

Jerzy Walewicz*

KOSZTY I CENY W WIELORODZINNYM BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM
A WYNIKI EKONOMICZNE PRZEDSIĘBIORSTW WYKONAWCZYCH

Wprowadzenie

Opracowanie niniejsze stanowi kontynuację badań przedstawionych w artykule pt. "Koszty i ceny w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym"¹. Zagadnienia ogólne związane z problematyką kosztów i cen w budownictwie, a więc:

- czynniki wpływające na poziom kosztów w budownictwie,
- czynniki kształtujące ceny i koszty w budownictwie mieszkaniowym itp.

zostały tam omówione, toteż obecnie nie będziemy do nich wracać. Przedstawione w wymienionym artykule dane liczbowe obejmowały okres do roku 1977, częściowo zaś do roku 1978. Lata następne przyniosły pierwsze poważne trudności w realizacji zadań budowlanych - najpierw po wyjątkowo ciężkiej zimie 1978/1979, a następnie w związku z ogólnym kryzysem gospodarki, w trakcie którego rozpoczęto wprowadzać w życie zasady reformy gospodarczej. W budownictwie zmieniono zasady ustalania cen, co wyraziło się m. in. wprowadzeniem z dniem 1.01.1982 r. zasady obligatoryjnego sporządzania kosztorysów szczegółowych i oparcia kalkulacji kosztorysowej na kategorii tzw. "kosztów uzasadnionych".

Wszystkie te okoliczności sprawiają, że w dziedzinie kosztów i cen w budownictwie nastąpiły w ostatnich latach istotne zmiany, których ostatecznym efektem był bardzo wysoki w liczbach bez-

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

¹ J. W a l e w i c z, Koszty i ceny w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym, "Acta Universitatis Lodziana" 1982, Folia oeconomica 16, s. 79-101.

względnych wzrost kosztów i cen, m. in. w budownictwie mieszkaniowym.

W niniejszym opracowaniu - po krótkim przeanalizowaniu zmian wielkości budownictwa mieszkaniowego - pragniemy zająć się zmianami jednostkowych cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym w poszczególnych latach, w tym również cen i kosztów sprowadzonych do porównywalności, a więc przeliczonych za pomocą odpowiednich mnożników na ceny stałe. Zmiany, jakie nastąpiły w zakresie kosztów i cen w budownictwie mieszkaniowym, zostaną następnie skonfrontowane z wybranymi wskaźnikami oraz relacjami ekonomicznymi typu produkcja : zatrudnienie : majątek trwały, obrazującymi wyniki gospodarowania przedsiębiorstw wykonawczych (na przykładzie 5 kombinatów budowlanych realizujących blisko 100% zadań uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim). Analiza tych danych ma stanowić próbę odpowiedzi na pytanie czy zmiany cen i kosztów jednostkowych w budownictwie mieszkaniowym wynikają przede wszystkim z uwarunkowań o charakterze obiektywnym czy też w znacznym stopniu stanowią one pochodną ekonomicznych wyników działalności przedsiębiorstw wykonawczych. Analiza ta oparta więc będzie w głównej mierze na materiałach źródłowych z następujących przedsiębiorstw: Łódzkiego Kombinatu Budowlanego "Śródmieście", ŁKB "Północ", ŁKB "Wschód", ŁKB "Południe" i ŁKB "Zachód". Bazę porównawczą stanowić będą dane zaczerpnięte z roczników statystycznych GUS bądź też obliczone na ich podstawie wskaźniki dotyczące ogółu uspołecznionych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce. Wyodrębnienie niezbędnych do analizy danych z przedsiębiorstw budownictwa ogólnego, a tym bardziej z przedsiębiorstw samego tylko budownictwa mieszkaniowego przeważnie nie było możliwe - ze względu na układ publikowanych danych statystycznych. W analizach porównawczych skoncentrowano się na danych dotyczących lat 1978 i 1983. Jest to uzasadnione faktem, że:

1) rok 1978 był ostatnim, w którym budownictwo pracowało jeszcze w warunkach niezakłóconych ciężkimi warunkami atmosferycznymi I kwartału 1979 r., a następnie pogłębiającego się szybko kryzysu gospodarki; był to jednocześnie okres szczytowego nasilenia rozmiarów ilościowych uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego;

2) rok 1983 jest ostatnim, z którego w chwili obecnej dysponujemy kompletnymi danymi liczbowymi z przedsiębiorstw i z publikacji statystycznych, niezbędnymi do przeprowadzenia założonej analizy porównawczej.

I. Zmiany wielkości budownictwa mieszkaniowego w latach 1970-1984

Kształtowanie się rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w Polsce w latach 1970-1984 ilustrują dane przedstawione w tab. 1.

Dane zawarte w tab. 1 pozwalają na sformułowanie m. in. następujących wniosków:

- budownictwo mieszkaniowe osiągnęło największe dotychczas rozmiary w drugiej połowie lat siedemdziesiątych (nie zamieszczone tutaj dane za lata 1976, 1977 i 1979 upoważniają do stwierdzenia, że fakt ten miał miejsce w roku 1978)²;

- budownictwo mieszkaniowe w latach 1983 i 1984 było pod względem liczby oddanych do użytku mieszkań mniejsze o ok. 1/3 od analogicznej liczby w roku 1978 i zbliżone do rozmiarów z roku 1970. W związku z tym wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 mieszkańców kształtował się w tych latach podobnie jak w pierwszej połowie lat sześćdziesiątych (wynosił on w roku 1960 4,8, zaś w roku 1965 - 5,4 mieszkań)³;

- w latach 1979-1984 nastąpiło istotne zwiększenie przeciętnej powierzchni 1 nowego mieszkania (jest to czynnik, który powinien przeciwdziałać wzrostowi średniego kosztu 1 m² pow. uż. mieszkań). Był to wzrost średnio wynoszący 11,3 m² pow. uż. na 1 mieszkanie, a więc wzrost o 25,4%, w tym dla mieszkań spółdzielczych o 26,3%. Nadal jednak nowe mieszkania spółdzielcze są wyraźnie mniejsze od przeciętnego mieszkania oddawanego do użytku (w roku 1984 były mniejsze o 13,9 m² pow. uż. czyli o ok. 20,4%)⁴. Na tak duże rozbieżności rzutuje przede wszystkim bardzo wysoka

² Por. odnośne dane zamieszczone w tablicach: "Mieszkania, izby mieszkalne i powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku" w dziale "Gospodarka mieszkaniowa" w Rocznikach statystycznych GUS 1977, 1978, 1980".

³ Cyt. za Rocznikiem Statystycznym 1981, GUS, s. LVI.

⁴ Obliczono na podstawie danych zawartych w tab. 1.

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w latach 1970-1984

Jerzy Walewicz

Wyszczególnienie	Jednostka miary	1970	1975	1978	1980	1983	1984	Wskaźnik dynamiki 1983.100 1978
Mieszkania oddane do użytku ogółem	tys. mieszkań tys.m ² pow.uż. liczba mieszkań/tys. mieszkańców	194,2 10 552 6,0	264,0 14 988 7,3	283,6 17 631 8,1	217,1 13 901 6,1	195,8 13 182 5,4	196,0 13 338 5,3	69,0 74,8 66,7
w tym w gospodarce uspołecznionej	tys. mieszkań % mieszkań tys.m ² pow.uż. % pow. uż.	140,6 72,4 6 149 58,3	206,1 78,1 9 712 64,8	209,3 73,8 10 625 60,3	161,4 74,3 8 552 61,5	138,1 70,5 7 437 56,4	140,9 71,9 7 748 58,1	66,0 x 70,0 x
z tego dla spółdzielczości mieszkaniowej	tys. mieszkań % mieszkań tys.m ² pow.uż. % pow. uż.	95,0 48,9 4 080 38,7	118,2 44,8 5 576 37,2	157,2 55,4 7 920 44,9	121,0 55,7 6 376 45,9	103,0 52,6 5 493 41,7	97,5 49,7 5 280 39,6	65,5 x 69,4 x

Przeciętna wielkość 1 mieszkania oddanego do użytku	m ² pow. uż.	54,3	56,8	62,2	64,0	67,3	69,1	108,2
w tym mieszkania spółdzielczego	m ² pow. uż.	42,9	47,2	50,4	52,7	53,3	54,2	105,8
Członkowie spółdzielni oczekujący na mieszkania i kandydaci pełnoletni ze zgromadzonymi wkładami	tys. osób	496	958	1 325	1 632	1 902	.	143,5
Wskaźnik liczby osób oczekujących w stosunku do liczby mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku	liczba osób/mieszkanie	5,12	8,10	8,43	13,49	18,47	.	219,1

Ź r ó d ł o: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie roczników statystycznych GUS i komunikatu GUS o wynikach społeczno-gospodarczych w 1984 r.

