

**Agnieszka Siedlecka**

Państwowa Szkoła Wyższa im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej

## **WARUNKI MIESZKANIOWE WIEJSKICH GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE NA TLE WYBRANYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ<sup>1</sup>**

*HOUSING CONDITIONS OF RURAL HOUSEHOLDS IN POLAND COMPARED WITH  
SELECTED COUNTRIES OF THE EUROPEAN UNION*

**Słowa kluczowe: gospodarstwo domowe, jakość życia, mieszkanie, obszary wiejskie**

*Key words: household, quality of life, home, rural areas*

*JEL codes: D10, L67, R21*

**Abstrakt.** Celem artykułu jest analiza warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych zamieszkujących obszary wiejskie w Polsce na tle w wybranych państwach Unii Europejskiej. Gospodarstwo domowe, jako podstawowy podmiot życia gospodarczego dysponuje ograniczonymi zasobami. Jednym z elementów tych zasobów jest mieszkanie. Zarówno jego powierzchnia, wyposażenie oraz infrastruktura stanowią istotny element wpływający na kształtowanie jakości życia. Analiza danych statystycznych wskazała, że gorsze warunki, opisane z wykorzystaniem miernika, jakim jest średnia liczba pokoi na osobę w gospodarstwach domowych, były w Polsce w porównaniu z innymi państwami UE. Wykorzystano dane statystyczne dla roku 2017 zgromadzone przez urząd statystyczny UE (Eurostat).

### **Wstęp**

Gospodarstwo domowe i badania tego podmiotu są ważnym obszarem w naukach społecznych, a szczególnie w ekonomii. Wynika to m.in. z faktu, że jest to podmiot, który jest jednym z dominujących w systemie gospodarczym pod względem liczby, jak i z jego roli w zakresie gospodarowania zasobami. Skala posiadanych zasobów wpływa na poziom zamożności gospodarstw domowych, który jest wynikiem wysokości posiadanych aktywów, zarówno rzeczowych, jak i finansowych. Elementy majątku określane jako aktywa finansowe to m.in. oszczędności, udziały w różnego rodzaju funduszach inwestycyjnych, posiadane obligacje. Majątek rzeczowy gospodarstw domowych obejmują nieruchomości nabywane w celach inwestycyjnych, środki transportu (samochody, motory itp.) czy np. sprzęt RTV i AGD, dzieła sztuki. Jednak głównym elementem tego majątku są nieruchomości stanowiące miejsce zamieszkania [Świecka, Musiał 2016].

Sylwia Kaczmarek definiując warunki mieszkaniowe wyróżnia następujące powiązane ze sobą elementy: mieszkanie, budynek i jego otoczenie [Kaczmarek 1996]. Analiza standardu mieszkania obejmuje następujące parametry – powierzchnia użytkowa, liczba pokoi w relacji do liczby mieszkańców. Standard otoczenia budynku obejmuje np. wyposażenie w usługi, możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkańców, dostępność terenów zieleni, typ zabudowy. Odnosząc się do trzeciego elementu budynku, jako mierniki warunków mieszkaniowych wyróżnić można: wiek, liczbę kondygnacji, liczbę mieszkań, wyposażenie techniczne, typ zabudowy oraz stan techniczny [Milewska-Osiecka, Ogrodowczyk 2015].

Decyzje o nabywaniu mieszkań lub ich wynajmowaniu wiążą się z fazą życia gospodarstwa domowego. W początkowej fazie, gdy gospodarstwo nie posiada oszczędności, ale także nie ma możliwości uzyskania kredytu hipotecznego na jego zakup, zdecydowanie korzystniejszym rozwiązaniem jest wynajem mieszkania. Andrzej Dorosz w swoich badaniach, wyróżnił cztery

<sup>1</sup> Artykuł został sfinansowany ze środków na działalność statutową w roku 2017 PSW im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej.

fazy tworzenia majątku przez gospodarstwa domowe, związane z fazą życia gospodarstwa [Dorosz 2016].

