

Komentarz GUS do artykułu Macieja Cesarskiego *Statystyka mieszkaniowego majątku trwałego w Polsce* – wyzwania metodyczne

Statistics Poland's comment to the article by Maciej Cesarski *Statistics of residential fixed capital in Poland* – methodological challenges

Statystyka publiczna opracowuje i udostępnia dane o zasobach mieszkaniowych i budynkowych oraz obrocie nieruchomościami i standardzie ich wyposażenia w zakresie, który wynika z zapotrzebowania odbiorców. Opiniują oni przygotowywany co roku program badań statystycznych statystyki publicznej, a także na bieżąco kontaktują się z Głównym Urzędem Statystycznym. Wszyscy zainteresowani mogą zgłaszać konieczność uwzględnienia dodatkowych informacji w danym obszarze badań. Jednak dotychczas statystyka publiczna nie otrzymywała zgłoszeń zapotrzebowania na dane umożliwiające wycenę majątku trwałego wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych czy dane dotyczące zmian w tym zakresie, w tym kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, o których pisze Maciej Cesarski w artykule *Statystyka mieszkaniowego majątku trwałego w Polsce – wyzwania metodyczne*.

Autor odwołuje się do metodyki ustalania wartości majątku trwałego zasobów mieszkaniowych stosowanej zarówno przed 1989 r., tj. w warunkach gospodarki nierynkowej, jak i po transformacji ustrojowej. Uważa, że przyjęte rozwiązania nie zapewniają ciągłości szeregów czasowych, co uniemożliwia prowadzenie długookresowych analiz makroekonomicznych. Stwierdza też, że strumieniowe podejście do wyceny mieszkaniowego majątku trwałego stosowane przez statystykę publiczną, które polega na aktualizacji wartości początkowej majątku trwałego strumieniami nakładów inwestycyjnych, nie zapewnia uzyskania oczekiwanych rezultatów. Odwołuje się także do zasobowego podejścia do wyceny mieszkaniowego majątku trwałego, które rozumiane jest jako iloczyn powierzchni użytkowej mieszkań i ceny 1 m² powierzchni użytkowej. Taka metodologia jest jednak obecnie niemożliwa do zastosowania przez statystyków ze względu na brak źródła, które zapewniałoby dane na temat aktualnej wartości nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami taką funkcję miał pełnić kataster nieruchomości i niewątpliwie byłby on najbardziej wiarygodnym źródłem informacji na temat wartości nieruchomości. Kataster ma powstać poprzez uzupełnienie ewidencji

gruntów i budynków danymi o wartościach nieruchomości ustalonych zgodnie z przyjętą procedurą, która uwzględni wyceny wartości nieruchomości reprezentatywnych na terenie gmin sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych. Jednak przepisy dotyczące katastru nie zostały jeszcze wdrożone.

Co do postulatów zawartych w artykule, to jeśli rozumieć je jako zgłoszenie zapotrzebowania na dodatkowe informacje gromadzone i udostępniane przez statystykę publiczną, trudno się odnieść do tego zapotrzebowania, ponieważ zostało ono określone dość nieprecyzyjnie. Przy tym brak definicji pojęć użytych w pracy uniemożliwia odniesienie się do zastrzeżeń sformułowanych w artykule oraz podjęcie działań w zakresie dostosowania badań do potrzeb użytkownika. Warto zauważyć, że obecnie w statystyce publicznej nie funkcjonuje pojęcie *mieszkaniowego majątku trwałego*. Również w artykule nie wyjaśniono tego terminu, co utrudnia właściwą interpretację całego opracowania. Niektóre pozostałe pojęcia używane przez autora (np. czynniki reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego, finansowy bilans tworzenia, utrzymania i ubytku mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumień reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego) także nie znajdują odzwierciedlenia w statystyce publicznej.

Maciej Cesarski proponuje, aby przywrócić wartość zastąpienia mieszkaniowego majątku trwałego bazującą na indeksach cen nowych środków trwałych. Jednak jest to rozwiązanie niemożliwe do wprowadzenia w najbliższym czasie. Potrzebny byłby bowiem już wcześniej wspomniany urzędowy rejestr wartości nieruchomości. Istniałaby również niespójność z innymi rodzajami środków trwałych w cenach ewidencyjnych, publikowanych zgodnie z rachunkowością jednostek.

Analizując postulaty sformułowane w omawianym artykule, należy brać pod uwagę – jak wspomniano – możliwości ich realizacji. Aby zgromadzić część oczekiwanych przez autora danych, należałoby uruchomić nowe badanie, które musiałoby skorzystać z katastru nieruchomości, obecnie jeszcze niefunkcjonującego. Ponadto uzyskanie informacji od właścicieli nieruchomości mieszkalnych pozostających poza zarządem (osób fizycznych) o ponoszonych przez nich kosztach utrzymania zasobu mieszkalnego wymagałoby przeprowadzenia badania ankietowego, a jego przygotowanie, wdrożenie i realizacja wiązałyby się z poniesieniem dużych nakładów finansowych. Obecnie informacje na ten temat są zbierane od zarządców oraz władających nieruchomościami, w tym od wspólnot mieszkaniowych (własność osób fizycznych).

Przedstawione w pracy rozważania dotyczące wyzwań stojących przed statystyką publiczną zostały ograniczone jedynie do ujęcia krajowego, ponieważ – jak zaznaczył

autor – kwestia spójności i porównywalności danych wymaga odrębnego opracowania. Jednak bez uwzględnienia kontekstu zaleceń i porównań międzynarodowych trudno jest mówić o kierunkach rozwoju statystyki publicznej w zakresie zasobu i strumieni majątku mieszkaniowego.

Agnieszka Matulska-Bachura

Główny Urząd Statystyczny, zastępca dyrektora Departamentu Handlu i Usług, Polska
Statistics Poland, deputy director at the Trade and Services Department, Poland

Anita Perzyna

Główny Urząd Statystyczny, dyrektor Departamentu Rachunków Narodowych, Polska
Statistics Poland, director at the National Accounts Department, Poland