

Mieszkalnictwo w Finlandii

Dr hab. Mirosław Gorczyca, Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania, Rzeszów

Finlandia jest przykładem kraju, który przez wieloletnia realizując strategię „przyspieszenia mieszkaniowego” zdołał osiągnąć wysoki standard zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności.

1. Determinanty rozwoju mieszkalnictwa

Finlandia jest wyjątkowo słabo zaludnionym krajem (17,5 osób na 1 km²), o powierzchni zbliżonej do naszego (338 400 km²)¹. Rozmieszczenie ludności jest wyjątkowo nierównomierne, jako że >2/3 ludności mieszka w miastach, z czego gros w największych

z nich. Ludność kraju zwiększyła się w latach 1950–2008 o 1596,3 tys. (tab. 1), tj. o 39,6%, co oznaczało średni roczny przyrost na poziomie około 0,5%. Malejący przyrost naturalny sprawia, że Finowie tworzą coraz mniejsze gospodarstwa domowe, których liczba zwiększa się bardziej niż stan ludności, przy czym występuje bardzo duża, ciągle rosnąca udziałowo, liczba gospodarstw domowych osób samotnych. Aktualnie jest ich około 2,5 mln, a przeciętnie na każde gospodarstwo domowe przypadają nieco więcej niż 2 osoby². Już w 1980 roku przy 1782 tys. gospodarstw domowych, z dużą przewagą jedno-

osobowych (około 30%), na każde z nich przypadało średnio 2,64 osób. W 2001 roku było ich 2381 tys. z 2,2 osób, a w 2005 r. 2435 tys. z 2,13, przy udziale >40% z 1 osobą³. P/roduct K/rajowy B/rutto wyniósł w 2008 roku 184 728 mln euro, wobec 132 198 mln euro w 2000 r. Jego wolumen (w cenach stałych) zwiększał się w tym okresie, z roku na rok (rok poprzedni = 100,0), kolejno: 105,1 – 102,7 – 101,6 – 101,8 – 103,7 – 102,8 – 104,9 – 104,2 i 101,0⁴. Wstępne dane za rok 2009 pokazują, że nastąpił spadek PKB, ale na poziomie zbliżonym do średniego w Unii Europejskiej⁵.

Tabela 1. Zmiany stanu ludności (tys./%) w Finlandii

1950	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2008
4030,0	4446,2	4598,2	4787,8	4998,5	5181,1	52377,0	5326,3
100,0	110,3	114,1	118,8	124,0	128,6	130,9	132,2

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2003, Statistics Finland, Helsinki 2003; Statistical Yearbook of Finland 2007, Statistics Finland, Helsinki 2007; Statistical Yearbook of Finland 2009, Official Statistics of Finland, Helsinki 2009.*

Tabela 2. Budownictwo mieszkaniowe w Finlandii

Lata	Mieszkania			Struktura budynków z mieszkaniami (%)				Średnia liczba mieszkań na 1 obiekt	
	ogółem	na 1 tys. ludności	średnia wielkość m ² pu	ogółem, liczba/%	z tego budynki				
					1-miesz-kaniowe	inne	pozostałe		
					wolnostojące		wielo-mieszka-niowe		
1960	31 525	7,1	51						
1970	49 747	10,8	73	14 306 100,0	83,1	4,4	4,3	8,2	2,2
1980	49 648	10,4	84	19 844 100,0	80,3	4,6	11,2	4,0	2,5
1990	65 397	13,1	82	26 323 100,0	69,9	9,7	15,4	5,0	2,5
2000	32 740	6,3	86	11 787 100,0	75,5	8,4	10,4	5,7	2,9
2005	34 177	6,5	98	15 831 100,0	81,6	7,2	7,6	3,6	2,2
2006	33 885	6,4	101	16 407 100,0	81,8	7,7	7,3	3,2	2,1
2007	35 543	6,6	100	16 573 100,0	81,7	7,6	7,3	3,4	2,1
2008	30 542	5,7	102	14 732 100,0	83,5	6,8	6,2	3,5	2,1

Źródło: Obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009, op. cit.*

Tabela 3. Struktura mieszkań – według obiektów

Lata	Ogółem tys./%	Z tego (%)			
		jednorodzinne		wielorodzinne	pozostałe
		wolnostojące	inne		
1970	<u>1463,2</u> 100,0	54,1	2,1	39,8	3,8
1980	<u>1838,1</u> 100,0	44,9	7,2	44,1	3,3
1990	<u>2209,6</u> 100,0	42,3	11,8	42,5	2,9
2000	<u>2512,4</u> 100,0	40,3	13,5	43,5	2,7
2005	<u>2666,7</u> 100,0	40,4	13,6	43,8	2,3
2008	<u>2767,9</u> 100,0	40,2	13,8	44,0	2,0

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit. oraz *Statistics Finland. Dwelling stock*.