Mieszkanie jest elementem aktywów, który w głównej mierze ma za zadanie zaspokajać potrzebę bezpieczeństwa. Sama wielkość mieszkania może być rozpatrywana przez pryzmat zaspokojenia potrzeby przestrzeni. W tym ujęciu rozróżnia się powierzchnię użytkową mieszkania, rozumianą jako wymaganą niezbędną przestrzeń do realizowania określonych funkcji, oraz powierzchnię symboliczną, niemierzalną, której wielkość zależy od indywidualnych wymogów psychologicznych poszczególnych osób [Wilczek 2014].

Celem artykułu jest analiza warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych zamieszkujących obszary wiejskie w Polsce na tle wybranych państw Unii Europejskiej (UE) w 2017 roku.

### **Material i metodyka badań**

Dla realizacji celu artykułu przeprowadzono hierarchiczną analizę skupień z wykorzystaniem programu statystycznego SPSS. Uwzględniono w niej dwa wskaźniki dostępne w statystykach Eurostat opisujące warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych. Pierwszym z nich jest średnia liczba pokoi na osobę na obszarach wiejskich w 2017 roku, a drugim rozkład ludności na obszarach wiejskich według rodzaju mieszkania. W drugim przypadku uwzględniono następujące rodzaje mieszkań: domy, domy wolnostojące, bliźniaki, mieszkania, mieszkanie w budynku z mniej niż dziesięcioma mieszkaniami, mieszkanie w budynku z dziesięcioma lub więcej mieszkaniami. Dodatkowo w analizach wykorzystano zmienne pasywne: odsetek osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym, odsetek mieszkańców obszarów wiejskich w poszczególnych państwach oraz mediana ekwiwalentnego dochodu netto w euro.

