

Statystyka mieszkaniowego majątku trwałego w Polsce – wyzwania metodyczne

Maciej Cesarski^a

Streszczenie. Celem artykułu jest przedstawienie aktualnych wyzwań metodycznych związanych ze statystyką mieszkaniowego majątku trwałego oraz jego reprodukcji, czyli strumieni oddziałujących na jego wartość. Z przeprowadzonych rozważań, opartych na przeglądzie informacji udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny i literatury przedmiotu dotyczącej problematyki polskiej, wynika, że statystyka publiczna nie dysponuje wystarczającymi informacjami, które umożliwiłyby wnioskowanie – zwłaszcza długookresowe – na temat kształtowania się mieszkaniowego majątku trwałego oraz jego miejsca w ogólnym układzie społeczno-gospodarczym. Brakuje zwłaszcza danych niezbędnych do określania rzeczywistych rozmiarów (wolumenu), stopnia zużycia i proporcji zasobu mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieni wartości tego majątku przekazywanego do użytkowania lub likwidowanego, a także wartości nakładów na remonty oraz eksploatację zasobu. Wprowadzenie zmian w statystyce mieszkaniowego majątku trwałego zgodnie z zaproponowanymi wskazówkami mogłoby się przyczynić do lepszego ilustrowania przez statystykę trendów i innych gospodarczych zależności strukturalnych, decydujących o społecznym obliczu problematyki mieszkaniowej.

Słowa kluczowe: statystyka publiczna, mieszkaniowy majątek trwały, wyzwania metodyczne

JEL: H00, H40, H44, R20, R21

Statistics of residential fixed capital in Poland – methodological challenges

Abstract. The aim of the article is to present the current methodological challenges related to the statistics of residential fixed capital and its reproduction, i.e. streams affecting its value. Our research, based on information from Statistics Poland and the literature relevant to the Polish experience, demonstrates that official statistics does not have enough information to draw conclusions – especially long-term ones – regarding the current shape of residential fixed capital in Poland and its place in a larger, socio-economic system. What is missing in particular are the data necessary to define the actual volume, degree of wear and tear and the proportion of the housing stock of fixed capital, as well as the value streams of this capital made available for use or liquidated. It is also impossible to determine the value of outlays on the renovation and operation of the housing stock. The implementation of changes in the statistics of residential fixed capital according to the guidelines proposed in this paper is likely to improve its ability to illustrate more accurately the trends and other economic structural dependencies that shape the social dimension of the housing problem.

Keywords: official statistics, residential fixed capital, methodological challenges

^a Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Instytut Gospodarstwa Społecznego, Polska / SGH Warsaw School of Economics, Institute of Social Economy, Poland. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7102-9869>.
E-mail: cesarskimaciej@interia.pl.

1. Wprowadzenie

Dane dotyczące kształtowania się mieszkaniowego majątku trwałego gromadzone przez statystykę publiczną w Polsce ilustrują stan oraz zmiany wielkości strumieniowych w danym okresie i wielkości zasobowych w określonym przekroju. Charakterystyczne dla polskiej gospodarki rynkowej eksponowanie problematyki mikroekonomicznej mieszkalnictwa oraz traktowanie mieszkania jako towaru zepchnęło na dalszy plan rolę statystyki mieszkaniowego majątku trwałego w skali makroekonomicznej, tj. w prowadzeniu polityki mieszkaniowej w wymiarze społecznym, która wykracza poza percepcję opartą na zależnościach mikroekonomicznych. Polityka ta stanowi ciągle niedoceniany element ogólnej polityki społeczno-gospodarczej, w tym nieprowadzonej w Polsce polityki osadniczej postrzeganej i korygowanej ze szczybla makroprzestrzennego. Mimo istniejącego od końca lat 90. XX w. dorobku teoretycznego (Cesarski, 1998, s. 5–36) kwestia stosowania kategorii majątku trwałego w polityce mieszkaniowej w Polsce pozostaje na marginesie badań i praktyki. Jest to spowodowane przede wszystkim ograniczoną wartością poznawczą danych gromadzonych przez statystykę publiczną, związaną przede wszystkim z lukami w układzie danych i brakiem oszacowania wolumenu tego majątku.