Tabela 4. Struktura zasobów mieszkaniowych w 2008 roku – wg wielkości mieszkań (%)

Lata	Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)						niezidentyfikowane
	7–19	20–39	40–59	60–89	90–139	≥140	
1960	7,7	31,3	29,5	21,2	7,4	2,1	0,8
1970	3,4	23,6	29,0	27,3	12,5	2,8	1,5
1980	1,3	19,0	25,5	30,0	19,5	4,3	0,4
1990	0,7	15,7	23,6	30,5	23,7	5,1	0,7
2000	0,4	14,1	24,0	30,0	24,3	6,1	1,0
2005	0,4	13,5	23,9	29,5	24,6	7,1	0,9
2008	0,3	13,1	23,7	29,3	24,7	7,8	1,0

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit. oraz *Statistics Finland. Dwelling stock*.

Inwestycje mieszkaniowe, decydujące o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego, wynosiły w ostatnich latach 5–6% PKB⁶. Jak z tego wynika, intensywność inwestowania w omawianej dziedzinie stanowi kontynuację poziomu z poprzednich dziesięcioleci, w których stanowił on 9 (w % PKB): 6 w latach 60. i 7 w 70. i 80⁷. Ważyły inwestycje mieszkaniowe w mijającej dekadzie w 25–30% łącznych inwestycji, stanowiących niespełna 1/5 PKB. Kolejno w latach 2003–2008 miały one następujący udział w łącznych nakładach inwestycyjnych (w %): 27,8 – 28,5 – 29,8 – 30,1 – 28,3 i 26,0⁸.

2. Budownictwo mieszkaniowe

W 2008 roku oddano do użytku ponad 30,5 tys. mieszkań (tab. 2), co oznaczało intensywność ich budowania na poziomie 5,7 na 1 tys. ludności. Rozmiary budownic-

stwa mieszkaniowego w tym roku były znacząco (o 14,1% mieszkań) mniejsze niż przed rokiem, a budowano ponad dwukrotnie mniej intensywnie niż w okresie apogeum efektów budownictwa mieszkaniowego. Jest to zrozumiałe w kontekście znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej (por. szczegółowe uwagi w dalszej części artykułu).

W strukturze rozmieszczenia zbudowanych mieszkań sytuacja była w okresie 1970–2008 dość zbliżona, z wyjątkiem lat 90., w których znacząco zmniejszył się udział mieszkań w obiektach typu jednorodzinnych. Wzrosła średnia liczba mieszkań na 1 budynek, do 2,9 w 2000 r., gdy w innych latach była ona na poziomie nieco >2,0.

Średnia wielkość zbudowanych ostatnimi laty mieszkań przekroczyła 100 m² powierzchni użytkowej m/mieszkania. Były to dwa razy

większe mieszkania niż w 1960 roku. „Metraż” zbudowanych mieszkań – na ogół – z roku na rok zwiększał się, co zapewne wynikało także z rosnącej powierzchni mieszkań realizowanych w obiektach wielomieszkaniowych.

Z bardzo orientacyjnego porównania średniej miesięcznej płacy z ceną 1 m² pum wynika, że „płacochłonność” jednostki mieszkaniowej to ekwiwalentność tej pierwszej cenie około 2 m² pum⁹.

Znaczący był zakres objęcia budynków mieszkaniowych remontami i modernizacją. W samym tylko 2008 roku dotyczyły one ponad 1,2 mln obiektów, w tym – w większości – budynków typu jednorodzinnych (95%)¹⁰.

