

LESZEK KAŁKOWSKI*

Usługi nieruchomościowe w gospodarce krajów Unii Europejskiej

Słowa kluczowe: zasób nieruchomości, przepływy międzygałęziowe, budownictwo, usługi nieruchomościowe, mieszkalnictwo

Streszczenie: Działalność związana z obsługą światowego zasobu nieruchomości stanowi znaczący dział gospodarki narodowej każdego kraju. Jest ona rejestrowana jako oddzielny wiersz i kolumna w narodowych tablicach przepływów międzygałęziowych. Dzięki Eurostatowi mamy wgląd w anglojęzyczne tablice 26 państw należących do Unii Europejskiej z lat 1995–2007. Analiza tablic przepływów międzygałęziowych 26 krajów UE pozwoliła pogłębić i ugruntować naszą wiedzę o pozycji ekonomicznej działu *real estate* w gospodarce badanych państw. Pomimo pewnych usterek i luk badanego materiału otrzymano obraz w miarę wiarygodny, pogłębiony i aktualny. Dział *real estate* jawi się w badanym materiale statystycznym jako znaczący, reprezentujący 5,7% udziału w łącznej wartości produkcji globalnej krajów UE, ustabilizowany w czasie. Kooperuje on ze wszystkimi pozostałymi działami tablicy narodowej.

Obsługa nieruchomości systematycznie towarzyszy działowi „budownictwo”, z którym razem stanowi 1/8 produkcji globalnej każdego kraju. Głównym odbiorcą usług nieruchomościowych jest mieszkalnictwo, częściowo także obiekty niemieszkalne. Wskaźnik (umowny) na jedno statystyczne mieszkanie w skali miesięcznej odpowiada aktualnej rzeczywistości i wynosił w 2007 roku (ostatni rok badań) od 105 do 318 euro na osobę. Gospodarka Polski – przy gorszych parametrach kwestii mieszkaniowej – wydatkowała na obsługę całego swojego zasobu nieruchomości kwotę około 260 zł (65 euro) miesięcznie na obywatela, przy podobnej do pozostałych krajów dynamice nakładów.

1. Uwagi wstępne

Obsługa potężnego, światowego zasobu nieruchomości wymaga odpowiednio dużych środków materialnych i zasobów ludzkich. Działalność ta stanowi znaczący

* prof. dr hab. Leszek Kałkowski – profesor zwyczajny, kierownik Katedry Nieruchomości i Ubezpieczeń, Małopolska Wyższa Szkoła Ekonomiczna w Tarnowie, 33-100 Tarnów, ul. Szeroka 9, tel. +48 14 65 65 536, e-mail: katnierubez@mwse.edu.pl; artykuł ukazał się w nieco zmienionej formie w czasopiśmie „Świat Nieruchomości” 2011, nr 4 (78).

dział gospodarki narodowej każdego kraju. Jest ona rejestrowana jako oddzielny wiersz i kolumna w narodowych tablicach przepływów międzygałęziowych. Dzięki Eurostatowi mamy wgląd w anglojęzyczne tablice 26 państw należących do Unii Europejskiej z lat 1995–2007. Rozmiar każdej tablicy jest znaczny, wynosi 55 x 55 działów i gałęzi, prezentując wchodzące w jej skład struktury produkcji globalnej, zużycia produktów, spożycie, akumulację i eksport.

Historycznie w Unii Europejskiej można wyodrębnić 15 „starych” krajów, posiadających dłuższą tradycję, oraz 11 krajów, które przystąpiły do UE po 2005 roku¹. Te ostatnie – kraje mniejsze i nie w pełni jeszcze rozwinięte – wykazują różnice w strukturach i relacjach w stosunku do krajów „starych”.

2. Analiza danych empirycznych

Syntetycznie obraz Unii Europejskiej prezentują dane z tablicy 1. „Nowe” kraje stanowią ciągle niewielki, około 10-procentowy udział, ale o rosnącej dynamice. Do najmniejszych gospodarek trzeba zaliczyć Łotwę i Malte, do największych zaś Niemcy i Francję.