Treść, zakres i układ (forma prezentacji danych) statystyki mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieni jego reprodukcji rodzi istotne wyzwania metodyczne. O niektórych z nich pisali badacze już na przełomie lat 50. i 60. XX w., mimo ówczesnego sztucznego wyodrębniania sfery produkcyjnej i nieprodukcyjnej, braku rynkowych zależności społeczno-gospodarczych i opierania finansowego wymiaru agregatów ekonomicznych na zakładanych w planie rzeczowych (fizycznych) wielkościach mających bilansować gospodarkę narodową. Wskazywano wtedy na zasadność posługiwania się kategorią majątku trwałego i czynnikami jego reprodukcji w badaniach nad mieszkalnictwem i jego związkami z gospodarką. Podkreślano przydatność takich ujęć do nakreślania w uchwytnej formie zjawisk i procesów, których ogólnej skali i sposobu powiązań z całością przepływów i zasobów gospodarczych nie można zrozumieć bez finansowego bilansu tworzenia, utrzymania i ubytku majątku trwałego (Andrzejewski, 1959, s. 355–356).

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie aktualnych wyzwań metodycznych związanych ze statystyką mieszkaniowego majątku trwałego oraz jego reprodukcji, czyli strumieni oddziałujących na jego wartość. Chodzi przede wszystkim o wskazanie najistotniejszych problemów, które należy poddać dalszej dyskusji, nie zaś o formułowanie propozycji konkretnych rozwiązań. Rozważania oparto na przeglądzie informacji udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) i literatury przedmiotu dotyczącej problematyki polskiej. Wprowadzenie zmian w uru-

chomionej po wojnie statystyce zasobu i strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego mogłoby się przyczynić do lepszego ilustrowania przez statystykę trendów i innych społeczno-gospodarczych zależności strukturalnych. Kierunki kształtowania się tych zależności decydują o społecznym zróżnicowaniu problematyki mieszkaniowej oraz jej miejscu w strukturze społeczno-gospodarczej. Bardziej wiarygodne odzwierciedlenie wspomnianych zależności w danych gromadzonych i udostępnianych przez statystykę publiczną ułatwiłoby prowadzenie badań, które mogłyby przyczynić się do wypracowania skuteczniejszej długookresowej polityki mieszkaniowej (decydującej – wraz z polityką osadniczą – o zamieszkiwaniu), która powinna stanowić integralny składnik polityki społeczno-gospodarczej w Polsce. W pracy nie podjęto kwestii spójności danych i ich porównywalności w perspektywie międzynarodowej, ponieważ zagadnienia te wymagają odrębnego opracowania.

2. Ujęcie majątku trwałego w statystyce publicznej przed 1989 r.

Wartość początkową zasobu majątku trwałego określono na podstawie powszechnej inwentaryzacji i wyceny środków trwałych przeprowadzonej w latach 1959–1961. W statystyce publicznej mieszkaniowy majątek trwały został utożsamiony z zasobem środków trwałych – w zasadzie wyłącznie budynków mieszkalnych. W modelu inwentaryzacji bieżącej – przyjętym za rozwiązaniami zachodnimi (Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD], 1987) i stosowanym do dziś – wartość mieszkaniowego majątku trwałego objęła rejestrację kumulowanych strumieni inwestycji przede wszystkim w zakresie robót budowlano-montażowych. Podstawą rachunku wartości majątku trwałego stały się wielkości brutto, od których zaczęto odejmować wartości zużycia w postaci umorzenia. Nakłady na remonty i bieżącą eksploatację konieczne do normalnego użytkowania środka trwałego nie wpłynęły na wartość majątku trwałego. Punkt wyjścia statystyki dotyczącej stopnia zużycia mieszkaniowego majątku trwałego stanowiły wyniki powszechnej inwentaryzacji i wyceny środków trwałych zweryfikowane szczegółowymi badaniami (Chojacki, 1962). Wartość gruntów nie była szacowana i nie weszła w zakres mieszkaniowego majątku trwałego. Dane o wartości brutto mieszkaniowego majątku trwałego publikowano na podstawie grupowania środków trwałych metodą przedsiębiorstw¹, w której nie wyodrębnia się całego mieszkaniowego majątku trwałego, oraz metodą rodzaju działalności, według której można ująć cały ten majątek.

¹ W metodzie przedsiębiorstw budynki mieszkalne stanowiące np. zasób mieszkaniowy będący własnością przemysłowych zakładów pracy były bowiem zaliczane do wartości środków trwałych w dziale przemysł itp.

