

G Ł Ó W N Y U R Z Ą D S T A T Y S T Y C Z N Y
C E N T R A L S T A T I S T I C A L O F F I C E

GOSPODARKA
MIESZKANIOWA
W 2007 R.

HOUSING
ECONOMY
IN 2007

Warszawa październik 2008 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:

Ewy Adach - Stankiewicz – Dyrektora Departamentu

Director of Division

Magdaleny Przybylskiej – Naczelnika Wydziału Gospodarki

Komunalnej i Mieszkaniowej

Head of Section of Municipal Economy and

Dwelling Statistics

Graficzne wykonanie map:

Graphical design of maps:

COIS - Zakład w Łodzi

COIS – Establishment in Łódź

PRZEDMOWA

Prezentujemy Państwu roczną publikację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, w której przedstawiamy wyniki badań i opracowań prowadzonych w tym obszarze w 2007 r.

Zawarte w niej informacje dotyczą ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności. Powyższe dane przedstawiono na podstawie tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2007 r., opracowanego na bazie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w 2002 r.

Szczegółową charakterystykę zasobów lokalowych przyjętych do obserwacji form własności (tj.: spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy, Skarbu Państwa, wspólnot mieszkaniowych, Towarzystw Budownictwa Społecznego i pozostałych podmiotów) podano z uwzględnieniem m. in. liczby mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, ich powierzchni użytkowe, procesów prywatyzacji, remontów, zaległości w opłatach za mieszkanie, eksmisjach, spłatach kredytu mieszkaniowego w spółdzielniach mieszkaniowych. Wszystkie te informacje przygotowano na podstawie danych z bieżącej sprawozdawczości.

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

Niniejsze opracowanie zawiera opis metodologiczny badania, część analityczną, natomiast dane statystyczne (w przekrojach wojewódzkich) przedstawiono w formie tabelarycznej.

Autorzy publikacji będą wdzięczni za przekazanie uwag oraz wniosków, które będą rozważane i wykorzystane w kolejnym cyklu opracowania statystycznego.

*Dyrektor
Departamentu Handlu i Usług*

SPIS TREŚCI

Tabl.

Przedmowa.....	x
Wprowadzenie.....	x
Zasoby mieszkaniowe w 2007 r.....	x

TABLICE

Dane zbiorcze o zasobach mieszkaniowych i warunkach mieszkaniowych ludności.....	I
---	---

A. NA PODSTAWIE BILANSU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe w 2007 r.	1
Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne	2
Zasoby mieszkaniowe w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców.....	3

B. NA PODSTAWIE BIEŻĄCEJ SPRAWOZDAWCZOŚCI

KOMUNALNE ZASOBY MIESZKANIOWE

Komunalne zasoby mieszkaniowe w 2007 r.	1(4)
Mieszkania w zasobach gminnych, w których w 2007 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(5)
Mieszkania socjalne w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gmin w 2007 r.	3(6)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez gminy w latach 2006 – 2007.....	4(7)
Mieszkania komunalne w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości w latach 2006 – 2007.....	5(8)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone przez gminy dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2006 – 2007	6(9)
Zasoby mieszkaniowe gmin przejęte od innych podmiotów w latach 2006 – 2007.....	7(10)
Zasoby mieszkaniowe gmin przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2006 – 2007.....	8(11)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych w 2007 r.	9(12)
Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność gmin.....	10(13)

Remonty mieszkań w budynkach gmin w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	11A(14)

Remonty mieszkań w budynkach gmin w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	11B(15)

ZASOBY MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	1(16)
---	-------

Mieszkania niezamieszkane oraz liczba członków w spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r.	2(17)
---	-------

Mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, w których w 2007 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	3(18)
--	-------

Mieszkania użytkowane na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	4(19)
---	-------

Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez spółdzielnie mieszkaniowe w latach 2006 – 2007.....	5(20)
---	-------

Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości w latach 2006 – 2007	6(21)
---	-------

Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przejęte od innych podmiotów w latach 2006 – 2007	7(22)
--	-------

Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2006 – 2007	8(23)
--	-------

Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	9(24)
--	-------

Zaległości w spłatach kredytu mieszkaniowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	10(25)
---	--------

Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych.....	11(26)
---	--------

Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	12A(27)

Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	12B(28)

ZASOBY MIESZKANIOWE SKARBU PAŃSTWA

Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa w 2007 r.	1(29)
---	-------

Mieszkania w zasobach Skarbu Państwa, w których w 2007 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(30)
--	-------

Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez Skarb Państwa w latach 2006 – 2007.....	3(31)
---	-------

Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości przez Skarb Państwa w latach 2006 – 2007.....	4(32)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwróconych przez Skarb Państwa dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2006 – 2007.....	5(33)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przejęte od innych podmiotów w latach 2006 – 2007.....	6(34)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2006 – 2007.....	7(35)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach Skarbu Państwa w 2007 r.	8(36)
Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa	9(37)
Remonty mieszkań w budynkach Skarbu Państwa w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	10A(38)
Remonty mieszkań w budynkach Skarbu Państwa w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	10B(39)
ZASOBY MIESZKANIOWE ZAKŁADÓW PRACY	
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy w 2007 r.	1(40)
Mieszkania w zasobach zakładów pracy, w których w 2007 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(41)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez zakłady pracy w latach 2006 – 2007.....	3(42)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości przez zakłady pracy w latach 2006 – 2007.....	4(43)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwróconych przez zakłady pracy dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2006 – 2007.....	5(44)
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przejęte od innych podmiotów w latach 2006 – 2007.....	6(45)
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2006 – 2007	7(46)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach zakładów pracy w 2007 r.	8(47)
Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność zakładów pracy	9(48)
Remonty mieszkań w budynkach będących własnością zakładów pracy w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	10A(49)

Remonty mieszkań w budynkach będących własnością zakładów pracy w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	10B(50)
ZASOBY MIESZKANIOWE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH	
Zasoby mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2007 r.	1(51)
Mieszkania niezamieszkane w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2007 r. ..	2(52)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych w 2007 r.	3(53)
Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4(54)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	5A(55)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	5B(56)
ZASOBY MIESZKANIOWE TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)	
Zasoby mieszkaniowe TBS-ów w 2007 r.	1(57)
Mieszkania w zasobach TBS, w których w 2007 r. zachodził przypadek zmiany lokatora	2(58)
Zasoby mieszkaniowe TBS przejęte od innych podmiotów w latach 2006 – 2007	3(59)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach TBS w 2007 r.	4(60)
Działania eksmisyjne w 2007 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS	5(61)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych TBS w 2007 r.	
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących	6A(62)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych TBS w 2007 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu	6B(63)
Grunty przekazane inwestorom oraz znajdujące się w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2007 r	64
Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2007 r.	65

WPROWADZENIE

Ogólny stan zasobów mieszkaniowych kraju oraz podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w odniesieniu do podmiotów będących właścicielami mieszkań, opracowano na podstawie danych pochodzących ze spisu powszechnego, aktualizując je o wyniki badań i opracowania statystyczne.

W *części A* przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych i niektóre informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe na podstawie wtórnego opracowania statystycznego tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2007 r. (według stanu w dniu 31 grudnia).