W tablicy 2 przedstawiono ogólny wolumen produkcji globalnej *real estate activities* dla całej Unii, wyrażający się łączną kwotą 1,6 mld euro. Wzrósł on o 92% w okresie od 1995 do 2007 roku. Oczywiście najmniejsze kwoty wydatkowano na obsługę nieruchomości na Łotwie i Malcie, natomiast największe w Niemczech i Francji, gdzie od lat buduje się i zawiera najwięcej transakcji nieruchomościowych.

Najważniejszy dla naszych wywodów jest udział wydatków na obsługę nieruchomości w stosunku do wartości produkcji globalnej kraju. Z danych zawartych w tablicy 2 wynika, że ostatnio wynosił on 5,7%, a 12 lat wcześniej 5,6%. „Nowe” kraje Wspólnoty wydają na obsługę nieruchomości relatywnie mniej: 3,9–4,1%, podczas gdy w „starych” krajach wydatki te wynoszą 5,5–5,7%.

Najwyższy wskaźnik wydatków na obsługę nieruchomości w produkcji globalnej kraju obserwujemy we Francji (7,2%) oraz w Szwecji (6,9%), najniższy zaś na Malcie i na Słowacji (3,0%). Polska w 1995 roku wydatkowała na ten cel 4,3% produkcji globalnej kraju, natomiast po 12 latach, w 2007 roku, 4,2%. Zróżnicowanie wymienionych udziałów świadczy o odmiennym podejściu do obsługi nieruchomości. W części krajów jest to zróżnicowanie zasobów nieruchomości, różnice klimatyczne, tradycje organizacyjne, być może także sposobów kalkulacji tychże nakładów (określanie spożycia, zaliczanie wysokiej akumulacji czy eksport?). Omawiane różnice prezentują dane z tablicy 3 i rysunku 1.

¹ Cypr nie udostępnił informacji.

Tablica 1

Produkcja globalna krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie	1995		2007	
	Wartość produkcji globalnej (mln euro)	%	Wartość produkcji globalnej (mln euro)	%
A. „Stare” kraje EU (16)	14 221 097	93,8	26 057 189	89,9
B. „Nowe” kraje EU (10)	928 201	6,2	2 919 400	10,1
C. Ogółem EU (26)	15 149 298	100,0	28 976 589	100,0
Dynamika „A”	–	100	–	183
Dynamika „B”	–	100	–	314
Dynamika „C”	–	100	–	192
Wartość produkcji globalnej w krajach „A”	<i>najniższa</i>	Luksemburg	Luksemburg	
	<i>najwyższa</i>	Niemcy; Francja	Niemcy; Francja	
Wartość produkcji globalnej w krajach „B”	<i>najniższa</i>	Łotwa; Malta	Łotwa; Malta	
	<i>najwyższa</i>	Czechy; Polska*)	Rumunia; Polska	

*) Rok 2000.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

Tablica 2

Udział usług związanych z nieruchomościami w produkcji globalnej krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie	1995			2007		
	Produkcja globalna – Dział nieruchomości		Udział w produkcji globalnej kraju (%)	Produkcja globalna – Dział nieruchomości		Udział w produkcji globalnej kraju (%)
	mln euro	%		mln euro	%	
A. „Stare” kraje EU (16)	814 257	95,7	5,7	1 519 580	92,7	5,8
B. „Nowe” kraje EU (10)	36 678	4,3	3,9	119 825	7,3	4,1
C. Ogółem EU (26)	850 935	100,0	5,6	1 639 405	100,0	5,7
Dynamika „A”	–	100	100	–	187	102
Dynamika „B”	–	100	100	–	326	105
Dynamika „C”	–	100	100	–	192	101
Wartość produkcji globalnej w krajach „A”	<i>najniższa</i>	Luksemburg	Luksemburg	Luksemburg	Luksemburg	Luksemburg
	<i>najwyższa</i>	Niemcy; Francja	Szwecja; Francja	Niemcy; Francja	Szwecja; Francja	
Wartość produkcji globalnej w krajach „B”	<i>najniższa</i>	Malta; Łotwa	Łotwa; Malta	Malta; Łotwa	Malta; Słowacja	
	<i>najwyższa</i>	Polska; Rumunia	Rumunia; Polska	Polska; Rumunia	Estonia; Rumunia	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

