

UDZIAŁ USŁUG ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIAMI W GOSPODARCE NARODOWEJ⁴⁶

Abstrakt. Nowa tablica przepływów międzygałęziowych za 2000 r. daje wgląd w koszty obsługi wszystkich nieruchomości w kraju. Stanowią one 4,4% wartości produkcji globalnej i są podobne jak w Finlandii i Danii. Główne nakłady na obsługę nieruchomości związane są z gospodarką mieszkaniową. Ogółem 78 mld zł kosztów obsługi nieruchomości daje kwotę ok. 170 zł miesięcznie na obywatela Polski. Stanowi to koszt „dachu nad głową”, tj. mieszkania, pracy i rekreacji.

Słowa kluczowe: nieruchomości, produkcja globalna, usługi

Dla naświetlenia problemu posłużono się analizą przepływów międzygałęziowych. Na wstępie warto przypomnieć, że analiza przepływów międzygałęziowych (PM) to typ rachunku makroekonomicznego, który dotyczy badania stanu i struktury złożonych systemów ekonomicznych. Punktem wyjścia analizy PM jest bilans gospodarczy przygotowany w postaci umożliwiającej kwantyfikację wzajemnych powiązań między wyodrębnionymi częściami systemu. Na tej podstawie konstruuje się odpowiedni model, który jest wykorzystywany do wnioskowania o systemie oraz prognozowania jego przyszłego stanu i struktury.

Analizę PM nazywa się również *analizą nakładów i wyników* lub według terminologii angielskiej *analizą input – output*. Twórcą tej metody opisu i pomiaru działalności gospodarczej jest Wassily Leontief, amerykański uczonego pochodzenia rosyjskiego. Pierwsze tablice przepływów międzygałęziowych opracował na początku lat 30. dla gospodarki USA na podstawie danych z lat 1919-1929. Za teoretyczne i empiryczne prace związane z analizą PM Leontief uzyskał w 1973 r. nagrodę Nobla w dziedzinie ekonomii. Obecnie tablice przepływów międzygałęziowych występują w sprawozdawczości statystycznej ponad 80 krajów, stanowiąc podstawę wnioskowania o działalności gospodarczej w skali makro. Analiza input–output jest stosowana również do analiz między regionalnych, do badań nad ochroną środowiska, nad energochłonnością oraz pracochłonnością⁴⁷.

Dysponujemy dzięki inicjatywie GUS tablicami przepływów międzygałęziowych za rok 1995 i 2000. Zawierają one od niedawna nowe dane dotyczące „Usług związanych z nieru-

⁴⁶ Artykuł ten jest opublikowany w ostatnim numerze „Świata Nieruchomości”.

⁴⁷ M. Gruszczyński, M. Podgórska, *Ekonometria*, Wprowadzenie do rozdziału 13, s. 370.

chomościami” i to w znacznej dezagregacji (55 wierszy x 55 kolumn). Dane te zostały w zakresie działu 70 „*Obsługa nieruchomości*” wyodrębnione ze zbioru Sekcji K Polskiej Klasyfikacji Działalności i obejmują zbiorczo takie podklasy, jak:

70.11 zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

70.12 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

70.20 wynajem nieruchomości na własny rachunek,

70.31 pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

70.32 zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Koszty ponoszone przez wymienione podmioty nie były dotąd publikowane, co stawało ekonomikę nieruchomości w głębokim cieniu pozostałych form gospodarowania, stąd zamiar upublicznienia w niniejszym studium ujawnionych w tablicach przepływów międzygałęziowych wyników w odniesieniu do struktury i rozdysponowania kosztów obsługi nieruchomości. Polską analizę skonfrontowano z dostępnymi tablicami z Danii i Finlandii.

Omawiana tablica przepływów międzygałęziowych ma charakter macierzy kwadratowej, wypełnionej danymi co 5 lat. Z teorii przepływów międzygałęziowych wiadomo, iż tak zestawione współczynniki macierzy zachowują aktualność przez dłuższy czas.