Coroczne bilanse zasobów mieszkaniowych opracowywane są na bazie wyników ostatniego spisu powszechnego mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych ustalony w Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2002 r. na dzień 20 V 2002 r. i doszacowany na 31 XII 2002 r. stał się stanem otwarcia pierwszego bilansu opartego o ten spis, tj. bilansu za 2003 r.

Stan początkowy bilansu na dzień 01.01, skorygowany zmianami wynikającymi z podziału administracyjnego kraju ogłoszonymi w „Komunikacie Głównego Urzędu Statystycznego o zmianach w podziale terytorialnym kraju”, co roku jest z jednej strony powiększony o przyrost mieszkań z nowego budownictwa, a z drugiej strony pomniejszony o ubytki zasobów mieszkaniowych. Natomiast co dwa lata dokonuje się weryfikacji w ramach własności mieszkań na podstawie informacji pochodzących z bieżącej sprawozdawczości w zakresie mieszkań sprywatyzowanych. Ustalony w wyniku tych zmian stan zasobów na koniec roku sprawozdawczego jest automatycznie stanem otwarcia bilansu dla roku następnego.

W bilansie zasobów mieszkaniowych w 2007 roku ujęto fizyczne ubytki zasobów mieszkaniowych zaistniałe w wyniku rozbiórek, pożarów, powodzi, łączenia małych mieszkań w jedno duże mieszkanie oraz ubytki spowodowane oficjalnie zgłoszonym przekwalifikowaniem mieszkań na cele niemieszkalne. Nie są natomiast ujęte niektóre kategorie ubytków, pomniejszających stan ilościowy mieszkań, lecz nie powodujących ubytków fizycznych istniejących obiektów tj. ubytki związane z przeprowadzaniem się mieszkańców do nowych domów i przeznaczeniem starych domów do różnych celów gospodarczych, bądź pozostawieniem ich pustymi (niezamieszkаныmi).

Informacje o zasobach mieszkaniowych zamieszczone w niniejszej publikacji obejmują mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz niemieszkalnych i dotyczą mieszkań zamieszkanymi (stale i czasowo) i niezamieszkanymi, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi. Do 2001 r. informacje o zasobach mieszkaniowych uwzględniały jedynie mieszkania zamieszkane, dlatego też od 2003 r. prezentowane dane są nieporównywalne z danymi z poprzednich edycji „Gospodarki mieszkaniowej”.

Stan zasobów mieszkaniowych określono liczbą mieszkań, liczbą izb, wielkością powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m², wyposażeniem w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

Część B publikacji (prezentowana co dwa lata) dotyczy charakterystyki zasobów mieszkaniowych. Dane te pochodzą z bieżącej sprawozdawczości (M-01 i SG-01 cz. 3) i zostały przedstawione w odniesieniu do jednostek organizacyjnych 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:

- ♦ spółdzielni mieszkaniowych,
- ♦ gmin,
- ♦ zakładów pracy,
- ♦ Skarbu Państwa,
- ♦ towarzystw budownictwa społecznego,
- ♦ wspólnot mieszkaniowych,
- ♦ innych podmiotów.

Zakres przedmiotowy badania obejmuje między innymi informacje o: liczbie mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, 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 oraz liczbie mieszkań socjalnych (dotyczy tylko zasobów gminnych).

Losowanie próby wspólnot mieszkaniowych za 2007 rok

W 2007 r. badanie wspólnot mieszkaniowych przeprowadzono metodą reprezentacyjną. Próba została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przy czym warstwami były powiaty (stanowiły one jednocześnie podpopulacje na które uogólniane są wyniki). Operat składał się z 120460 jednostek, wybranych według odpowiednich założeń z Bazy Jednostek Statystycznych. Należało uzyskać próbę stanowiącą około 40% 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 47968 jednostek.

Algorytm uogólniania wyników badania wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2007 rok

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 47968 jednostek sprawozdania złożyło 29629 jednostek (29667 – uwzględniając przypadki więcej niż jednej ankiety z tym samym numerem REGON).

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 = 08),

n_{3h} - liczbę jednostek z warstwy, z którymi nie nawiązano kontaktu (RA = 09).

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 mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców.

Mieszkania niezamieszkane

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

- ◆ przeznaczone do stałego zamieszkania, tzn. mieszkania:
 - przeznaczone na sprzedaż bądź na wynajem, stanowiące lokale funkcyjne, niezamieszkane 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), a także mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, instytucje kultury;
- ◆ *spółdzielni mieszkaniowych* – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu);
- ◆ *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* – sektora publicznego i prywatnego,
- ◆ *towarzystw budownictwa społecznego (tbs)*;
- ◆ *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, mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych itp.

Izba

Izba jest to pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, z bezpośrednim oświetleniem dziennym i o powierzchni nie mniejszej niż 4 m².

Za izbę uważa się zarówno pokoje jak i kuchnię spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izbę - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokoju, holu, łazienki, ubikacji, spiżarni, obudowanej werandy, ganku, garderoby, alkowy, schowku itp.

Powierzchnia użytkowa mieszkań

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Powierzchnię sieni z reguły zalicza się do powierzchni mieszkania. Nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy:

- sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarską,
- w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz.

Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

Mieszkania socjalne

Mieszkania takie występują jedynie w zasobach gminnych. Są to zwykle mieszkania o obniżonej wartości użytkowej wynikającej z gorszego wyposażenia technicznego. Zajmowane są na podstawie umowy najmu na taki lokal. Przeznaczone są dla rodzin, które znalazły się w niedostatku.

Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne

Obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie lub gaz z sieci.

Za mieszkanie wyposażone w:

- ♦ wodociąg - uznaje się mieszkanie, w obrębie, którego znajduje się kran z wodą bieżącą. Przez wodociąg należy rozumieć instalacje wodociągowe (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające wodę z sieci (za pomocą czynnych połączeń) od przewodu ulicznego lub z urządzeń lokalnych (własne ujęcia wody);
- ♦ ustęp spłukiwany – uznaje się mieszkanie, w obrębie, którego znajduje się urządzenie sanitarne podłączone do instalacji wodociągowej i odprowadzającej ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe);
- ♦ łazienkę (urządzenie kąpielowe, prysznic – z odpływem wody) – należy tu rozumieć pomieszczenie, w którym zainstalowana jest wanna lub prysznic, bądź oba te urządzenia oraz urządzenia odprowadzające ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe);

- ◆ gaz z sieci - uznaje się mieszkanie, w którym znajdują się instalacje (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające gaz z czynnych przyłączy;
- ◆ centralne ogrzewanie – uznaje się mieszkanie, w którym znajduje się instalacja doprowadzająca ciepło z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowych, pieca do c.o. zainstalowanego we własnej kotłowni lub w innym pomieszczeniu. Do c.o. zalicza się również elektryczne ogrzewanie podłogowe.

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, jak również 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.

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 2007 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 2007 r.
- ♦ liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2007 r.;
- ♦ liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2007 r.

Spośród ogólnych informacji o działaniach eksmisyjnych wyodrębniono te, które toczyły się z powodu nie uiszczania 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 ponoszoną 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 2007 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

ZASOBY MIESZKANIOWE W 2007 R.

