

Nieruchomości i budownictwo – związki międzygałęziowe

Leszek Kałkowski

Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki

Abstrakt: Stworzona przez Wassilija Leontiefa na początku XX wieku macierz działów i gałęzi gospodarki narodowej stała się w ciągu tego stulecia ciekawym i ważnym narzędziem ekonomicznym. Przyjęła ją większość krajów, także Polska, gdzie została nazwana przez Oskara Langego metodą międzygałęziowych przepływów produkcji. Jest ona tym doskonalsza, im więcej działów i gałęzi zostaje w takim bilansie narodowym wzajemnie skrzyżowanych. Ostatnio Eurostat opublikował dla 27 krajów Unii Europejskiej takie macierze o pojemności 60 x 60. Wśród nich wyodrębnione są działy „obsługa nieruchomości” (*real estate services*) oraz „budownictwo” (*construction and construction works*). Zaistniała zatem możliwość porównania struktur tych zbliżonych do siebie działów, jak również związku tych działów z całą gospodarką narodową poszczególnych krajów. Taki cel nakreślono w niniejszym studium, opierając się na danych Eurostatu za lata 1995–2010. Prezentując dostępne dane, można spodziewać się potwierdzenia znanych stwierdzeń Leontiefa, że kraje o podobnym poziomie rozwoju charakteryzują się podobnymi współczynnikami macierzy w ciągu dekady. Analiza macierzy wybranych działów pozwoli specjalistom od budownictwa i nieruchomości lepiej poznać i zrozumieć znaczenie gospodarcze ich domen. Tradycyjna statystyka bowiem nie dostarczyła dotąd tak wnikliwych dowodów ich funkcjonowania.

Słowa kluczowe: Eurostat, statystyka, obsługa nieruchomości, budownictwo

1. Wprowadzenie

Celem niniejszego studium jest popularyzowanie mało u nas znanej i rzadko stosowanej metody analizy przepływów międzygałęziowych produkcji, prezentującej bilanse gospodarek narodowych poszczególnych krajów. Za jej pomocą można zapoznać się nie tylko ze strukturą gałęziową gospodarki, lecz także z rozdysponowaniem produkcji na te gałęzie oraz główne cele gospodarowania, jak: zużycie produktów, spożycie, akumulacja i eksport. Umożliwia ona również porównania międzybranżowe i międzynarodowe.

Polska statystyka dostarcza średnio co pięć lat (ostatnio w 2009 roku, z danymi za rok 2005) bilans przepływów międzygałęziowych w bieżących cenach bazowych, brak jednak w rodzimej statystyce podobnych informacji o innych krajach.

Korespondencja:
Leszek Kałkowski
Małopolska Wyższa Szkoła
Ekonomiczna w Tarnowie
Wydział Zarządzania i Turystyki
ul. Waryńskiego 14
33-100 Tarnów, Poland
Tel. +48 14 65 65 536
Email: leszek.kalkowski@mwse.edu.pl

Można je natomiast znaleźć na przykład w publikacjach urzędu statystycznego Unii Europejskiej (Eurostat, 2014), udostępniającego według jednolitego wzoru tablice bilansów dla 27 krajów Unii, w tym Polski. Z dostępnego zbioru wybrano do prezentacji dane z lat 1995 i 2009 działań „obsługa nieruchomości” (*real estate services*) oraz „budownictwo” (*construction works*)¹. W tym obszarze skoncentrowano się na strukturze produkcji oraz jej rozdysponowaniu, a także na wyprawdzeniu dla każdego kraju porównywalnych wskaźników produkcji na jednego mieszkańca i na 1 km² powierzchni kraju. Na tym tle przedstawiono porównywalne wielkości dla gospodarki Polski, co bez statystyki UE nie byłoby możliwe.