Pionowe i poziome odczytanie tablicy dostarcza istotnych (i różnych) wniosków ekonomicznych na temat makroekonomicznej pozycji poszczególnych działów gospodarki narodowej. Odczytanie pionowe ujawnia strukturę wartościową produktu globalnego każdego z działów gospodarki z osobna, informacje o tym, ile świadczyły w ciągu danego roku poszczególne działy na rzecz interesującego nas działu. Innymi słowy, dowiadujemy się, jakie są koszty funkcjonowania tego działu i co się na nie składa. Skrócony wyciąg z ostatnich dwóch publikacji GUS na ten temat przedstawia tabela 1.

Łączny koszt działu 70 „*Usługi związane z nieruchomościami*” wyniósł 78 mld zł w roku 2000 i był 3,5-krotnie wyższy od zarejestrowanego pięć lat wcześniej. Przyczyny tego wzrostu doszukiwać należałoby się w inflacyjnym wzroście cen i płac, prawdopodobnym rozszerzeniu zakresu usług oraz pełniejszej ich ewidencji. Wysoka jest w tym dziale tzw. nadwyżka operacyjna.

Blisko połowę kosztu usług nieruchomościowych tworzy wsad produktów niezbędnych do eksploatacji nieruchomości. Znaczącą pozycją są ponoszone corocznie koszty energii elektrycznej, gazu i gorącej wody (około 14%), koszty robót remontowo-budowlanych (ponad 9%), koszt wody zimnej i usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Wartość dodaną tworzyły tu między innymi koszty związane z zatrudnieniem (około 12%).

Tabela 1

Struktura produkcji globalnej działu 70 „Usługi związane z nieruchomościami”

Produkty	1995			2000		
	nr wiersza	mln zł	%	nr wiersza	mln zł	%
Węgiel i torf	4	181,8	0,79	4	273,7	0,35
Koks i produkty ropy naftowej	16	202,5	0,88	14	1 490,3	1,91
Wyroby z pozostałych surowców niemetal.	19	234,9	1,03	17	1 338,9	1,72
Energia elektryczna, gaz, gorąca woda	31	2 402,9	10,54	29	10 877,9	13,94
Woda zimna i jej rozprowadzanie	32	69,1	0,03	30	1 867,5	2,39
Roboty budowlane	33	143,9	0,63	31	7 145,5	9,15
Handel pojazdami i detaliczny	34; 36	634,7	2,78	32; 34	241,8	0,31
Usługi związane z nieruchomościami	46	3 733,5	16,38	43	1 883,6	2,41
Usługi związane z prowadzeniem działalności	50	2 314,7	10,15	47	3 893,2	4,99
Produkty pozostałych działów	—	1 144,3	5,02	—	7 106,5	9,12
Razem produkty	1-58	10 932,7	47,93	1-55	36 118,9	46,29
Wartość dodana brutto	62	11 407,9	52,07	61	41 903,4	53,71
w tym: koszty związane z zatrudnieniem	63-65	3 241,0	14,22	57	9 361,4	11,99
nadwyżka operacyjna	68	7 882,1	34,58	60	28 929,6	37,08
Produkcja globalna /podaż ogółem/	72	22 790,1	100,0	65	78 022,3	100,0
Produkcja globalna kraju	—	626 680,0	= 3,64	—	1 756 337,4	= 4,44

Źródło: *Bilans przepływów międzygałęziowych za 1995 rok*. GUS, marzec 1999; *Bilans przepływów międzygałęziowych w bieżących cenach nabywcy w 2000 r.* GUS, grudzień 2004.

Dział 70 „Usługi związane z nieruchomościami” ze swoją produkcją globalną na poziomie 78 mld zł, plasuje się na czwartym miejscu wśród 55 działów gospodarki narodowej. Wartością produkcji globalnej usługi te wyprzedzają tylko przemysł produktów spożywczych (171 mld zł), budownictwo (147 mld zł), produkty rolnictwa i łowiectwa (79 mld zł). Zaraz po usługach związanych z nieruchomościami plasuje się przemysł wyrobów chemicznych (77 mld zł). Relacje te dowodzą dużego gospodarczego znaczenia tych usług, które w okresie transformacji osiągnęły znaczącą pozycję w rankingu działów gospodarki narodowej.

