

GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

**GOSPODARKA
MIESZKANIOWA
W 2011 R.**

Warszawa listopad 2012 r.

OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH SYMBOLS

Kreska (-)	-	zjawisko nie wystąpiło <i>magnitude zero</i>
Kropka(.)	-	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych <i>data not available or not reliable</i>
Znak x	-	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe <i>not applicable</i>
Zero: (0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5; <i>magnitude not zero, but less than 0,5 of a unit;</i>
(0,0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05. <i>magnitude not zero, but less than 0,05 of a unit.</i>
“W tym”	-	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy <i>indicates that not all elements of the sum are given</i>

Uwaga:

Ze względu na zaokrąglenia, w niektórych przypadkach sumy składników mogą różnić się od podanych wielkości „ogółem”.

Opracowanie publikacji:

Publication prepared by:

Departament Handlu i Usług

Trade and Services Division

Autorzy opracowania:

The authors of the work:

Agata Dec

Elżbieta Knyszewska

pod kierunkiem:

under the guidance of:

Magdaleny Przybylskiej – Naczelnika Wydziału Gospodarki

Komunalnej i Mieszkaniowej

Head of Section of Municipal Economy and

Dwelling Statistics

Graficzne wykonanie map:

Graphical design of maps:

Centrum Informatyki Statystycznej - Zakład w Łodzi

Statistical Computing Centre Branch located in Łódź

PRZEDMOWA

Prezentujemy Państwu roczną publikację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, której celem jest pokazanie informacji o procesach prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, zaległościach w opłatach za mieszkanie i spłatach kredytów mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych, działaniach eksmisyjnych, remontach mieszkań w budynkach mieszkalnych oraz o dodatkach mieszkaniowych wypłaconych w 2011 r. przez gminy użytkownikom lokali mieszkalnych.

Informacje o stanie zasobów mieszkaniowych według form własności przedstawione zostaną w publikacji „Mieszkania” opartej na wynikach Narodowego Spisu Powszechnego 2011.

Charakterystykę zasobów mieszkaniowych oparto na przyjętych do obserwacji formach własności (tj.: spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy, Skarbu Państwa, wspólnot mieszkaniowych i Towarzystw Budownictwa Społecznego) na podstawie danych z bieżącej sprawozdawczości.

Zakres tematyczny zaprezentowano w przekrojach wojewódzkich. Informacje uwzględniające bardziej szczegółowy podział terytorialny znajdują się w Banku Danych Lokalnych GUS.

Opracowanie składa się z uwag metodycznych zawierających m.in. opis źródeł informacji oraz definicje pojęć, części analitycznej interpretującej wyniki badań, natomiast dane statystyczne (w przekrojach wojewódzkich) przedstawiono w formie tabelarycznej.

Autorzy publikacji będą wdzięczni za przekazanie uwag oraz wniosków, które będą w miarę możliwości wykorzystane w kolejnej edycji opracowania.

Dyrektor

Departamentu Handlu i Usług

Ewa Adach-Stankiewicz

UWAGI METODYCZNE

Niniejsza publikacja opracowana została na podstawie danych pochodzących z bieżącej sprawozdawczości, tj. badania „Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi” prowadzonego na formularzach: M-01 i SG-01 cz. 3 i zostały przedstawione w odniesieniu do jednostek organizacyjnych posiadających i władających zasobami mieszkaniowymi.

Zakres podmiotowy badania obejmuje osoby prawne, jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, których działalnością podstawową jest władanie lub zarządzanie zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością:

- ◆ gminy,
- ◆ spółdzielni mieszkaniowych,
- ◆ Skarbu Państwa,
- ◆ zakładów pracy,
- ◆ towarzystw budownictwa społecznego,
- ◆ wspólnot mieszkaniowych,
- ◆ innych podmiotów.

Zakres przedmiotowy badania obejmuje między innymi informacje o: efektach rzeczowych przeprowadzonych remontów (tj. remontów instalacji/elementów budowlanych już istniejących, jak i doprowadzeniu nowych instalacji, co związane jest z podwyższeniem standardu mieszkania), liczbie mieszkań sprywatyzowanych, zaległościach w opłatach za mieszkanie i w spłatach kredytu mieszkaniowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, podjętych działaniach eksmisyjnych z lokali mieszkalnych, liczbie mieszkań socjalnych (dotyczy tylko zasobów gminnych) i dodatkach mieszkaniowych wypłaconych przez gminy oraz gruntach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Losowanie próby oraz algorytm uogólniania wyników w badaniu wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2011 rok

Próba została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przy czym warstwami były powiaty (stanowiły one jednocześnie podpopulację na które uogólniane są wyniki). Operat składał się z 142038 jednostek, wybranych według odpowiednich założeń z Bazy Jednostek Statystycznych. Należało uzyskać próbę stanowiącą około 32% liczebności operatu. Dokonano alokacji próby umożliwiającej uogólnianie wyników na poziomie powiatów, stosując algorytm tzw. alokacji stałoprecyzyjnej z pracy B. Lednicki, J. Wesołowski (*Lokalizacja próby pomiędzy podpopulacje, Wiadomości Statystyczne* nr 9, 1994). Algorytm ten pozwala uzyskać jednakowy poziom precyzji uogólnień wartości globalnej wybranej cechy w zdefiniowanych na potrzeby badania podzbiorach populacji. W realizacji algorytmu użyto danych z poprzedniej edycji badania,

na podstawie których oszacowano współczynniki zmienności dla cechy „liczba mieszkań” w podpopulacjach (powiatach).

Na podstawie uzyskanej alokacji przeprowadzono losowanie próby w warstwach (powiatach) zgodnie ze schematem losowania prostego bez zwracania, otrzymując próbę o liczebności 45435 jednostek.