CZĘŚĆ A - na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe kraju stanowiły na koniec grudnia 2007 r. **13,0 mln mieszkań**, w których znajdowało się **48,0 mln izb o powierzchni użytkowej 907,2 mln m²**.

W 2007 r. w porównaniu z ubiegłym rokiem przybyło 117,0 tys. mieszkań (tj. o 0,9%), 12146,4 tys. m² (o 1,4%) powierzchni użytkowej i 499,9 tys. (o 1,1%) izb.

Przyrost mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych.

Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych, ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast.

W 2007 r. w wyniku zmian w podziale administracyjnym kraju, 2,8 tys. mieszkań zostało przeklasyfikowanych z zasobów wiejskich do miast.

Dynamika przyrostu mieszkań kształtowała się na tym samym poziomie zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich. W miastach liczba mieszkań wzrosła o 0,9% (co stanowi wzrost o 79,8 tys.), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich o 37,3 tys. tj. 0,9%.

W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Łodzi, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu, gdzie mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej, skupionych było 21,8% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich (co daje o 0,2% więcej niż przed rokiem)

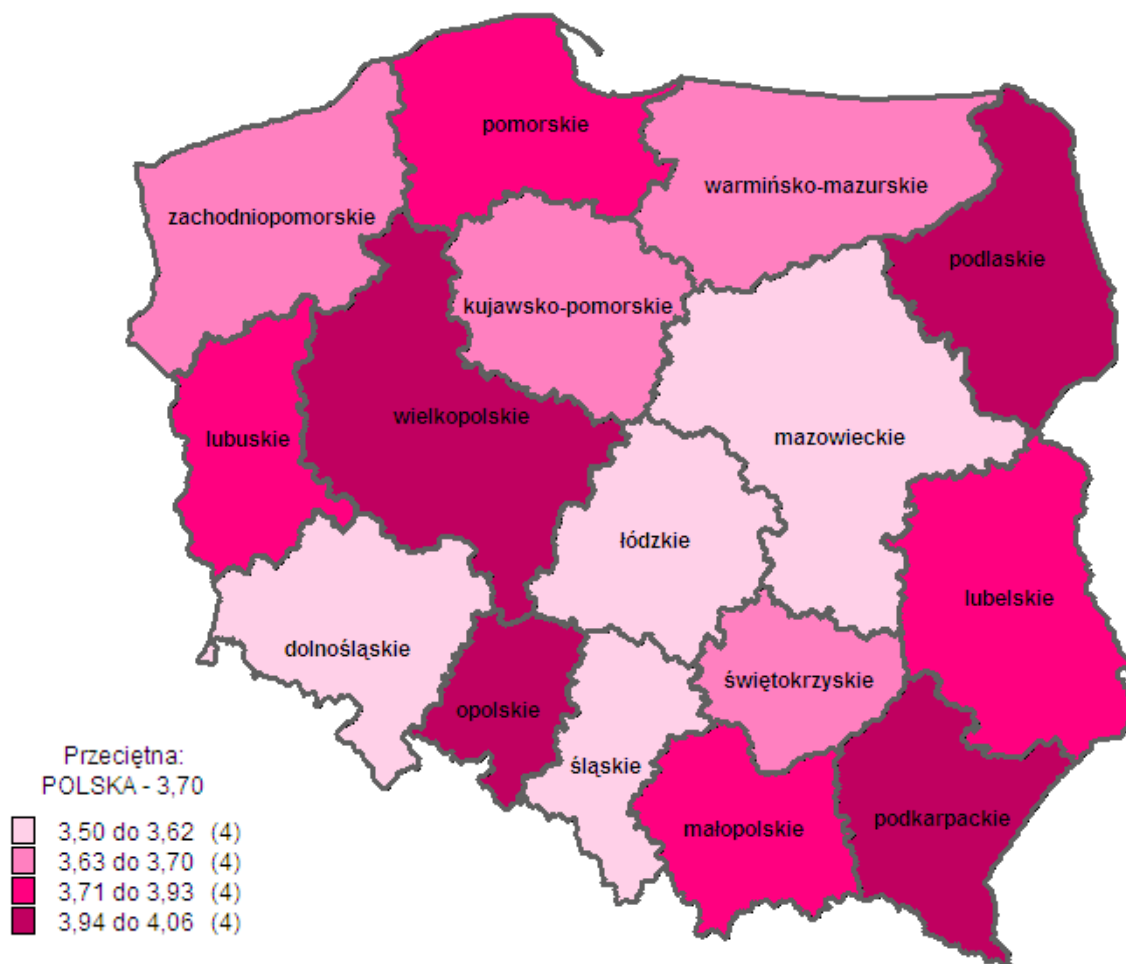
Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego wystąpił na obszarze centralnej i północnej Polski. Województwami dominującymi są województwa mazowieckie i pomorskie (wzrost o 1,4% w stosunku do 2006 r.). Natomiast najmniejszy przyrost mieszkań odnotowano w województwach opolskim i świętokrzyskim (0,4%).

Podstawowymi wskaźnikami pozwalającymi określić warunki mieszkaniowe w Polsce są wskaźniki ilustrujące przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,70, w tym w miastach wynosiła ona 3,50, a na wsi 4,11.

Podobnie jak w ubiegłym roku zaobserwowano, że im większe miasto, tym mniejsza liczba izb w mieszkaniu, np. w miastach poniżej 10 tys. ludności przeciętnie w mieszkaniu znajdowało się 3,86 izb, a w miastach powyżej 200 tys. ludności - 3,28.