Wyzwania metodyczne sygnalizowane w połowie lat 70. XX w. były związane z kształtowaniem się strumieni szeroko rozumianej reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego, niekiedy niewidocznych w statystyce zasobu tego majątku. Strumienie obejmowały także niektóre wielkości oddziałujące bezpośrednio na konsumpcję gospodarstw domowych. Dotyczyły przede wszystkim cen mieszkań i wydatków mieszkaniowych (Andrzejewski i Czecznerda, 1975, s. 172–182; Niedzielski, 1975, s. 183–192). Wskazywano zwłaszcza na nieuwzględnianą w statystyce dwuczłonowość ceny mieszkania, występującą wówczas jedynie w zasobie spółdzielczym oraz zasobie budownictwa indywidualnego. Chodzi mianowicie o dekompozycję ceny mieszkania na wkład mieszkaniowy lub budowlany wraz z kosztami budowy (względnie nabycia) oraz na bieżące opłaty lub koszty związane z utrzymaniem mieszkania. Za istotną lukę w statystyce mieszkaniowej uważano również pomijanie w agregowaniu globalnych wydatków na mieszkanie kosztów niektórych usług związanych z mieszkaniem oraz kosztów utrzymania czystości w mieszkaniu. W GUS prowadzono przy tym analizy studialne poświęcone wyodrębnieniu nakładów na gospodarkę mieszkaniową, w tym nakładów na utrzymanie i eksploatację, przekładające się jednak tylko częściowo na treść, zakres i układ statystyki dotyczącej mieszkaniowego majątku trwałego (Orlińska i Rajewski, 1983).

W związku z inflacyjnym wzrostem cen GUS przeprowadził w latach 1982 i 1987 – mniej dokładne od powszechnej inwentaryzacji i wyceny – przeceny (aktualizacje wyceny) majątku trwałego (GUS, 1982, 1984). Przeceny te, zbliżające wartość m.in. mieszkaniowego majątku trwałego do wartości odtworzenia, traciły wraz z upływem czasu aktualność na skutek ewidencjonowania środków trwałych w latach między przecenami w rosnących cenach bieżących. Wartość mieszkaniowego majątku trwałego publikowano także w systemach cen stałych z lat 1960, 1971, 1977 i 1982, stanowiących najbardziej uproszczoną formę cen odtworzenia. Tego typu ceny stałe urealniały dynamikę strumieni inwestycji i zasobu majątku trwałego (w tym mieszkaniowego), ale nie pozwalały odtworzyć realnych zmian makroproporcji w tym zakresie.

Termin *wartość odtworzenia* został zdefiniowany niezbyt precyzyjnie. W GUS posługiwano się bowiem indeksami cen nowych środków trwałych (w tym mieszkań), nieuwzględniającymi ruchów cen używanych środków trwałych, wobec czego należy mówić raczej o *wartości zastąpienia*. Przeliczeń wartości w cenach bieżących na ceny stałe nie dokonywano za pomocą zespołowych indeksów cen odnoszących się do dóbr o zbliżonych cechach użytkowych i podobnych kierunkach zmian cen, co wyraźnie występowało w przypadku mieszkań i budynków mieszkalnych. Stosowane indeksy cen nowych środków trwałych nie rozgraniczały przy tym zmian cen wywołanych inflacją od realnych ruchów wartości.

3. Ujęcie majątku trwałego w statystyce publicznej po 1989 r.

Po 1989 r. GUS stosował i nadal stosuje model inwentaryzacji bieżącej bez istotniejszych zmian w metodzie wyceny majątku trwałego, a zwłaszcza mieszkaniowego majątku trwałego, składającego się prawie wyłącznie z budynków (OECD, 1993, 2001). Niemniej jednak w latach 90. XX w. – szczególnie po wprowadzeniu w Polsce zasad Europejskiej Klasyfikacji Działalności (EKD), ułatwiającej porównania międzynarodowe – zaznaczyło się ograniczenie treści i formy w zakresie statystyki zasobu i strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego (o czym będzie mowa dalej). Stało się tak, chociaż można było nadać tej statystyce większą wartość poznawczą dzięki oparciu wyceny m.in. dóbr inwestycyjnych na rynkowej grze popytu i podaży, biorącej pod uwagę ich względną rzadkość. Zaprzestano wyodrębniania danych dotyczących wartości mieszkaniowego majątku trwałego przekazywanego do użytku lub likwidowanego i zestawiania danych o kształtowaniu się rocznej amortyzacji składającej się na umorzenie środków trwałych w gospodarce mieszkaniowej, a tym samym danych o stopniu zużycia mieszkaniowego majątku trwałego. Sytuacji w tym zakresie nie zmieniło wprowadzenie w 1997 r. Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD)².