2. Rola działań obsługi nieruchomości i budownictwa

Wyboru do analizy dwóch działów gospodarki narodowej krajów Unii Europejskiej dokonano ze względu na ich istotną rolę, wszak budownictwo bierze aktywny udział we wznoszeniu licznych obiektów różnorodnego przeznaczenia, a usługi nieruchomościowe zawiadują istniejącym i corocznie rosnącym zasobem budowli. Oba te działy są ważnymi pracodawcami i wytwórcami PKB. Wiedzę o nich kształtują urzędowe dane statystyczne, niewspółmiernie skromne w stosunku do ich kreatywnego znaczenia gospodarczego. Cennym źródłem są więc publikacje bilansów narodowych, w formie tablic przepływów międzygałęziowych, o stosunkowo bogatej zawartości 66 x 66 działów i gałęzi. Dodatkowo inicjatywie tej przydaje znaczenia wieloletnia kontynuacja. Kierując się tymi zaletami i nie zrażając się znaczną pracochłonnością koniecznych obliczeń, autor prezentuje poniżej wybór materiałów pogłębiających bieżącą wiedzę o międzygałęziowych związkach wybranych działów gospodarki unijnej.

Tłem rozważań jest globalna, ogólna charakterystyka rozmiarów gospodarki Unii Europejskiej, przedstawiona w jednolitym układzie i nomenklaturze działów i gałęzi. Zespół państw członkowskich wyróżnia 15 krajów o długim stażu wspólnotowym oraz 12 krajów wstępujących do UE już w XXI wieku (tabela 1). Na razie ich udział w całym rynku wspólnotowym, mierzony wartością produkcji globalnej, sięga 8,5%.

Obie grupy państw są istotnie zróżnicowane pod względem potencjału mierzonego wartością produktu globalnego na jednego mieszkańca (23 : 64 tys. euro) lub na 1 km² powierzchni kraju (2 : 9 mln euro). Na tle całej Unii Europejskiej Polska partycypuje niecałymi 3%, a porównywane wskaźniki stanowią nieco ponad jedną trzecią ogólnych wartości unijnych.

Okres ostatniego piętnastolecia charakteryzował się na obszarze Unii Europejskiej znaczną dynamiką wzrostu, sięgającą kilkunastu procent rocznie, choć ostatnie dwa kryzysowe lata dla 13 krajów przyniosły wyraźne osłabienie tej dynamiki. Dysponując dla każdego kraju UE obszerną macierzą, można przeprowadzić dość dokładną analizę produktu globalnego. Pionowe „czytanie” tablicy informuje o około 30 dostawcach wyrobów przemysłowych, 20 świadczeniodawcach różnego rodzaju usług (transportowych, remontowych, finansowych itp.) oraz co najmniej 16 rodzajach usług społecznych związanych z czynnikiem pracy. Rozszyfrowanie tych świadczeń, ukazujących w istocie związku badanego działu czy gałęzi z pozostałą częścią gospodarki narodowej poprzez ich indywidualną wydajność pracy, pozwoliłoby ustalić pełną,

¹ Z powodu braku adekwatnych danych do kompletu danych za 2009 rok zaliczono informacje pochodzące z czterech krajów dotyczące roku 2010, z dwóch krajów dotyczące roku 2008 i jednego kraju za 2011 rok. Informacje o liczbie ludności pochodzą z roku 2011, a o powierzchni – według stanu na 2007 rok. Wielkości prezentowane w studium mają zatem charakter przybliżony.

ciągnioną pracochłonność badanej produkcji. Wiadomo na przykład, że jedno stanowisko pracy w budownictwie generuje około czterech stanowisk pracy u dostawców i kooperantów.

