

PIOTR WÓJCIK

Szkoła Główna Gospodarstwa
Wiejskiego
Warszawa

AKTUALNE PROBLEMY BUDOWNICTWA WIEJSKIEGO

Problem budownictwa jest obecnie jednym z ważniejszych problemów naszego rolnictwa. Przeważa pogląd, że stan budynków w gospodarstwach indywidualnych jest dzisiaj znacznie gorszy niż przed kilkunastu laty i, że w dalszym ciągu ulega pogorszeniu. W związku z tym upowszechnił się termin „dekapitalizacja budownictwa wiejskiego”.

Odrobienie zaległości wynikłych ze zwolnienia tempa budownictwa w ostatnich latach wymaga między innymi określenia obecnego stanu budownictwa.

W artykule niniejszym, opierając się na badaniach reprezentatywnych, spróbujemy określić stopień zużycia budynków wiejskich oraz wskazać na główne elementy, które należałoby uwzględnić przy planowaniu nakładów inwestycyjnych w zakresie budownictwa wiejskiego.

AKTUALNY STAN BUDOWNICTWA WIEJSKIEGO

Badania dotyczące szczegółowych szacunków stanu budynków zostały przeprowadzone w 1957 r. w 2771 gospodarstwach na terenie całego kraju (oprócz woj. olsztyńskiego). Z tej liczby na Ziemię Zachodnie przypada 1230, na woj. poznańskie i bydgoskie — 493, na resztę kraju — 1048 gospodarstw. Wyniki badań będą rozpatrywane w odniesieniu do wymienionych trzech grup terytorialnych dla różnej wielkości gospodarstw. Ankietą zostały objęte budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze. Przy szacowaniu stanu budynków został wzięty pod uwagę odpowiadający mu poziom potrzeb remontowych, wiek budynków, stopień zużycia technicznego.

Badaniem objęte zostały w zasadzie wszystkie budynki w całej wsi z pominięciem w wyjątkowych wypadkach zagród poparcelacyjnych. Wsie wytypowane do badania (na podstawie informacji terenowych Zarządów rolnictwa lub inspektoratów Państwowego Zakładu Ubezpieczeń) charakteryzowały się przeciętnym stanem jakościowym stanu budynków w danej okolicy.

Wyniki badań dotyczące stanu technicznego budynków przedstawione są w tabeli 1. Budynki podzielono tu na cztery grupy w zależności od stopnia zużycia, a mianowicie budynki:

- 1) o stanie dobrym — stopień zużycia do 20%,
- 2) wymagające częściowego remontu — od 20 do 40%,
- 3) wymagające kapitalnego remontu — od 40 do 80%,
- 4) zużyte — powyżej 80%.

Tabela 1

Struktura budynków według potrzeb remontowych

Rejon	Budynki według przeznaczenia	Ilość budynków zbadanych	Procentowy podział budynków według stanu technicznego			
			stan dobry	częściowy remont	kapitalny remont	zużyte
Woj. poznańskie i bydgoskie	domy mieszkalne	484	35,5	25,4	25,6	13,5
	budynki inwent.	519	27,1	21,2	32,0	19,7
	stodoły	371	27,2	24,6	26,1	22,1
Ziemie Zachodnie	domy mieszkalne	1048	23,8	25,8	28,5	21,9
	budynki inwent.	992	27,2	27,0	24,8	21,0
	stodoły	814	28,0	21,3	21,3	29,4
Pozostałe tereny	domy mieszkalne	1222	49,3	15,7	16,5	18,5
	budynki inwent.	1110	49,8	15,4	15,3	21,5
	stodoły	1172	51,0	18,1	15,5	15,4
Razem	domy mieszkalne	2754	37,2	21,3	22,6	18,9
	budynki inwent.	2621	36,7	21,0	22,2	20,1
	stodoły	2357	39,4	20,1	19,2	21,3

Budynki określone jako „zużyte” są nadal użytkowane, lecz właściwie nadają się już tylko do rozbiórki. Z powodu braku materiałów budowlanych i gotówki budynki te w praktyce w znacznej części są remontowane i nadal użytkowane.