W celu uogólnienia wyników konieczne było skorygowanie wag wyjściowych, wynikających z zastosowanego schematu losowania. Korekta powinna uwzględnić zjawisko braku odpowiedzi oraz informacje o przyczynach nie uzyskania danych od niektórych badanych jednostek.

Na ogólną liczbę 45435 wylosowanych jednostek sprawozdania złożyły 41173 jednostki.

Waga z losowania wyznaczona jest w każdej warstwie rozważanej w badaniu jako iloraz liczebności operatu do liczebności próby, czyli N_h / n_h .

Waga końcowa równa jest wadze wynikającej z losowania skorygowanej w każdej warstwie odpowiednim mnożnikiem, uwzględniającym informacje o realizacji próby (symbol RA) w danej warstwie. Mnożniki korygujące wyznaczano w powiatach za pomocą formuły:

$$wk = \frac{n_{1h} + n_{2h} + n_{3h} \frac{n_{1h} + n_{2h}}{n_h - n_{3h}}}{n_{1h}},$$

gdzie:

n_h - oznacza liczebność wylosowanej próby w danej warstwie,

n_{1h} - liczebność próby zbadanej w warstwie (RA = 01),

n_{2h} - liczbę jednostek, które odmówiły wypełnienia ankiety (RA = 22),

n_{3h} - liczbę jednostek z warstwy, z którymi nie nawiązano kontaktu (RA = 24).

Mnożnik korygujący stanowi oszacowanie proporcji liczby jednostek, które powinny być zbadane w stosunku do liczby zbadanych jednostek w danej warstwie, przy czym do grupy jednostek, które należą do interesującej nas populacji zaliczamy wszystkie przypadki odmów oraz w odpowiedniej proporcji część przypadków braku kontaktów.

Waga końcowa równa jest wadze z losowania przemnożonej przez odpowiedni mnożnik korygujący czyli

$$WAGA = \frac{N_h}{n_h} * wk$$

Uogólnienie wartości globalnych wybranej cechy w danej klasie (tzn. zgodnie z definicją komórki wynikowej w tablicy) polega na przemnożeniu wartości cechy przez odpowiadający jej mnożnik WAGA (przypisany każdemu rekordowi danych) i jej wysumowaniu po wszystkich rekordach danej klasy. W przypadku konieczności wyznaczenia wartości przeciętnej wybranej cechy w danej klasie należy sumę ważoną podzielić na końcu przez sumę wartości użytych wag. Jeśli w tablicach wynikowych trzeba wyznaczyć parametry będące ilorazami, to obliczenia polegają na uprzednim wyznaczeniu odpowiednich ważonych sum licznika i mianownika a następnie wykonaniu dzielenia obu wartości.

POJĘCIA I DEFINICJE

• Zasoby mieszkaniowe

Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumiemy ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej) z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań; pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Mieszkanie

Mieszkanie jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Przez pomieszczenia pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców.

Za mieszkania zamieszkałe stale uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób i co najmniej jedną z tych osób uznaje się za faktycznie zamieszkałą.

Za mieszkania zamieszkałe czasowo uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób, ale żadną z tych osób nie uznaje się za mieszkańca faktycznie stale zamieszkałego.

Mieszkania niezamieszkałe

Za mieszkanie niezamieszkałe uznaje się takie, w którym nie zamieszkuje na stałe ani nie przebywa czasowo żadna osoba. Mieszkania te niezamieszkałe są z różnych przyczyn i dlatego sklasyfikowano je jako:

- ◆ przeznaczone do stałego zamieszkania, tzn. mieszkania:
 - przeznaczone na sprzedaż bądź na wynajem, stanowiące lokale funkcyjne, niezamieszkałe z powodu postępowania sądowego, z powodu załatwiania formalności administracyjno-prawnych, a także stanowiące rezerwę mieszkaniową gmin,
 - nowe, jeszcze nie zasiedlone, znajdujące się w budynkach nowozbudowanych i rozbudowanych,
 - będące w remoncie lub oczekujące na remont,
 - wynajęte placówkom dyplomatycznym innych państw;

- ◆ tzw. drugie mieszkania, które wykorzystywane są przez swoich właścicieli (lokatorów) do czasowego lub sezonowego przebywania;
- ◆ wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej (jedynie te, które nie zostały na trwale przystosowane do takiej działalności).

Rodzaj podmiotu będącego właścicielem mieszkania

W publikacji mieszkania sklasyfikowano według następujących form własności:

- ◆ *gminy (komunalne)* – mieszkania stanowiące własność gminy lub powiatu (lokalnej wspólnoty samorządowej), będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, a także mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, nauki, instytucje kultury, służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek;
- ◆ *spółdzielni mieszkaniowych* – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, z wyjątkiem tych mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych;
- ◆ *Skarbu Państwa* – mieszkania pozostające w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych (dawniej Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa), Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych ministrom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, w zarządzie organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej itp.;
- ◆ *zakładów pracy* – mieszkania, które są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, Spółdzielni Kółek Rolniczych; przedsiębiorstw komunalnych, z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej; przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych;
- ◆ *towarzystw budownictwa społecznego (tbs)* – mieszkania społeczno-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu

(gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich;;

- ◆ *wspólnot mieszkaniowych* – pojęcie to odnosi się do budynku (lub kilku budynków) wielomieszkaniowego, w którym część lub wszystkie lokale stanowią wyodrębnione własności osób fizycznych, potwierdzone wpisem do księgi wieczystej. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali (mieszkalnych i użytkowych).
- ◆ *innych podmiotów* – mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, np. developerów; mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych; Kościoła katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych, itp.