Tabela 1. Produkcja globalna krajów Unii Europejskiej
(Table 1. Global production of the EU countries)

Wyszczególnienie (Specification)	Wartość produkcji globalnej [mld euro] (Value of global production [billion euro])		Dynamika 2009/1995 [%] (Dynamics 2009/1995 [%])	Wartość produkcji globalnej w 2009 roku (Value of global production in 2009)		
	1995	2009		w euro na 1 mieszkańca (euro per 1 inhabitant)	w tys. euro na 1 km ² pow. (in thousands euro per 1 km ² area)	
Stare kraje UE (15)	14 185,3	25 708,4	181	64 418	8793	
Nowe kraje UE (12)	964,0	2381,8	247	23 070	2099	
Ogółem UE (27)	15 149,3	28 090,2	185	55 920	6983	
w tym: Polska	wartość	445,0	773,4	174	20 074	2473
	% ogółem	2,94%	2,75%	x	35,9%	35,4%

Źródło: opracowanie własne.

Inny obraz powizań międzygałęziowych daje poziome odczytanie tablicy przepływów międzygałęziowych: z danych zawartych w tabeli 2 wynika, że proces produkcji wymaga ponad 40% „zużycia pośredniego”, czyli początkowego wsadu, i nie zmieniał się znacząco w ciągu badanego piętnastolecia.

Tabela 2. Rozdysponowanie produkcji globalnej krajów Unii Europejskiej
(Table 2. Global production distribution of the EU countries)

Wyszczególnienie (Specification)	Lata (Years)	Produkcja globalna kraju = 100, w tym [w %]: (Global production of the country = 100, including [%]:)			
		Zużycie pośrednie (Intermediate consumption)	Spożycie (Consumption)	Akumulacja (Accumulation)	Eksport (Exports)
Stare kraje UE (15)	1995	41,9	36,6	9,6	11,9
	2009	41,9	33,9	8,6	15,6
Nowe kraje UE (12)	2000	44,4	31,6	9,5	14,5
	2009	43,9	29,5	7,9	18,7
Ogółem UE (27)	1995	42,1	36,3	9,5	12,1
	2009	42,1	33,6	8,4	15,9
w tym: Polska	1995	44,3	34,6	9,7	11,4
	2009	44,5	32,1	8,2	15,2
Ogółem działy: obsługa nieruchomości budownictwo	2009	44,1	52,1	3,3	0,5
	2009	33,1	2,9	63,6	0,4

Źródło: opracowanie własne.

Równie stabilnie zachowuje się „spożycie” globalne sięgające jednej trzeciej wartości produkcji. Dla porównywalnych grup krajów unijnych „akumulacja” i „eksport” dopełniają obrazu rozdysponowania produkcji w 10–15%. Na tym tle działy „obsługa nieruchomości” i „budownictwo” zaznaczają swoją specyfikę: pierwszy z nich jest elementem konsumpcji, świadcząc głównie na rzecz gospodarstw domowych, drugi zaś jest instrumentem akumulacji środków i tu zaznacza swoją znaczną i stałą przewagę. Oba działy w wielkościach śladowych biorą udział w eksporcie.

3. Dział obsługi nieruchomości

W poruszonym tu temacie szczególne zainteresowanie budzi dział zwany w statystyce Unii Europejskiej *real estate services* (obsługa nieruchomości). Jego usługi rozciągają się na wszystkie kraje unijne i na niemal wszystkie działy prezentowanych macierzy (tabela 3).

Tabela 3. Produkcja globalna – dział „obsługa nieruchomości”
(Table 3. Global production – “real estate services” unit)