Według danych tabeli 1 stan budynków (mierzony potrzebami remontowymi) przedstawia się najgorzej na Ziemach Zachodnich, bowiem około 25% zbadanych budynków wymaga kapitalnego remontu, a ponad 25% kwalifikuje się jako już zużyte, choć w dalszym ciągu użytkowane.

W woj. poznańskim i bydgoskim budynków bardzo zniszczonych jest znacznie mniej niż na terenie Ziem Zachodnich, więcej natomiast zaliczonych jest do stanu dobrego.

Na terenie pozostałych województw stan budynków jest znacznie lepszy (około 50% budynków w stanie dobrym), chociaż i tu procent budynków „zużytych” jest dosyć duży. Są to przeważnie budynki bardzo stare, użytkowane przez dwa lub trzy pokolenia i poddawane parokrotnym remontom.

We wszystkich zbadanych gospodarstwach zaznacza się znacznie większy brak budynków gospodarczych niż mieszkalnych; w związku z tym potrzeby w zakresie budowy obór, chlewni i stodoł powinny należeć do kategorii potrzeb pilniejszych niż budowa nowych domów mieszkalnych.

Tabela 2 przedstawia jakość budynków rozpatrywanych w zależności od wielkości gospodarstwa.

W woj. poznańskim i bydgoskim budynki należące do gospodarstw największych i najmniejszych pod względem obszaru są stosunkowo najgorzej utrzymane; lepszy stan budynków stwierdzono w gospodarstwach o pośredniej wielkości obszarowej, tj. około 7 ha. Na ziemiach starych (wyłączając wyżej wymienione województwa) stan budynków jest znacznie lepszy. Ale tendencja w poszczególnych grupach gospodarstw pozostaje taka sama; budynki w gospodarstwach powyżej 10 ha i poniżej 2 ha są zużyte w stopniu największym; gospodarstwa w granicach 3—7 ha mają budynki znacznie lepiej utrzymane.

W woj. koszalińskim i gdańskim najgorszy stan budynków występuje w gospodarstwach większych, powyżej 7 ha; jest to grupa przeważająca w strukturze obszarowej tej części kraju; stan budynków tej grupy

Tabela 2

Budynki w różnych grupach obszarowych gospodarstw indywidualnych

Grupa gospodarstw	Rejon*	Ilość zabudowanych budynków		Procentowy podział budynków według stanu technicznego							
				stan dobry		częściowy remont		kapitałny remont		zużyte, lecz użytkowane	
		mieszkalne	inwentarskie	mieszkalne	inwentarskie	mieszkalne	inwentarskie	mieszkalne	inwentarskie	mieszkalne	inwentarskie
do 2 ha	A	56	59	26,0	22,0	30,0	23,8	34,0	22,0	10,0	32,2
	B	36	39	25,0	30,7	22,3	28,2	27,7	18,0	25,0	23,1
	C	240	188	48,3	49,4	14,6	17,3	16,6	13,7	20,5	19,6
2—3 ha	A	25	25	28,0	36,0	24,0	24,0	36,0	24,0	12,0	16,0
	B	34	32	26,0	18,7	6,0	31,7	38,0	15,7	30,0	34,9
	C	187	171	53,4	53,3	16,0	17,9	14,8	9,3	15,8	19,5
3—5 ha	A	27	22	37,3	22,9	18,5	18,1	18,5	40,9	25,7	18,1
	B	20	20	10,0	15,0	10,0	20,0	50,0	40,0	30,0	25,0
	C	323	291	52,0	53,7	17,6	11,0	11,8	14,4	18,6	20,9
5—7 ha	A	44	42	34,0	38,2	22,4	30,9	13,6	19,0	30,0	11,9
	B	40	34	17,0	17,6	13,0	17,6	35,0	32,4	35,0	32,4
	C	199	193	56,7	57,5	13,8	15,0	14,5	11,3	15,0	16,2
7—9 ha	A	138	139	34,2	25,6	31,0	18,4	26,9	42,3	7,9	13,7
	B	206	173	15,0	12,1	26,5	23,7	34,5	36,9	24,0	27,3
	C	90	82	35,5	36,5	18,8	15,3	21,0	21,8	24,7	26,4
powyżej 10 ha	A	146	158	31,0	26,5	26,0	24,2	31,0	31,6	12,0	17,7
	B	56	66	8,9	15,1	25,0	21,2	32,1	35,2	34,0	28,5
	C	45	47	28,8	29,9	11,3	23,4	33,3	27,6	26,6	19,1