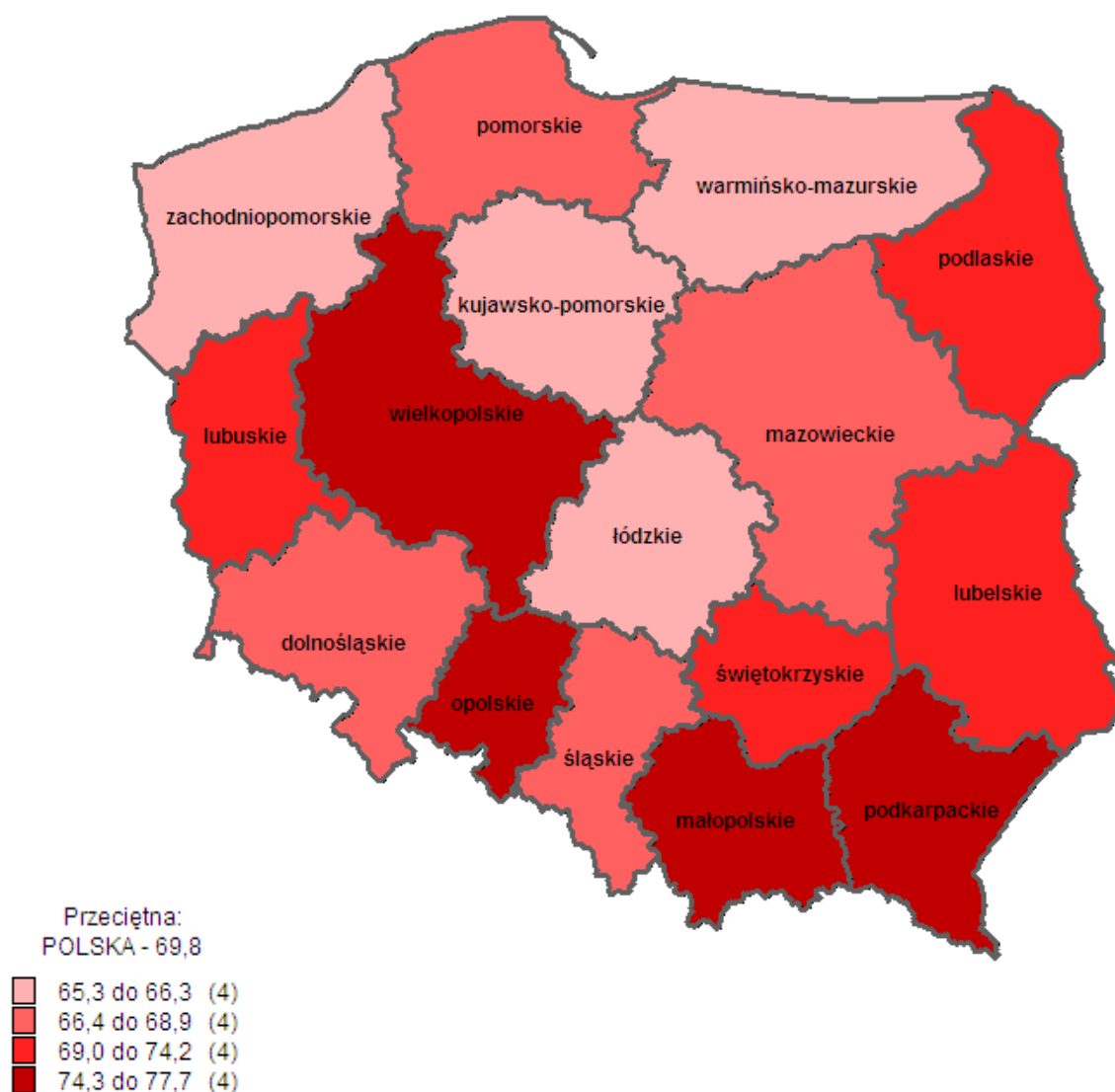
**PRZECIĘTNA LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2007 R.**



Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2007 r. $69,8 \text{ m}^2$ i wzrosła ona o $0,3 \text{ m}^2$ w porównaniu do roku poprzedniego. Natomiast mieszkania na wsi były średnio o $24,1 \text{ m}^2$ większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi $86,0 \text{ m}^2$ a dla miast $61,9 \text{ m}^2$).

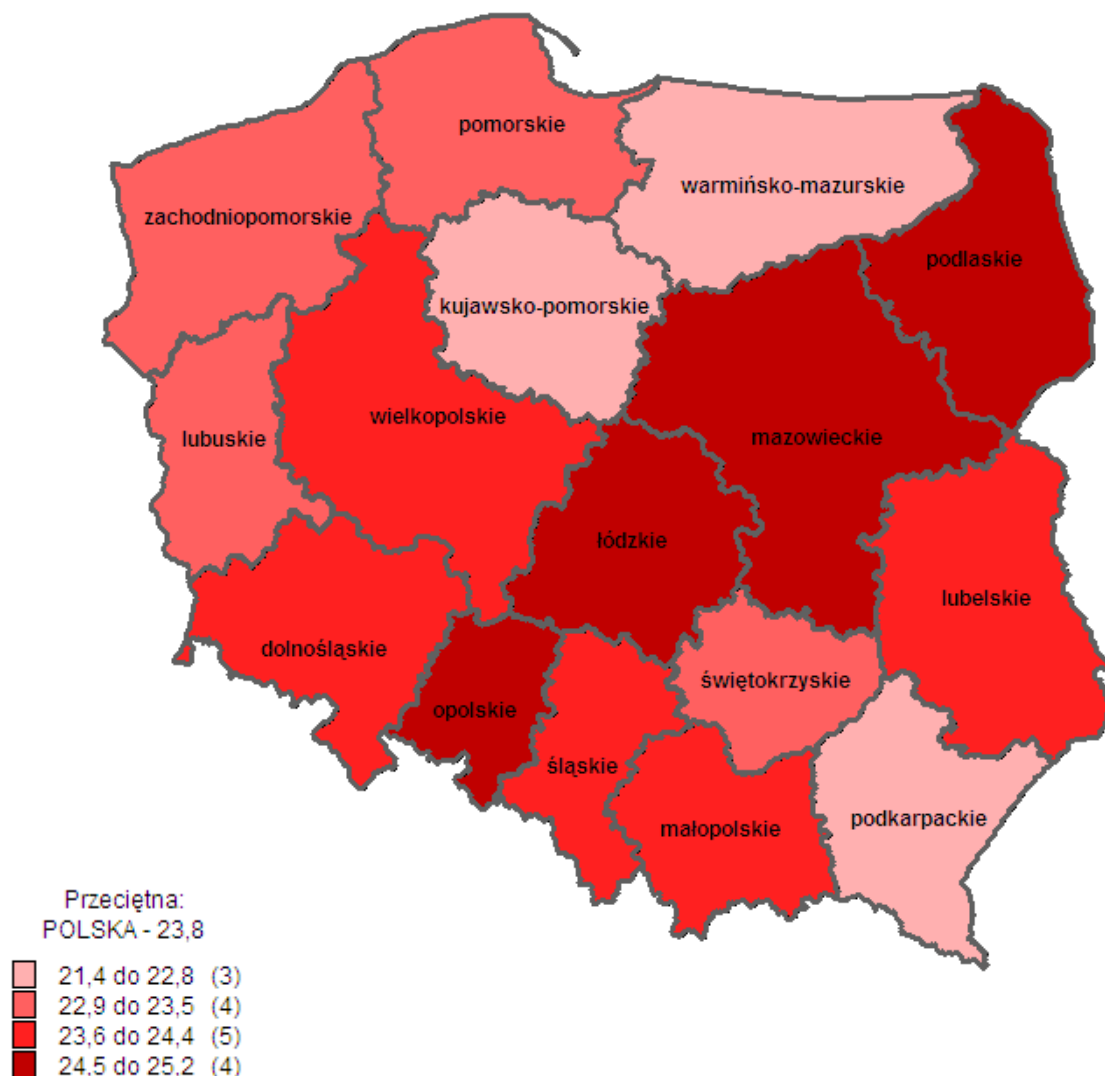
W dziewięciu województwach powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 70 m^2 . Największe mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim ($77,7 \text{ m}^2$), wielkopolskim ($76,8 \text{ m}^2$) i opolskim ($77,0 \text{ m}^2$).

**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M²) 1 MIESZKANIA
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2007 R.**



Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym o 0,3 m² i wyniosła 23,8 m² (w miastach z 22,8 m² do 23,2 m², na wsi z 24,5 m² do 24,7 m²). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 21,4 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 25,2 m² w mazowieckim.