3. Zasoby mieszkaniowe

Według stanu w końcu 2008 roku, substancję mieszkaniową Finlandii stanowiło blisko 2768 tys. lokali (tab. 3). Ponad połowę ich stanu tworzyły mieszkania w budynkach jednorodzinnych, w których dominowały obiekty wolnostojące (>40% ogółu mieszkań). W latach 1970–2008 nastąpiły znaczące zmiany w strukturze rozmieszczenia mieszkań według rodzaju budynków. W sytuacji wzrostu liczby mieszkań o prawie 90%, najbardziej zwiększyła się ona w odniesieniu do lokali w obiektach wielorodzinnych (o 109%), w warunkach prawie niezmiennego udziału mieszkań w budynkach poza mieszkalnymi. Z kolei liczba mieszkań w obiektach typu jednorodzinnych zwiększyła się o 82%, z tego w wolnostojących tylko o 41%, a w innych aż blisko 13-krotnie, co spowodowało wyraźne przesunięcia w strukturze mieszkań według obiektów. Rozpatrując status własności mieszkań, to w 2008 roku właścicielami 59,2% z nich byli ich użytkownicy, wobec 55,9% w 1950 roku, 58,5% w 1970 roku i 66,8% w 1990 roku¹¹. Jak widać, w ostatnich latach udział ten zmniejszył się, po znaczącym wzroście.

Tabela 5. Powszechność instalacji w mieszkaniach

Lata	Mieszkania ogółem tys./%	W tym wyposażone w (%)					
		kanalizacja	wodociąg	ustęp splukiwany	gorąca woda	łazienka ^x	centralne ogrzewanie
1950	998,9 100,0	27,5	25,2	17,4	7,3	7,4	13,1
1970	1463,2 100,0	74,4	72,1	61,4	52,0	39,1	56,0
1990	2209,6 100,0	96,5	95,3	92,9	89,8	87,9	88,9
2007	2731,8 100,0	98,0	98,2	96,4	96,8	99,1	93,3
2008	2767,9 100,0	98,1	98,3	96,5	96,8	99,1	93,4

* z urządzeniem pralniczym. Źródło: *Statistical Yearbook of Finland 2009, op. cit.*

a tych największych wzrósł o 22,0 punktu. Radykalnie zmalał udział przeludnionych mieszkań, z 23,3% do 0,2% w 1950 roku, gdy na izbę przypadały ≥ 2 osoby, oraz osób mieszkających w sytuacji > 1 osoba na 1 izbę, z 64,0% do 3,7%¹³ (tab. 6). Powyższe liczby spektakularnie egzemplifikują poprawę warunków mieszkaniowych Finów. Potwierdza to – między innymi – struktura mieszkań według liczby izb, która wynosiła w mieszkaniach, z liczbą izb od 1 do ≥ 7 (w %): 9,6 – 14,4 – 22,4 – 21,8 – 18,2 – 9,4 i 4,2¹⁴.

Tabela 6. Standard przestrzenności mieszkań

Lata	Liczba		Pum m ² na 1			Mieszkania (%)			Mieszkania przeludnione (%) wg kryteriów	
	osób na izbę	izb na 1 osobę	mieszkanie	izbę	osobę	wg liczby izb:			> 2 osób na pokój (izbę)	> 1 osoby z kuchnią liczoną jako izba
						1–2	3–4	≥ 5		
1950	1,51	0,66				57,3	33,2	9,4	23,3	64,0
1960	1,31	0,76	51,0	18,7	14,3	48,6	41,8	9,6	14,2	52,5
1970	1,03	0,97	60,0	19,5	18,9	37,2	45,8	16,5	5,3	34,8
1980	0,78	1,28	69,0	20,6	26,3	29,8	46,6	23,1	0,9	14,3
1990	0,67	1,49	74,4	20,8	31,4	25,0	46,2	28,1	0,5	7,4
2000	0,60	1,68	76,5	21,0	35,3	24,5	45,0	29,5	0,3	5,1
2005	0,57	1,79	78,4	21,2	38,0	24,0	44,0	30,9	0,2	3,8
2007	0,56	1,80	78,8	21,3	38,3	23,9	43,8	31,2	0,2	3,8
2008	0,52	1,81	79,1	21,4	38,3	23,8	43,7	31,4	0,2	3,7

Źródło: *Statistical Yearbook of Finland 2009, op. cit. oraz Statistics Finland. Household – dwelling units and housing conditions.*