Wyszczególnienie (Specification)	Rok (Year)	Stare kraje UE (15) (Old countries EU [15])	Nowe kraje UE (12) (New member countries EU [12])	Ogółem UE (27) (Total EU [27])	w tym Polska (including Poland)
Wartość produkcji globalnej w dziale „obsługa nieruchomości” [mld euro]	1995	855,9	36,7	892,6	19,4
	2009	927,7	57,9	985,6	17,5
Udział w produkcji globalnej UE ogółem działu „obsługa nieruchomości”: średnio [%]	1995	6,0	4,0	5,9	4,4
	2009	3,6	2,5	3,5	2,3
Udział w produkcji globalnej UE ogółem działu „obsługa nieruchomości”: wartości krańcowe [%]	1995	3,2–9,3	1,4–5,2	1,4–9,3	x
	2009	1,5–6,0	1,4–3,7	1,4–6,0	x
Dynamika produkcji globalnej działu „obsługa nieruchomości” [%]	2009/1995	108	158	110	90
Produkcja globalna w dziale „obsługa nieruchomości” na 1 mieszkańca średnio [euro]	1995	2147	387	1809	509
	2009	2330	610	1997	459
	2009	700–2400	300–1200	300–2400	x
Produkcja globalna w dziale „obsługa nieruchomości” na 1 km ² pow. krajów średnio [tys. euro]	2009	277	56	225	56
	2009	45–1885	14–243	14–1885	x

Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym okresie wartość usług związanych z obsługą nieruchomości sięga prawie 1 mld euro rocznie, co w przeliczeniu na jednego mieszkańca UE stanowi kwotę około 2000 euro, względnie na 1 km² powierzchni wszystkich państw – 225 tys. euro. Znacznie tańsza jest obsługa nieruchomościowa w tzw. nowych krajach UE – 610 euro

na mieszkańca i 56 tys. euro na 1 km² powierzchni kraju. Występuje jednak znaczna rozpiętość, szczególnie drugiego wskaźnika, w poszczególnych krajach członkowskich UE. W Polsce na obsługę nieruchomości wydaje się blisko 18 mld euro (rok 2009), czyli na jednego mieszkańca około 460 euro rocznie i 56 tys. euro na 1 km² powierzchni kraju. Są to wartości porównywalne do poziomu świadczeń nieruchomościowych w tzw. nowych krajach unijnych. W przeliczeniu na rodzimą walutę (4,20 zł/euro) koszty obsługi nieruchomości na jednego mieszkańca wynosiłyby rocznie około 1832 zł rocznie, czyli 161 zł miesięcznie.

4. Udział czynszów

Wymienione wartości wymagają dodatkowego komentarza. Począwszy od 2009 roku, rozszerzono tablice przepływów międzygałęziowych wszystkich krajów o kolumnę i wiersz zatytułowany *imputed rents of owner – occupied dwellings*, czyli czynsz za mieszkania własnościowe² (tabela 4). Po zsumowaniu ich z wartością usług związanych z obsługą nieruchomości uzyskujemy porównywalność z wielkościami poprzednich lat i współczynnikami udziału działu „obsługa nieruchomości” w produkcji globalnej całej UE. Współczynniki te wahają się od lat w granicach 5–7%, a od tego momentu wiemy, że prawie po połowie odnoszą się do obsługi nieruchomości i opłat czynszowych³.

Tabela 4. Produkcja globalna – dział „opłaty czynszowe” w 2009 roku
(Table 4. Global production – “rents” unit, in 2009)

Wyszczególnienie (Specification)	Produkcja działu „opłaty czynszowe” (Production of rents unit)			Udział w produkcji globalnej UE [%] (Share in EU global production [%])		
	Ogółem [mld euro] (Total [billion euro])	na 1 miesz- kanie [euro] (per 1 flat [euro])	na 1 miesz- kańca [euro] (per 1 inha- bitant [euro])	działu „opłaty czyn- szowe” (rents unit)	działu „ob- sługa nieru- chomości” (real estate service unit)	Łącznie dwa działy (Total of the two units)
Stare kraje UE (15)	979,1	6095	2453	3,8	3,6	7,4
Nowe kraje UE (12)	38,1	1071	369	1,7	2,5	4,2
Ogółem UE (27)	1017,1	5186	2025	3,6	3,5	7,1
w tym: Polska	11,6	997	301	1,5	2,3	3,8

Źródło: opracowanie własne.