Tablica 3

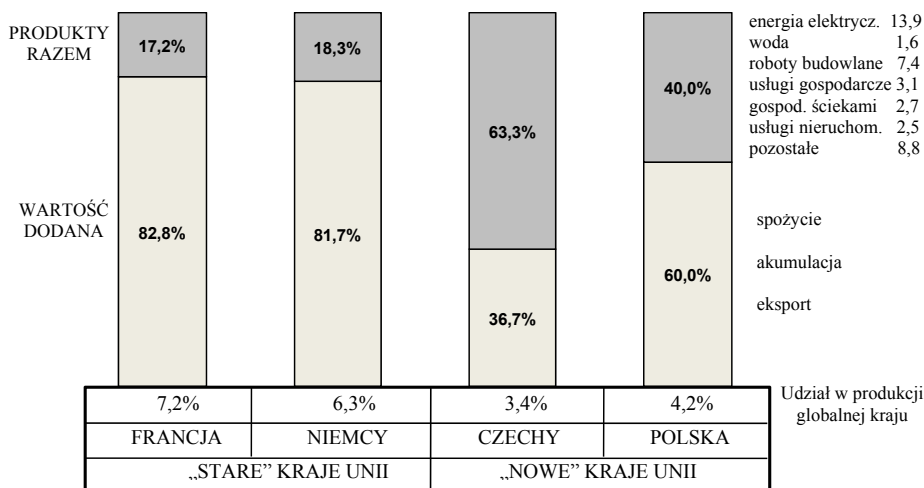
Struktura produkcji globalnej krajów Unii Europejskiej

Wyszczególnienie	Lata	Produkcja globalna kraju = 100, w tym (w %):			
		Zużycie pośrednie	Spożycie	Akumulacja	Eksport
A. „Stare” kraje EU (16)	1995	41,9	36,6	9,6	11,9
	2007	41,8	32,8	8,9	16,5
B. „Nowe” kraje EU (10)	2000	44,4	31,6	9,5	14,5
	2007	43,2	28,3	9,9	18,6
C. Ogółem EU (26)	1995	42,1	36,3	9,6	12,0
	2007	42,0	32,2	9,2	16,6
Wyszczególnienie	Lata	Produkcja globalna usług dotyczących nieruchomości = 100, w tym (w %):			
		Zużycie pośrednie	Spożycie	Akumulacja	Eksport
A. „Stare” kraje EU (16)	1995	30,6	~65,0	~3,7	~0,7
	2007	25,8	64,8	6,0	~3,4
B. „Nowe” kraje EU (10)	1995	20,4	~7,0	–	–
	2007	28,0	29,0	~2,0	–
C. Ogółem EU (26)	1995	30,1	69,0	0,9	–
	2007	25,9	62,2	5,0	–