Mieszkania socjalne

Mieszkania takie występują jedynie w zasobach gminnych. Są to zwykle mieszkania o obniżonej wartości użytkowej wynikającej z gorszego wyposażenia technicznego, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Są to lokale wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Zajmowane są na podstawie umowy najmu na taki lokal. Przeznaczone są dla rodzin, które znalazły się w niedostatku.

Remonty budynków mieszkalnych

Informacje o remontach mieszkań w budynkach mieszkalnych ustalono dla zasobów stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy, osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i pozostałych podmiotów. Dane dotyczą remontów zakończonych w roku sprawozdawczym.

Efekty rzeczowe wykonanych prac zilustrowano:

- liczbą mieszkań w budynkach, w których przeprowadzono remonty kapitalne lub wykonano roboty remontowe nie stanowiące remontu kapitalnego; liczba mieszkań obejmuje wszystkie mieszkania znajdujące się w budynkach objętych remontami i określa pośrednio wielkość tych budynków,
- liczbą mieszkań w budynkach, do których doprowadzono instalacje sanitarno-techniczne (wodociąg, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz sieciowy i zbiorcze anteny telewizyjne), a których określone budynki i mieszkania w tych budynkach wcześniej nie posiadały;

Pod pojęciem **remontu kapitalnego** budynku rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkowi (mieszkaniu) pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej. Do budynków poddanych remontowi kapitalnemu zaliczono budynki, w których co najmniej 60% podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych zostało poddanych naprawom głównym bądź wymianom. Przez naprawę główną rozumie się gruntowny remont obejmujący co najmniej 50% stanu fizycznego poszczególnego elementu budynku lub instalacji.

Roboty remontowe – gruntowny remont polegający na przeprowadzeniu w budynku (mieszkaniu) i zakończeniu remontu (wymianie) elementów budowlanych lub instalacji: Do podstawowych elementów budowlanych zalicza się: ściany konstrukcyjne, konstrukcje i krycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarkę budowlaną, podłogi i piece grzewcze.

Zaległości w opłatach za mieszkanie i w spłatach kredytu mieszkaniowego

Informacje o zaległościach w opłatach za mieszkanie obejmują dane o liczbie głównych lokatorów zalegających z bieżącymi opłatami za mieszkanie, z wydzieleniem lokatorów zalegających 3 miesiące i dłużej, oraz dane o łącznej sumie zaległości z tytułu nieuiszczonych opłat, ustalone według stanu w dniu 31 XII 2011 r.

Informacja o zaległościach w spłacie kredytu mieszkaniowego dotyczy tylko członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy zgodnie z zawartymi umowami winni uiszczać raty kredytu (wraz z odsetkami) na konto spółdzielni mieszkaniowej.

Działania eksmisyjne wobec użytkowników lokali mieszkalnych

Informacje o działaniach eksmisyjnych wobec użytkowników lokali mieszkalnych wykazane w naszej publikacji dotyczą użytkowników lokali spółdzielczych, gminnych, zakładowych, osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz pozostałych podmiotów. Informacje te obejmują:

- ◆ liczbę toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych ustalonych według stanu w dniu 31 grudnia 2011 r.
- ◆ liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2011 r.;
- ◆ liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2011 r.

Spośród ogólnych informacji o działaniach eksmisyjnych wyodrębniono te, które toczyły się z powodu nie uiszczenia opłat za zajmowane lokale mieszkalne.

Dodatki mieszkaniowe

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami).

Wyróżnia się charakterystycznymi dlań cechami: jest świadczeniem *obligatoryjnym*, przyznawanym na wniosek osoby uprawnionej w tym sensie, że osobom spełniającym ustawowe warunki przysługuje prawo żądania jego wypłaty i *powszechnym* (tj. przysługuje niezależnie od tego, jaki tytuł prawny do lokalu przysługuje osobie uprawnionej, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie), a także *okresowym*, przyznaje się go, bowiem na okres 6 miesięcy z możliwością ponownego przyznania w razie dalszego spełnienia ustawowych warunków.

Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego a częścią wydatków ponoszonych przez osobę, której przyznany jest dodatek. Przy obliczaniu wysokości dodatku brane są pod uwagę wydatki (ponoszone przez gospodarstwo domowe) związane z czynszem, kosztami eksploatacji, jak również opłatami za energię ciepłą, wodę i odbiór nieczystości ciekłych.

Od 2004 r. wypłata dodatków mieszkaniowych stanowi – zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, ze zm.) – zadanie własne gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. (Dz.U. Nr 203, poz.1966, art. 6) o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, wysokość dodatku mieszkaniowego nie może przekraczać 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny. Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć lub obniżyć, nie więcej niż o 20 punktów procentowych, wysokość wskaźników procentowych. Oznacza to, że maksymalna wysokość wypłacanego dodatku może kształtować się w przedziale od 50% do 90% ponoszonych wydatków mieszkaniowych.

Przedstawione w publikacji informacje dotyczą wyłącznie dodatków mieszkaniowych fizycznie wypłaconych w 2011 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

CZEŚĆ ANALITYCZNA

Liczba jednostek, które objęto badaniem wynosiła 59 108. Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stopnia kompletności badania ustalono, że spośród wszystkich jednostek przyjętych do badania obowiązek statystyczny zrealizowało 53 625 tys. jednostek, co stanowi ok. 91 % badanych jednostek (odmówiło sporządzenia sprawozdania 1 575 jednostek, a 3 785 to przypadki braku kontaktu z jednostką).

W ujęciu przestrzennym największy wskaźnik odpowiedzi występował w województwie: lubelskim (ok. 99%), podkarpackim (ok. 97%), śląskim (ok. 96%) i świętokrzyskim (ok. 95%) przy najniższym w województwie mazowieckim (ok. 85%).