W związku z hiperinflacją, a następnie inflacją dwucyfrową GUS przeprowadził dwie (poza przecenami uzupełniającymi według stanu na 31 grudnia 1990 r., 1 stycznia 1993 r. i 1 stycznia 1994 r.) przeceny majątku trwałego: w 1990 r.³ i 1995 r.⁴ Wycena gruntów uznanych od 1991 r. za środki trwałe nie została uwzględniona – analogicznie do rozwiązań zachodnich – w statystyce wartości majątku trwałego. Po ostatniej przecenie majątku trwałego w 1995 r. wartość brutto środków trwałych przekazanych do eksploatacji przed 1995 r. jest ewidencjonowana w cenach odtworzenia z września 1994 r., a po 1995 r. – w bieżących cenach nabycia lub wytworzenia (GUS, 2022, s. 57).

Zaprzestano de facto stosowania cen stałych, poza ich namiastką w postaci – przyjmowanych do orientacyjnego rachunku wskaźników dynamiki – średnich cen bieżących z roku poprzedniego lub średnich cen bieżących z kolejnych okresów czteroletnich. Podważyło to również wiarygodność badania zmian rozmiarów (wolumenu) strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego. Ponieważ indeksy cen

² Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 października 1997 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD). Klasyfikacja była później dwukrotnie aktualizowana: w 2004 r. i w 2007 r.

³ Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 1989 r. w sprawie współczynników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny wartości środków trwałych na dzień 1 stycznia 1990 r.

⁴ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 stycznia 1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także aktualizacji wyceny środków trwałych oraz Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 8 lutego 1995 r. w sprawie wskaźników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny środków trwałych na dzień 1 stycznia 1995 r.

nakładów na inwestycje mieszkaniowe nie są wyznaczane, w zasadzie nie ma możliwości wnioskowania o zmianach ogólnej wartości brutto (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego w formie budynków mieszkalnych. Nieco większe możliwości istnieją w zakresie wnioskowania dotyczącego kierunków przemian makroproporcji wartości brutto mieszkaniowego majątku trwałego, gdy ich podstawą są wielkości wyrażane w bieżących cenach ewidencyjnych.

Podobnie jak przed 1989 r. problemy metodyczne odnoszące się do kosztów utrzymania i eksploatacji mieszkaniowego majątku trwałego dotyczą zakresu przedmiotowego i hierarchii terminów *koszty utrzymania* oraz *koszty eksploatacji mieszkaniowego majątku trwałego*, w tym ujęcia remontów kapitalnych i remontów bieżących jako czynników oddziałujących na wartość (wolumen) tego majątku. Zgodnie z definicją przyjętą w statystyce publicznej remonty kapitalne (GUS, b.r. c), nazywane też *gruntownymi* (GUS, 2017, s. 14), przywracają pierwotną wartość techniczną i użytkową, a więc wartość odtworzenia, m.in. budynkom mieszkalnym. Obejmują jednak zazwyczaj modernizacje zwiększające tę wartość. Remonty bieżące ujmowane w kosztach produkcji powiększają z kolei rynkową wartość inwestycji, a zatem powinny także powiększać wartość mieszkaniowego majątku trwałego. Wydawałoby się więc oczywiste, że koszty utrzymania majątku trwałego będą traktowane jako termin nadrzędny, obejmujący koszty eksploatacji.

Z kolei definicja *kosztów utrzymania zasobów lokalowych*, na które składają się koszty eksploatacji i koszty świadczonych usług, obejmuje m.in. koszty działań zwiększających lub reprodukujących wartość mieszkaniowego majątku trwałego (GUS, b.r. b), choćby poprzez nakłady pracy indywidualnej i społecznej. Koszty te zawierają się w kosztach eksploatacji (GUS, b.r. a) i są uwzględnione w czynszu za mieszkania komunalne, mieszkania będące własnością Skarbu Państwa, mieszkania TBS i inne, w opłacie eksploatacyjnej za mieszkania spółdzielcze oraz w zaliczkach właścicieli na koszt zarządu w przypadku wspólnot mieszkaniowych. Koszty eksploatacji w tych formach własności – oddziałujące na wartość mieszkaniowego majątku trwałego – dotyczą konserwacji i remontów oraz (postulowanego w latach 70. XX w.) utrzymania czystości. Trudno natomiast znaleźć w publikacjach GUS informacje o zakresie i sposobie szacowania kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych stanowiących własność indywidualną. Trzeba zaznaczyć, że w udostępnianych statystykach nie wydziela się PKB powstającego w gospodarce mieszkaniowej, w tym naliczanej tam amortyzacji, a także zużycia pośredniego i spożycia prywatnego i publicznego w postaci wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego.