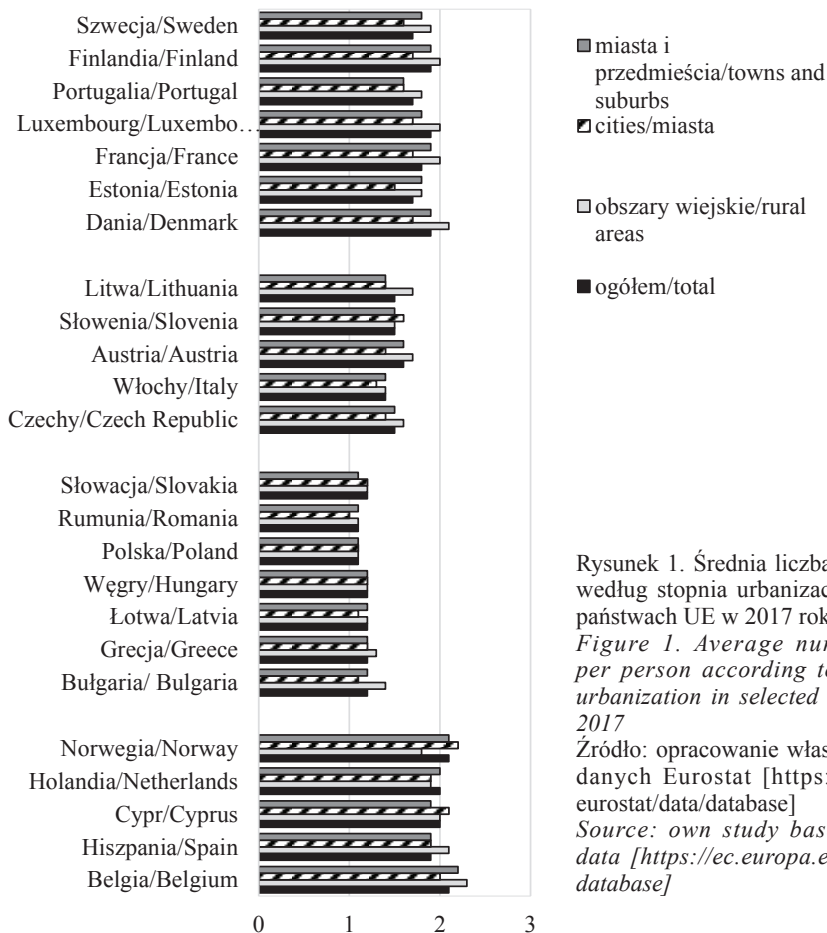
### **Wyniki badań**

Analiza warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych z wykorzystaniem miernika, jakim jest średnia liczba pokoi na osobę wskazała, że wielkość ta dla obszarów wiejskich wszystkich państw UE kształtuje się na poziomie 1,6. Jednak jest ona znacząco zróżnicowana w poszczególnych z nich (rys. 1). sytuacja kształtowała się również w sposób zróżnicowany, gdy uwzględniono stopień urbanizacji. W niektórych państwach nie dostrzegano zasadniczej różnicy pomiędzy obszarami wiejskimi a miastami, w innych zaś różnice te były znaczące. Dokonując analizy średniej liczby pokoi przypadających na osobę w wybranych państwach z uwzględnieniem stopnia urbanizacji, można wyodrębnić 4 grupy krajów.

Pierwszą z nich tworzyły państwa, w przypadku których średnia liczba pokoi była najmniejsza, były to: Słowacja, Rumunia, Węgry, Łotwa, Grecja, Bułgaria i Polska. Wielkość ta w przypadku tych państw oscylowała w granicach 1,1 i 1,2 pokoju na osobę. Polska wyróżniała się w tej grupie, jak również w porównaniu z pozostałymi państwami, najniższą wielkością wskaźnika. Dodatkowo we wszystkich kategoriach ze względu na stopień urbanizacji wielkość ta dla Polski była taka sama – średnio 1,1 pokoju na osobę.

Drugą grupę tworzyły kraje, gdzie omawiana wielkość była wyższa, ale zróżnicowanie pomiędzy poszczególnymi kategoriami zurbanizowania było nieznacznie większe. Wśród tych państwa wymienić należy Austrię, Czechy, Litwę, Słowenię i Włochy. Średnia liczba pokoi na osobę kształtowała się w tej grupie na poziomie 1,4-1,7. Wielkość wskaźnika była zdecydowanie wyższa na obszarach wiejskich takich państw, jak Litwa i Austria (1,7).

W przypadku trzeciej grupy państw, tj. Dania, Estonia, Francja, Finlandia, Luxemburg, Portugalia, Szwecja, można stwierdzić zdecydowanie większe zróżnicowanie średniej liczby pokoi na osobę w omawianych kategoriach zurbanizowania. Dodatkowo w państwach tych wielkość wskaźnika była wyższa w porównaniu z Polską o nawet 0,9 pokoju na osobę. W tej grupie można zaobserwować istotne różnice między średnią liczbą pokoi na osobę na ob-



Rysunek 1. Średnia liczba pokoi na osobę według stopnia urbanizacji w wybranych państwach UE w 2017 roku

Figure 1. Average number of rooms per person according to the degree of urbanization in selected EU countries in 2017

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat [<https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>]

Source: own study based on Eurostat data [<https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>]

szarach wiejskich i w miastach. W przypadku dwóch wcześniej omawianych grup różnic nie było (np. Polska) lub były one niewielkie (np. Włochy).

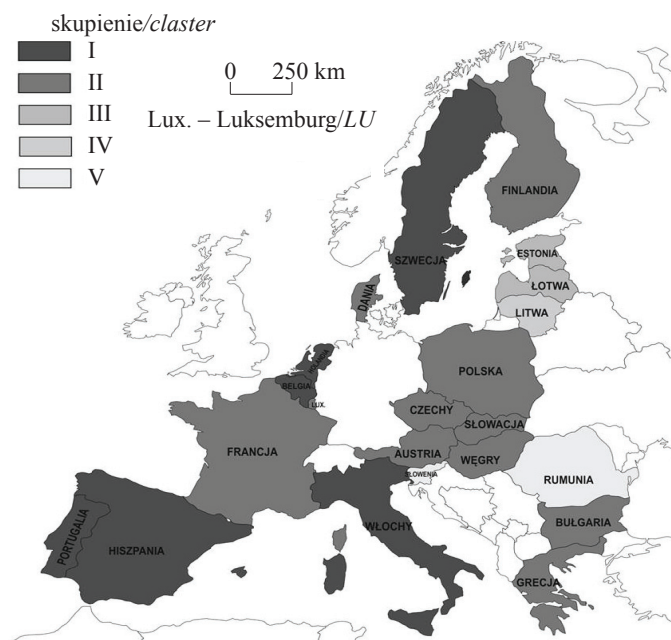
Najlepsza sytuacja w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych występowała w ostatniej grupie państw: Belgia, Cypr, Holandia, Hiszpania. Średnia liczba pokoiów na jedną osobę była zdecydowanie wyższa w porównaniu z pozostałymi państwami. Wielkość ta dla obszarów wiejskich kształtowała się na poziomie 1,8-2,3. Najwyższa była w przypadku obszarów wiejskich w Belgii – 2,3 na osobę.