Budownictwo mieszkaniowe w województwie miejskim łódzkim w latach 1970-1984^a

Wyszczególnienie	Jednostka miary	1970	1975	1978	1980	1983	1984	Wskaźnik dynamiki 1983.100 1978.
Mieszkania oddane do użytku ogółem	mieszkanie tys.m ² pow.uż. liczba miesz- kań/1 tys. mieszkańców	7 954 327 10,5	12 232 600,6 11,3	12 077 677,3 10,9	6 684 365,0 5,9	5 568 324,4 4,9	5 565 . . 4,8	46,1 47,9 45,0
w tym w gospodar- ce uspołecznionej	mieszkanie % mieszkań tys.m ² pow.uż. % pow. uż.	7 841 98,6 317 96,9	11 368 92,9 528,9 88,1	10 823 89,6 566,3 83,6	5 972 89,3 296,0 81,1	4 874 87,5 253,4 78,1	4 893 87,9	45,0 x 44,7 x

z tego dla spół- dzielczości mieszkaniowej	mieszkanie % mieszkań tys.m ² pow.uż. % pow. uż.	6 808 85,6 273 83,5	10 808 88,4 501,8 83,5	10 786 89,3 555,6 82,0	5 799 86,8 286,0 78,4	4 393 78,9 227,1 70,0	4 398 79,0	40,7 x 40,9 x
Przebiegła wiel- kość i mieszka- nia oddanego do użytku w tym mieszka- nia spółdziel- czego	m ² pow. uż. m ² pow. uż.	41,1 40,1	49,1 46,4	56,1 51,5	54,6 49,3	58,3 51,7		103,9 100,4

^a Dane z roku 1970 obejmują tylko m. Łódź z uwagi na obowiązujący wtedy inny podział administracyjny kraju.

Ź r ó d ł o: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie Roczników statystycznych woj. łódzkiego oraz materiałów Wydawnictwa Budownictwa Urzędu m. Łodzi.

przeciętna wielkość 1 mieszkania oddanego do użytku w gospodarce nieuspołecznionej, która w roku 1984 przekroczyła granicę 100 m^2 pow. uż., osiągając poziom $101,5 \text{ m}^{2-5}$;

- znaczne ograniczenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego spowodowało, że wskaźnik liczby oczekujących członków i kandydatów spółdzielni mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 mieszkanie spółdzielcze oddane do użytku wzrósł w latach 1970-1983 ponad 3,5-krotnie, osiągając w roku 1983 wielkość ok. 18,5 osób.

Zobaczymy teraz, jak na tym tle kształtowało się w latach 1970-1984 budownictwo mieszkaniowe w województwie miejskim łódzkim. Dane na ten temat przedstawiono w tab. 2, z tym że dla roku 1970 obejmują one tylko m. Łódź z uwagi na obowiązujący wtedy inny podział administracyjny kraju.

Dane zawarte w tab. 2 wskazują, że w latach siedemdziesiątych wskaźniki dotyczące budownictwa mieszkaniowego w Łodzi i województwie miejskim łódzkim były wyraźnie korzystniejsze niż przeciętne krajowe. Dotyczy to zwłaszcza wskaźnika liczby mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Natomiast zmiany, jakie nastąpiły od roku 1980, były tu jeszcze poważniejsze niż w skali całego kraju: rozmiary budownictwa mieszkaniowego zmniejszyły się o ponad połowę (średnio o ok. 55%), w związku z czym wskaźnik liczby budowanych mieszkań spadł poniżej granicy 5 mieszkań/1000 mieszkańców (w roku 1984 wyniósł on 4,8). W całym rozpatrywanym okresie średnia wielkość 1 mieszkania oddanego do użytku w woj. łódzkim była znacznie niższa od przeciętnej krajowej, np. w roku 1983 w odniesieniu do całości budownictwa - o ok. 13,4%, natomiast jeśli chodzi o mieszkania spółdzielcze, to różnica w stosunku do przeciętnej krajowej dla całości budownictwa mieszkaniowego wynosi w 1983 r. aż 23,2%, zaś w stosunku do przeciętnego mieszkania spółdzielczego w kraju - ok. 3% na niekorzyść województwa miejskiego łódzkiego. Z danych zawartych w tab. 2 wynika również, że udział spółdzielczości mieszkaniowej (jako inwestora) w całości budownictwa mieszkaniowego jest w województwie miejskim łódzkim w przybliżeniu dwukrotnie większy niż w skali kraju (wynosił on w ostatnich latach w województwie miejskim

łódzkim średnio ok. 80%, natomiast w skali kraju ok. 40%). Ta istotna różnica w połączeniu z niewielkim udziałem budownictwa nieuspołecznionego w województwie miejskim łódzkim i wynikającą stąd stosunkowo niską przeciętną wielkością 1 mieszkania spowodowana jest bardzo wysokim w skali kraju stopniem zurbanizowania województwa miejskiego łódzkiego.

Według danych na dzień 31.12.1983 r. w spółdzielniach mieszkaniowych na terenie województwa miejskiego łódzkiego zarejestrowanych było 105 420 oczekujących członków i kandydatów pełnoletnich ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi⁶. W zestawieniu z ilością budowanych mieszkań podaną w tab. 2 daje to wskaźnik wynoszący ok. 18,9 osób oczekujących w przeliczeniu na 1 mieszkanie oddane do użytku (jest to więc wskaźnik nieco wyższy niż przeciętny w skali kraju).

II. Kształtowanie się średnich cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym w Polsce w latach 1970-1981

Omówione poprzednio znaczne zmniejszenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w zestawieniu z ogromnymi potrzebami społecznymi w tym zakresie zmusza do poszukiwania dróg prowadzących do możliwie najbardziej efektywnego wykorzystania ograniczonych środków, jakie gospodarka narodowa może w obecnej trudnej sytuacji przeznaczyć na cele budownictwa mieszkaniowego. Chodzi tu o przyjęcie takich metod i środków realizacji zadań budowlanych, aby przy ograniczonej puli środków finansowych wybudować możliwie największą ilość mieszkań. Z tego względu istotną rolę należy przypisać badaniom dotyczącym kształtowania się jednostkowych cen i kosztów (w tym zwłaszcza kosztów) w budownictwie mieszkaniowym. Za porównywalną jednostkę efektu użytkowego przyjmuje się w tych badaniach 1 m² pow. uż. Wnioski wynikające z kształtowania się średnich kosztów jednostkowych w zestawieniu z cenami jednostkowymi mają istotne znaczenie dla podejmowania decyzji zmierzających do poprawy efektywności budownictwa mieszkaniowego.

⁶ Dane uzyskane w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

Dane dotyczące kształtowania się średnich cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym w Polsce zawiera tab. 3. Obejmują one tylko okres do 1981 r., ponieważ danych z lat 1982-1984 dotychczas nie opracowano i nie opublikowano.

Dane liczbowe przedstawione w tab. 3 wskazują na stopniowy wzrost jednostkowych cen i kosztów w latach 1970-1981. Rozpatrując ceny i koszty w warunkach każdego roku, zauważyć można, że średnia cena jednostkowa w całym tym okresie wzrastała systematycznie, choć w zmiennym tempie. Szczególnie wysoki jej wzrost (podobnie zresztą jak i wzrost kosztu) miał miejsce w latach 1976 i 1980, o 25-35% w stosunku do roku poprzedniego. Podobna tendencja wzrostowa pojawiła się w zakresie kosztu jednostkowego z tym jednakże, iż wyjątkowo w roku 1978 nastąpiło wyraźne, bo wynoszące ok. 5% obniżenie kosztu jednostkowego, a w roku następnym minimalne już tym razem jego obniżenie, wynoszące ok. 0,2%. Jest to fakt zaskakujący i trudny do wytłumaczenia, ponieważ obniżeniu kosztów jednostkowych nie sprzyjało zapewne aż w takim stopniu szczytowe nasilenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w roku 1978 ani tym bardziej wyjątkowo trudne warunki atmosferyczne w I kwartale 1979 r. Można jedynie przypuszczać, że fakt ten był wynikiem stosunkowo korzystnych warunków realizacji zadań budowlanych w 1978 r. oraz korzystnych (z punktu widzenia kosztów) zmian w strukturze metod i systemów budowania, kubatury i wysokości budynków w porównaniu z poprzedzającym rokiem 1977.