Sygnalizowane w połowie lat 70. XX w. nieuwzględnianie w statystyce GUS w odniesieniu do własności spółdzielczej i indywidualnej dwuczłonowości ceny mieszkania istnieje obecnie w różnym stopniu w zasadzie we wszystkich formach inwestorskich budownictwa (w najmniejszym stopniu w mieszkaniach socjalnych).

Z powodu braku tego rozróżnienia giną wielkości finansowe, które powinny być wykazywane w statystyce zasobu i strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego. Podobne problemy łączą się z nieuwzględnionymi, a oddziałującymi na bilans reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego i niewyodrębnianymi w statystyce publicznej spłatami kredytów (przy zaniku celowego oszczędzania na przyszłe mieszkania), a także z pomijanymi kosztami niektórych usług związanych z mieszkaniem (np. kosztami utrzymania czystości). Kwestia spłat kredytów mieszkaniowych pojawia się obecnie jedynie w publikowanych sporadycznie informacjach o zaległościach w spłatach dotyczących tylko członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy na mocy prawa powinni je wносить na konto spółdzielni (GUS, 2017, s. 14). Nieznana jest równowartość wkładu pracy własnej właścicieli indywidualnych budynków mieszkalnych przekazywanych do użytku, która stanowi element reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego.

4. Dyskusja

Jeśli chodzi o zmiany metodyczne w statystyce mieszkaniowego majątku trwałego typu strukturalnego, możliwe do wprowadzenia w odleglejszej przyszłości, jako podstawowa jawi się kwestia urealnienia wartości zasobu tego majątku. Przeprowadzenie kolejnej, takiej samej jak w 1995 r. i latach poprzednich, aktualizacji (przeceny) majątku trwałego przyniosłoby ograniczony i krótkotrwały efekt. Potrzebna jest metoda aktualizacji bieżącej dająca szybkie i precyzyjniejsze roczne wyniki. Otwartą od lat kwestią pozostaje spożytkowanie powszechnej wyceny nieruchomości w urealnieniu wartości (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego do wartości quasi-rynkowej. Jest to niemożliwe z powodu braku instytucji katastru (Cesarski, 2000, s. 156–164), chociaż już od lat 90. XX w. postuluje się jego wprowadzenie (Hopfer i Żróbek, 1994, s. 11–29). Zgodnie z ówczesnymi zapowiedziami wartość katastralna miała być ustalana przez rzeczoznawców majątkowych w wyniku oszacowania dokonanego na podstawie wartości nieruchomości reprezentatywnych w danej gminie. Wśród cech nieruchomości mieszkaniowych były wymieniane atrybuty sprzyjające wycenie masowej, czyli: powierzchnia użytkowa, kubatura, standard wyposażenia, rodzaj materiału ścian i dachów, forma zabudowy oraz wiek i inne elementy wpływające na wysokość kosztu odtworzenia i ceny tych nieruchomości. W okresach rocznych, dzielących taksację nieruchomości, wartości katastralne podlegałyby aktualizacji według wskaźników cen nieruchomości ustalanych przez GUS. Dzięki temu wartości katastralne stałyby się danymi urzędowymi.

W Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustawodawca dopuścił wycenę nieruchomości m.in. na podstawie kosztu odtworzenia. Można by też – na wzór stref taksacyjnych – wyznaczyć obszary jednorodne, wyod-

rębnione ze względu na podobne czynniki wpływające na jednostkowy koszt odtworzenia. Mapy i tabele taksacyjne mogłyby być systematycznie uzupełniane informacjami o kosztach odtworzenia nieruchomości budowlanych, kosztach uzdatniania i ulepszania działek budowlanych itd. Wiele cech nieruchomości reprezentatywnych ułatwia przy tym weryfikację wyceny mieszkaniowego majątku trwałego według kosztu odtworzenia pod względem zależności rzeczowych z uwagi na stosunkowo dużą powtarzalność liczby mieszkań i izb oraz powierzchni użytkowej (Cesarski, 1999, s. 168–177).