*) A = woj. poznańskie i bydgoskie, B = woj. koszalińskie i gdańskie, C = woj. ziem starych, prócz woj. poznańskiego i bydgoskiego.

kształtuje w decydującej mierze obraz jakości budynków na Ziemiach Zachodnich. W nielicznie reprezentowanej grupie gospodarstw poniżej 2 ha stan budynków zbadanych przedstawia się zadowalająco. Nie są to jednak gospodarstwa samodzielne, lecz stanowiące dodatkowe źródło utrzymania/ osób zatrudnionych w innych zawodach. W pozostałych grupach obszarowych trudno doszukać się jakiegś ściśle określonej zależności pomiędzy stanem budynków a wielkością gospodarstw. Dochodzą tu bowiem inne, dodatkowe czynniki, przesuwające aspekt wielkości gospodarstwa na plan dalszy.

W tabeli 2 nie zamieszczono danych dotyczących stodoł, ponieważ stan ich odzwierciedlał tendencje zachodzące w budynkach inwentarskich.

Dla ustalenia przeciętnego stopnia zużycia budynków zbadanych w kraju dokonano podziału ich na grupy według procentu zużycia. Mając przeciętną wartość budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych w stanie nowym (przyjętą według PZU) oraz stopień zużycia, obliczono wartość w stanie aktualnym (według cennika 1957 r.). Stosunek wartości budynków w stanie nowym do wartości tych budynków w stanie aktualnym określa w przybliżeniu ubytek na wartości budynków. Przeciętną wartość budynku mieszkalnego w stanie nowym z woj. białostockiego wynoszącą 49,8 tys. zł przyjęto za reprezentatywną dla budynków mieszkalnych pozostałych województw ziem starych prócz woj. poznańskiego i bydgoskiego. Analogiczne założenia przyjęto dla budynków inwentarskich, tj. 21,1 tys. zł oraz dla stodoł — 27,5 tys. zł.

Przeciętną wartość budynków w stanie nowym obliczono oddzielnie dla Ziemi Zachodnich na podstawie woj. koszalińskiego, gdzie wartość budynków mieszkalnych w stanie nowym określono na 97,9 tys. zł, dla stodoły w wysokości 53,3 tys. zł, a dla budynku inwentarskiego 44,6 tys. zł.

Przeciętna wartość budynków woj. poznańskiego i bydgoskiego w stanie nowym kształtuje się następująco:

- dom mieszkalny — 66,5 tys. zł,
- budynek inwentarski — 30,3 tys. zł,
- stodoła — 33,4 tys. zł.

Ze szczegółowych wyliczeń wynika, że najkorzystniej przedstawia się stan budynków zbadanych na ziemiach starych oprócz woj. poznańskiego i bydgoskiego; wielkość ubytku wartości budynków wynosi 34,5%. Najwyższy ubytek wartości budynków stwierdzono na Ziemiach Zachodnich, wynosi on bowiem 46,7%. Pośredni stopień zużycia wartości początkowej budynków, a mianowicie 42% ma miejsce w woj. poznańskim i bydgoskim. Przeciętny ubytek wartości budynków dla całej reprezentacji w badanych trzech częściach kraju wynosi łącznie 41,4%.

Ten obraz stanu budownictwa wiejskiego potwierdzają inne wyliczenia: przeciętny wiek budynków obecnie użytkowanych jest dość zaawansowany; jest on najwyższy na Ziemiach Zachodnich i na terenie woj. poznańskiego i bydgoskiego; najniższy zaś w pozostałej części kraju. Informuje o tym tabela 3. Ze względu na trudności w uzyskaniu ścisłych informacji dane te traktujemy z dużym przybliżeniem.