Porównując omawianą kategorię opisującą warunki mieszkaniowe na obszarach wiejskich można powiedzieć, że w Polsce była ona zdecydowanie najgorsza w porównaniu z innymi państwami UE. Jednym z czynników, który kształtuje warunki mieszkaniowe jest sytuacja gospodarcza kraju. Miernikiem tej sytuacji jest często przyjmowana kategoria PKB. Dyskusja na temat wad i zalet tego miernika toczy się od lat, brak jest jednak jednoznacznej odpowiedzi [Woźniak 2004, Szarfenberg 2011, Hall, Taylor 2007]. Jednak wskaźnik ten jest przyjmowany w dalszym ciągu jako miernik dobrobytu, szczególnie kategoria PKB *per capita*. Przeprowadzona analiza statystyczna wskazała na wystąpienie istotnych statystycznie różnic między wielkością PKB *per capita* wyrażoną w euro a średnią liczbą pokoiów na osobę na obszarach wiejskich w wybranych państwach UE w 2017 roku ( $p = 0,001$ ,  $r^2 = 0,36$ ). Średnia wielkość PKB *per capita*

kształtowała się na poziomie 29 632 euro (odchylenie standardowe 19 925 euro). Należy pamiętać, że poza wielkością miernika, jakim jest PKB *per capita* na kształtowanie się warunków mieszkaniowych (w tym przypadku wyrażonych średnią liczbą pokoiów przypadającą na osobę na obszarach wiejskich) ma wpływ wiele innych czynników np. ceny materiałów budowlanych i nieruchomości, polityka gospodarcza państwa szczególnie w zakresie polityki mieszkaniowej.

W celu zobrazowania warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się na obszarach wiejskich przeprowadzono hierarchiczną analizę skupień z wykorzystaniem programu statystycznego SPSS. Uwzględniono wcześniej wskazane zmienne związane z średnią liczbą pokoiów na osobę na obszarach wiejskich oraz rozkładem ludności na obszarach wiejskich według rodzaju mieszkania. Przeprowadzona analiza wyodrębniła pięć grup państw. Skupienie I tworzy 7 z dwudziestu trzech analizowanych krajów. Były to państwa w głównej mierze charakteryzujące się najwyższym poziomem w zakresie średniej liczby pokoiów na osobę, a także najniższym udziałem ogółu społeczeństwa, które zamieszkuje obszary wiejskie. Nie stanowiły one jednak grupy jednorodnej z uwagi na to, że można mówić o zróżnicowaniu w ich obrębie w zakresie odsetka osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym na obszarach wiejskich w 2017 roku. W Holandii wielkość ta była najniższa i wynosiła 13,0, a najwyższa była w Hiszpanii – 31,1. Również odsetek społeczeństwa zamieszkującego obszary wiejskie w Holandii był najmniejszy – 9,8%, a w Hiszpanii i Portugalii największy – 26%.