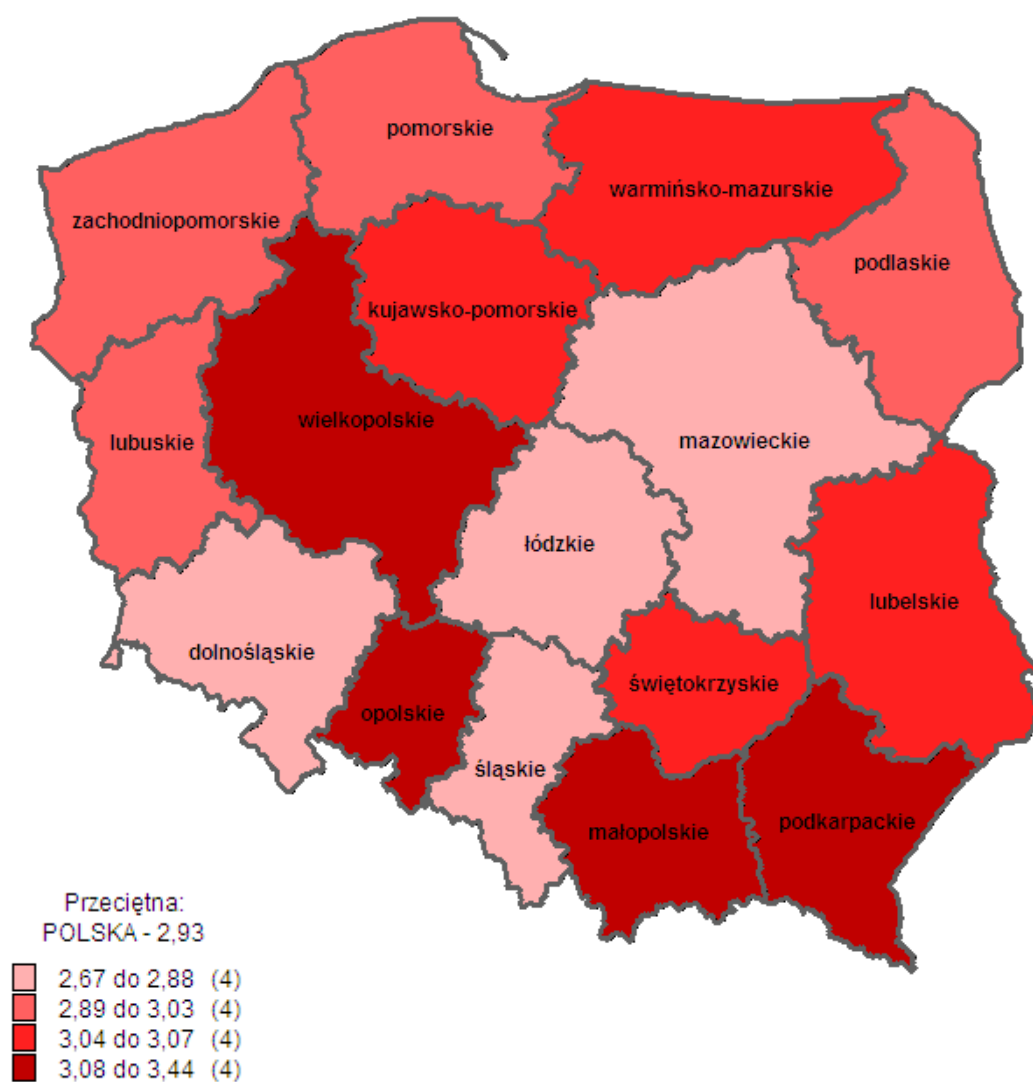
**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M²) NA 1 OSOBĘ
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2007 R.**



Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczą również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione od mieszkań miejskich, i tak np. na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,67 osoby, zaś na wsi 3,48, przy przeciętnej dla Polski 2,93.

Najwięcej osób w 1 mieszkaniu występuje w województwach podkarpackim - 3,44 i wielkopolskim - 3,19, najmniej natomiast w województwach centralnych (przy przeciętnej 2,68 osoby na 1 mieszkanie) wskaźnik ten wyniósł w łódzkim - 2,67, a w mazowieckim - 2,69.

**PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2007 R.**



Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne

Najwięcej mieszkań wyposażonych było w wodociąg (95,3%), w mniejszym stopniu w ustęp i łazienkę. Natomiast instalacja gazowa podłączona była w co drugim mieszkaniu. Mieszkania na terenach wiejskich były zdecydowanie gorzej wyposażone w w/w urządzenia niż w miastach.

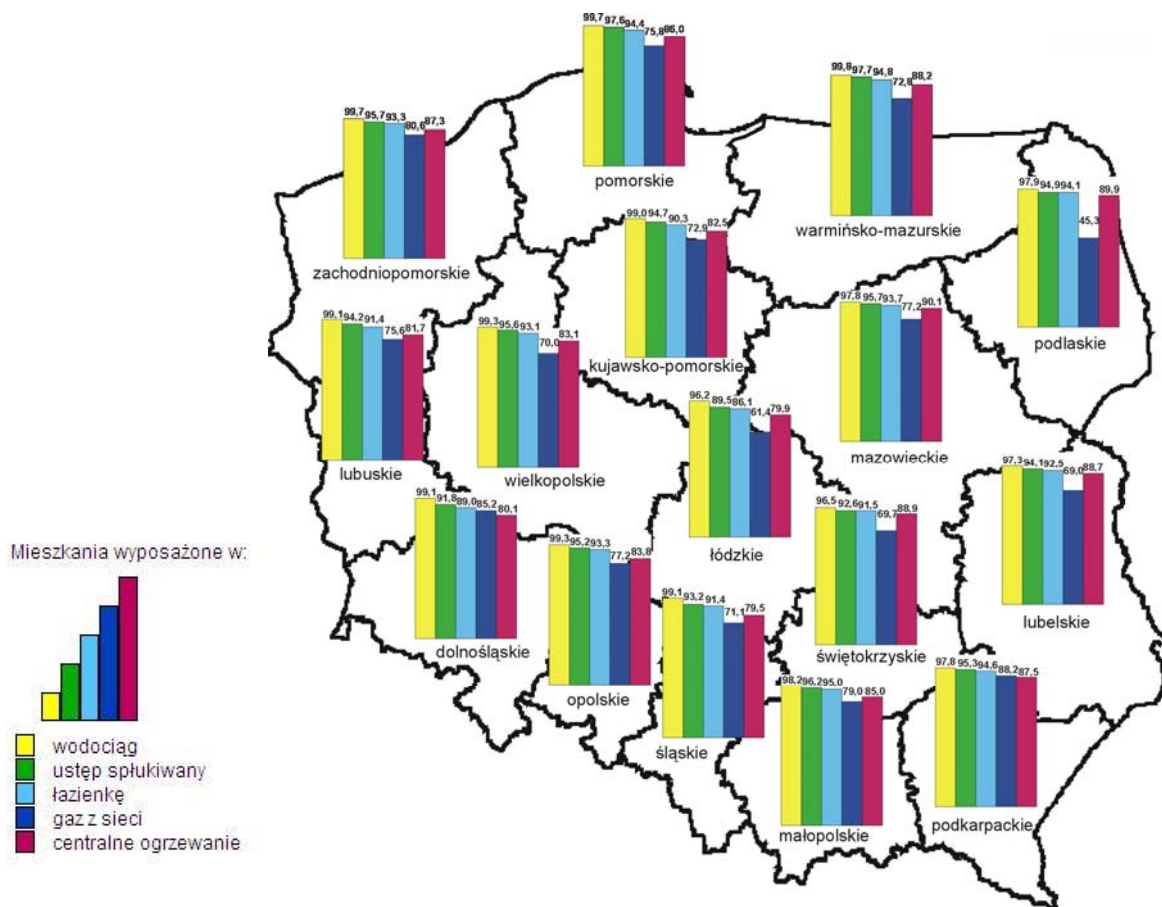
Sytuację w zakresie wyposażenia mieszkań przedstawia poniższa tablica:

Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2007 r.

