	0,8	54,2	5,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań	57,1	8,6	33,1	1,1	1,4	29,6	0,5	63,8	4,7

Ź r ó d ł o: jak przy tabl. 1.

Wskaźnik intensywności budowania mieszkań wynosił w 2012 r. jedynie 2 (na 1 tys. mieszkańców), wobec nawet ponad 10 w niektórych latach w b. NRD⁷ i b. RFN⁸.

Średnia wielkość mieszkań to ostatnio 115 m² pu, w tym ok. 80 m² w domach wielorodzinnych, 140 m² w jednomieszkaniowych i <110 m² w „bliźniakach”⁹.

⁷ *Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik* (edycje dla odpowiednich lat).

⁸ *Statistisches Jahrbuch Deutschland* (edycje dla odpowiednich lat).

⁹ *Statistisches Jahrbuch Deutschland* (edycje dla odpowiednich lat).

W okresie wcześniejszym wynosiła ona 102 m² w 1980 r. w b. RFN¹⁰ oraz 63 m² w latach 80. ub. wieku w b. NRD¹¹. Relacja przeciętnej miesięcznej płacy do ceny 1 m² pum to 1,5—2,0 m² pum¹².

ZASOBY I WARUNKI MIESZKANIOWE LUDNOŚCI

Według stanu w końcu 2011 r. było prawie 40,5 mln mieszkań ze 179 mln izb (pokoi) i 3516,2 mln m² pum (tabl. 6).

TABL. 6. STAN I STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Wyszczególnienie	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mieszkania							
O g ó l e m	38383645	39753733	39918192	40057282	40183563	40318513	40473823
Na 1 tys. ludności	467	483	486	488	491	493	495
Pum							
O g ó l e m w tys. m²	3245487	3421384	3443790	3462334	3479042	3496358	3516187
Mieszkania:							
w m ²	84,6	86,1	86,3	86,4	86,6	86,7	86,9
na 1 mieszkańca w m ²	39,5	41,6	41,9	42,2	42,5	42,8	43,0
Izby (pokoje)							
O g ó l e m	167636286	175195906	176113985	176859737	177523489	178218383	179007624
Na 1 mieszkanie	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Na 1 mieszkańca	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2

Źródło: jak przy tabl. 1.

Z tabl. 6 wynika, że na 1 tys. ludności przypadało prawie 500 mieszkań. Wskaźnik ten w okresie 2000—2011 zwiększył się o 26¹³.

Średnia wielkość mieszkań to <87 m² pu w 2012 r., co stanowiło wzrost o <3% w porównaniu z 2000 r. Na 1 mieszkanie przypadało ok. 4,4 izby (tabl. 6).

Miernik zaludnienia mieszkań (pum na 1 osobę) wynosił w 2011 r. 43,0 m² (tabl. 6). W okresie od 2000 r. wzrósł o prawie 9%. Jego dynamika jest imponująca, jako że wynosił on wówczas 35,7 m² w b. RFN¹⁴ oraz 27,0 m² w b. NRD¹⁵. Natomiast średnie zaludnienie izb „rozgęściło się” do ok. 0,5 w 2012 r. w całych Niemczech.

¹⁰ Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013.

¹¹ Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik 1989.

¹² Obliczenia na podstawie: Statistisches Jahrbuch Deutschland (edycje dla odpowiednich lat); Gorczyca (2008); Gorczyca (1991); Wedel (1989).

¹³ Gorczyca (2008).

¹⁴ Wedel (1989).

¹⁵ Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik 1989.

WYDATKI NA MIESZKANIE I POMOC MIESZKANIOWA

Wydatki na mieszkanie to od lat najważniejsza pozycja w budżetach niemieckich gospodarstw domowych. W 2011 r. stanowiły 24,4% ich wydatków ogólnych¹⁶, ponad dwukrotnie przewyższając wydatki na żywność (11,5%)¹⁷. W 1990 r. stanowiły one w średniej grupie dochodowej gospodarstw domowych 26,9% w b. RFN oraz 26,8% w b. NRD¹⁸. W b. NRD wydatki na mieszkanie były utrzymywane na niskim, deficytowym poziomie i stanowiły 4,1% w 1960 r., 3,2% w 1970 r. i 2,3% w 1980 r.¹⁹.

Pomoc mieszkaniową (*Wohngeld*) otrzymało w 2011 r. 902,9 tys. gospodarstw domowych (2,2%). Ocenia się, że tylko dla 24,2% gospodarstw domowych obciążenie kosztami mieszkaniowymi nie stanowiło problemu, a duże — dla 18,4%²⁰. Wysokość pomocy mieszkaniowej w 2011 r. wyniosła 1502,0 mln euro, czyli 18 euro na osobę, w tym 90,8% to subsydiowanie czynszu, którego wysokość wyniosła 6,37 euro za 1 m² pum²¹. Średnia wysokość pomocy mieszkaniowej była zróżnicowana od 17 euro *per capita* w Bawarii do 39 euro w Meklemburgii. Ogólnie wyniosła ona 17 euro w b. RFN oraz 25 euro w b. NRD.