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

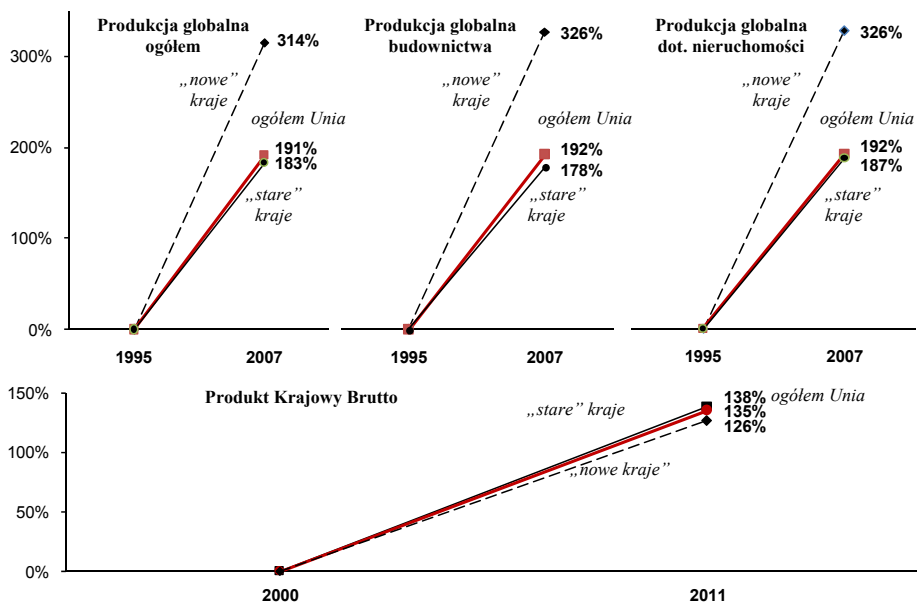
Z porównania opisywanych relacji w okresie 12 lat i pomiędzy 26 krajami wynika potwierdzenie znanej obserwacji Wassily’ego Leontiefa, twórcy metody *input–output*, że kraje o podobnym poziomie gospodarczym charakteryzują się podobnymi współczynnikami macierzy, które także kształtują się podobnie w długim okresie.

Na rysunku 2 zaprezentowano dynamikę produkcji globalnej poszczególnych grup krajów, dynamikę nakładów na obsługę nieruchomości i – dla porównania – dynamikę produkcji budowlanej tychże krajów. Wszystko na tle dynamiki Produktu Krajowego Brutto, który w analizowanym dwunastolecu zwiększał się przeciętnie o 2,3% rocznie w „nowych” krajach Unii, o 3,5% rocznie w „starych” krajach, średnio zaś w całej Unii o 3,2% rocznie. Znacznie większą dynamiką charakteryzowały się natomiast produkcja globalna, usługi nieruchomościowe oraz dynamika produkcji budowlanej. Rosnącym z roku na rok zasobom budowlanym dość dokładnie odpowiadały swoją dynamiką usługi nieruchomościowe.



Rys. 1. Struktura produkcji globalnej dotycząca nieruchomości wybranych krajów Unii Europejskiej w 2007 roku

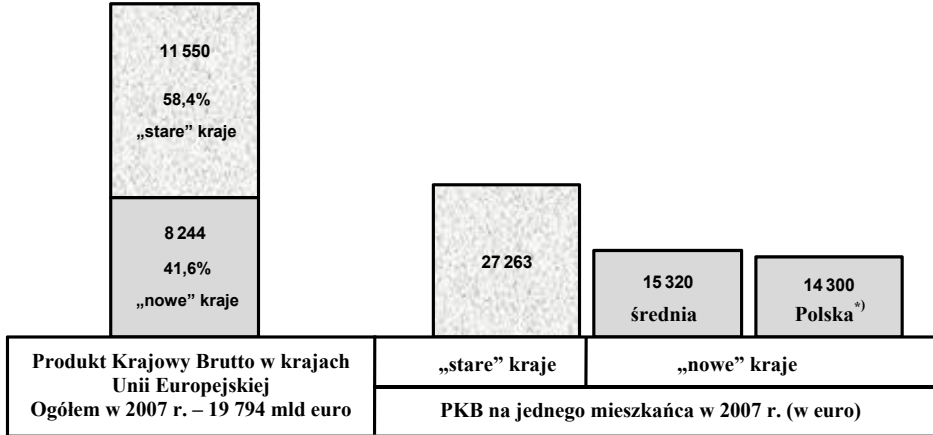
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.