Przez cały niemal badany okres (z wyjątkiem roku 1979 i 1981) budownictwo mieszkaniowe było w mniejszym lub większym stopniu nierentowne, przy czym najniższe wskaźniki rentowności odnotowano w latach 1975 (-15,2%), 1977 (-12,0%) oraz 1974 (-8,4%). Rozpoczęcie wprowadzania zasad reformy gospodarczej spowodowało, że w roku 1981 budownictwo mieszkaniowe po raz pierwszy uzyskało wskaźnik rentowności wynoszący ponad +5% (+5,5%).

Dodatkowe wnioski nasuwają się z analizy jednostkowych cen i kosztów sprowadzonych do warunków 1983 r. za pomocą mnożników pozwalających na przeliczenie badanych wskaźników z cen bieżących na ceny stałe, co umożliwia ich porównywanie. Oczywiście mnożniki te nie są doskonałe, pozwalają jednak wyeliminować wpływ zmian cen produkcji budowlanej na tyle, aby można w przybliżeniu ocenić łączny wpływ pozostałych czynników na kształtowanie się

jednostkowych cen i kosztów budownictwa mieszkaniowego, a więc takich, jak: ekonomiczność stosowanych technologii, systemów konstrukcyjno-montażowych, rozwiązań organizacyjnych w produkcji budowlanej, efektywność wykorzystania czynników produkcji budowlanej, kubatura i wysokość realizowanych budynków, warunki ich lokalizacji itp.

Przyjmując więc, że dokonane przeliczenie na ceny stałe pozwoliło na wyeliminowanie wpływu zmian cen z wystarczającą dokładnością, trzeba stwierdzić, że w latach 1970-1981 nastąpił wzrost porównywalnego kosztu jednostkowego o ponad połowę. Niezbędny w związku z tym dla zapewnienia przedsiębiorstwom wykonawczym minimum rentowności - wzrost porównywalnej ceny jednostkowej wyniósł w tym samym okresie blisko 2/3. Należy dodać, że w latach 1982-1983 ceny i koszty jednostkowe wzrastały nadal, o czym świadczą zamieszczone w dalszej części niniejszego opracowania dane dotyczące województwa miejskiego łódzkiego (danymi z tych lat dla całego kraju dotychczas jeszcze nie dysponujemy).

Należy dodać, że chociaż generalna tendencja w kształtowaniu się jednostkowych cen i kosztów porównywalnych jest podobna, jak w przypadku cen i kosztów rozpatrywanych w warunkach każdego roku, to jednak widać też pewne różnice. Tak np. obniżenie kosztów porównywalnych wystąpiło nie tylko w roku 1978 i 1979, lecz także w roku 1971 i 1976, z tym że w latach 1971 i 1978 dodatkowo towarzyszyło temu zaniejszenie porównywalnej ceny 1 m² pow. uż. Gwałtowny wzrost jednostkowych cen i kosztów porównywalnych miał miejsce tylko w roku 1980 (o ok. 30,0% w przypadku cen i o ok. 36,5% w przypadku kosztów). Wzrost taki nie wystąpił w roku 1976 - jak to miało miejsce w odniesieniu do kosztów i cen rozpatrywanych w warunkach każdego roku.

Zobaczmy teraz, jak kształtował się średni koszt jednostkowy w uśrednionym wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym zależnie od zastosowanej technologii i systemu konstrukcyjno-montażowego. Dane na ten temat przedstawiono w tab. 4. Obejmują one okres od roku 1972, gdyż w latach wcześniejszych nie publikowano tych danych dla poszczególnych systemów konstrukcyjno-montażowych.

Rozpatrując koszt jednostkowy w warunkach każdego roku widzimy, że brak tu wyraźnych tendencji, które utrzymywałyby się

Średnie koszty i ceny w uspołecznionym budownictwie wielorodzinnym w Polsce
w latach 1970-1981

Jerzy Walewicz

Rok	Koszt i cena w warunkach każdego roku			Koszt i cena sprowadzone do warunków 1983 r. a			
	cena sprze- dażna (zł/m ² pow. uż.)	koszt ^b (zł/m ² pow. uż.)	ren- towność (%)	cena sprzedaży (zł/m ² pow. uż.)	koszt (zł/m ² pow. uż.)	wskaźniki dy- namiki (rok 1970 = = 100)	
						cena sprze- dażna	koszt
1970	2 387	2 434	-1,9	12 306	12 548	100,0	100,0
1971	2 686	2 714	-1,0	11 741	11 864	95,4	94,5
1972	2 876	3 039	-5,4	12 574	13 287	102,2	105,9
1973	3 022	3 114	-3,0	13 210	13 612	107,3	108,5
1974	3 110	3 371	-8,4	13 479	14 611	109,5	116,4
1975	3 139	3 615	-15,2	13 785	15 876	112,0	126,5

1976	4 150	4 300	-3,8	14 351	14 870	116,6 118,5
1977	4 338	4 859	-12,0	15 157	16 977	123,2 135,3
1978	4 604	4 628	-0,5	14 628	14 704	118,9 117,2
1979	4 721	4 618	+2,2	14 951	14 625	121,5 116,6
1980	6 123	6 200	-1,2	19 453	19 697	158,1 157,0
1981	6 403	6 070	+5,5	19 984	18 945	162,4 151,0

^a Przeliczono na ceny stałe za pomocą mnożników obliczonych na podstawie danych o wartości produkcji podstawowej uspołecznionych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w cenach bieżących (wg Roczników statystycznych GUS) oraz na podstawie wskaźników dynamiki tej produkcji w cenach stałych (Rocznik statystyczny 1984, GUS, tab. I, s. XL).

^b Dane z lat 1978-1981 dotyczą tylko budownictwa spółdzielczego.

Ź r ó d ł o: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie Przeglądów statystycznych MBiPMB, Roczników statystycznych GUS, materiałów Instytutu Kształtowania Środowiska oraz materiałów Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.

Przeciętne koszty jednostkowe w uspołecznionym wielorodzinnym od zastosowanej technologii i

Technologia (system)	Średni koszt jednostkowy w warunkach każdego roku (zł/m ² pow. uż.)					
	1972	1975	1978	1979	1980	1981
Ogółem	3 039	3 615	4 628	4 618	6 200	6 070
w tym technologia:						
wielkopłytowa	3 203	3 634	4 597	4 590	6 268	6 135
z tego system						
OWT	2 956	3 268	4 277	4 320	5 694	5 579
WUPT	2 819	3 329	4 328	4 339	5 729	5 531
W-70 i Wk-70	3 505	4 114	4 636	4 526	6 615	6 533
Szczeciński	3 795	3 907	4 722	4 776	6 689	6 467
NRD	4 040	4 321	4 771	5 785	6 916	6 916
pozostałe systemy	3 054	4 499	4 846	4 990	6 247	6 063
wielkoblokowa	2 874	3 513	4 766	4 615	5 825	5 601
monolityczna	3 510	3 516	5 002	5 911	6 736	6 198
szkieletowa	2 882	3 519	4 674	5 750	5 853	5 704
tradycyjna i tradycyjna udoskonalona	3 103	4 523	4 471	4 364	5 280	5 581

^a Dane z lat 1978-1981 obejmują tylko budownictwo spółdzielcze.