Macierz usług nieruchomościowych pokrywa prawie wszystkie 65 działów i gałęzi każdego z bilansów poszczególnych państw. Pionowa analiza macierzy pozwala stwierdzić, że około 17% stanowią w nich czynności typowo usługowe (budownictwo, remonty, dostawy energii), około 7% to zapewnienie ochrony, kolejne 6% – usuwanie nieczystości. Kilkadzieściąt gałęzi partycypuje w obsłudze pozostałymi 55% produkcji globalnej, zapewniając zna-

² Wartość czynszów umownych w odniesieniu do mieszkań użytkowanych przez właścicieli, szacowanych przy wykorzystaniu metody kosztów użytkownika.

³ Pierwszą próbę zbliżonych rachunków autor przeprowadził w latach 2006 i 2011, uzyskując porównywalne wyniki, publikowane na łamach „Świata Nieruchomości”.

czące zatrudnienie ciągnione dla tego działu. Poziome analizowanie tablicy wskazuje na około 30% zużycia na potrzeby własne działu „obsługa nieruchomości” i aż 60% na spożycie – dział ten obsługuje bowiem głównie gospodarstwa domowe. Nie tworzy on znaczącej akumulacji i nie bierze udziału w eksporcie usług.

5. Dział budownictwa

Segmentem gospodarki narodowej zbliżonym do obsługi nieruchomości jest dział „budownictwo” (*construction and construction works*). Jego rozmiary i wybrane wskaźniki ilustruje tabela 5.

Tabela 5. Produkcja globalna – dział „budownictwo”
(Table 5. Global production – “construction and construction works” unit)

Wyszczególnienie (Specification)	Rok (Year)	Stare kraje UE (15) (Old countries EU [15])	Nowe kraje UE (12) (New member countries EU [12])	Ogółem UE (27) (Total EU [27])	w tym Polska (including Poland)
Wartość produkcji globalnej w dziale „budownictwo” [mld euro]	1995	534,5	62,5	597,0	37,5
	2009	1707,6	195,4	1903,0	65,4
Udział w produkcji globalnej UE ogółem działu „budownictwo” [%]	1995	3,8	6,4	3,9	8,4
	2009	6,6	8,2	6,7	8,5
Dynamika produkcji globalnej działu „budownictwo” [%]	2009/1995	317	331	319	174
Wartość produkcji globalnej w dziale „budownictwo” na 1 mieszkańca [euro]	1995	1336	680	1190	974
	2009	4250	2005	3790	1698
Wartość produkcji globalnej w dziale „budownictwo” na 1 km ² pow. krajów [tys. euro]	2009	581	180	473	209

Źródło: opracowanie własne.

Działalność budowlana, dostarczając co roku znaczącego zasobu nowych budynków i budowli, dwukrotnie przekracza koszty obsługi nieruchomości, jest zatem porównywalna z sumaryczną wartością produkcji globalnej działów „obsługa nieruchomości” i „opłaty czynszowe”. Udział procentowy budownictwa w unijnej gospodarce globalnej w analizowanym piętnastoleciu zawiera się w granicach 4–7%, znaczna jest także dynamika wzrostu tej produkcji.

Polska partycypuje w unijnym budownictwie w około 3,4% (w 2009 roku) i charakteryzuje się o połowę niższymi wskaźnikami na mieszkańca czy km². Budownictwo, kooperując praktycznie ze wszystkimi działami gospodarki narodowej, zużyło w 2009 roku na potrzeby własne około 37% produkcji, 11,2% produktów niematerialnych, 6,7% wyrobów metalowych, 3,4% wyrobów elektrycznych, 3,3% drewna. Pozostałe 52 gałęzie dostarczały dalszych około 40% dostaw i świadczonych usług.

Budownictwo jest integralną częścią działalności inwestycyjnej, pochłaniając przeważającą część corocznych nakładów. W wyniku tych ostatnich powiększa się zasób środków trwałych. Relacje tych kategorii, według danych Eurostatu, zawiera tabela 6. Przewagę w tych relacjach ma grupa tzw. starych krajów UE, nowe stopniowo zmniejszają istniejący dystans. Polska uczestniczy w rynku budowlanym UE w około 3,4%, w wartości nakładów inwestycyjnych w około 3,1%, dysponuje zasobem środków trwałych na poziomie 1,5% jej stanu posiadania.