Stopień nasycenia mieszkaniem wyniósł w 2008 roku 520, w przeliczeniu na 1 tys. ludności, co stawia Finlandię – obok Szwajcarii – na samym szczycie światowego rankingu w tym zakresie. Dla porównania, w minionych latach wskaźnik ten wynosił: 248 w 1950 r., 272 w 1960 r., 318 w 1970 r., 383 w 1980 r., 442 w 1990 r., 485 w 2000 r. i 505 w 2005 r.¹². Jak widać, dynamika była imponująca, dzięki ogromnemu „przyspieszeniu mieszkaniowemu” generowanemu ogromnym wysiłkiem inwestycyjnym i efektami budownictwa mieszkaniowego. W wyniku pełnostandardowego instalacyjnie budownictwa mieszkaniowego, radykalnej poprawie uległa powszechność instalacji w mieszkaniach (tab. 5). Począwszy od lat 80., kompletu instalacji brakowało w incydentalnej części

mieszkań. W 2008 roku udział ten był wręcz „śladowy”.

4. Warunki mieszkaniowe ludności

Dzięki budowie coraz większych mieszkań (por. szczegółowe uwagi w poprzednim punkcie), znacząco poprawiła się przestrzenność ich zasiedlenia (tab. 6). I tak, np. blisko trzykrotnie zmniejszył się wskaźnik osób na 1 izbę i analogicznie powiększyła ich liczba na 1 osobę, w okresie od 1950 roku. Budowano coraz większe mieszkania, z większymi izbami, co w okresie 1950–2008 zaowocowało – w ujęciu syntetycznym – wzrostem pum per capita o 24,0 m², tj. o 168%. Jeśli w 1950 roku aż 57,3% mieszkań miało 1–2 izb, a tylko 9,4% co najmniej 5, to w 2008 roku udział tych najmniejszych zmalał o 33,5 punktu,

Struktura gospodarstw mieszkaniowych zasiedlających mieszkania (tab. 7) świadczy o znaczącej stałości rozmieszczenia ich w obiektach i mieszkaniach w latach 1980–2008. Pokazuje ona również sygnalizowany na wstępie artykułu spadek średniej ich wielkości. O 20,7% wzrósł udział gospodarstw domowych z 1–2 osobami, a o 13,1% spadł udział tych ≥ 4 -osobowych. Przy znacznym wzroście liczby mieszkań, zaowocowało to ukazaną w artykule radykalną poprawą standardu mieszkaniowego Finów.

5. Mieszkania letniskowe

Standard mieszkaniowy Finów określają nie tylko korzystne wskaźniki dotyczące podstawowych mieszkań, ale także bardzo duża powszechność domów letniskowych. Ich stan

Tabela 7. Struktura zamieszkiwania w 2008 r. – wg obiektów oraz wielkości gospodarstw domowych (%)

Lata	Mieszkania w obiektach					Gospodarstwa domowe wg liczby osób					
	jednorodzinnych			wielorodzinnych	pozostałych	1	2	3	4	5	≥6
	ogółem	wolnostojących	pozostałych								
1980	50,5	43,5	7,0	43,0	6,5	27,1	25,7	19,4	17,6	6,7	3,6
1990	54,9	42,3	12,6	41,9	3,2	31,7	29,4	16,3	14,8	5,5	2,3
2000	54,1	40,5	13,6	43,2	2,7	37,3	31,5	13,6	11,1	4,5	2,0
2007	54,6	40,6	13,9	43,4	2,1	40,4	32,8	11,8	9,7	3,8	2,6
2008	54,5	40,6	13,9	43,4	2,0	40,6	32,9	11,6	9,5	3,7	1,6

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit. oraz *Statistics Finland. Household – dwelling units and housing conditions*.

w 2008 roku wynosił 481,7 tys., co stanowiło wzrost w porównaniu z rokiem 1980 (251,7 tys.) o 91,4%. Były to obiekty o skromnym, ale przyzwoitym instalacyjnie standardzie, mające średnio w 2008 roku 47 m² pu, przy czym wielkość ich nie rosła dynamicznie. Wynosiła ona w 1980 r. 42 m²¹⁵. Posiadaczami domów letniskowych była w 2008 roku blisko 1/5 gospodarstw domowych.

6. Wydatki na mieszkanie

Wydatki na mieszkanie stanowiły w 2008 roku 27,1% wydatków konsumpcyjnych gospodarstw domowych, z tego: 30,5% u rolników, 25,6% u prowadzących własną działalność gospodarczą, 22,3% w gospodarstwach pracowników najemnych, w tym 24,8% z osobami nisko opłacanymi¹⁶. Jak wynika z danych tabeli 8, ich udział w całości wydatków rósł w latach 1980–2008, przy spadku udziału wydatków na żywność, zahamowanym w ostatnich latach. Średni czynsz za 1 m² pum wyniósł w 2008 roku 8,38 euro, co – przy przeciętnej wielkości mieszkania 79,1 m² – stanowiło 686 euro miesięcznie¹⁷.