Dodatkowo spośród liczby jednostek, które zrealizowały obowiązek sprawozdawczy, ok. 1,8 tys. nie posiadało zasobów mieszkaniowych. Dlatego też dane prezentowane w niniejszej publikacji odnoszą się do ok. 51,9 tys. jednostek posiadających zasoby mieszkaniowe. Wg stanu na 31.XII.2011 r. wykazały one 5 884 tys. mieszkań.

Wśród jednostek będących właścicielami mieszkań, 79,5% stanowiły wspólnoty mieszkaniowe, 7,2% gminy, 6,1% spółdzielnie mieszkaniowe, 5,0% zakłady pracy, 1,2% inne podmioty, 0,6% jednostki Skarbu Państwa i 0,4% TBS-y.

Szczegółowe informacje o stanie zasobów mieszkaniowych według form własności przedstawione zostaną w publikacji „Mieszkania” opartej na wynikach Narodowego Spisu Powszechnego 2011.

Spośród mieszkań objętych badaniami 40,1% (w stosunku do 2009 r. spadek o 8,6%) stanowią mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, mieszkania osób fizycznych w budynkach wspólnotowych – 38,3% (w stosunku do 2009 r. wzrost o 13,4%), mieszkania komunalne – 16,7%, zakładowe - 2,1%, TBS-ów - 1,5%, Skarbu Państwa – 0,8% i innych podmiotów – 0,5%.

Zmniejszanie się liczby zasobów mieszkaniowych pozostających w gestii poszczególnych form własności spowodowane było głównie sprzedażą mieszkań osobom fizycznym, zwrotem ich dawnym właścicielom, bądź spadkobiercom, zmianą przeznaczenia mieszkania na cele usługowe, a także łączeniem małych mieszkań w większe.

Najwięcej mieszkań będących własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych występowało w województwie małopolskim (49,0%), pomorskim (48,9%) oraz opolskim (46,0%), najmniej zaś w województwie łódzkim (25,7%) i podlaskim (27,8%).

Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

W latach 2010 - 2011 kontynuowany był proces prywatyzacji - nabywania mieszkań przez osoby fizyczne. Prywatyzacja obejmowała mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych oraz mieszkania w budynkach, które zostały sprzedane w całości pojedynczym osobom fizycznym. W analizowanym okresie sprywatyzowano ogółem 334 tys. mieszkań.

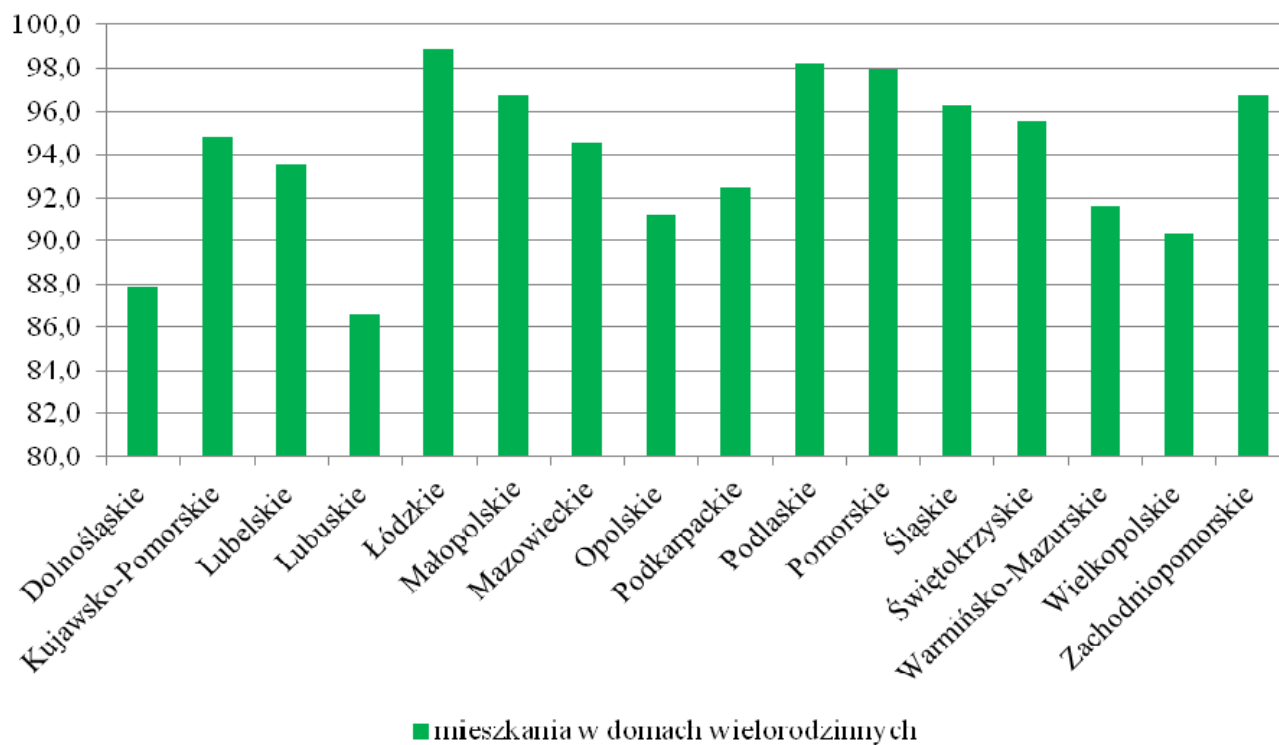
Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w Polsce według województw (w %)