W dalszej kolejności należałoby rozszerzyć oficjalne dane statystyczne o szacunki majątku narodowego, które uwidoczniłyby znaczenie mieszkaniowego majątku trwałego w globalnych zasobach gospodarczych. Majątek narodowy powinien obejmować – oprócz majątku trwałego – m.in. dobra trwałe średnio- i długotrwałe użytkowane przez gospodarstwa domowe, w tym przedmioty i dobra związane z mieszkaniem. Dotychczas szacunek majątku narodowego był opracowywany przez GUS tylko incydentalnie, w ramach studiów eksperymentalnych jeszcze przed transformacją ustrojową (Orlińska, 1978, 1980).

Należy pamiętać, że statystyka majątku trwałego bazuje pośrednio na powszechnie przyjętej w systemie rachunków narodowych (System of National Accounts – SNA) wycenie strumieni dóbr inwestycyjnych, przeszacowanych w zakresie wartości stricte ekonomicznych i potencjalnie znacznie niedoszacowanych pod względem przyszłych długookresowych kosztów przyrodniczo-ekologicznych, których nie obejmuje SNA. Sygnalizowane w artykule problemy nie dotyczą zatem leżącej dotąd wyłącznie w sferze teorii bezpośredniej wyceny istniejących zasobów, czyli wyceny rzeczywistego bogactwa społecznego (Cesarski, 2017). Sposób podejścia do wyceny mieszkaniowego majątku trwałego oparty na kumulacji strumieni nakładów inwestycyjnych nie zmienił się od początku opracowywania statystyk dotyczących tego majątku, czyli od lat 60. XX w. Przejście w 1989 r. od gospodarki opartej na zadanych wielkościach rzeczowych do gospodarki podporządkowanej osiągnięciu zadanych wielkości finansowych niczego nie zmieniło w tym zakresie ze względu na niezmienny prymat wzrostu gospodarczego.

Różnicę między obowiązującym dziś podejściem strumieniowym a podejściem zasobowym do wyceny mieszkaniowego majątku trwałego uwydatniającą się w długim okresie można zilustrować w wysoce niedoskonałym, poglądowym sposobem jedynymi w Polsce – obejmującymi lata 1970–1981 (najdłuższy okres, dla którego istnieją dane w cenach stałych) – danymi GUS dotyczącymi wolumenu mieszkaniowego majątku trwałego w cenach stałych z 1977 r. oraz wielkości zasobu mieszkaniowego wyrażonego w tysiącach metrów kwadratowych p.u. W tym okresie wolumen mieszkaniowego majątku trwałego wzrósł z 4885 mld zł do 9139 mld zł, czyli 1,9 razy, a zasób mieszkaniowy powiększył się istotnie mniej – 1,3 razy (Cesarski, 1987, s. 38–48; GUS, 1988, s. 44–45).

5. Wnioski

Przedstawione wyzwania metodyczne dotyczące statystyki mieszkaniowego majątku trwałego i strumieni jego reprodukcji wydają się poważne. Kształtowanie się stanu i zmian zasobu mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieni jego szeroko rozumianej reprodukcji – nie w pełni rejestrowanych lub niekiedy niewyodrębnianych – powinno wyznaczać szerszy niż obecnie zakres oficjalnych danych statystycznych, które umożliwiłyby wnioskowanie, zwłaszcza długookresowe, dotyczące rzeczywistego kształtowania się mieszkaniowego majątku trwałego. W okresie transformacji ustrojowej nastąpiło zubożenie tych statystyk. Brakuje zwłaszcza informacji niezbędnych do określania rzeczywistych rozmiarów (wolumenu), stopnia zużycia i proporcji zasobu mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieni wartości tego majątku przekazywanego do użytkowania lub likwidowanego, a także wartości nakładów na remonty oraz eksploatację zasobu. Tym samym niemożliwe jest ustalenie wiarygodnych relacji pomiędzy tymi wielkościami i ich proporcji, jak również określenie na ich podstawie miejsca zasobu mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieni jego reprodukcji w makroproporcjach dotyczących całej polskiej gospodarki.