Rys. 2. Dynamika produkcji globalnej ogółem w zakresie budownictwa, dotycząca nieruchomości oraz PKB

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

Udostępnione przez Eurostat dane statystyczne umożliwiają wyprowadzenie wielu wskaźników pomocnych w analizie obsługi nieruchomości. Ta działalność obsługowa dokonuje się na tle rozmiarów PKB, najbardziej syntetycznego miernika rozwoju gospodarczego (rys. 3).



*) Dane z 2009 r.

Rys. 3. Produkt Krajowy Brutto w krajach Unii Europejskiej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu (2009 r.).

W Unii Europejskiej dominuje 16 krajów „starych” wytwarzających 58,4% europejskiego PKB. Nowi członkowie mieli w 2007 roku 41,6% udziału w całości unijnego PKB. Na jednego mieszkańca w krajach „starych” – przykładowo w 2007 roku – przypada prawie dwa razy więcej wytworzonego PKB niż w „nowych”, słabszych gospodarczo krajach.

Odniesienie wartości produkcji globalnej *real estate* do funkcjonującego zasobu nieruchomości przedstawiono w tablicy 4.

Obsługa całości nieruchomości statystycznie przypadających na 1 km² powierzchni kraju w 2007 roku wymagała w „starych” krajach Unii około 454 tysięcy euro na rok, dla krajów „nowych” wskaźnik ten wynosił 116 tysięcy euro, średnio w całej Unii – 374 tysiące euro na rok.

Na obszarze Unii Europejskiej znajduje się prawie 200 mln mieszkań, to jest około 44 mieszkań na 1 km² (średnio 33 mieszkania w krajach „nowych” i 47 mieszkań w krajach „starych”).

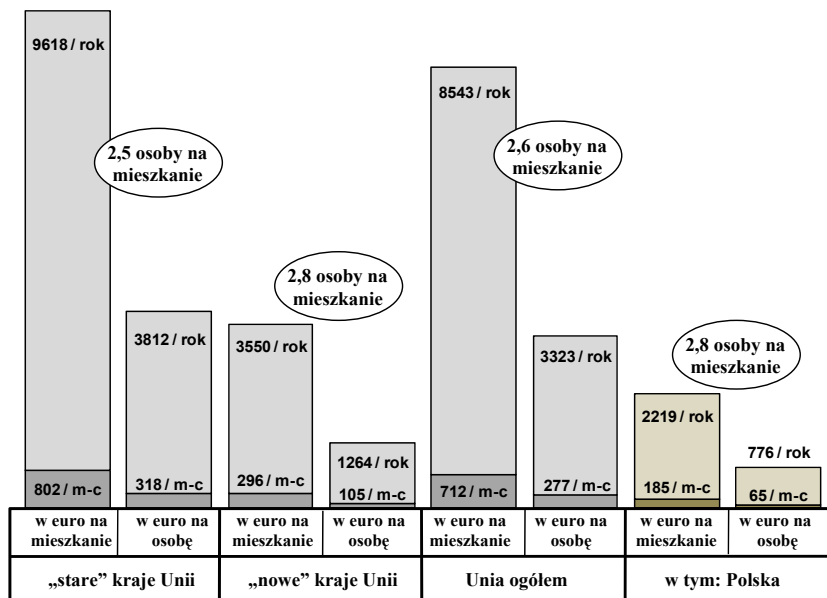
Tablica 4

Obsługa nieruchomości na jednostkę zasobu nieruchomości w 2007 roku

Wyszczególnienie	Wartość produkcji globalnej dotyczącej nieruchomości (mln euro)	Powierzchnia		Mieszkania		
		tys. km ²	tys. euro na 1 km ²	ogółem (tys.)	na 1 km ²	euro/rok/mieszkanie
A. „Stare” kraje EU (16)	1519,5	3347	454,0	157 993	47	9618
B. „Nowe” kraje EU (10)	120,7	1032	117,0	34 004	33	3550
w tym Polska	29,6	312,7	94,7	13 337	43	2219
C. Ogółem EU (26)	1640,2	4380	374,5	191 997	44	8543

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

Na rysunku 4 uszczegółowiono szacunki kosztów usług nieruchomościowych przypadających na mieszkania² porównywalnych grup.