Województwa	W domach wielorodzinnych	W budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości
POLSKA	100,0	100,0
Dolnośląskie	10,4	24,0
Kujawsko-pomorskie	4,8	4,4
Lubelskie	3,0	3,5
Lubuskie	2,3	6,0
Łódzkie	9,3	1,8
Małopolskie	6,6	3,6
Mazowieckie	15,4	14,7
Opolskie	2,6	4,1
Podkarpackie	3,4	4,6
Podlaskie	3,5	1,0
Pomorskie	8,1	2,8
Śląskie	14,0	9,1
Świętokrzyskie	1,5	1,1
Warmińsko-mazurskie	3,1	4,7
Wielkopolskie	6,6	11,7
Zachodniopomorskie	5,3	2,9

W największym stopniu zjawisko prywatyzacji wystąpiło w zasobach spółdzielni mieszkaniowych - 54,2% ogółu sprzedanych mieszkań i zasobach gminnych - 23,7%, podczas gdy z ogółu mieszkań sprzedanych przez Skarb Państwa jedynie 3,5% stało się własnością osób fizycznych.

W ogólnej liczbie mieszkań sprzedanych większość stanowiły mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych. W analizowanym okresie spółdzielnie mieszkaniowe sprzedały 181 087 mieszkań (w tym 172 487 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 54,7% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), gminy - 79 114 mieszkań (w tym 76 240 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 24,2% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), inne podmioty – 45 540 (w tym 40 103 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 12,7% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), zakłady pracy – 16 775 (w tym 14 939 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 4,7% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie). Najmniejszy udział w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań znajdujących się w domach wielorodzinnych stanowiły mieszkania Skarbu Państwa (11 681) – 3,7% mieszkań sprzedanych w tej grupie.

**UDZIAŁ MIESZKAŃ SPRZEDANYCH OSOBOM FIZYCZNYM W DOMACH WIELORODZINNYCH
W OGÓLNEJ LICZBIE SPRZEDANYCH MIESZKAŃ W POSZCZEGÓLNYCH WOJEWÓDZTWACH (w%)**



Zaległości w opłatach za mieszkania

Na koniec 2011 r. udział liczby mieszkań, w których lokatorzy zalegają z opłatami (do ogółu mieszkań) w poszczególnych zasobach wynosił:

- gminnych - 41,0% na sumę zaległości 488,0 mln zł,
- spółdzielczych - 40,4% na sumę zaległości 870,9 mln zł,
- Skarbu Państwa - 35,8% na sumę zaległości 26,2 mln zł,
- TBS-ów - 24,6% na sumę zaległości 25,0 mln zł,
- zakładów pracy - 31,3% na sumę zaległości 50,0 mln zł,
- w zasobach osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych – 18,7% na sumę zaległości 457,5 mln zł,
- innych podmiotów - 5,5% na sumę zaległości 2,7 mln zł.

Udział mieszkań, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie według form własności i województw (w % do ogółu zasobów):

Województwa	Gmin	Spółdzielni mieszkaniowych	Zakładów pracy	Skarbu Państwa	Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	TBS-ów
POLSKA	41,0	40,4	35,8	31,3	18,7	24,6
Dolnośląskie	46,8	38,5	42,2	22,3	17,2	29,2
Kujawsko-pomorskie	39,9	28,5	16,7	4,5	15,3	19,6
Lubelskie	37,3	56,2	16,1	12,1	20,2	29,3
Lubuskie	47,7	40,9	33,3	21,3	18,3	18,5
Łódzkie	31,9	35,3	21,1	15,7	17,9	24,9
Małopolskie	17,0	38,6	33,3	9,1	16,1	21,9
Mazowieckie	39,7	40,4	40,3	24,5	21,9	31,0
Opolskie	41,7	44,0	35,5	20,6	17,3	36,1
Podkarpackie	27,3	35,6	18,0	6,0	15,3	19,7
Podlaskie	24,9	51,8	28,0	9,5	11,3	36,6
Pomorskie	41,7	49,6	53,4	18,6	18,8	27,5
Śląskie	46,9	43,4	30,6	48,4	20,7	23,4
Świętokrzyskie	37,6	47,1	19,0	23,0	16,5	41,8
Warmińsko-mazurskie	42,0	33,4	16,8	20,2	19,4	32,8
Wielkopolskie	47,6	30,3	53,0	25,2	18,1	19,7
Zachodniopomorskie	43,6	48,8	37,9	32,3	18,5	15,1

Na 24,8 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych w 2011 r., 65,9% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, 12,3% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych, 5,8% - zakładów pracy, prawie 11% - osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, 2,2% - Skarbu Państwa. W średnio około 84% (we wszystkich formach własności) postępowania

te spowodowane były zaległościami w opłatach za mieszkanie (od 97,6% - w mieszkaniach zakładów pracy i 96,5% – w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych, do 79,1% - w mieszkaniach gminnych).

Wykonano eksmisję z 6,6 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo 61,0% dotyczyło zasobów gminnych i około 24% spółdzielczych.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Sukcesywnie prowadzono remonty kapitalne budynków mieszkalnych. Na 2,7 tys. mieszkań, w których remont ten był bezpośrednio wykonywany, największy udział stanowiły mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych (54,7%), gminnych (29,8%), spółdzielni mieszkaniowych (11,8%).

Oprócz remontów kapitalnych przeprowadzono roboty remontowe (nie będące remontem kapitalnym) polegające przede wszystkim na wymianie wszystkich lub niektórych instalacji, remoncie dachu i wymianie stolarki budowlanej.