Źródło: Obliczenia i opracowanie na podstawie danych Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego oraz

Tabela 4

budownictwie mieszkaniowym w latach 1972-1981^a w zależności systemu konstrukcyjno-montażowego

Średni koszt sprowadzony do warunków 1983 r. wskaźnik w % (koszt średni ogółem = 100%)						Wskaźnik dynamiki 1981/1972 · 100
1972	1975	1978	1979	1980	1981	
<u>13 287</u> 100,0	<u>15 876</u> 100,0	<u>14 704</u> 100,0	<u>14 625</u> 100,0	<u>19 697</u> 100,0	<u>18 945</u> 100,0	142,6
<u>14 004</u> 105,4	<u>15 959</u> 100,5	<u>14 606</u> 99,3	<u>14 536</u> 99,4	<u>19 913</u> 101,1	<u>19 148</u> 101,1	136,7
<u>12 923</u> 97,3	<u>14 352</u> 90,4	<u>13 859</u> 94,3	<u>13 681</u> 93,4	<u>18 090</u> 91,8	<u>17 413</u> 91,9	134,7
<u>12 325</u> 92,8	<u>14 620</u> 92,1	<u>13 751</u> 93,5	<u>13 741</u> 94,0	<u>18 201</u> 92,4	<u>17 263</u> 91,1	140,1
<u>15 324</u> 115,3	<u>18 067</u> 113,8	<u>14 729</u> 100,2	<u>14 333</u> 98,0	<u>21 016</u> 106,7	<u>20 390</u> 107,6	133,1
<u>16 592</u> 124,9	<u>17 158</u> 108,1	<u>15 003</u> 102,0	<u>15 125</u> 103,4	<u>21 251</u> 107,9	<u>20 184</u> 106,5	121,6
<u>17 663</u> 132,9	<u>18 976</u> 119,5	<u>15 158</u> 103,1	<u>18 321</u> 125,3	<u>21 972</u> 111,5	<u>21 586</u> 113,9	122,2
<u>13 352</u> 100,5	<u>19 758</u> 124,5	<u>15 397</u> 104,7	<u>15 803</u> 108,1	<u>19 847</u> 100,8	<u>18 923</u> 99,9	141,7
<u>12 565</u> 94,6	<u>15 428</u> 97,2	<u>15 143</u> 104,7	<u>14 615</u> 99,9	<u>18 506</u> 94,0	<u>17 481</u> 92,3	139,1
<u>15 346</u> 115,5	<u>15 441</u> 97,3	<u>15 892</u> 108,1	<u>18 720</u> 128,0	<u>21 400</u> 108,6	<u>19 345</u> 102,1	126,1
<u>12 600</u> 94,8	<u>15 454</u> 97,3	<u>14 850</u> 101,0	<u>18 210</u> 124,5	<u>18 595</u> 94,4	<u>17 803</u> 94,0	141,3
<u>13 566</u> 102,1	<u>19 863</u> 125,1	<u>14 205</u> 96,6	<u>13 820</u> 94,5	<u>16 775</u> 85,2	<u>17 419</u> 91,9	128,4

z Przeglądów statystycznych MBiPMB 1973 i 1976, materiałów roczników statystycznych GUS.

w ciągu całego badanego okresu. Można jednak zauważyć następujące charakterystyczne zjawiska:

- budownictwo wielkopłytowe, a więc charakteryzujące się najwyższym stopniem uprzemysłowienia, nie przyniosło oczekiwanego potania budownictwa (tylko w latach 1978-1979 okazało się ono minimalnie tańsze niż przeciętnie budownictwo realizowane w pozostałych technologiach);

- budownictwo wielkoblokowe oraz tradycyjne to technologie, w których koszt jednostkowy jest niemal w całym badanym okresie niższy od przeciętnego kosztu całości budownictwa mieszkaniowego (czyli od przeciętnego kosztu ogółem). Wyjątek stanowi jednak w przypadku budownictwa wielkoblokowego rok 1978 (koszt wyższy od przeciętnego o 3,0%), zaś w przypadku budownictwa tradycyjnego - rok 1975, w którym koszt był wyższy od przeciętnego ogółem aż o 25,1%. W następnych latach obserwujemy stopniowe, względne potanie budownictwa tradycyjnego (w latach 1978 i 1979 również w liczbach bezwzględnych), tak że np. w roku 1980 koszt jednostkowy w budownictwie tradycyjnym był o 14,8% niższy od kosztu przeciętnego ogółem. Uwagę zwraca również względnie niski koszt jednostkowy w budownictwie szkieletowym (oprócz roku 1979) oraz wysoki koszt budownictwa monolitycznego (z wyjątkiem roku 1975);

- w budownictwie wielkopłytowym systemy OWT i WUPT są zdecydowanie tańsze zarówno od innych systemów, jak i od pozostałych technologii rozpatrywanych łącznie, natomiast wyraźnie wyższe od przeciętnych są koszty jednostkowe w systemie szoczińskim i systemie "NRD". Na ogół nieco wyższe od przeciętnych (w większości lat badanego okresu) są także koszty jednostkowe w systemach W-70 i Wk-70 oraz pozostałych systemach (pozycja ta obejmuje głównie systemy regionalne w przeciwieństwie do wymienionych dotąd systemów o zasięgu ogólnokrajowym).

Przeliczenie średnich kosztów na warunki 1983 r. pozwala stwierdzić, że po wyeliminowaniu wpływu zmian cen średni koszt jednostkowy wzrósł o prawie 4%, z tym że najwyższy poziom we wszystkich technologiach i systemach (z wyjątkiem technologii tradycyjnej) osiągnął on w roku 1980 - był wówczas przeciętnie o 48,2% wyższy niż w roku 1972. Wynika to ze specyficznych, wyjątkowych warunków realizacji zadań w tymże roku, kiedy to nastąpiło gwałtowne zmniejszenie wielkości uzyskanych efektów

rzeczowych przy stosunkowo wysokim zaangażowaniu a więc i kosztach czynników produkcji. Najwyższy wzrost średniego kosztu porównywalnego (sprowadzonego do warunków 1983 r.) nastąpił w technologii szkieletowej (o 41,3%) i wielkoblokowej (o 39,1%). Najbardziej podrożały więc te technologie, które w roku 1972 były najtańsze. Niemniej zarówno technologia wielkoblokowa, jak i szkieletowa nadal należą do najtańszych - obok technologii tradycyjnej, w której średni koszt jednostkowy wzrastał w latach 1972-1981 najwolniej i był w związku z tym w roku 1981 najniższy spośród wszystkich pozostałych technologii (niższe koszty jednostkowe miały w roku 1981 tylko 2 systemy wielkopłytowe: OWT i WUFT).

Z poszczególnych systemów wielkopłytowych w roku 1981 wyraźnie najdroższy był system "NRD" (koszt wyższy od średniej ogółem o 13,9%). Wyraźnie wyższy od średniej ogółem jest też koszt jednostkowy w systemach W-70 i Wk-70 (o 7,6%) i w systemie szczecińskim (o 6,5%). W systemie najtańszym, tj. WUFT, koszt jednostkowy jest niższy od średniej ogółem o 8,9%, zaś w systemie OWT - 8,1%. Oczywiście, chodzi tutaj o ustalenie tendencji generalnych, gdyż w przeliczeniach na ceny stałe - z powodu ogólnego charakteru i niedoskonałości zastosowanych mnożników - mogły powstać nieznaczne zniekształcenia, które nie powinny jednak w sposób istotny wpłynąć na proporcje pomiędzy rozpatrywanymi wielkościami kosztów i cen.

III. Kształtowanie się średnich cen i kosztów w budownictwie mieszkaniowym w województwie miejskim łódzkim w latach 1976-1983

Przyjrzyjmy się obecnie, jak w ostatnich latach kształtowały się koszty i ceny jednostkowe w uśrednionym, wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym na terenie województwa miejskiego łódzkiego. Dane na ten temat zawiera tab. 5.

Rozpatrując koszty i ceny w budownictwie łódzkim w warunkach każdego roku, widzimy niemal stałą tendencję wzrostową, z wyjątkiem roku 1978, kiedy to średni koszt uległ nawet zmniejszeniu w porównaniu z rokiem poprzednim o ok. 5,0%. W roku 1979 dzięki znacznemu wzrostowi średniej ceny przy wolniejszym wzroście kosz-

Tabela 5

Jednostkowe koszty i ceny w uspołecznionym wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym województwa miejskiego łódzkiego w latach 1976-1983

Rok	Koszt i cena w warunkach każdego roku			Koszt i cena sprowadzone do warunków 1983 r.		Wskaźnik dynamiki (rok 1976 = 100)		Wskaźnik porównawczy (średnia krajowa = 100)	
	cena sprzedana (zł/m ² pow. uż.)	koszt własny (zł/m ² pow. uż.)	rentowność (%)	cena (zł/m ² pow. uż.)	koszt (zł/m ² pow. uż.)	ocena	koszt	cena	koszt
1976	3 793	3 635	+4,3	13 086	12 570	100,0	100,0	91,4	84,5
1977	4 225	4 339	-2,6	14 762	15 160	112,8	120,6	97,4	93,9
1978	4 283	4 124	+3,9	13 608	13 103	104,0	104,2	92,3	89,1
1979	5 903	5 133	+15,0	18 694	16 256	142,9	129,3	125,0	111,2
1980	6 256	6 315	-0,9	19 875	20 063	151,9	159,6	102,2	101,9
1983	19 171	17 077	+12,3	19 171	17 077	146,5	135,9	.	.