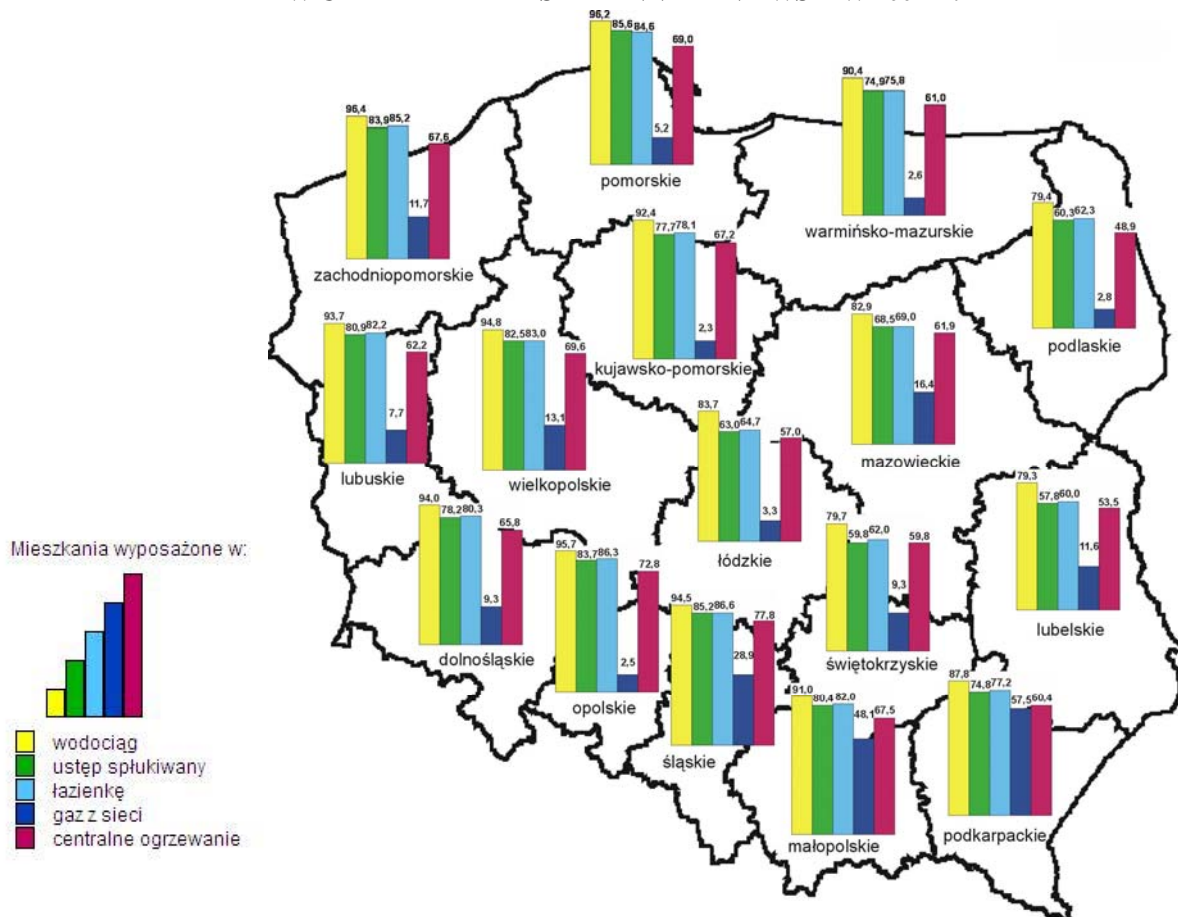
Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
- Polska liczba mieszkań w tys.	12993,7	12384,9	11409,7	11266,3	7235,8	10105,0
w % ogółu mieszkań	100,0	95,3	87,8	86,7	55,7	77,8
- Miasta liczba mieszkań w tys.	8738,5	8608,5	8252,4	8051,6	6455,2	7381,5
w % ogółu mieszkań	100,0	98,5	94,4	92,1	73,9	84,5
- Wieś liczba mieszkań w tys.	4255,2	3776,4	3157,3	3214,8	780,6	2723,4
w % ogółu mieszkań	100,0	88,7	74,2	75,5	18,3	64,0

Poziom wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje w układzie regionalnym ilustrują mapki.

**STRUKTURA WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ
W INSTALACJE SANITARNO - TECHNICZNE
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W MIASTACH W 2007 R.**



**STRUKTURA WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ
W INSTALACJE SANITARNO - TECHNICZNE
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM NA WSI W 2007 R.**



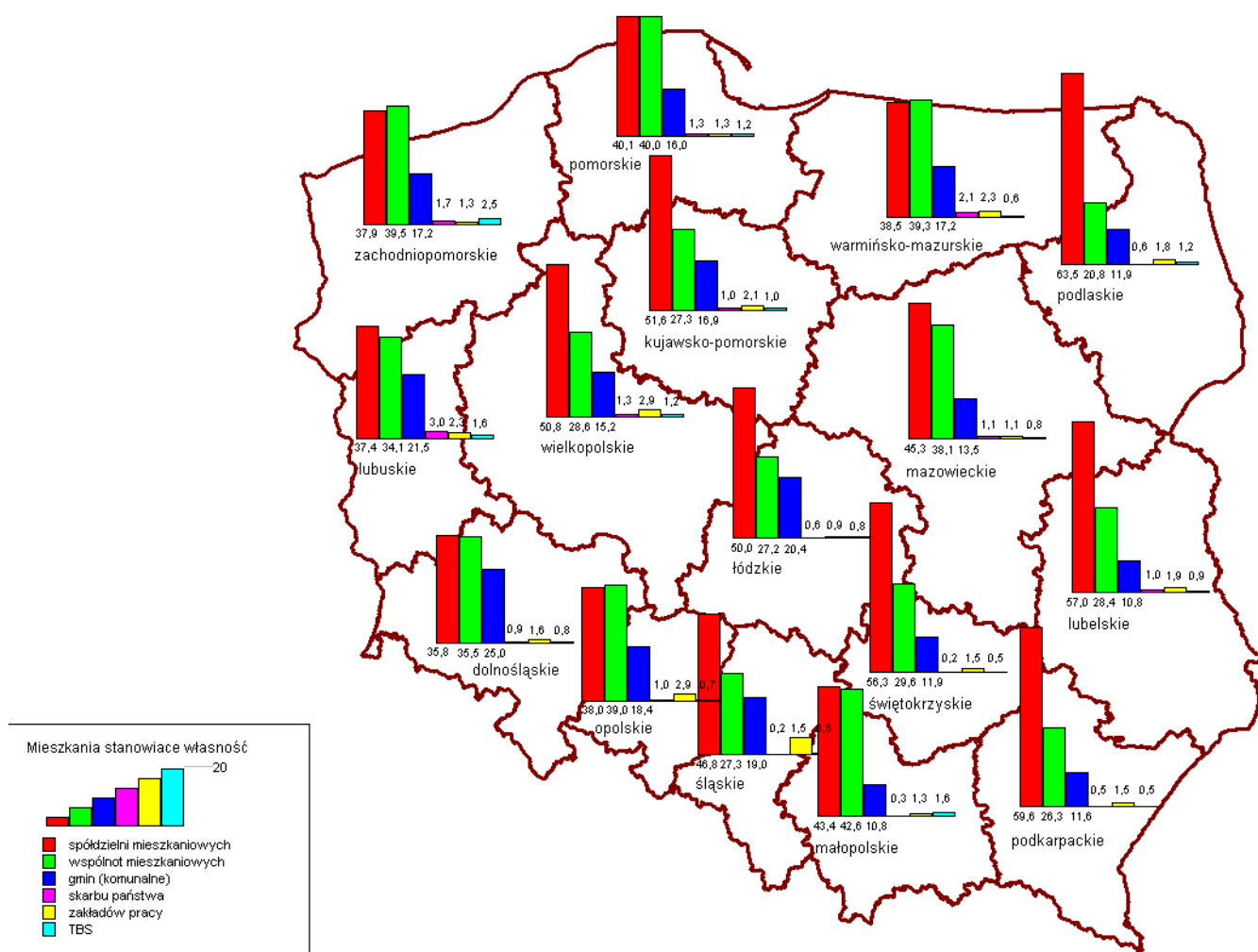
CZĘŚĆ B - na podstawie bieżącej sprawozdawczości