7. Polsko-fińskie konfrontacje mieszkaniowe

Tradycyjnie niejako, w cyklu międzynarodowej komparatyki mieszkaniowej w „Wiadomościach Statystycznych”, przedstawiono ważniejsze wyróżniki ilustrujące rozwój mieszkalnictwa. Jeśli w Finlandii udział inwestycji mieszkaniowych

Tabela 8. Wydatki na mieszkanie na tle wydatków na żywność (%)

Wydatki na	1980	1990	2000	2005	2008
Mieszkanie	18,5	18,1	24,7	25,3	27,1
Żywność	21,2	16,4	12,6	12,5	12,6

Źródło: obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland* (edycje dla odpowiednich lat), op. cit.

w PKB stanowił w wieloletnim 5–6%, to u nas ostatnio nieco powyżej 2%, co – między innymi – skutkowało intensywnością budowania mieszkań 6–7 na 1 tys. ludności ostatnimi laty i >13 w latach apogeum w Finlandii, gdy u nas, odpowiednio, około 3 i 8. Za to mieszkania budowane u nas mają podobny metraż (około 100 m² pu). Średnia płaca miesięczna w Polsce to równoważność 0,6–0,7 ceny 1 m², a w Finlandii >1,5 m²¹⁸.

Stopień nasycenia mieszkaniem u Finów wynosi >500 na 1 tys. ludności i wzrósł z 248 w 1950 roku, a w Polsce w tym okresie zwiększył się on z 235 do 325¹⁹, przy zdecydowanie gorszej powszechności instalacji. Najważniejszy wskaźnik standardu mieszkaniowego w Finlandii wzrósł w latach 1970–2008 z 18,9 m² pum per capita do 38,3 (o 102,6%)²⁰, gdy w R/zeczypospolitej P/olskiej z 12,9 do 24,0 (o 86,0%). Z kolei, wydatki na mieszkanie stanowiły w Polsce w 2008 roku 18,9% ogółu wydatków gospodarstw domowych²¹, wobec 27,1 w Finlandii.

Jak wynika z przytoczonych danych, RP pozostaje daleko w tyle z rozwojem mieszkalnictwa za Finlandią, czemu trudno się dziwić w kontekście wycofywania się państwa z pomocy w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych ludności.

PRZYPISY

¹ Statistical Yearbook of Finland 2009, Official Statistics of Finland, Helsinki 2009.

² Obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit.

³ Obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2007*, Statistics of Finland, Helsinki 2007.

⁴ *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit. Z kolei, per capita, wyniósł w 2008 r. 34.746 euro – por. „Bulletin of Statistics” 2009 IV.

⁵ PKB zmniejszył się w Finlandii, podobnie jak w całej Unii Europejskiej – por. „Bulletin of Statistics” 2009 IV.

⁶ Kolejno w latach 1994–2007 stanowiły one następujący odsetek PKB: 3,9 – 3,7 – 3,7 – 4,4 – 4,7 – 5,2 – 5,3 – 4,7 – 4,5 – 4,9 – 5,2 – 5,6 – 5,8 i 5,7% – por.: OECD Factbook 2009, OECD, Paris 2009.

⁷ Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe (edycje dla odpowiednich lat), United Nations, New York.

⁸ Obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit.

⁹ Obliczono na podstawie danych w: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit.

¹⁰ Ditto.

¹¹ Ditto.

¹² Ditto.

¹³ Obliczenia na podstawie: *Statistical Yearbook of Finland 2009*, op. cit.

¹⁴ Ditto.

¹⁵ Ditto.

¹⁶ Ditto.

¹⁷ Ditto.

¹⁸ Por. np. M. Górczyca: Regionalne zróżnicowanie sytuacji mieszkaniowej w Polsce, WSiLZ w Rzeszowie, Rzeszów 2009 (materiały powielone).

¹⁹ Ditto.

²⁰ Ditto oraz: *Gospodarka mieszkaniowa w 2008 r.* www.stat.gov.pl.

²¹ Obliczono na podstawie: *Budżety gospodarstw domowych w 2008 r.*, GUS, Warszawa 2009.