Wartość pomocy mieszkaniowej wynosiła od 2326 mln euro w 1991 r., poprzez 750 mln euro w 1998 r., do 5183 mln euro w 2011 r.²², co wskazuje na znaczną fluktuację jej poziomu. Podobnie przedstawiała się sytuacja w odniesieniu do liczby osób korzystających z niej, która oscylowała od 3541 tys. (>10% gospodarstw domowych) w 1991 r. do 580 tys. w 2007 r.²³, czyli tylko <2% gospodarstw domowych.

PORÓWNANIE SYTUACJI MIESZKANIOWEJ NIEMCY—POLSKA

Wyjątkowo dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego (ok. 10 mieszkań na 1 tys. ludności w wieloleciu u naszych zachodnich sąsiadów sprawił, że standard mieszkaniowy w Polsce jest zdecydowanie niższy. Wskaźnik pum *per capita* w 2011 r. wynosił u nas 23,8 m², a w Niemczech 43,0 m².

Oslabienie intensywności budowania mieszkań w Niemczech w ostatnich latach spowodowało, że liczba mieszkań oddawanych do użytku jest zbliżona (ok. 150 tys. rocznie), podobnie jak średnia wielkość budowanych mieszkań (115 m² pu w Niemczech i ok. 105 m² w Polsce).

¹⁶ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

¹⁷ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

¹⁸ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

¹⁹ *Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik* (edycje dla odpowiednich lat); Gorczyca (1991).

²⁰ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

²¹ *Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013*.

²² *Statistisches Jahrbuch Deutschland* (edycje dla odpowiednich lat); Gorczyca (2012).

²³ Gorczyca (2012).

Wydatki na mieszkanie stanowią u nas ok. 20% w budżetach gospodarstw domowych i <25% w Niemczech. Pomoc mieszkaniową otrzymuje >2% gospodarstw domowych w Niemczech, w Polsce ok. 6%. Jej średnia wysokość na 1 osobę wynosi (w przeliczeniu) ok. 80 PLN w Niemczech, a u nas 171 PLN²⁴.

Przypomnę jeszcze, że w 2010 r. PKB *per capita* wynosił w Polsce — według parytetu siły nabywczej — 19752 dolarów, a w Niemczech — 37622²⁵. Zatem, porównując oba kraje, dysparytety mieszkaniowy i ekonomiczny mają zbliżony poziom.

dr hab. Mirosław Gorczyca — Warszawa

LITERATURA

- Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe* (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.
- Des demografische Defizit — die Fakten, die Folgen und Ursachen und die Politikimplikation*, (2013), „Infoschnelldienst” nr 19.
- Gorczyca M. (1991), *Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów*, ZBSE GUS i PAN.
- Gorczyca M. (1996), *Polski dysparytet mieszkaniowy na tle wybranych krajów*, ZBSE GUS i PAN.
- Gorczyca M. (2008), *Stan i perspektywy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce — na tle wybranych krajów*, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania w Rzeszowie, Rzeszów (materiały powielane).
- Gorczyca M. (2011), *Pomoc mieszkaniowa w 2011 r.*, „Informacje i Materiały CZRSM RP”, nr 12.
- Gorczyca M. (2012), *Pomoc mieszkaniowa w Niemczech*, „Wiadomości Statystyczne”, nr 9.
- Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Mieszkania* (2013), GUS.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2011* (2011), GUS.
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2012* (2012), GUS.
- Statistisches Jahrbuch Deutschland 2013* (2013), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Statistisches Jahrbuch Deutschland* (edycje dla odpowiednich lat), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik 1989* (1989), Staatsverlag der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin.
- Wedel E. (1989), *Wohnungsraum der Haushalt 1987*, „Wirtschaft und Statistik” nr 9.

Summary. *The article presents the housing situation in Germany in years 2000—2011. Conditions for the development of housing, the situation in housing, resources and expenditure on housing are discussed. The author also pre-*

²⁴ Gorczyca (2011).

²⁵ *Narodowy...* (2013).

sents a comparison of indicators characterizing the housing in Poland and Germany.

Keyword: Germany, housing.

Резюме. *В статье было представлено жилищное положение в Германии в 2000—2011 гг. Были охарактеризованы условия развития жилья, жилищного строительства, фонды и жилищные условия, а также расходы на жилье. Автор представил в статье сопоставление показателей, характеризующих жилье в Польше и в Германии.*

Ключевые слова: Германия, жилье.