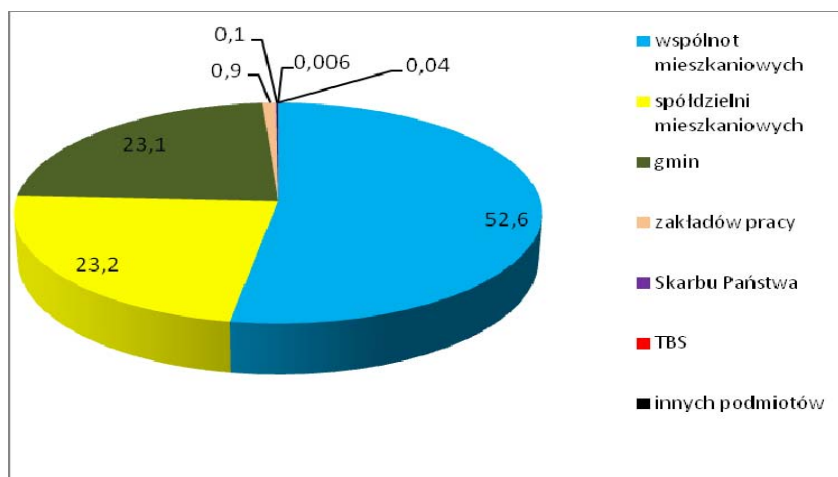
Liczba mieszkań bezpośrednio wyremontowanych w 2011r.

W zasobach:	Po remontach kapitalnych (w liczbach bezwzględnych)	Po robotach remontowych nie stanowiących remontu kapitalnego		
		wymiana wszystkich bądź niektórych instalacji	remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
		w tysiącach		
RAZEM	2 653	307,8	134,3	339,0
gmin	790	19,4	12,3	25,0
spółdzielni mieszkaniowych	314	146,4	42,3	186,5
Skarbu Państwa	21	0,7	0,8	0,5
zakładów pracy	65	2,2	2,2	2,5
w budynkach wspólnotowych	1 450	138,8	76,1	123,7
TBS	13	0,2	0,5	0,7
innych podmiotów	-	0,09	0,03	0,04

Wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji przeprowadzono w 307,8 tys. mieszkań, co stanowiło 63,7% ogółu mieszkań w budynkach wyremontowanych, remont dachu w 134,3 tys. mieszkań (co stanowiło 31,5%) a wymianę stolarki budowlanej w 339 tys. mieszkań (41,8%).

W 2011 r. prawie 33 tys. mieszkań ogółem zostało poddanych remontom związanym z podwyższeniem ich standardu, z których prawie 53% stanowiły mieszkania wspólnot mieszkaniowych.

STRUKTURA MIESZKAŃ PODDANYCH REMONTOM ZWIĄZANYM Z PODWYŻSZENIEM STANDARDU W 2011 R.



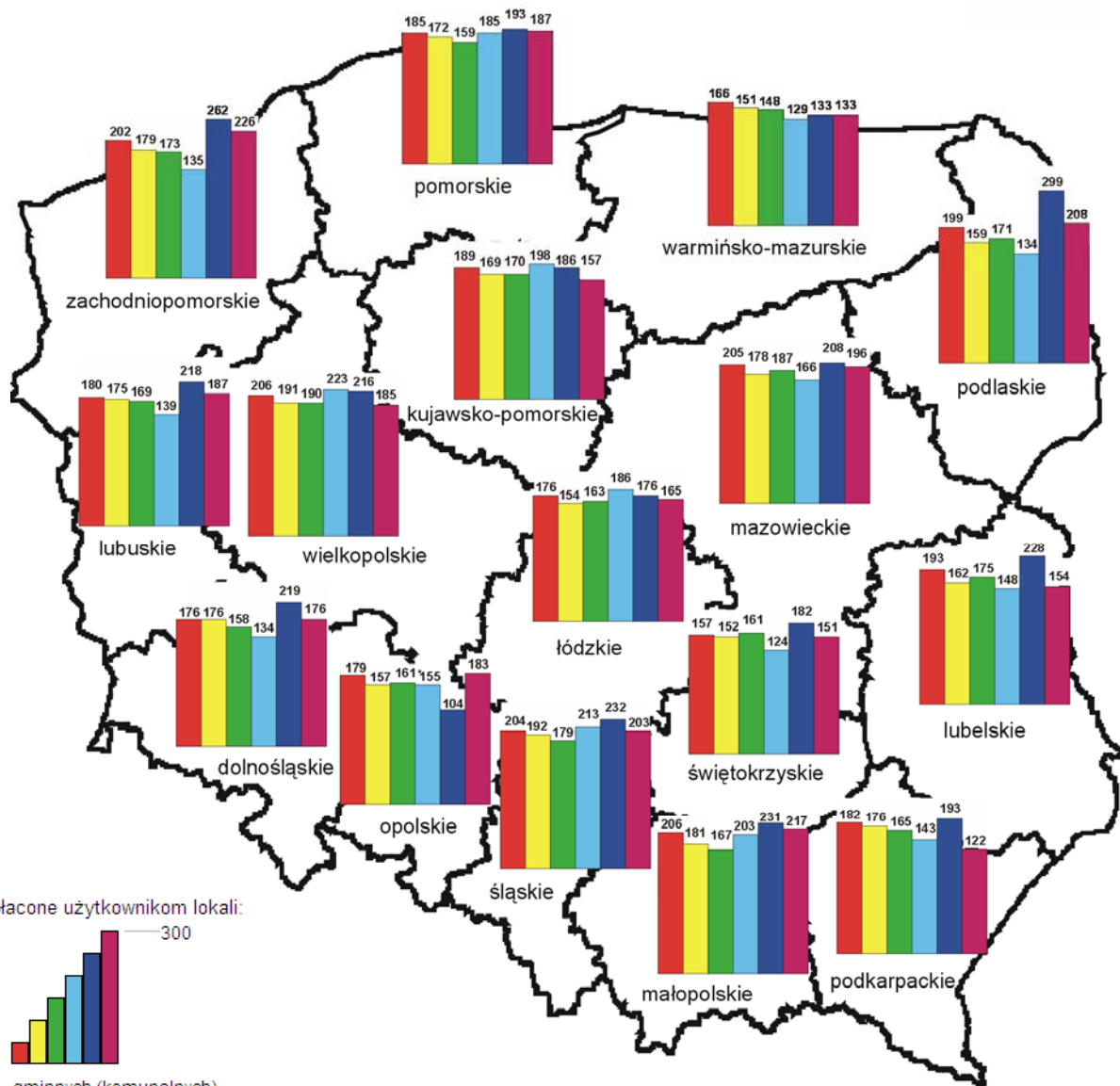
Remonty zostały dokonane w zakresie doprowadzenia nowych – wcześniej nie istniejących instalacji techniczno-sanitarnych. Do sieci wodociągowej podłączono bezpośrednio 1,7 tys. mieszkań, kanalizacyjnej – 5,2 tys., gazowej – 3,3 tys., w 6,3 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie, a w 20,7 tys. doprowadzono ciepłą wodę. W przypadku ok. 314 tys. mieszkań podwyższono ich standard poprzez ocieplenie ścian budynku.