Drugą najliczniejszą grupę państw tworzyły kraje, w przypadku których największy odsetek mieszkańców obszarów wiejskich mieszkał w domach wolnostojących – od 25% we Francji do 35% na Słowacji. Zdecydowanie ciekawą grupę stanowiły dwa państwa ze skupienia III, ich



Rysunek 2. Klasyfikacja państw w skupienia dokonana według warunków mieszkaniowych

Figure 2. Classification of countries into groups made according to housing conditions

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Eurostat i podkładu kartograficznego Cartographic Research Lab University of Alabama [Alabama Maps 2018]

Source: own study based on Eurostat data and cartographic background Cartographic Research Lab University of Alabama [Alabama Maps 2018]

cechą charakterystyczną była dominacja mieszkańców obszarów wiejskich mieszkających w mieszkaniach (Estonia – 15,4%, Łotwa – 16,6%). Głównie były to mieszkania w budynkach z dziesięcioma lub więcej mieszkaniami. Spośród pięciu wyodrębnionych skupień, skupienie IV tworzyła jedynie Litwa. Cechą wyróżniającą był odsetek mieszkańców obszarów wiejskich (54,9%), a także znaczący odsetek osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym na obszarach wiejskich (37,2%). Zdecydowana większość mieszkańców obszarów wiejskich na terenie Litwy mieszkała w domach wolnostojących, a ponad 20% również w mieszkaniach. W skład skupienia V wchodzi Rumunia oraz Słowenia. W obu tych państwach 46% obywateli mieszkało na obszarach wiejskich, z tego ponad 40% mieszkało w domach, co stanowiło najwyższą wielkość na tle pozostałych krajów.

Analizując rozkład krajów w poszczególnych skupieniach i poziom mediany ekwiwalentnego dochodu netto w euro, można zaobserwować, że skupieniu I, gdzie warunki mieszkaniowe opisane dwiema analizowanymi zmiennymi były najlepsze, wielkości mediany także były wysokie. Kształtowały się one od 8101 euro w Portugalii do 23 561 w Szwecji. Skupienie II było najbardziej zróżnicowane zarówno pod względem wielkości omawianych wskaźników, ujętych jako zmienne w hierarchicznej analizie skupień, jak również pod względem mediany ekwiwalentnego dochodu. W grupie tej znalazły się państwa mające najwyższy poziom omawianej zmiennej w 2017 roku, tj. Luxemburg (37 752 euro), jak i Bułgaria (2682 euro) – kraj mający jedną z niższych wielkości tego wskaźnika.

Litwa jako charakterystyczne państwo, miała wysoki wskaźnik charakteryzujący warunki mieszkaniowe, średnią liczbę pokoiów na osobę (1,7), pomimo że mediana ekwiwalentnego dochodu była jedną z niższych (5162 euro).

Kraje ze skupienia V charakteryzowały się najslabszym poziomem warunków mieszkaniowych. To państwa, w przypadku których zdecydowanie najwięcej mieszkańców mieszkało na obszarach wiejskich, a także państwa o wysokim odsetku zagrożenia mieszkańców wsi ubóstwem i wykluczeniem. Różnicowała jednak te państwa wielkość mediany ekwiwalentnego dochodu – w Rumunii w 2017 roku kształtowała się ona na poziomie 2055 euro, a w Słowenii 12 480 euro. Pomimo że liczba pokoiów na jedną osobę była niska, można przypuszczać, że w przypadku Słowenii wpływ na to miały inne czynniki.

### **Podsumowanie**

Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych na obszarach wiejskich w większości państw była lepsza w porównaniu z miastami czy też terenami podmiejskimi, gdy za miernik przyjmiemy się ocenę średniej liczby pokoiów przypadających na jedną osobę. Wynika to w głównej mierze ze specyfiki obszarów wiejskich, gdzie ceny nieruchomości są niższe. Dodatkowo stwarza to możliwość posiadania większego domu lub mieszkania, co jest szczególnie istotne w przypadku osób, które podejmują decyzję o zmianie miejsca zamieszkania z miasta na wieś.

Polska jest jednym z państw UE, gdzie warunki mieszkaniowe kształtują się na najniższym poziomie (uwzględniając zmienną średnia ilość pokoi na osobę). Również odsetek ludności mieszkającej na obszarach wiejskich w Polsce jest jednym z wyższych (41,7%). Pomimo rokrocznie poprawiających się warunków mieszkaniowych w Polsce, tempo ich zmian jest niewystarczające, gdyż na arenie międzynarodowej Polacy są w zdecydowanie gorszej sytuacji.