Cenną nowością, dawniej nieujawnianą, jest w tablicach z 2000 roku informacja o „kosztach związanych z zatrudnieniem”. W dziale 70 „Usługi związane z nieruchomościami” wykazano je w wysokości 9,4 mld zł, co stanowi 12% produkcji globalnej i 3,08% ogólnokrajowych kosztów zatrudnienia. Nie jest to wysoki udział, dowodzi stosunkowo niskiej pracochłonności w tym dziale, skoro np. w dziale wytwarzania energii elektrycznej koszty zatrudnienia wyniosły w tym czasie 16,3%, w pozostałej działalności gospodarczej 19,8%. Średnio w kraju stosunek kosztów zatrudnienia do wartości produkcji globalnej wyniósł w 2000 r. 17,3%.

Dostępne są obecnie jedynie dwie aktualne zagraniczne tablice przepływów międzygałęziowych: Finlandii i Danii⁴⁸. W tych krajach, podobnie jak w Polsce, wyodrębniono usługi dla nieruchomości (tab. 2). Są to kraje o mniejszej liczbie ludności niż Polska, o prawie pięciokrotnie większym produkcie krajowym brutto na 1 mieszkańca i o większych niż u nas mieszkaniach (średnio 2,1 osoby na mieszkanie).

Tabela 2

Struktura produkcji globalnej w Danii i Finlandii w 2000 r.

Charakterystyka	Dania		Finlandia	
Powierzchnia kraju [km ²]	43 094		338 145	
Ludność [tys. osób]	5 333		5 188	
Zasób mieszkaniowy [tys. sztuk]	2 476		2 450	
PKB na mieszkańca [\$ / osobę]	32 229		25 371	
Struktura produkcji globalnej działu „usługi dot. nieruchomości”	mIn DKK	%	mIn euro	%
Elektryczność, gaz i ciepła woda	242	0,15	109	0,50
Budownictwo	13 267	8,15	2 584	12,56
Transport	552	0,34	83	0,40
Finanse i ubezpieczenia	4 774	2,93	76	0,37
Nieruchomości	1 168	0,71	97	0,47
Usługi biznesowe	5 779	3,55	1 009	4,90
Pozostałe produkty	10 966	6,73	2 481	12,11
Razem produkty	36 748	22,57	6 439	31,31
Produkcja globalna działu nieruchomości	162 857	100,0	20 561	100,0
w tym: koszty związane z zatrudnieniem	8 221	5,04	846	4,11
Produkcja globalna kraju	2 161 355	—	310 102	—
w tym: dział nieruchomości	—	7,53	—	6,63

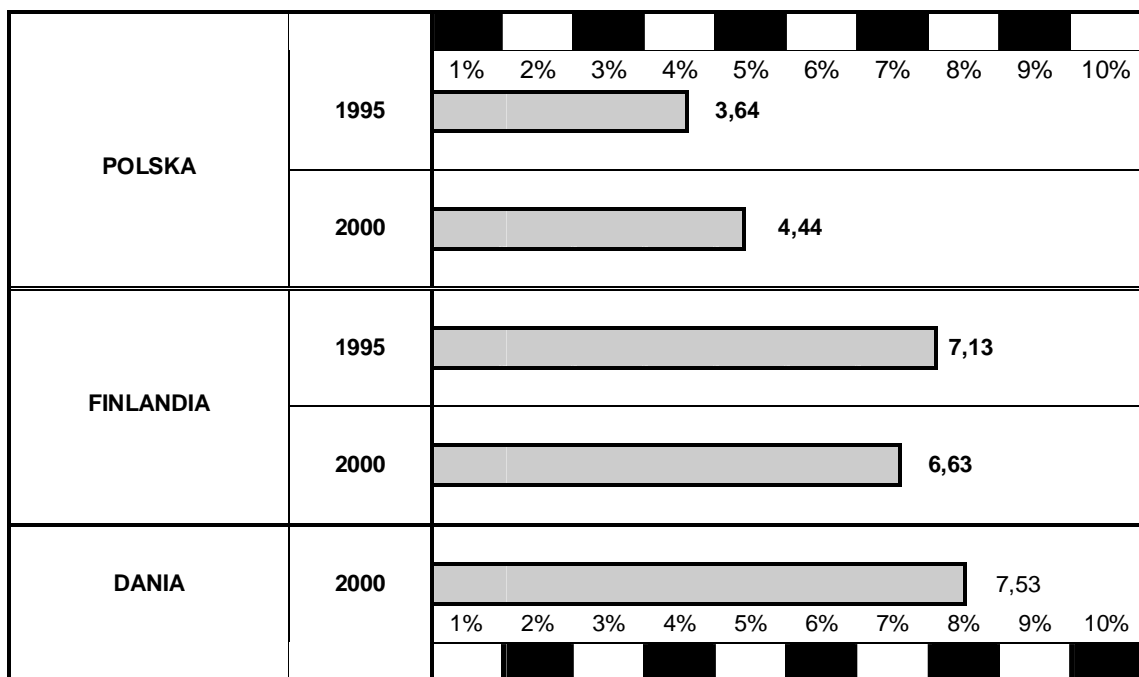
Źródło: *Rocznik statystyczny GUS; Bilans przepływów międzygałęziowych w 2000 roku w Danii i Finlandii*, GUS, grudzień 2004.