Tabela 6. Budownictwo, nakłady inwestycyjne i środki trwałe w Unii Europejskiej
(Table 6. Construction, capital expenditures and fixed assets in the EU)

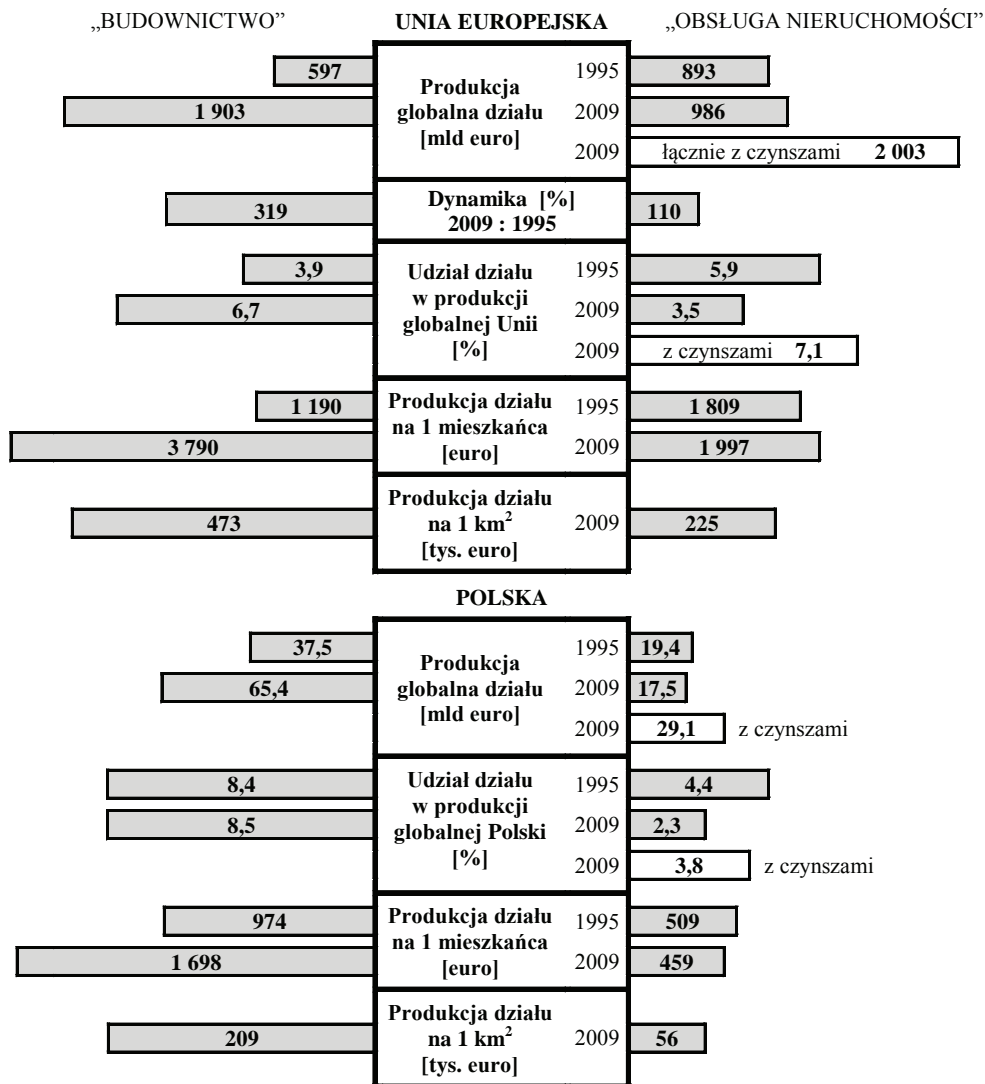
Wyszczególnienie (Specification)	Stare kraje UE (15) (Old countries EU [15])	Nowe kraje UE (12) (New member countries EU [12])	Ogółem UE (27) (Total EU [27])	w tym Polska (including Poland)
Produkcja globalna działu „budownictwo” [2009 rok]				
Wartość produkcji globalnej [mld euro]	1707,6	195,4	1903,0	65,4
Produkcja globalna na 1 mieszkańca [euro]	4250	2005	3790	1698
Produkcja globalna na 1 km ² pow. [tys. euro]	581	180	473	209
Nakłady inwestycyjne [2012 rok]				
Wartość nakładów [mld euro]	2108,4	207,2	2315,6	72,9
Inwestycje na 1 mieszkańca [euro]	5583	2006	4610	1892
Inwestycje na 1 km ² pow. [tys. euro]	718	191	576	228
Zasób środków trwałych [2011 rok]				
Wartość środków trwałych [mld euro]	62 055,5	4567,5	66 623,0	1014,0
Środki trwałe na 1 mieszkańca [tys. euro]	155,6	44,3	132,6	26,3
Środki trwałe na 1 km ² pow. [tys. euro]	21 144	4200	16 561	250