Niski stopień zintegrowania statystyki zasobu i strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego powoduje, że niemożliwe do zbadania są rzeczywiste makroproporcje typu strumień–strumień, strumień–zasób oraz zasób–zasób, dotyczące wewnętrznych oraz zewnętrznych relacji typu mieszkalnictwo–mieszkalnictwo i mieszkalnictwo–gospodarka. Sprawia także, że możliwości statystycznej ilustracji zewnętrznych makroproporcji mieszkaniowego majątku trwałego i strumieni jego reprodukcji pozostały – ze względu na dostępność danych – relatywnie większe niż w przypadku makroproporcji wewnętrznych. Makroproporcje wewnętrzne typu strumień–strumień oraz strumień–zasób nie mogą bowiem uwzględniać nakładów na remonty i eksploatację mieszkaniowego majątku trwałego (np. w formie stopy remontowej i eksploatacyjnej). Dane w tym zakresie nie są wystarczająco wyodrębniane, mimo że stanowią warunek rachunku PKB. Zasadnicze trudności dotyczą także określenia stóp odnowy i likwidacji mieszkaniowego majątku trwałego.

Do postulowanych zmian w statystyce zasobu i strumieni reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego, możliwych do stosunkowo szybkiego wprowadzenia, należą:

- systematyczne opracowywanie i publikowanie porównywalnych danych dotyczących kosztów utrzymania, zwłaszcza kosztów remontów kapitałnych i innych oraz kosztów eksploatacji mieszkaniowego majątku trwałego;

- wprowadzenie lub wyodrębnienie szacunków równowartości wkładu pracy własnej właścicieli indywidualnych budynków mieszkalnych przekazywanych do użytku jako elementu reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego;
- wyodrębnianie danych dotyczących wartości mieszkaniowego majątku trwałego przekazywanego do użytku i likwidowanego;
- zestawianie danych o kształtowaniu się rocznej amortyzacji składającej się na umorzenie środków trwałych w gospodarce mieszkaniowej, a tym samym danych o stopniu zużycia mieszkaniowego majątku trwałego;
- wydzielanie PKB powstającego w gospodarce mieszkaniowej, w tym naliczanej tam amortyzacji, a także zużycia pośredniego i spożycia prywatnego i publicznego w postaci wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego;
- stosowanie wartości odtworzenia mieszkaniowego majątku trwałego opartej na indeksach uwzględniających ruchy cen używanych środków trwałych oraz rozgraniczających zmiany cen wywołanych inflacją od realnych ruchów wartości;
- przywrócenie wartości zastąpienia mieszkaniowego majątku trwałego bazującej na indeksach cen nowych środków trwałych;
- przywrócenie cen stałych do wyrażania realnych zmian w kształtowaniu zasobu mieszkaniowego majątku trwałego oraz czynników reprodukcji tego majątku uwarunkowane zestawianiem indeksów cen nakładów na inwestycje mieszkaniowe.

Bardziej wiarygodna, zintegrowana i systematyczna statystyka zasobu mieszkaniowego majątku trwałego i strumieni jego reprodukcji będzie stwarzać znacznie większe możliwości postrzegania kwestii mieszkaniowej w Polsce na szerokim tle makroekonomicznym. Pozwoli to śledzić oraz oceniać długookresowe zależności dotyczące całej polskiej gospodarki decydujące o rozwiązywaniu tej najważniejszej społecznie kwestii.

Bibliografia

- Andrzejewski, A. (1959). *Polityka mieszkaniowa. Zagadnienia ekonomiczne i socjalne*. Arkady.
- Andrzejewski, A., Czecherda, W. (1975). Uwagi w sprawie społecznej problematyki statystycznej badań nad mieszkalnictwem. W: *Zagadnienia metodologiczne statystyki społeczno-demograficznej*. Główny Urząd Statystyczny, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Uniwersytet Gdański. https://bws.stat.gov.pl/bws_26_zagadnienia_metodologiczne_statystyki_spoleczno_demograficznej.
- Cesarski, M. (1987). Majątek trwały w gospodarce mieszkaniowej w latach 1960–1985. *Sprawy Mieszkaniowe*, (3–4), 38–48.
- Cesarski, M. (1998). *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie.
- Cesarski, M. (1999, 23 września). *National Property Valuation and its Significance for Housing and Settlement Policy* [referat]. International Conference Conditions of Implementing Housing Policy at the Local Level, Warsaw.