Struktura wartości produkcji globalnej przykładowo wybranych działów kształtuje się podobnie jak w Polsce, ale udział usług z zakresu nieruchomości w produkcji globalnej tych krajów jest wyższy niż w Polsce. Zwraca też uwagę znacznie niższy udział kosztów zatrudnienia w usługach związanych z nieruchomościami w Danii i Finlandii. Na ryc. 1 przedstawiono charakterystyczne relacje omawianych wartości.

Dane te uzasadniają, m.in. przez podobieństwo metod zestawienia tablic, celowość pogłębiania analizy przepływów międzygałęziowych w tych krajach, jak również rozszerzenia jej na pozostałe kraje Unii.

Odmienne wnioski dostarcza poziome odczytanie tablicy przepływów międzygałęziowych. Układ pionowy informował o strukturze produktu globalnego, natomiast układ poziomy wskazuje kierunki rozdysponowania tego produktu.

⁴⁸ Tablice przepływów międzygałęziowych pozostałych krajów Unii Europejskiej nie zostały dotąd sprowadzone do Polski w drodze wymiany.



Ryc. 1. Udział obsługi nieruchomości w krajowej produkcji globalnej (w %)

W naszym przypadku dowiadujemy się, jakiej wartości usługi pochłania obsługa nieruchomości poszczególnych działów gospodarki narodowej. Długi szereg poziomych kwot tablicy dzieli się na wyraźne dwie grupy:

- *zużycie pośrednie* reprezentowane przez produkcyjno-usługowe działy gospodarki narodowej, dysponujące własnym zasobem budynków i budowli wymagających obsługi,
- *popyt końcowy* reprezentowany głównie przez spożycie (użytkowanie) nieruchomości nieprodukcyjnych, jak zasoby gospodarstw domowych, instytucji niekomercyjnych, instytucji rządowych i samorządowych.

W tabeli 3 pokazano rozkład produkcji globalnej działu usług związanych z nieruchomościami w formie wyciągu z dwóch tabel wydanych przez GUS w 1995 i 2000 r.

Tabela 3

Rozdysponowanie usług związanych z nieruchomościami

Kierunki wykorzystania /działy gospodarki narodowej/	Koszt obsługi nieruchomościom. [mln zł]		Produkcja globalna działu [mld zł]		Udział w prod. globalnej [%]	
	1995	2000	1995	2000	1995	2000
Z u ż y c i e p o ś r e d n i e						
Produkty spożywcze	316,2	242,6	85,1	171,8	0,37	1,41
Odzież i wyroby futrzarskie	166,2	134,6	10,0	26,6	1,66	0,51
Wyroby z surowców niemetal.	154,6	286,7	13,6	37,3	1,14	0,77
Elektryczność, gaz, ciepła woda	278,9	115,8	24,8	46,7	1,13	2,47
Woda zimna i jej rozprzewadzenie	6,1	22,5	0,6	3,7	0,10	0,60
Roboty budowlane	241,9	582,6	49,6	147,2	0,49	0,39