Źródło: opracowanie własne.

Na statystycznego Polaka przypada rocznie około 8 tys. zł (licząc po kursie 4,20 zł/euro) nakładów inwestycyjnych, a proporcjonalny zasób środków trwałych wyniósł w 2011 roku według danych Eurostatu kwotę około 110 tys. zł. W stosunku do pozostałych krajów Unii Europejskiej Polska zajmuje odległe miejsce w rankingu zamożności.

6. Podsumowanie

Udostępnione w bilansach przepływów międzygałęziowych wielkości i oszacowane na ich podstawie wskaźniki dostarczają obszernych informacji o głównych czynnikach rozwoju gospodarczego państw Unii Europejskiej. Pozwalają na wzajemne porównania poszczególnych krajów, ich związków międzygałęziowych, stanowią punkt wyjścia do prognozowania, między innymi dalszego rozwoju sfery nieruchomości oraz tworzącego ją budownictwa. Graficzną prezentację omawianych wielkości przedstawia rysunek 1.



Rysunek 1. Produkcja globalna działów „budownictwo” i „obsługa nieruchomości” w Unii Europejskiej
(Figure 1. Global production of construction and real estate services unit in the EU)

Źródło: opracowanie własne.

Pierwszym wnioskiem jest stwierdzenie znaczącej roli działów „obsługa nieruchomości” oraz „budownictwo” w całości gospodarki Unii Europejskiej. Gdy w 1995 roku ich udział wynosił odpowiednio 5,9% i 3,9% – łącznie blisko jedną dziesiątą gospodarki UE, to w 15 lat później zwiększył się do 7,1% i 6,7%, łącznie jednej siódmej całej gospodarki. To jedno z najaktywniejszych sfer gospodarczych UE.

Drugim nasuwającym się wnioskiem jest dokonujące się od 2009 roku udoskonalenie tablicy przepływów przez dodanie nowego wiersza i nowej kolumny o nazwie *imputed rents of owner – occupied dwellings*, będącej w istocie informacją o czynszach w mieszkaniach własnościowych. Wydzielane w ten sposób z nakładów na obsługę nieruchomości kwoty stanowią we wszystkich państwach prawie połowę dotychczas łącznych wartości. To znaczny postęp w monitorowaniu roli nieruchomości w gospodarce narodowej oraz okazja do bardziej szczegółowej analizy porównawczej w tej sferze.