Dodatki mieszkaniowe

W 2011 r. wypłacono 4,8 mln dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił niewielki ich spadek, tj. o 4,2%. Łączna kwota wypłat wyniosła ponad 884 mln zł i w porównaniu z 2010 r. jest wyższa o 2,1%. Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie kształtowała się na poziomie 182,4 zł i w stosunku do poprzedniego roku była wyższa o 11,3 zł.

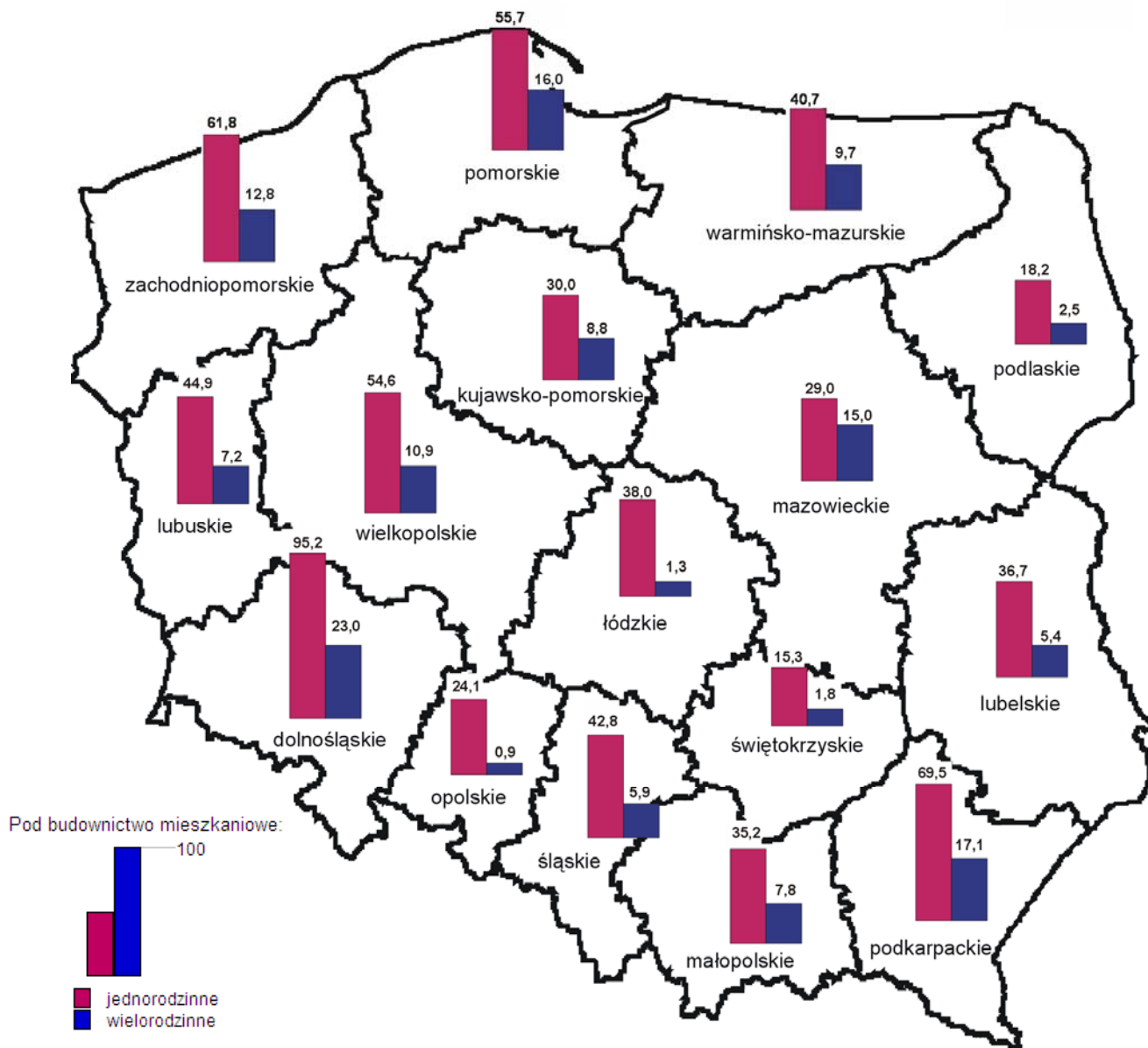
Z ogólnej liczby dodatków mieszkaniowych wypłaconych w Polsce najwięcej dodatków wypłacono użytkownikom lokali gminnych (39,5%) i spółdzielczych (30,9%), najmniej zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (1,9%). Najwyższe udziały przypadły na województwo śląskie - 15,5% (na łączną kwotę 150 mln zł), w dalszej kolejności województwo mazowieckie – 9,3% (na kwotę 86 mln zł) i wielkopolskie – 8,4% (na kwotę ponad 82 mln zł). Jednocześnie najniższy odsetek liczby dodatków mieszkaniowych wypłacono w województwie świętokrzyskim – 2,0% (na kwotę ok. 15 mln zł) i opolskim – 2,3% (na kwotę ok. 18 mln zł).