Źródło: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie materiałów b. Łódzkiego Zjednoczenia Budownictwa oraz materiałów Wydziału Budownictwa Urzędu m. Łodzi.

tu budownictwo łódzkie osiągnęło bardzo wysoki wskaźnik rentowności (+15,0%). Wystąpił on również w roku 1983 (+12,3%), a więc w warunkach zmienionych w związku z wprowadzeniem zasad reformy gospodarczej. W latach 1977 i 1980 wskaźnik rentowności był ujemny, zaś w pozostałych latach kształtował się na poziomie ok. +4%.

Jeśli chodzi o jednostkowe koszty i ceny sprowadzone do warunków 1983 r., to widać, że podobnie jak w odniesieniu do całości budownictwa mieszkaniowego w kraju - najwyższy poziom osiągnęły one w roku 1980, kiedy to były nawet o ok. 2% wyższe od średnich krajowych. W roku 1983 średni koszt był o blisko 36% wyższy, zaś średnia cena o ponad 46% wyższa niż w roku 1976. Niepomyślnie warunki realizacji zadań budowlanych w 1979 r. dały się we znaki łódzkiemu budownictwu mieszkaniowemu bardziej niż całości budownictwa mieszkaniowego w kraju. Wskutek tego średni koszt jednostkowy był w budownictwie łódzkim o 11,2% wyższy od przeciętnego krajowego (jednakże średnia cena była wyższa od przeciętnej krajowej aż o 25,0%, co pozwoliło uzyskać bardzo wysoki wskaźnik rentowności). Wskaźniki zawarte w dwóch ostatnich kolumnach tab. 5 wskazują, że do roku 1978 łódzkie budownictwo mieszkaniowe było zdecydowanie tańsze niż przeciętnie w kraju (np. w roku 1976 średni koszt był w Łodzi aż o 15,5% niższy od przeciętnego w kraju).

Zobaczmy z kolei, jak kształtowały się średnie koszty jednostkowe w łódzkim budownictwie mieszkaniowym zależnie od zastosowanego systemu konstrukcyjno-montażowego (podział na technologie realizacji tutaj nie występuje, ponieważ niemal w 100% było to budownictwo wielkopłytowe). Dane na ten temat zawiera tab. 6.

Dane zamieszczone w tab. 6 świadczą o tym, że system wielkopłytowy "Dąbrowa" jest, ogólnie biorąc, tańszy niż rozpatrywane łącznie systemy ogólnopolskie. Jedynie w roku 1978 koszt jednostkowy w systemie "Dąbrowa" był o 9,8% wyższy od średniego ogółem. Mogło to wynikać z kosztów związanych z modernizacją tego systemu i przechodzeniem na kolejną, ulepszoną jego wersję (dane w tabeli obejmują łącznie trzy kolejne mutacje tego systemu: "D-70", "D-75" i "D-78"). Do roku 1977 jeszcze tańszy był inny system lokalny, tj. "LSM" (Łódzkie Sekcje Mieszkaniowe), jednakże dane z lat 1978-1980 nie są w pełni porównywalne w związku z coraz mniejszym zakresem stosowania tego systemu (był on wtedy

Przeciętne koszty jednostkowe w uspołecznionym wielorodzinnym
tach 1976-1983 w zależności od

System	Średni koszt jednostkowy w warunkach każdego roku (zł/m ² .pow. uż.)					
	1976	1977	1978	1979	1980	1983
Ogółem	3 635	4 339	4 124	5 133	6 315	17 077
w tym system:						
OWT	3 541	4 033	4 234	4 648	5 215	18 268
W-70, Wk-70 i Wk-82	4 061	4 928	5 376	5 955	6 386	16 389
Szczeciński	3 636	4 512	4 890	5 652	6 387	18 318
Dąbrowa	3 518	4 196	4 530	4 558	6 238	16 429
LSM	3 231	3 695	4 397	5 404	4 424	-
URT-75	-	-	-	-	9 586	-

Źródło: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie
Wydziału Budownictwa Urzędu m. Łodzi.

stopniowo wycofywany z uwagi na wady w rozwiązaniach technicznych
i funkcjonalnych i obecnie nie jest już stosowany).

Z systemów ogólnopolskich stosunkowo najtańszy był do roku
1980 system OWT, zaś do najdroższych należały: system szczeciński
oraz do roku 1980 systemy W-70 i Wk-70. Po roku 1980 system
Wk-70 został w Łodzi zmodernizowany, a jego ulepszona wersja
otrzymała zmieniony symbol Wk-82. Systemy W-70 i Wk-82 należały
w 1983 r. do najtańszych i charakteryzowały się zbliżonymi wskaź-
nikami średniego kosztu (na poziomie podobnym jak w systemie "Dą-
browa").

T a b e l a 6

budownictwie mieszkaniowym województwa miejskiego łódzkiego w la-
systemu konstrukcyjno-montażowego

Średni koszt sprowadzony do warunków 1983 r.						Wskaźnik dynamiki 1983 1976·100
Wskaźnik w % (koszt średni ogółem = 100%)						
1976	1977	1978	1979	1980	1983	
$\frac{12\ 570}{100,0}$	$\frac{15\ 160}{100,0}$	$\frac{13\ 103}{100,0}$	$\frac{16\ 256}{100,0}$	$\frac{20\ 063}{100,0}$	$\frac{17\ 077}{100,0}$	135,9
$\frac{12\ 245}{97,4}$	$\frac{14\ 091}{92,9}$	$\frac{13\ 452}{102,7}$	$\frac{14\ 720}{90,6}$	$\frac{16\ 658}{82,6}$	$\frac{18\ 268}{107,0}$	149,2
$\frac{14\ 043}{111,7}$	$\frac{17\ 218}{113,6}$	$\frac{17\ 081}{130,4}$	$\frac{18\ 859}{116,0}$	$\frac{20\ 288}{101,1}$	$\frac{16\ 389}{96,0}$	116,7
$\frac{12\ 574}{100,0}$	$\frac{15\ 765}{104,0}$	$\frac{15\ 537}{118,6}$	$\frac{17\ 899}{110,1}$	$\frac{20\ 291}{101,1}$	$\frac{18\ 318}{107,3}$	145,7
$\frac{12\ 166}{96,8}$	$\frac{14\ 661}{96,7}$	$\frac{14\ 393}{109,8}$	$\frac{14\ 435}{88,8}$	$\frac{19\ 818}{98,8}$	$\frac{16\ 429}{96,2}$	135,0
$\frac{11\ 173}{88,9}$	$\frac{12\ 910}{85,2}$	$\frac{13\ 970}{106,6}$	$\frac{17\ 114}{105,3}$	$\frac{14\ 055}{70,1}$	-	-
-	-	-	-	$\frac{30\ 455}{151,8}$	-	-

materiałów b. Łódzkiego Zjednoczenia Budownictwa oraz materiałów

Istotne zmiany proporcji między kosztami jednostkowymi poszczególnych systemów znajdują swoje potwierdzenie we wskaźnikach kosztów sprowadzonych do warunków 1983 r. Przy wzroście średniego kosztu ogółem o ok. 36% najbardziej zwiększył się koszt w systemie OWT (prawie dokładnie o połowę) oraz w systemie szczecińskim (o blisko 46%), natomiast stosunkowo niski (16,7%) był wzrost średniego kosztu w systemach W-70 i Wk-70 (Wk-82). Wskutek tych zmian w końcu badanego okresu system OWT z jednego z najtańszych stał się obok systemu szczecińskiego najdroższy, natomiast ewolu-

ojej przebiegającej w odwrotnym kierunku uległ system W-70 i systemy pochodne.