Trzeci wniosek z przeprowadzonych wcześniej szacunków to określenie „kosztu dachu nad głową” przeciętnego mieszkańca Polski. W 2009 roku koszty obsługi nieruchomości na jednego mieszkańca wynosiły 459 euro (około 1928 zł rocznie = 160 zł miesięcznie), zaś opłaty czynszowe na jednego mieszkańca 301 euro (około 1265 zł rocznie = 105 zł miesięcznie). Łącznie około 265 zł miesięcznie⁴. W tzw. nowych krajach UE koszt ten kształtował się na poziomie przeciętnie dwa razy wyższym, zaś w „starych krajach” łączna suma kosztów obsługi nieruchomości i opłat czynszowych była około czterokrotnie wyższa niż w Polsce.

Czwartym wnioskiem z analizy tablicy przepływów międzygałęziowych jest stwierdzenie w okresie ostatnich 15 lat dużej stabilizacji nakładów i znaczącej siły związków międzygałęziowych w czasie. Dowodzi to dostarczania przez dział „budownictwo” zbliżonych, nowych partii zasobów budowlanych i sprawowania przez dział „obsługa nieruchomości” podobnego zakresu czynności utrzymujących powierzony zasób w stanie dobrej użyteczności. To ważna ilustracja panującej koniunktury gospodarczej (choć ta ostatnia zaznaczyła w ostatnich, kryzysowych latach pewne osłabienie wskaźników).

Piątym wnioskiem, zasługującym na specjalistyczne zbadanie, są różnice strukturalne rozdysponowania produkcji globalnej budownictwa i obsługi nieruchomości. Dział „budownictwo” zużywa dla swej działalności około 42% produkcji globalnej i społecznie spożywa dalsze 35% przy 15-procentowym udziale eksportu i 8-procentowej akumulacji. Polska swoim budownictwem dokładnie wpisuje się w te proporcje. Natomiast europejska (i polska) działalność nieruchomościowa to głównie kategoria spożycia społecznego, służąca przede wszystkim gospodarstwu domowemu, przy minimalnych świadczeniach na rzecz akumulacji i eksportu.

Ogólnym wnioskiem powinna być satysfakcja z wyposażenia całej gospodarki unijnej w obszerną statystykę przepływów międzygałęziowych, zapewniającą porównywalność i jawność poszczególnych działów i gałęzi gospodarczych krajów członkowskich.

Bibliografia

- Eurostat (2014). *Statistics. Economy and finance. ESA 95 Supply Use and Input-Output tables. Access workbooks by country* [online, dostęp: 2014-04-10]. Dostępny w Internecie: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>.
- Kałkowski, L. (2006). Udział usług związanych z nieruchomościami w gospodarce narodowej. *Świat Nieruchomości*, 57–58, 22–26.

⁴ Według danych Eurostatu za 2007 rok koszt ten określono na około 260 zł/miesiąc. W badaniach autora dotyczących 2000 roku szacunek ten wynosił 168 zł (Kałkowski, 2006, s. 26).

Real estate and construction – compounds intermodal

Abstract: Developed by Wassily Leontief in the early twentieth century matrix of sectors and branches of the national economy has become over the centuries, an interesting and important economic tool. It was taken by most of the countries, including Poland where it was named by Oskar Lange as a method of between-branches production flow. It is the more perfect, the more divisions and branches are crossed at the national balance. Recently the Eurostat has published for the 27 European Union countries such arrays with a capacity of 60 x 60. Among them, there are separate sections: “real estate services” and “construction and construction works”. It has therefore, become an opportunity to

compare the structures of these similar departments, as well as the relationships between these sections and the entire national economy of each country. Such an objective outlined in this study is based on Eurostat data for the years 1995–2010. Presenting the available data it can be expected to confirm the well-known statements of W. Leontief, that countries with similar levels of development have similar coefficients of the matrix in a decade. The matrix analysis of chosen branches allows the construction and real estate activists better know and understand the economic meaning of their domains. The traditional statistics however, does not bring such a clear evidence of their functioning.

Key words: Eurostat, statistics, real estate services, construction