PRZECIĘTNA WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH W 2011 R. WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

GRUNTY PRZEKAZANE. INWESTOROM POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
W 2011 R. /w ha/ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



W 2011 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe ok. 834 ha gruntów, z których prawie 83% przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 56,3% stanowiły grunty w miastach.

Udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe według województw (w %):

Województwa	Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe		
	ogółem	jednorodzinne	wielorodzinne
POLSKA	100,0	100,0	100,0
Dolnośląskie	14,1	13,8	15,7
Kujawsko-pomorskie	4,6	4,3	6,0
Lubelskie	5,0	5,3	3,7
Lubuskie	6,2	6,5	4,9
Łódzkie	4,7	5,5	0,9
Małopolskie	5,1	5,1	5,3
Mazowieckie	5,3	4,2	10,3
Opolskie	3,0	3,5	0,6
Podkarpackie	10,3	10,0	11,7
Podlaskie	2,5	2,6	1,7
Pomorskie	8,6	8,1	11,0
Śląskie	5,8	6,2	4,0
Świętokrzyskie	2,0	2,2	1,2
Warmińsko-mazurskie	6,0	5,9	6,6
Wielkopolskie	7,8	7,9	7,5
Zachodniopomorskie	8,9	8,9	8,8

Udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe według form własności i województw (w %):

Województwa	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe	Z budownictwa mieszkaniowego przypada na:				
		Spółdzielcze	komunalne	towarzystw budownictwa społecznego	osób fizycznych	spółek i innych
POLSKA	100,0	2,6	4,1	1,6	78,3	13,4
Dolnośląskie	100,0	0,5	3,0	1,3	78,6	16,6
Kujawsko-pomorskie	100,0	6,4	5,7	1,3	72,9	13,7
Lubelskie	100,0	4,8	5,2	1,9	82,9	5,2
Lubuskie	100,0	-	0,4	6,7	78,9	14,0
Łódzkie	100,0	1,5	6,6	0,5	78,6	12,7
Małopolskie	100,0	8,4	0,2	4,4	73,3	13,7
Mazowieckie	100,0	5,0	10,7	2,5	63,2	18,6
Opolskie	100,0	-	1,6	-	92,4	6,0
Podkarpackie	100,0	5,8	4,5	3,5	83,4	2,9
Podlaskie	100,0	2,4	1,4	-	80,7	15,5
Pomorskie	100,0	2,4	0,7	0,8	75,5	20,6
Śląskie	100,0	1,4	1,4	1,0	73,3	22,8
Świętokrzyskie	100,0	-	1,8	-	93,6	4,7
Warmińsko-mazurskie	100,0	-	7,1	-	75,4	17,5
Wielkopolskie	100,0	3,2	2,4	0,2	80,3	13,9
Zachodniopomorskie	100,0	-	10,2	0,1	80,7	9,0

Najmniej gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo TBS (1,6%) i spółdzielcze (2,6%), najczęściej (78,3%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych).

W całkowitej powierzchni gruntów przekazanych w 2011 roku pod budownictwo mieszkaniowe największe udziały miały województwa: dolnośląskie (14,1%), podkarpackie (10,3%), zachodniopomorskie (8,9%) i pomorskie (8,6%), najmniejsze zaś świętokrzyskie (2,0%), podlaskie (2,5%) oraz opolskie (3,0%).

W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najczęściej gruntów przekazano na ten cel w województwach: kujawsko-pomorskim (5,6%), małopolskim (5,0%) oraz świętokrzyskim (4,9%), najmniej zaś w śląskim (1,5%) i pomorskim (1,9%).

SPIS TABLIC – ZAMIESZCZONYCH W ODDZIELNYM PLIKU W FORMACIE EXCEL – CZĘŚCI TABELARYCZNEJ – CHARAKTERYSTYKA MIESZKAŃ WEDŁUG RODZAJÓW PODMIOTÓW BĘDĄCYCH ICH WŁAŚCICIELAMI

- 1 Mieszkania, w których w 2011 r. zachodził przypadek zmiany lokatora
- 2 Mieszkania socjalne w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gmin oraz sposób ich pozyskiwania w 2011 r.
- 3 Mieszkania spółdzielcze własnościowe i stanowiące odrębną własność w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych w 2011 r.
- 4 Liczba członków w spółdzielniach mieszkaniowych w 2011 r.
- 5 Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane w latach 2010 – 2011
- 6 Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości w latach 2010 – 2011
- 7 Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2010 - 2011
- 8 Zasoby mieszkaniowe przejęte od innych podmiotów w latach 2010 - 2011
- 9 Zasoby mieszkaniowe przekazane innym jednostkom w latach 2010 - 2011
- 10 Zasoby mieszkaniowe przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2010 - 2011
- 11 Zaległości w opłatach za mieszkania w 2011 r.
- 12 Zaległości w spłatach kredytu mieszkaniowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2011 r.
- 13 Działania eksmisyjne w 2011 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych
- 14 Remonty mieszkań w 2011 r. - instalacji/elementów budowlanych już istniejących
- 15 Remonty mieszkań w 2011 r. - związane z podwyższeniem standardu mieszkania
- 16 Grunty przekazane inwestorom oraz znajdujące się w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2011 r.
- 17 Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2011 r.