Na bardzo wysoki poziom średniego kosztu ogółem w roku 1980 (o 59,6% powyżej poziomu z roku 1976 i 17,5% powyżej poziomu z roku 1983) w pewnym stopniu wpłynął też bardzo duży koszt jednostkowy budynków wysokich realizowanych w technologii URT-75 (tzw. "ramka Łódzka") na terenie Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej w Łodzi.

IV. Koszty i ceny w budownictwie mieszkaniowym a wyniki ekonomiczne przedsiębiorstw wykonawczych

Analiza cen i kosztów w uspołecznionym wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym wykazała, że w badanym okresie nastąpił bardzo poważny ich wzrost zarówno w skali całego kraju, jak i województwa miejskiego łódzkiego. Po sprowadzeniu średnich kosztów do warunków 1983 r. okazało się, iż w kraju zwiększyły się one w latach 1970-1981 przeciętnie o 51,0%, zaś w latach 1976-1981 - o 27,4%. W odniesieniu do województwa miejskiego łódzkiego wzrost ten w latach 1976-1983 wyniósł 35,9%. Dane te można uznać za reprezentatywne zarówno dla całości uspołecznionego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, jak i dla budownictwa spółdzielczego - stanowiącego w skali kraju w roku 1978 74,5%, zaś w roku 1983 - 73,9% (a więc ok. 3/4) całości budownictwa uspołecznionego mierzonego wielkością powierzchni użytkowej zrealizowanych budynków mieszkalnych. Analogiczne dane dla województwa miejskiego łódzkiego wynoszą: 98,1% w roku 1978 oraz 89,6% w roku 1983⁷.

Spróbujmy obecnie przekonać się, jak w świetle tak znacznego wzrostu średniego kosztu jednostkowego, a także ceny jednostkowej płaconej przez inwestorów kształtowały się wyniki ekonomiczne osiągane przez przedsiębiorstwa wykonawcze. Problem ten zostanie zbadany szczegółowo na przykładzie 5 łódzkich przedsiębiorstw budowlano-montażowych realizujących na terenie województwa miejskiego łódzkiego łącznie 97-99% uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego (np. w roku 1983 wykonały one łącznie 98,1% pow.

⁷ Obliczono na podstawie danych zawartych w tab. 1.

uż. mieszkań oddanych do użytku w gospodarce społecznej)⁸. Są to następujące przedsiębiorstwa: Łódzki Kombinat Budowlany "Śródmieście", IKB "Północ", IKB "Wschód", IKB "Południe" i IKB "Zachód".

Do badań szczegółowych wybrano 2 roczne okresy:

- rok 1978, charakteryzujący się największymi dotychczas rozmiarami budownictwa mieszkaniowego realizowanego w stosunkowo korzystnych warunkach atmosferycznych i przed nasileniem się zjawisk kryzysowych w gospodarce;

- rok 1983, tj. ostatni, dla którego w chwili obecnej dostępne są potrzebne do analizy szczegółowe dane statystyczne i materiały źródłowe z przedsiębiorstw.

Przyjrzyjmy się najpierw podstawowym danym charakteryzującym potencjał wykonawczy łódzkiego budownictwa mieszkaniowego na tle ogółu społeczniowanych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce. Dane na ten temat przedstawiono w tab. 7.

W tabeli tej umieszczono m. in. dane charakteryzujące wartość majątku trwałego badanych przedsiębiorstw. Z uwagi na dokonaną z dniem 1.1.1983 r. przecenę środków trwałych liczby bezwzględne dla lat 1978 i 1983 nie są porównywalne. Większą wartość informacyjną mają wskaźniki względne, podane w kol. 8 i kol. 9. Wskazują one na istotny wzrost udziału badanych 5 przedsiębiorstw w całości majątku trwałego społeczniowanych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce, tak w ujęciu brutto jak i netto. W sposób widoczny zmniejszył się średni stopień zużycia środków trwałych w 5 przedsiębiorstwach łódzkich, podczas gdy w skali kraju wskaźnik ten wyraźnie wzrósł. Sprzeczność kierunku tych zmian spowodowana jest głównie oddaniem do użytku w końcu lat siedemdziesiątych nowej fabryki domów dla IKB "Wschód". W związku z tym w roku 1983 stopień zużycia środków trwałych w tym przedsiębiorstwie wyniósł tylko 20,5%, podczas gdy w roku 1978 wynosił on 44,8%. Jednocześnie w pozostałych kombinatach stopień zużycia środków trwałych był znacznie wyższy niż w IKB "Wschód" i np. w IKB "Południe" wynosił on aż 72,0%. Nie można pominąć tu również wysokiego stopnia zużycia środków trwałych w dwóch przedsiębiorstwach specjalistycznych świadczących dla budownictwa mieszkaniowego usługi sprzętowe i transportowe. Wskaźnik ten dla Przed-

⁸ Obliczono na podstawie danych z tab. 1 oraz materiałów źródłowych badanych przedsiębiorstw.

T a b e l a 7

Niektóre dane charakteryzujące potencjał wykonawczy budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim Łódzkim w latach 1978 i 1983

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Uspołecznione przedsiębiorstwa budowlano-montażowe					
			Polska		Łódzkie kombinaty budowlane		udział (%)	
			1978	1983	1978	1983	1978	1983
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Majątek trwały brutto	mln zł	202 674	762 846	1 027,5	5 255,6	0,507	0,689
2	Majątek trwały netto	mln zł	134 373	467 625	617,8	3 389,2	0,460	0,725
3	Stopień zużycia środków trwałych	%	33,7	38,7	39,9	35,5	x	x
4	Liczba zatrudnionych ogółem	tys. osób	1 097,1	913,0	7,477	5,627	0,682	0,616
5	Powierzchnia użytkowa budynków oddanych do użytku (bez budynków dla przemysłu i rolnictwa)	tys. m ² pow. uż.	15 466 ^a	10 475 ^a	586,947	278,082	3,795	2,655

5.1	w tym: budynków mieszkalnych	tys. m ² pow. uż.	10 625	7 437	542,158	249,518	5,103	3,342
5.2	wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w całości powierzchni użytkowej budynków oddanych do użytku (bez budynków dla przemysłu i rolnictwa)	%	68,7	71,0	92,4	89,4	x	x
6.	Wielkość wydatkowanego funduszu wynagrodzeń osobowych	mln zł	68 573,5	164 163,8	446 329	1141 771	0,651	0,696
7	Średnie wynagrodzenie roczne	zł	62 504	179 807	59 694	202 909	95,5	112,8

^a Dane szacunkowe.

Ź r ó d ł o: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie Roczników statystycznych GUS 1979 i 1984 oraz materiałów sprawozdawczych Łódzkich kombinatów budowlanych.

siębiorstwa Gospodarki Maszynami Budownictwa w Łodzi wynosił w 1983 r. 71,0% a w Przedsiębiorstwie Transportowo-Sprzętowym Budownictwa "Transbud-Łódź" - wg stanu na dzień 30.09.1984 r. - 72,6%⁹.

Zmniejszenie ogólnej liczby zatrudnionych w 5 badanych przedsiębiorstwach o 1850 osób, a więc o 24,7%, spowodowało istotny spadek udziału tych przedsiębiorstw w zatrudnieniu w skali kraju. Towarzyszyło temu zmniejszenie uzyskanych efektów rzeczowych w budownictwie mieszkaniowym i ogólnym (mierzonych łącznie powierzchnią użytkową zrealizowanych budynków) o 52,6%, w tym w budownictwie mieszkaniowym o 54,2%, a więc o ponad połowę. W rezultacie udział badanych przedsiębiorstw w całej powierzchni użytkowej budynków zrealizowanych przez uspołecznione przedsiębiorstwa budowlano-montażowe w Polsce (bez budynków dla przemysłu i rolnictwa) zmalał z 3,80 do 2,66%, w tym w odniesieniu do budynków mieszkalnych z 5,10 do 3,34%. Określenie: "budynki oddane do użytku w gospodarce uspołecznionej, bez budynków dla przemysłu i rolnictwa" nie jest dokładnym odpowiednikiem zakresu budownictwa ogólnego realizowanego przez badane przedsiębiorstwa łódzkie. Konieczność jego zastosowania wynika z układu dostępnych danych statystycznych i nie prowadzi do zniekształcenia wyników badań, ponieważ identyczny zakres omawianego pojęcia stosowany jest konsekwentnie zarówno w odniesieniu do roku 1978 jak i 1983.