Rys. 4. Produkcja globalna dotycząca nieruchomości w przeliczeniu na mieszkanie i mieszkańca w 2007 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

² Za reprezentanta zasobu nieruchomości przyjęto upraszczająco znaną liczbę mieszkań w poszczególnych krajach Unii. Poza nimi w spożyciu usług nieruchomościowych biorą udział również instytucje niekomercyjne oraz rządowe i samorządowe. Nie wszystkie badane kraje specyfikują swoje pozamieszkańcowskie nieruchomości, jest ich jednak znacząco mniej i stanowią 5–10% spożycia *real estate*. Zatem prezentowane w tablicy 4 i na rysunku 4 wskaźniki jednostkowe „na mieszkanie” należy traktować jako zawyżone.

Wartość usług *real estate* na jedno statystyczne mieszkanie unijne wyniosła w 2007 roku (ostatni prezentowany przez Eurostat rok) 8543 euro na rok i wydatek ten wahał się od 9618 euro w „starych” krajach Unii do 3550 euro w „nowych” krajach. W Polsce wskaźnik ten wyrażał się w tym czasie kwotą 2219 euro na rok. Tradycyjnie zwykło się rozliczać koszty eksploatacji mieszkań w skali miesiąca. W takim przypadku miesięczny koszt usług nieruchomościowych dla jednego mieszkania to kwota rzędu 712 euro w skali Unii Europejskiej i w zależności od grupy krajów średnio 802 lub 296 euro.

Przeciętna liczba osób przypadających na jedno mieszkanie wynosiła 2,6 w skali Unii Europejskiej w 2007 roku i podlegała wahaniom od 2,5 osoby w „starych” krajach Unii do 2,8 osoby w „nowych”. To zróżnicowanie zaludnienia sprawia, że ostateczna kwota usług nieruchomościowych w 2007 roku wynosiła w Unii średnio 3323 euro na rok lub 277 euro na miesiąc na jednego mieszkańca. W „starych” krajach unijnych wskaźnik ten wynosił 3812 euro na rok (318 euro na miesiąc), zaś w „nowych” 1264 euro na rok (105 euro na miesiąc) na jedną osobę.

W Polsce w tym czasie, gdy zaludnienie mieszkań wynosiło przeciętnie 2,8 osoby, wartość usług nieruchomościowych kształtowała się na poziomie 2219 euro na rok, to jest 185 euro na miesiąc na jednostkowe mieszkanie, a w przeliczeniu na jednego mieszkańca około 65 euro miesięcznie. Przyjmując umowny kurs euro na poziomie 4 zł, oznacza to, że koszty obsługi nieruchomościowej jednego Polaka osiągnęły w skali miesiąca w 2007 roku kwotę 260 zł³.

Tabela 5

Działy: „Budownictwo” i „Obsługa nieruchomości” w 2007 roku

Wyszczególnienie	Budownictwo		Obsługa nieruchomości		Razem	
	mln euro	udział w produkcji globalnej	mln euro	udział w produkcji globalnej	mln euro	udział w produkcji globalnej
A. „Stare” kraje EU (16)	1703,6	6,5%	1519,5	5,8%	3223,1	12,3%
B. „Nowe” kraje EU (10)	212,5	7,3%	120,7	4,1%	333,2	11,4%
C. Ogółem EU (26)	1916,1	6,6%	1640,2	5,7%	3556,3	12,3%
Na jednostkę budownictwa przypadało usług nieruchomościowych			średnio 0,86 euro 0,36 euro – 1,51 euro Słowenia – Niemcy			

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Eurostatu.

Określając pozycję *real estate* na rynku europejskim, trzeba wyróżnić bliskie związki tego działu z budownictwem (*construction*). Wszak w wyniku działalności budowlano-montażowej powstają nowe nieruchomości, które po wejściu do użytku wymagają ponoszenia nakładów na ich eksploatację.