W 2007 r. obowiązek statystyczny zrealizowało 88,5% jednostek objętych badaniem. Ogólna liczba badanych mieszkań wyniosła 6 897 tys.

Formy własności zasobów mieszkaniowych

W niniejszej publikacji prezentowane są dane odnośnie podstawowych form własności, tj. mieszkań będących własnością gmin (mieszkania komunalne), spółdzielni mieszkaniach, Skarbu Państwa, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz wspólnot mieszkaniowych.

ZASOBY MIESZKANIOWE WEDŁUG PODSTAWOWYCH FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTZRENNYM W 2007 R.



Spośród mieszkań objętych badaniami najczęściej, bo 45,6% stanowią mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych. W dalszej kolejności mieszkania w budynkach wspólnotowych - 33,3%, mieszkania komunalne - 16,8%, zakładowe - 2,3%, TBS-ów - 1,0 i Skarbu Państwa - 0,9%.

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

Najwyższy odsetek mieszkań spółdzielczych (w stosunku do ogółu w danej formie własności) odnotowano w województwie mazowieckim (16,7%) i śląskim (16,1%), najmniej natomiast w województwie opolskim (2,0%) i lubuskim (2,1%).

Udział mieszkań gminnych (w ogólnej liczbie tych mieszkań) wahał się od 1,5% w województwie świętokrzyskim, 1,9% w podlaskim i podkarpackim do 17,8% w woj. śląskim, 14,7% w dolnośląskim i 13,6% w mazowieckim.

Wśród mieszkań będących własnością wspólnot mieszkaniowych najwięcej ich występowało w województwie mazowieckim (19,3%), śląskim (12,9%) i dolnośląskim (10,5%), najmniej zaś w województwie podlaskim (1,7%) i świętokrzyskim (1,9%).

Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

W latach 2006 - 2007 kontynuowany był nadal 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 okresie tym gminy sprzedały ogółem 88 265 mieszkań (w tym 82 989 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 94% ogółu mieszkań sprzedanych), spółdzielnie mieszkaniowe – 297 065 mieszkań (w tym 282 709 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 95% ogółu mieszkań sprzedanych), Skarb Państwa – 24 385 (w tym 23 202 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 95% ogółu mieszkań sprzedanych), zaś zakłady pracy - 28 969 (w tym 25 473 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 88% ogółu mieszkań sprzedanych), pozostałe podmioty – 7495 mieszkań.

Procentowy udział mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w układzie wojewódzkim.

Województwa	W domach wielorodzinnych	W budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości
POLSKA	100,0	100,0
Dolnośląskie	10,8	3,9
Kujawsko-pomorskie	6,3	6,9
Lubelskie	7,6	3,3
Lubuskie	4,0	2,8
Łódzkie	4,9	3,8
Małopolskie	7,8	11,2
Mazowieckie	9,7	14,7
Opolskie	2,4	4,0
Podkarpackie	3,2	2,6
Podlaskie	2,8	0,5
Pomorskie	9,8	9,6
Śląskie	11,5	17,4
Świętokrzyskie	2,1	4,5
Warmińsko-mazurskie	5,2	9,3
Wielkopolskie	6,7	2,6
Zachodniopomorskie	5,3	3,0

Jak już wspomniano, jedną z czołowych pozycji pod względem liczebności zasobów mieszkaniowych zajmowały mieszkania znajdujące się w budynkach wielomieszkaniowych objętych **wspólnotą mieszkaniową**. Rozwój wspólnot mieszkaniowych postępuje w miarę nabywania na własność mieszkań przez lokatorów.

Wykazano, że w 2007 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością osób fizycznych było 1 574,3 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi 68,5% ogółu mieszkań w tych budynkach.

Wyodrębniono wspólnoty mieszkaniowe, powstałe na bazie zasobów już istniejących, nowo wybudowanych jak i pozyskanych w celu sprzedaży/wynajmu lokali przez inwestora np. deweloperów. Udział mieszkań osób fizycznych w tych wspólnotach był zróżnicowany i wynosił w mieszkaniach powstałych na bazie zasobów:

- komunalnych ok. 56,4%,
- zakładów pracy ok. 15,1%,
- Skarbu Państwa ok. 11,9%,

- spółdzielni mieszkaniowych ok. ok. 1,4%,
- nowego inwestora ok. 13,9%,
- zasobów innych ok. 1,3%.

W 2007 r. na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego użytkowanych było 2 464,3 tys. mieszkań (co stanowi ok. 78% ogółu mieszkań spółdzielczych).

Zaległości w opłatach za mieszkania

Na koniec 2007 r udział liczby lokatorów zalegających z opłatami (do ogółu lokatorów) w poszczególnych zasobach wynosił:

- gminnych 40,5% - na sumę zaległości ok. 538 mln zł
- spółdzielczych 27,5% na sumę zaległości ok. 744 mln zł
- Skarbu Państwa 40,7% na sumę zaległości ok. 54 mln zł
- zakładów pracy 27,5% na sumę zaległości ok. 60 mln zł.
- w zasobach osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 18,4% na sumę zaległości ok. 255 mln zł.