Powierzchnia użytkowa uwzględnionych tu budynków niemieszkalnych (osiedlowe budownictwo towarzyszące, obiekty użyteczności publicznej, inne obiekty budownictwa ogólnego itp.) została w skali kraju ustalona szacunkowo, ponieważ roczniki statystyczne podają tylko ich kubaturę. Dla województwa miejskiego łódzkiego ustalono ją dokładnie - na podstawie materiałów źródłowych z przedsiębiorstw: w 1978 r. wynosiła ona 7,6%, zaś w roku 1983 - 10,6% całej zrealizowanej powierzchni użytkowej. W skali kraju udział ten był znacznie wyższy i wynosił: w roku 1978 - 31,3% oraz w roku 1983 - 29,0%.

Jako dodatkowy czynnik charakteryzujący badane przedsiębiorstwa przedstawiono w tab. 7 wielkość wydatkowanego funduszu wynagrodzeń osobowych. I tutaj, podobnie jak w przypadku wartości ma-

⁹ Dane i obliczenia własne na podstawie danych uzyskanych z materiałów źródłowych badanych przedsiębiorstw.

jątku trwałego, liczby bezwzględne nie są porównywalne. Wskaźniki względne zawarte w kol. 8 i kol. 9 pozwalają jednak stwierdzić, że udział łódzkich przedsiębiorstw w całości funduszu wynagrodzeń osobowych w skali kraju wzrósł, podczas gdy udział w ogólnym zatrudnieniu zmalał. Wynika z tego, że w omawianym okresie wzrost przeciętnego wynagrodzenia był w badanych przedsiębiorstwach łódzkich szybszy niż dla ogółu uspołeczniionych przedsiębiorstw budowlano-montażowych.

Przeanalizujemy teraz wskaźniki i relacje ekonomiczne charakteryzujące wyniki działalności badanych przedsiębiorstw łódzkich w roku 1978 i 1983. Dla obliczenia większości z nich posłużono się wielkościami względnymi, tj. udziałem tych przedsiębiorstw w analogicznej wielkości dotyczącej ogółu uspołeczniionych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce (wyodrębnienie tych danych w odniesieniu do przedsiębiorstw budownictwa mieszkaniowego czy nawet tylko budownictwa ogólnego było najczęściej niemożliwe). Posłużenie się wielkościami względnymi pozwoliło uniknąć problemów związanych ze zmianami poziomu cen, płac itp. oraz spowodowało, że wyniki obliczeń mają większą wartość informacyjną niż w przypadku posłużenia się tylko liczbami bezwzględnymi. Wyniki obliczeń zestawiono w tab. 8.

Pierwsza para wskaźników figurujących w tab. 8 charakteryzuje stopień technicznego uzbrojenia pracy obliczany w stosunku do udziału w zatrudnieniu ogółem (obliczanie go w odniesieniu tylko do grupy wytwórczej należy uznać za nieuzasadnione z punktu widzenia racjonalizacji struktury zatrudnienia). Jak widać, wskaźniki względne technicznego uzbrojenia pracy kształtują się w roku 1983 korzystniej w odniesieniu do majątku netto niż do majątku brutto (odwrotnie niż w roku 1978) - co wynika z przyczyn omówionych już poprzednio. Poza tym, w związku ze znacznym zmniejszeniem liczby zatrudnionych, w roku 1983 obydwa te wskaźniki przyjęły wartości większe od 1, co wskazuje na stosunkowo lepsze wyposażenie budownictwa łódzkiego w porównaniu do sytuacji ogólnokrajowej. Warto też podkreślić wyjątkowo duży wzrost względnego wskaźnika technicznego uzbrojenia pracy netto (o blisko 3/4), podczas gdy wskaźnik liczony w odniesieniu do majątku brutto wzrósł w tym samym czasie o 50,6%, a więc niemal dokładnie o połowę.

Wskaźniki i relacje ekonomiczne charakteryzujące wyniki działalności kombinatów budowlanych realizujących wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w województwie miejskim Łódzkim w latach 1978 i 1983

Lp.	Wykazanie	Jednostka miary	Rok		Wskaźnik dynamiki 1983/1978, 100
			1978	1983	
1.1	Udział w majątku trwałym brutto; udział w zatrudnieniu całkowitym	$\frac{\%}{\%}$	0,743	1,119	150,6
1.2	Udział w majątku trwałym netto; udział w zatrudnieniu całkowitym	jw.	0,674	1,177	174,6
2.1	Powierzchnia użytkowa budynków oddanych do użytku ^a ; zatrudnienie całkowite	$\frac{\text{m}^2 \text{ pow. uż.}}{1 \text{ zatrudn.}}$	78,50	49,42	63,0
2.2	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytku; zatrudnienie całkowite	jw.	72,51	44,17	60,9
3.1	Udział w powierzchni użytkowej budynków oddanych do użytku ^a ; udział w zatrudnieniu całkowitym	$\frac{\%}{\%}$	5,569	4,308	77,4
3.2	Udział w powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytku; udział w zatrudnieniu całkowitym	jw.	7,482	5,425	72,5
4.1	Powierzchnia użytkowa budynków oddanych do użytku ^a ; udział w majątku trwałym brutto	$\frac{\text{m}^2 \text{ pow. uż.}}{0,001\%}$	1 157,8	405,1	35,0

4.2	Powierzchnia użytkowa budynków oddanych do użytku ^a ; udział w majątku trwałym netto	jw.	1 276,6	383,7	30,1
5.1	Udział w powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytku; udział w majątku trwałym brutto	$\frac{\%}{\%}$	10,07	4,85	48,2
5.2	Udział w powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytku; udział w majątku trwałym netto	jw.	11,10	4,61	41,5
6	Udział kosztów materiałowych w całości kosztów produkcji	$\frac{\%}{\%}$	58,19	40,45	x
7	Udział kosztów wynagrodzeń osobowych w całości kosztów produkcji	$\frac{\%}{\%}$	10,84	20,31	x
8.1	Udział w powierzchni użytkowej budynków oddanych do użytku ^a ; udział w kosztach wynagrodzeń osobowych ogółu społeczeństwa przedsięwzięcia budowlano-montażowych	$\frac{\%}{\%}$	5,829	3,815	65,4
8.2	Udział w powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytku; udział w kosztach wynagrodzeń osobowych ogółu społeczeństwa przedsięwzięcia budowlano-montażowych w Polsce	jw.	7,839	4,802	61,3

^a Bez budynków dla przemysłu i rolnictwa.

Źródło: Obliczenia i opracowanie własne na podstawie Roczników statystycznych GUS 1979 i 1984 oraz materiałów sprawozdawczych Łódzkich kombinatów budowlanych.

Druga para wskaźników zamieszczonych w tab. 8 wyraża rzeczową wydajność pracy w badanych przedsiębiorstwach, liczoną w m² pow. uż. budynków oddanych do użytku na 1 zatrudnionego w tych przedsiębiorstwach. Wydajność zmalała w badanym okresie średnio o niecałe 40%, z tym że bardziej zmalał wskaźnik dotyczący samego tylko budownictwa mieszkaniowego (o 39,1%) niż wskaźnik dotyczący całości efektów użytkowych (o 37,0%). Różnica ta wynika ze zmiany struktury rzeczowej realizowanych zadań budowlanych (budownictwo mieszkaniowe obejmowało w roku 1978 92,4%, zaś w roku 1983 - 89,4% łącznej powierzchni użytkowej budynków zrealizowanych przez badane przedsiębiorstwa).

Aby przekonać się, jak kształtuje się rzeczowa wydajność pracy w badanych przedsiębiorstwach łódzkich na tle ogółu społecznie-nych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce, obliczono względne wskaźniki tej wydajności (poz. 3.1. i 3.2. w tab. 8). Wypadły one dla przedsiębiorstw łódzkich niekorzystnie, ponieważ w badanym okresie zmalały średnio o ok. 1/4 (w zakresie budownictwa mieszkaniowego o 27,5%, zaś w zakresie całości efektów rzeczowych o 22,6%). Oznacza to, że rzeczowa wydajność pracy zmalała w badanych przedsiębiorstwach w stopniu dużo większym niż przeciętnie w kraju.