Handel pojazdami i naprawy	184,9	912,1	20,8	13,5	0,89	0,68
Handel hurtowy i komis	269,4	1 374,2	24,3	86,8	1,11	1,58
Handel detaliczny	1 314,6	2 291,9	48,4	86,9	2,72	2,60
Usługi hoteli i restauracji	57,3	223,1	4,9	20,9	1,17	1,07
Usługi pocztowe	39,7	601,7	7,3	32,7	0,54	1,84
Usługi związane z nieruchomościami	3 733,5	1 883,6	22,3	78,0	16,74	24,15
Pozostałe usługi dla działów gospod.	965,8	1 214,5	16,8	76,6	5,75	1,58
Razem 13 wybranych działów	7 729,0	9 775,9	328,5	828,7	2,35	1,18
Pozostałe działy	4 753,0	4 743,2	298,2	927,6	1,59	0,51
Razem działy gospodarki	12 482,0	14 579,1	626,7	1 756,3	1,99	0,83
P o p y t k o ń c o w y – s p o ż y c i e						
Przez gospodarstwa domowe	10 307,3	61 082,3	—	—	—	—
Przez instytucje niekomercyjne	—	216,6	—	—	—	—
Przez instytucje rządowe i samorząd.	—	1 741,6	—	—	—	—
RAZEM spożycie	10 307,3	63 040,5	—	—	—	—
Akumulacja brutto	473,0	462,7	—	—	—	—
OGÓŁEM zużycie pośrednie i popyt końcowy	22 790,3	78 022,3	626,7	1 756,3	3,64	4,44

Źródło: *Bilans przepływów międzygałęziowych za 1995 rok*. GUS, marzec 1999; *Bilans przepływów międzygałęziowych w bieżących cenach nabywcy w 2000 r.* GUS, grudzień 2004.

Z przytoczonych danych wynika, że obsługa nieruchomości pochłania największe kwoty w odniesieniu do zasobów nieprodukcyjnych, to jest gospodarstw domowych i obiektów instytucjonalnych. Zużycie pośrednie w sferze produkcji i usług na obsługę swoich nieruchomości stanowi jedynie około 20% ogółu kosztów. Niemniej jednak największe działy produkcyjno-usługowe wydatkują corocznie poważne kwoty sięgające od kilkuset milionów do kilku miliardów złotych. Dla porównania w tabeli 4 przytoczono strukturę rozdysponowania produkcji globalnej także Finlandii i Danii. Dostrzec można pewne podobieństwo współczynników strukturalnych.

Tabela 4

Struktura rozdysponowania usług związanych z nieruchomościami

Kierunki wykorzystania	Polska				Finlandia				Dania	
	1995		2000		1995		2000		2000	
	mln zł	%	mln zł	%	mln euro	%	mln euro	%	mln DKK	%
Zużycie bezpośrednie – razem	12 482	54,8	14 519	18,6	3 504	23,0	4 357	21,2	43 950	27,0
w tym:										
w wybranych 12 dużych działach produkcyjno-usługowych	9 745	42,8	12 272	15,7	3 257	21,4	4 128	20,0	38 115	23,4
w pozostałych 46 działach produkcyjno-usługowych	2 737	12,0	2 247	2,9	247	1,6	229	1,2	5 835	3,6
Popyt końcowy głównie w gosp. domowych oraz instytucjach nieprodukcyjnych	10 308	45,2	63 503	81,4	11 693	77,0	16 204	78,8	118 907	73,0
Ogółem produkcja globalna działu usług dot. nieruchomości	22 790	100	78 022	100	15 197	100	20 561	100	162 857	100

Źródło: *Bilans przepływów międzygałęziowych w 2000 roku w Danii i Finlandii*. GUS, grudzień 2004.

Przedstawiony powyżej w uproszczonej formie wyciąg z dostępnych tablic przepływów międzygałęziowych pozostawia duży obszar do interpretacji i wnioskowania. Skoncentrowano się na usługach na rzecz nieruchomości jako dziedzinie tyleż nowej w naszej gospodarce, co posiadającej w niej znaczną pozycję. Pod względem wielkości produkcji globalnej, wynoszącej w 2000 r. ponad 78 mld zł, dział ten plasuje się na wysokim miejscu wśród innych działów gospodarki narodowej. W krajowej produkcji globalnej usługi z zakresu nieruchomości mają 4,4% udziału.