Tabela 3

Przeciętna żywotność badanych budynków

Rejon	Domy mieszkalne		Budynki inwentarskie		Stodoły	
	ilość zbada- nych budyn- ków	prze- cięt- na żywo- t- ność lat	ilość zbada- nych budyn- ków	prze- cięt- na żywo- t- ność lat	ilość zbada- nych budyn- ków	prze- cięt- na żywo- t- ność lat
Ziemie Zachodnie	577	79	556	67	390	67
Poznańskie i Bydgoskie	453	65	586	44	325	64
Pozostałe tereny kraju	995	41	838	36	872	34

POTRZEBY WSI W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I GOSPODARCZEGO

Do stałych potrzeb budowlanych wsi należą takie pozycje, jak:

1) nowe budynki mieszkalne i gospodarcze, które trzeba budować corocznie na miejsce budynków zużytych, wypadających z użytkowania;

2) nowe budynki, które trzeba budować na skutek strat z racji występowania klęsk żywiołowych (wielkość w skali krajowej kształtująca się w przybliżeniu na tym samym poziomie);

3) budynki istniejące, które należy poddać remontowi kapitalnemu lub remontowi częściowemu.

Pozycje te ustala się obecnie najczęściej w sposób następujący. Jeśli założymy, że przeciętny okres użytkowania budynków w gospodarstwach chłopskich wynosi np. 50 lat, to przy ilości budynków wynoszącej według PZU 8 166 300 trzeba rocznie budować 163 000 ($8\,166\,300 : 50$).

Przeciętne roczne straty z tytułu klęsk żywiołowych wynoszą wg PZU 15 tys. budynków. Jeśli przyjmiemy, że każdy budynek w okresie swego normalnego użytkowania powinien być jeden raz poddany remontowi kapitalnemu, a co 5 lat remontowi częściowemu, to wtedy w skali rocznej trzeba w 163 300 budynkach dokonać remontu kapitalnego, a w 1 291 600 budynkach remontu bieżącego.

Gdyby rzeczywiście na przestrzeni ostatnich 50 lat lub nawet ostatnich kilkunastu lat tempo odnowy zużywającego się budownictwa na wsi w skali rocznej było utrzymane na poziomie powyższego wyliczenia, metoda ta oddawałaby w przybliżeniu wielkość potrzeb corocznych wsi w zakresie budownictwa nowego i remontów.

Obecnie jednak roczny ubytek budynków jest wyższy od tego, jaki wyżej podano. Również i ilość budynków, które w okresie najbliższej przyszłości trzeba poddać remontowi kapitalnemu i bieżącemu jest wyższa niż ta, którą wyżej podaliśmy. Twierdzenie to opiera się na oczywistym fakcie a) nagromadzenia się kilkunastoletnich zaległości w procesie zastępowania budynków zużytych przez nowe, b) wzrastającego udziału budynków o dość daleko posuniętym stopniu zużycia w strukturze procentowego zużycia budynków, c) „postarzenia się” budynków, wyrażonego w ilości lat ich użytkowania.

Potrzeby wsi w zakresie budownictwa uwzględniające zjawisko tych zaległości nie są łatwe do ścisłego wyliczenia.

Trzeba się tu opierać na badaniach reprezentacyjnych, pewniejsze byłyby jednak wyniki i wiarygodniejszy materiał do wnioskowania, gdyby budynki wiejskie zostały włączone do powszechnego spisu rolnego, w którym przewidziano by odpowiednie rubryki.

Specjalną pozycję stanowią potrzeby gospodarcze na budowę gnojowni, silosów, przebudowę wewnątrz pomieszczeń gospodarczych itp. Są one ściśle związane z zagadnieniem postępu technicznego w rolnictwie.

Przy bilansie potrzeb budowlanych nie można pominąć faktu zwiększenia w ostatnich latach ilości gospodarstw rolnych. Według danych GUS¹ liczba gospodarstw rolnych w 1957 r. w stosunku do 1950 r. wzrosła o 464,3 tys. Dla gospodarstw tych trzeba więc wybudować odpowiednią ilość budynków mieszkalnych i gospodarskich.

Jeśli przy tym uwzględnimy niepełne wykorzystanie budynków należących do 58 100 gospodarstw, które podległy w tym czasie podziałowi, to otrzymamy dość pokaźną wielkość nakładów inwestycyjnych na potrzeby wsi, które ze społecznego punktu widzenia należałoby uznać za nieproduktywne.

Przed polityką gospodarczą kraju stoi zatem problem zahamowania tego, co moglibyśmy nazwać „psuciem się” struktury obszarowej gospodarstw indywidualnych.