- Cesarski, M. (2000, 30 czerwca). *Problemy metodyczne wyceny nieruchomości mieszkaniowych jako mieszkaniowego majątku trwałego* [referat]. VIII Konferencja Naukowa *Koncepcje wartości w teorii i praktyce wyceny nieruchomości*, Olsztyn.
- Cesarski, M. (2017). Społeczny kontekst efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych. W: J. Szlachta, M. Zaleska, K. Żukrowska, R. Towalski (red.), *Społeczny kontekst ekonomii* (s. 141–165). Oficyna Wydawnicza SGH.
- Chojecki, S. (1962). *Wartość i zużycie zasobów mieszkaniowych w świetle materiałów inwentaryzacji powszechnej budynków*. Arkady.
- Główny Urząd Statystyczny. (b.r. a). *Koszty eksploatacji*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/1482,pojecie.html>.
- Główny Urząd Statystyczny. (b.r. b). *Koszty utrzymania zasobów lokalowych*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/157,pojecie.html>.
- Główny Urząd Statystyczny. (b.r. c). *Remont kapitalny*. <https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/424,pojecie.html>.
- Główny Urząd Statystyczny. (1982). *Instrukcja w sprawie zasad i trybu przeprowadzenia aktualizacji majątku trwałego oraz sprawozdawczości wyników przeceny*.
- Główny Urząd Statystyczny. (1984). *Aktualizacja wartości środków trwałych w gospodarce narodowej według stanu i poziomu cen z 1 I 1983 r.*
- Główny Urząd Statystyczny. (1988). *Rocznik Statystyczny 1988*.
- Główny Urząd Statystyczny. (2017). *Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r.* https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/13/12/1/gospodarka_mieszkaniowa_w_2016.pdf.
- Główny Urząd Statystyczny. (2021). *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2021*. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/roczniki-statystyczne/roczniki-statystyczne/rocznik-statystyczny-rzeczypospolitej-polskiej-2021,2,21.html>.
- Główny Urząd Statystyczny. (2022). *Inwestycje i środki trwałe w gospodarce narodowej w latach 2017–2020*. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/srodki-trwale/inwestycje-i-srodki-trwale-w-gospodarce-narodowej-w-latach-2017-2020,1,18.html>.
- Hopfer, A., Żróbek, R. (1994, 16 września). *Założenia systemu powszechnej taksacji* [referat]. II Konferencja Naukowa *Szacowanie nieruchomości. Informacja w procesie wyceny zasobów majątkowych*, Olsztyn-Kortowo.
- Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2020 r. (Dz.Urz. GUS 2021 poz. 9).
- Niedzielski, M. (1975). *Niektóre problemy badań warunków mieszkaniowych i komunalnych*. W: *Zagadnienia metodologiczne statystyki społeczno-demograficznej*. Główny Urząd Statystyczny, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Uniwersytet Gdański. https://bws.stat.gov.pl/bws_26_zagadnienia_metodologiczne_statystyki_spoeczno_demograficznej.
- Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 1989 r. w sprawie współczynników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny wartości środków trwałych na dzień 1 stycznia 1990 r. (M.P. 1989 nr 44, poz. 363).
- Obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 8 lutego 1995 r. w sprawie wskaźników przeliczeniowych do aktualizacji wyceny środków trwałych na dzień 1 stycznia 1995 r. (M.P. 1995 nr 9, poz. 125).
- Organisation for Economic Co-operation and Development. (1987). *Flows and stocks of fixed capital 1960–1985*.

- Organisation for Economic Co-operation and Development. (1993). *Methods used by OECD countries to Measure Stocks of fixed capital*. <https://www.oecd.org/fr/sdd/publicationsdocuments/58/>.
- Organisation for Economic Co-operation and Development. (2001). *Measuring Capital. OECD Manual. Measurement of capital stocks, consumption of fixed capital and capital services*. <https://doi.org/10.1787/9789264193260-en>.
- Orlińska, A. (1978). *Statystyczny rachunek majątku narodowego*. Główny Urząd Statystyczny.
- Orlińska, A. (1980). *Założenia metodyczne badania dynamiki majątku narodowego*. Główny Urząd Statystyczny.
- Orlińska, A., Rajewski, Z. (1983). *Nakłady na gospodarkę mieszkaniową w syntetycznych bilansach gospodarki narodowej w latach 1971–1982*. Główny Urząd Statystyczny.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20 stycznia 1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a także aktualizacji wyceny środków trwałych (Dz.U. 1995 nr 7, poz. 34).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 października 1997 r. w sprawie wprowadzenia Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. 1997 nr 128, poz. 829).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115, poz. 741).