Analiza zmiennych uwzględnionych w hierarchicznej analizie skupień wyrażających warunki mieszkaniowe na obszarach wiejskich wskazuje na znaczące zróżnicowanie. Nie we wszystkich przypadkach, gdzie wielkość mediany ekwiwalentnego dochodu netto w euro była niska, wielkość mieszkań była równie niska na tle innych państw. W związku z tym można przypuszczać, że poza poziomem osiągniętych dochodów istotne w kształtowaniu warunków mieszkaniowych opisywanych przez mierniki charakteryzujące ich wielkość wpływ ma wiele innych czynników. Wśród nich wymienić można politykę mieszkaniową poszczególnych państw.

### Literatura/Bibliography

- Alabama Maps. 2018. *Contemporary maps. World. Europe*, [http://alabamamaps.ua.edu/contemporarymaps/world/europe/europe2.pdf?fbclid=IwAR1rQINBD2VZ8MU1-pFZrjpCIppbZsCr-kE3mH01loURR-eZ\\_aWExqkGCeg](http://alabamamaps.ua.edu/contemporarymaps/world/europe/europe2.pdf?fbclid=IwAR1rQINBD2VZ8MU1-pFZrjpCIppbZsCr-kE3mH01loURR-eZ_aWExqkGCeg), access: 10.10.2018.
- Dorosz Andrzej. 2016. Majątek polskich gospodarstw domowych na tle innych krajów Europy Centralnej i Wschodniej (Assets of Polish households against the background of other countries of Central and Eastern Europe). *Zeszyty Naukowe Uczelni Vistula* 50 (5): 73-99.
- Eurostat. 2018. <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>, access: 9.10.2018.
- Hall Robert E., John B. Taylor. 2007. *Makroekonomia* (Macroeconomics), Warszawa: PWN.
- Kaczmarek Sylwia. 1996. *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi* (Spatial structure of living conditions in Łódź). Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Milewska-Osiecka Katarzyna, Agnieszka Ogrodowczyk. 2015. Warunki mieszkaniowe w małych miastach polski ze szczególnym uwzględnieniem Uniejowa (Housing conditions in small Polish towns with special reference to Uniejów). *Acta Universitatis Lodzianis. Folia Geographica Socio-Oeconomica* 19: 129-148.
- Szarfenberg Ryszard. 2011. Rozwój społeczny, czyli detronizacja PKB (Social development, or GDP detronisation). *Nowy Obywatel* 2: 93-99.
- Świecka Beata, Marta Musiał. 2016. Diagnoza finansów gospodarstw domowych w największych miastach Polski (Household finance diagnosis in major Polish cities). *Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia* 4 (82): 821-832, doi: 10.18276/frfu.2016.4.82/2-70.
- Wilczek Michał T. 2014. Standard mieszkaniowy w Polsce na tle państw sąsiednich, członków Unii Europejskiej (Housing standards in Poland against the neighbouring countries, members of the European Union). *Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach* 204: 195-209.
- Woźniak Michał Gabriel. 2004. Wyznaczniki pro wzrostowej strategii ograniczającej nierówności społeczne wynikające z teorii wzrostu (The determinants of pro-growth strategy that narrow social inequality which is the result of the theory of growth). *Nierówności Społeczne a Wzrost Gospodarczy* 4: 77-87.

### Summary

*The aim of the paper was to analyze the housing conditions of households living in rural areas in Poland against a background in selected European Union countries. The household as a basic subject of economic life has limited resources. One of the elements of these resources is a flat. Both its area, equipment and infrastructure are an important element affecting the quality of life. The analysis of statistical data showed that worse conditions, described using the average number of rooms per person in households, were in Poland in comparison with other European Union countries. The statistical data for 2017 collected by the Statistical Office of the European Union (Eurostat) were used in the article.*

Adres do korespondencji  
dr Agnieszka Siedlecka  
orcid.org/0000-0002-1853-0590  
Państwowa Szkoła Wyższa im. Papieża Jana Pawła II w Białej Podlaskiej  
ul. Sidorska 95/97, 21-500 Biała Podlaska  
tel. (83) 344 99 05  
e-mail a.siedlecka@wp.pl