Kolejne dwie pary wskaźników z tab. 8 ilustrują produktywność (efektywność wykorzystania) posiadanego przez przedsiębiorstwa majątku trwałego. W poz. 4.1 i 4.2 podano wielkość efektów rzeczowych uzyskanych w badanych przedsiębiorstwach w przeliczeniu na jednostkę posiadanego majątku trwałego, za którą przyjęto 0,001% wartości majątku trwałego ogółu społecznie-nych przedsiębiorstw budowlano-montażowych w Polsce. Jak widać, szczególnie poważne było zmniejszenie się tego wskaźnika w odniesieniu do majątku netto (o ok. 70%), ale również w odniesieniu do majątku brutto wielkość zmiany jest niepokojąca (zmniejszenie o ok. 65%). Mniej radykalne, choć też bardzo poważne są zmiany wielkości względnych wskaźników produktywności środków trwałych (poz. 5.1 i 5.2). Wskaźniki te zmalały średnio o ok. 55% i - podobnie jak w przypadku wskaźników produktywności wyrażonych liczbami bezwzględnymi - większe zmiany dotyczą tu wskaźnika obliczonego dla majątku netto (zmniejszenie o 58,6%) niż wskaźnika dla majątku brutto (zmniejszenie o 51,8%). Z powyższego widać, że zmiany

wskaźników produktywności majątku trwałego, jakie nastąpiły w badanych przedsiębiorstwach łódzkich w latach 1978-1983, są bardzo niekorzystne - bez względu na fakt czy oblicza się je w odniesieniu do wartości majątku brutto czy netto oraz czy oblicza się je w odniesieniu do uzyskanych efektów rzeczowych ogółem, czy też tylko w odniesieniu do efektów rzeczowych w budownictwie mieszkaniowym. Wskaźniki te kształtują się tak bardzo niekorzystnie przede wszystkim wskutek znacznie zmniejszonego stopnia wykorzystania potencjału produkcyjnego fabryk domów i innych wytwórni prefabrykatów (prawie taki sam potencjał produkcyjny, co w roku 1978, dał w latach 1983 i 1984 - jak wynika z danych zawartych w tab. 1 - efekty rzeczowe mniejsze o ponad połowę).

Pozostałe wskaźniki zawarte w tab. 8 mają charakter uzupełniający. Przeprowadzona analiza zmian struktury kosztów (w układzie rodzajowym), jakie nastąpiły w badanych przedsiębiorstwach w latach 1978-1983, pozwoliła stwierdzić szczególnie istotne zmiany w zakresie dwóch rodzajów kosztów, a mianowicie kosztów materiałowych (pod tym pojęciem rozumiemy koszt zużytych materiałów i przedmiotów nietrwałych) oraz kosztów wynagrodzeń osobowych. Udział kosztów materiałowych zmalał z 58,2% do 40,45% natomiast udział kosztów wynagrodzeń osobowych wzrósł z 10,8% do 20,3%, a więc w przybliżeniu dwukrotnie. Jeszcze większy wzrost nastąpił w odniesieniu do całości kosztów płacowych, tj. obejmujących poza wynagrodzeniami również podatek od płac, ubezpieczenia społeczne i inne narzuty na płace. Łączny udział tej grupy kosztów wzrósł z 14,0% w roku 1978 do 30,7% w roku 1983. W związku z tymi oraz innymi drobniejszymi zmianami w strukturze kosztów w sposób istotny zmieniła się proporcja między kosztami materialnymi a niematerialnymi. O ile w roku 1978 koszty niematerialne stanowiły tylko ok. 1/5 całości kosztów produkcji (21,5%), to w roku 1983 ich udział znacznie przekroczył 1/3 całości kosztów i wynosił 36,9%¹⁰.

Tak istotne zmiany struktury kosztów wynikają głównie z następujących przyczyn:

- poważnego zmniejszenia (o ponad połowę) wielkości produkcji

¹⁰ Obliczenia własne na podstawie dokumentacji źródłowej badanych przedsiębiorstw.

w ujęciu rzeczowym i wynikającego stąd odpowiednio mniejszego zużycia materiałów;

- nieznacznego (w stosunku do wyraźnie zmniejszonej ilości zadań) spadku stanu zatrudnienia (o ok. $1/4$), przy szybszym od średniego w kraju tempie wzrostu przeciętnego wynagrodzenia; spowodowało to znaczny wzrost udziału kosztów płacowych oraz obniżenie w związku z tym udziału szeregu innych rodzajów kosztów, w tym głównie kosztów materiałowych.

Dane dotyczące poniesionych przez badane przedsiębiorstwa kosztów wynagrodzeń wykorzystano także do obliczenia 2 wskaźników ilustrujących efektywność wykorzystania funduszu wynagrodzeń osobowych (poz. 8.1 i 8.2 w tab. 8). Sytuacja w tym zakresie pogorszyła się w badanych przedsiębiorstwach w sposób bardzo istotny, gdyż wskaźniki uzyskanych efektów rzeczowych - w przeliczeniu na 1% funduszu wynagrodzeń osobowych wydatkowanych w ujęciach rzeczowych przedsiębiorstwach budowlano-montażowych w Polsce - zmniejszyły się w budownictwie łódzkim średnio o ponad $1/3$ (o 38,7% w budownictwie mieszkaniowym oraz o 34,6% w odniesieniu do całości realizowanych efektów rzeczowych).

Uwagi końcowe

Przeprowadzona analiza wykazała, że w ostatnich latach nastąpił poważny wzrost przeciętnych kosztów i cen jednostkowych wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Tak np. wzrost kosztu jednostkowego odniesionego do warunków porównywalnych wyniósł w Polsce w latach 1976-1981 średnio 27,4%, natomiast w województwie miejskim łódzkim w latach 1976-1983 - 35,9%.

Jednocześnie obserwujemy znaczne pogorszenie wyników ekonomicznych osiąganych przez przedsiębiorstwa realizujące zadania budownictwa mieszkaniowego w województwie miejskim łódzkim. Jest sprawą oczywistą, że pomiędzy tymi dwoma jednocześnie występującymi zjawiskami musi zachodzić określony związek. Ścisłość tego związku i szczegółowe określenie stopnia wpływu poszczególnych czynników na wzrost średniego kosztu jednostkowego w budownictwie mieszkaniowym - przekracza ramy tego opracowania i będzie przedmiotem odrębnych badań. Można jednakże już obecnie stwierdzić, że przedstawiona tu sytuacja wynika w znacznym stopniu z przyczyn

niezależnych od badanych przedsiębiorstw, a mianowicie takich jak:

- ogólnie trudna sytuacja gospodarza kraju zmuszająca do ograniczenia wielkości środków przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego;

- brak środków finansowych u inwestorów (w tym u spółdzielczości mieszkaniowej);

- brak terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe;

- brak możliwości pełnego wykorzystania na inne cele nadwyżki mocy produkcyjnych fabryk domów i innych wytwórni prefabrykatów, w które zainwestowano ogromne środki w latach siedemdziesiątych;

- mniejsza wydajność pracy wynikająca w sposób obiektywny z ograniczenia skali produkcji;

- ograniczenie wielkości produkcji, a więc i dostaw dla budownictwa przez przemysł materiałów budowlanych i inne gałęzie przemysłu wytwarzające środki produkcji dla budownictwa - wynikające z tych samych przyczyn, co ograniczenie rozmiarów budownictwa, tj. z ogólnych trudności gospodarki.

Trzeba tu dodać, iż w chwili obecnej nie ma też większych możliwości wykorzystania potencjału produkcyjnego fabryk domów dla potrzeb innych rodzajów budownictwa, co wynika z ogólnego ograniczenia działalności inwestycyjnej. Potencjał ten może zresztą okazać się bardzo potrzebny z chwilą poprawy sytuacji gospodarze kraju i powstania możliwości ponownego, stopniowego zwiększania rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Ważną sprawą jest, aby w przyszłości te zwiększone zadania realizowano, wykorzystując istniejące obecnie fabryki domów i wytwórnie prefabrykatów, odpowiednio unowocześnione i przystosowane do bardziej ekonomicznych i mniej materiałochłonnych niż dotychczas metod budowania.