Dzięki szeroko rozbudowanej macierzy (55 x 55) można teraz śledzić strukturę kosztów usług związanych z nieruchomościami i ich związki z pozostałymi działami gospodarki narodowej. Zakładając umownie, że usługi „nieruchomościowe” dotyczą przede wszystkim budynków i budowli, których wartość szacuje się na około 1000 mld zł, relacja kosztów usług do wartości tego majątku wynosi 7,8% rocznie. Ta nowo ujawniona relacja potwierdza znaczenie i stosunkowo wysoki koszt obsługi nieruchomości.

Współczesna metodologia sporządzania tablic input–output jest podobna także w innych krajach i umożliwia dokonanie interesujących porównań W 2000 r. na przykład odpowiednie wskaźniki wynosiły:

	POLSKA	DANIA	FINLANDIA
Wartość produkcji globalnej działu usług dot. nieruchomości	78 mld zł	162 mld DKK	20,6 mld euro
tj. na: 1 mieszkańca	2 021 zł	30 537 DKK	3 960 euro
1 mieszkanie	6 675 zł	65 744 DKK	8 394 euro
1 \$ PKB	0,41 zł	0,95 DKK	0,16 euro
1 km ² powierzchni kraju	250 tys. zł	3 780 tys. DKK	60,8 tys. euro
Udział kosztów zatrudnienia w usługach dot. nieruchomości w ogólnokrajowych kosztach zatrudnienia	3,08%	1,21%	1,35%

Z poziomego odczytania tablicy przepływów międzygałęziowych wynika wysokość kosztów obsługi nieruchomości w poszczególnych 55 działach. Relacja tych kosztów z informacją o wartości obiektów nieruchomości, której niestety brak⁴⁹, pomogłaby poznać specyfikę i poziom gospodarności w zakresie majątku trwałego w każdym dziale gospodarki narodowej.

Dane tablicy przepływów wskazują, że obsługa nieruchomości sprowadza się głównie do zasobu będącego w posiadaniu gospodarstw domowych. Gdyby przeznaczoną na nie kwotę 61,6 mld zł odnieść do 12 mln mieszkań zamieszkałych, to otrzymamy wskaźnik ok. 400 złotych miesięcznie na 1 statystyczne mieszkanie. Taki makroekonomiczny wskaźnik może być pomocny np. w polityce mieszkaniowej i dochodowej ludności.

⁴⁹ W ostatnich latach GUS zrezygnował z opracowania tablic przepływów majątkowych i zatrudnienia. W latach siedemdziesiątych było to możliwe, ale nie wyodrębniano wówczas działu obsługi nieruchomości.

Konstrukcja tablicy przepływów uzupełnia także brakującą dotąd wiedzę na temat kosztów obsługi nieruchomości instytucji rządowych i samorządowych oraz instytucji finansowych w kraju.

Nieruchomościowe współczynniki macierzy okazują się również pomocne przy szacowaniu liczby zatrudnionych w ramach usług związanych z nieruchomościami. Jest to prawdopodobnie rzesza ok. 240 tysięcy osób zatrudnionych w tych usługach. Zatem dział ten jawi się jako poważny pracodawca i to stawiający wyjątkowo wysokie wymagania kwalifikacyjne licencjonowanej kadrze, która obecnie liczy już około 25 tys. osób.

Produkcja globalna usług na rzecz nieruchomości odniesiona do 1 statystycznego mieszkańca Polski wynosi około 2021 zł rocznie, czyli około 168 zł miesięcznie (co wykazano wcześniej). Jest to w zasadzie koszt obsługi „dachu nad głową” jednego obywatela, mieszkającego, pracującego i korzystającego z życia. Wydatek ten zasługuje na dalszą pogłębioną analizę i ewentualne reformowanie.

PROPORTION OF THE SERVICES RELATED TO REAL ESTATES IN THE NATIONAL ECONOMY⁵⁰

Abstract. The new table of inter-branch trade in 2000 gives us a view of the costs of servicing of all the real estates in Poland. The costs constitute 4.4% of the national production value and the proportion is similar to that of Finland or Denmark. The main expenditures spent for the real-estate servicing are related with housing management. In general, 78 billion Polish zlotys spent for such servicing gives the amount of ca. 170 Polish zlotys per capita per month. That is the cost of our home, work and relax.

Key Words: real estate, national production, services

Prof. dr hab. Leszek Kałkowski
Instytut Rozwoju Miast, Kraków

⁵⁰ This paper was published in the recent issue of the *Świat Nieruchomości*.