³ W badaniach autora w 2000 roku wskaźnik ten wynosił 168 zł (z artykułu w „Świecie Nieruchomości” 2006, nr 57/58, s. 26).

Z analizy tablic przepływów międzygałęziowych 26 krajów Unii Europejskiej wyłania się następujący obraz wzajemnych relacji obu porównywanych działów w roku 2007 (tabl. 5). Pełne podobieństwo dynamiki produkcji obu porównywanych działów w okresie minionych 12 lat widać także na przedstawionym wcześniej rysunku 2.

3. Zakończenie

Analiza tablic przepływów międzygałęziowych 26 krajów Unii Europejskiej, dzięki znacznej dezagregacji danych macierzy, oraz dwunastoletni okres obserwacji pozwoliły pogłębić i ugruntować naszą wiedzę o pozycji ekonomicznej działu *real estate* w gospodarce badanych krajów. Pomimo pewnych usterek i luk badanego materiału otrzymano obraz w miarę wiarygodny, pogłębiony i aktualny.

Dział *real estate* jawi się w badanym materiale statystycznym jako znaczący, reprezentujący 5,7% udziału w łącznej wartości produkcji globalnej krajów Unii, ustabilizowany w czasie. Kooperuje on ze wszystkimi pozostałymi działami tablicy narodowej.

Obsługa nieruchomości systematycznie towarzyszy działowi „budownictwo”, z którym razem stanowi 1/8 produkcji globalnej każdego kraju.

Analiza ukazała różnice w skali i strukturach produkcji globalnej pomiędzy „starymi” i „nowymi” krajami Unii Europejskiej. 15 państw „nowych”, o stosunkowo krótkim stażu w Unii, odstaje znacznie od parametrów krajów „starych”. Stało się widoczne, że w krajach młodszych stażem, nie w pełni jeszcze rozwiniętych, obsługa nieruchomości przebiega na niższym poziomie.

Głównym odbiorcą usług nieruchomościowych jest mieszkalnictwo, częściowo także obiekty niemieszkalne. Wskaźnik (umowny) na jedno statystyczne mieszkanie w skali miesięcznej odpowiada aktualnej rzeczywistości i w 2007 roku (ostatni rok badań) wynosił od 105 do 318 euro na osobę.

Gospodarka Polski – przy gorszych parametrach kwestii mieszkaniowej – wydatkowała na obsługę całego swojego zasobu nieruchomości kwotę około 260 zł (65 euro) miesięcznie na obywatela, przy podobnej do pozostałych krajów dynamice nakładów.

Bibliografia

1. Eurostat. 2011. Międzynarodowe tablice przepływów międzygałęziowych 26 państw należących do Unii Europejskiej z lat 1995–2007.

Property services in the economies of EU Member States

S u m m a r y: Services related to the world pool of properties constitute a significant sector of the national economy of each country. It is recorded in a separate row and column of national input-output tables. Thanks to Eurostat, we have access to tables of 26 EU Member States in the English language, presenting figures from years 1995–2007. The analysis of input-output tables of the 26 EU states made us deepen and reinforce our knowledge about the position of the real property sector in the economies of the analysed countries. Despite certain deficiencies and gaps of the studied material, the obtained picture is quite reliable, detailed and up to date. Based on the studied statistical materials, the real property sector seems significant, representing 5.7% share of the total value of the EU states' total output, and stable in time. It cooperates with all other sectors included in national tables.

Property services are usually accompanied by the construction sector. Together they constitute 1/8 of each state's total output. The main 'users' of property services is the housing industry and, to some extent, non-residential buildings. The symbolic indicator per 1 statistical flat per month represents the actual situation, and in 2007 (the last year of the studies) it was equal to 105–318 euro per person. The Polish economy—with worse parameters related to housing—expended around 260 zlotys (65 euro) on services related to its pool of properties, with similar level of capital investment as compared to other states.

K e y w o r d s: a pool of properties, input-output analysis, construction industry, property services, housing industry