Ilość budynków, które trzeba wybudować względnie remontować rzuca na problem materiałów budowlanych, które w oparciu o wskaźniki techniczno-budowlane można stosunkowo ściśle określić.

Chociaż postulat odbudowy zagród nie może być od razu realizowany w pełni z braku środków materialnych, a w szczególności materiałów budowlanych, to jednak odbiegająca od rzeczywistości ocena stanu budynków i mylne rozeznanie stopnia pilności potrzeb w tym zakresie przynieść może gospodarce narodowej szkody na skutek oparcia programu działalności budowlanej dla wsi na złych przesłankach.

Wyniki szacunku ubytku wartości budynków przedstawione w niniejszym artykule różnią się od wyników badania reprezentacyjnego Państwowego Zakładu Ubezpieczeń, opublikowanych w pracy pt. „Budynki wiejskie 1957 r.”.

Ubytek wartości budynków w 1957 r. na podstawie wyników niniejszej pracy wynosi 41,4%; przeciętny ubytek wartości budynków według PZU wynosi 26,8%.

W wymienionej pracy PZU umieszczono na str. 13 następujące wyjaśnienie: „Aby ustalić wartość tych budynków w 1957 r. należałoby dodatkowo oszacować ich zużycie w okresie od przeciętnej daty ich ostatniej lustracji do 1957 r.”. Na stronie zaś 16 czytamy dodatkowe wyjaśnienie „procent zużycia budynku nie odnosi się do 1957 r., lecz do roku ostatniego oszacowania budynku. Przeciętnie można przyjąć, że jest to stan z 1952 r.”. Szczegółowe dane dotyczące terminu ostatniej lustracji budynku zawiera tabela 95 na str. 115. Podano tam, że około 24,9% budynków było ostatni raz szacowane w 1947 r. lub wcześniej. Można

¹ Biuletyn statystyczny, nr 4, 1958.

- więc przyjąć, że 26,8% zużycia budynków z przeliczenia wartościowego PZU odnosi się do stanu sprzed co najmniej 5 lat.

Jeśli przyjąć założenie dość uzasadnione, że średnio budynek wiejski amortyzuje się rocznie w 2%, to w okresie 5 lat procent normalnego zużycia wyniesie około 10%. Te 10% zużycia budynków należy dodać do 26,8% sprzed 5 lat, aby otrzymać w przybliżeniu stopień aktualnego zużycia budynków w 1957 r., czyli 36,8%.

Porównując ten ostatni wynik z wynikiem uzyskanym na podstawie badania reprezentacyjnego niniejszej pracy, tj. 41,4% — uzyskujemy różnicę wynoszącą zaledwie 4,5%.

ПЕТР ВУЙЦИК

Высшая Школа Сельского Хозяйства

В а р ш а в а

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Резюме

На основании анкеты проведенной в 2771 хозяйствах автор рассматривает техническое состояние сельскохозяйственных построек в разных районах страны.

Постройки находятся в самом плохом состоянии в западных областях страны — 25% используемых построек следует предназначить на свалку, а другие 25% нуждаются в полном ремонте. В масштабе всей страны соответственные цифры составляют 20% и 22%. Теоретические потребности деревни на протяжении года представляются следующим образом: новые постройки — 178 тыс., полный ремонт — 163 тыс., текущий ремонт — 1291,6 тыс.

Актуальные нужды представляются гораздо выше вследствие упущений последних лет («декапитализация построек») и повышения за период 1950—1957 гг. количества сельских хозяйств на около 464 тысячи.

PIOTR WÓJCIK

High Agricultural School

Warsaw

ACTUAL PROBLEMS OF RURAL BUILDING INDUSTRY

Summary

According to data obtained from questionnaire circulated to 2771 farmholdings the author describes the state of rural buildings in various regions of Poland. The worst situation is in the Recovered Territories where 25 per cent of utilized buildings should be pulled down, and 25 per cent need capital reconditioning. Same figures for the whole of

Poland are around 20 and 22 per cent. Theoretical yearly needs of rural building industry are as follows: new buildings — 178 thousand, capital reconditioning — 163 thousand, current repairs — 1.291,6 thousand. In fact, owing to negligence in the course of last years, („decapitalisation of buildings”) as well as to the fact that in the period from 1950 to 1957 only about 464 thousand of new buildings were built, the actual needs are considerably greater.