Poniżej przedstawiono **liczbę lokatorów zalegających z opłatami za mieszkanie według ich własności (w % do ogółu zasobów) według województw:**

Województwa	Gmin	Spółdzielni mieszkaniowych	Zakładów pracy	Skarbu Państwa	Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych
POLSKA	40,5	27,5	27,5	40,7	18,4
Dolnośląskie	47,9	25,8	20,7	36,6	15,0
Kujawsko-pomorskie	32,8	23,1	25,6	41,0	16,7
Lubelskie	42,2	38,7	22,3	39,7	17,9
Lubuskie	36,7	30,7	17,4	42,5	15,6
Łódzkie	36,9	25,8	21,5	27,7	16,9
Małopolskie	37,5	28,7	20,7	5,1	16,1
Mazowieckie	30,0	23,4	16,9	50,3	21,4
Opolskie	38,2	31,1	17,4	31,9	19,4
Podkarpackie	26,0	31,3	10,0	2,3	15,6
Podlaskie	26,6	28,9	16,8	27,4	18,7
Pomorskie	49,4	31,0	14,8	59,4	17,5
Śląskie	45,3	29,3	39,4	10,7	21,1
Świętokrzyskie	42,5	31,8	31,9	2,2	21,7
Warmińsko-mazurskie	40,3	32,6	16,2	40,3	18,6
Wielkopolskie	42,9	18,9	17,5	40,9	16,4
Zachodniopomorskie	44,6	31,1	21,7	40,9	19,3

Na 17 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych w 2007 r., ok. 62% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, ok. 23% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych, ok. 6% - zakładów pracy, ok. 6% - osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, ok. 2% - Skarbu Państwa. W średnio ok. 90% (we wszystkich formach własności) postępowania te spowodowane były zaległościami w opłatach za mieszkanie (od 97,0% - w mieszkaniach Skarbu Państwa, do 87,3% - w mieszkaniach gminnych).

Wykonano eksmisje z 4,7 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo 46% dotyczyło zasobów gminnych, a ok. 41% spółdzielczych.

Remonty zasobów mieszkaniowych

Sukcesywnie prowadzono remonty kapitalne budynków mieszkalnych. Na 3 tys. mieszkań, w których remont ten był bezpośrednio wykonywany, największy udział dotyczył zasobów wspólnot mieszkaniowych (52,3%), gminnych (18,3%), zakładów pracy (12,7%) i spółdzielni mieszkaniowych (12,3%).

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 2007 r.

Wyszczególnienie	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		
W zasobach:				
gmin	553	21,4	14,0	27,1
spółdzielni mieszkaniowych	372	145,0	40,7	326,5
Skarbu Państwa	31	0,8	0,6	1,1
zakładów pracy	382	4,0	2,7	4,5
w budynkach wspólnotowych	1578	132,4	49,8	191,7
pozostałych podmiotów	100	0,5	0,3	0,6

Wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji przeprowadzono w 304,1 tys. mieszkań, co stanowiło 65,4% ogółu mieszkań w budynkach wyremontowanych, remont dachu w 108,3 tys. mieszkań (co stanowiło 23,7%) a wymianę stolarki budowlanej w 551,5 tys. mieszkań (43,6%).

W 2007 r. 35,2 tys. mieszkań zostało poddanych remontom związanym z podwyższeniem ich standardu, co kształtowało się następująco:

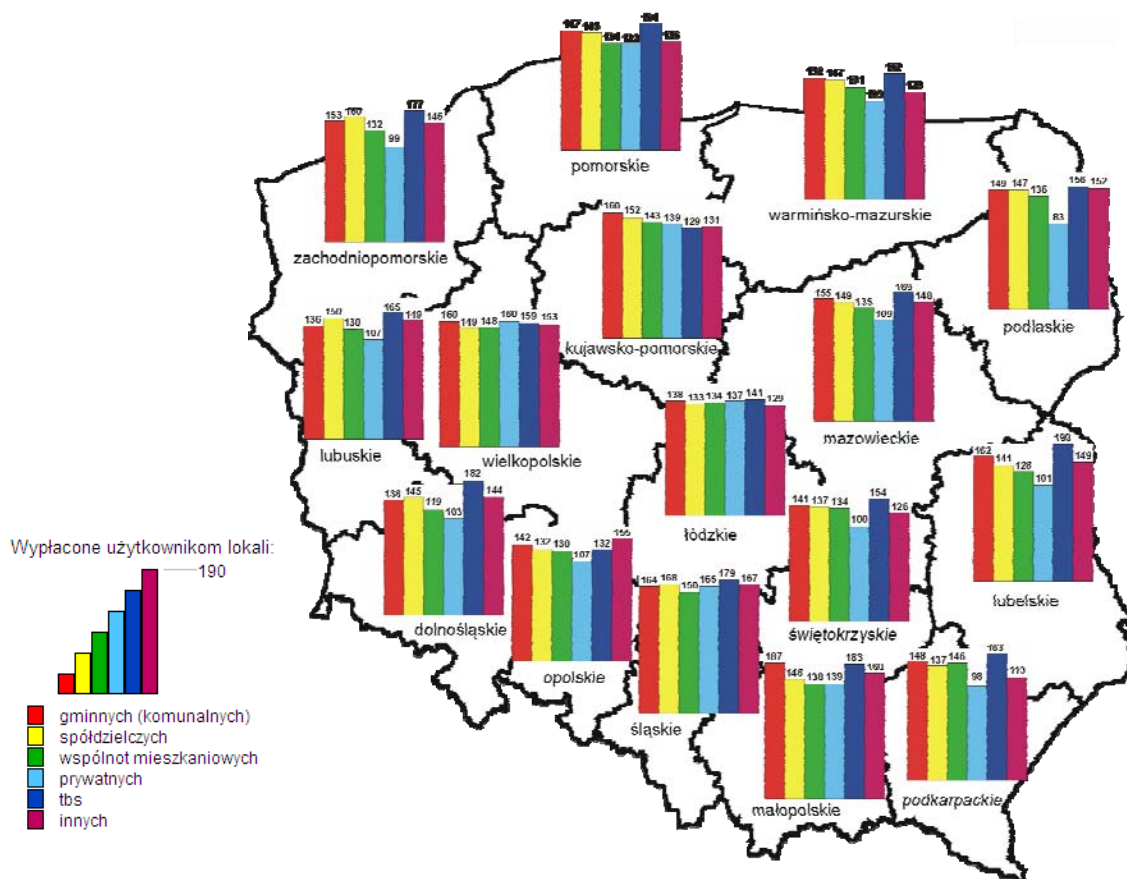
- w zasobach mieszkaniowych należących do wspólnot mieszkaniowych	54,3%
- w zasobach mieszkaniowych należących do spółdzielni mieszkaniowych	27,8%
- w zasobach mieszkaniowych należących do gmin	13,8%
- w zasobach mieszkaniowych należących do zakładów pracy	3,4%
- w zasobach mieszkaniowych należących do Skarbu Państwa	0,4%
- w zasobach pozostałych podmiotów	0,3%

Remonty zostały dokonane w zakresie doprowadzenia nowych - jeszcze nie istniejących instalacji techniczno-sanitarnych. Do sieci wodociągowej podłączono bezpośrednio 7,0 tys. mieszkań, kanalizacyjnej – 7,7 tys., gazowej – 5,2 tys., w 10,9 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie, a w 14,2 tys. doprowadzono ciepłą wodę. Najwięcej prac modernizacyjnych przeprowadzono w mieszkaniach w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych (54,3%) oraz mieszkań spółdzielczych (27,8%).

Jednym z elementów podwyższających komfort zamieszkania jest ocieplenie ścian budynków. W 2007 r. ocieplono ok. 373 tys. mieszkań.

Dodatki mieszkaniowe

PRZECIĘTNA WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁĄCONYCH W 2007 R. WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



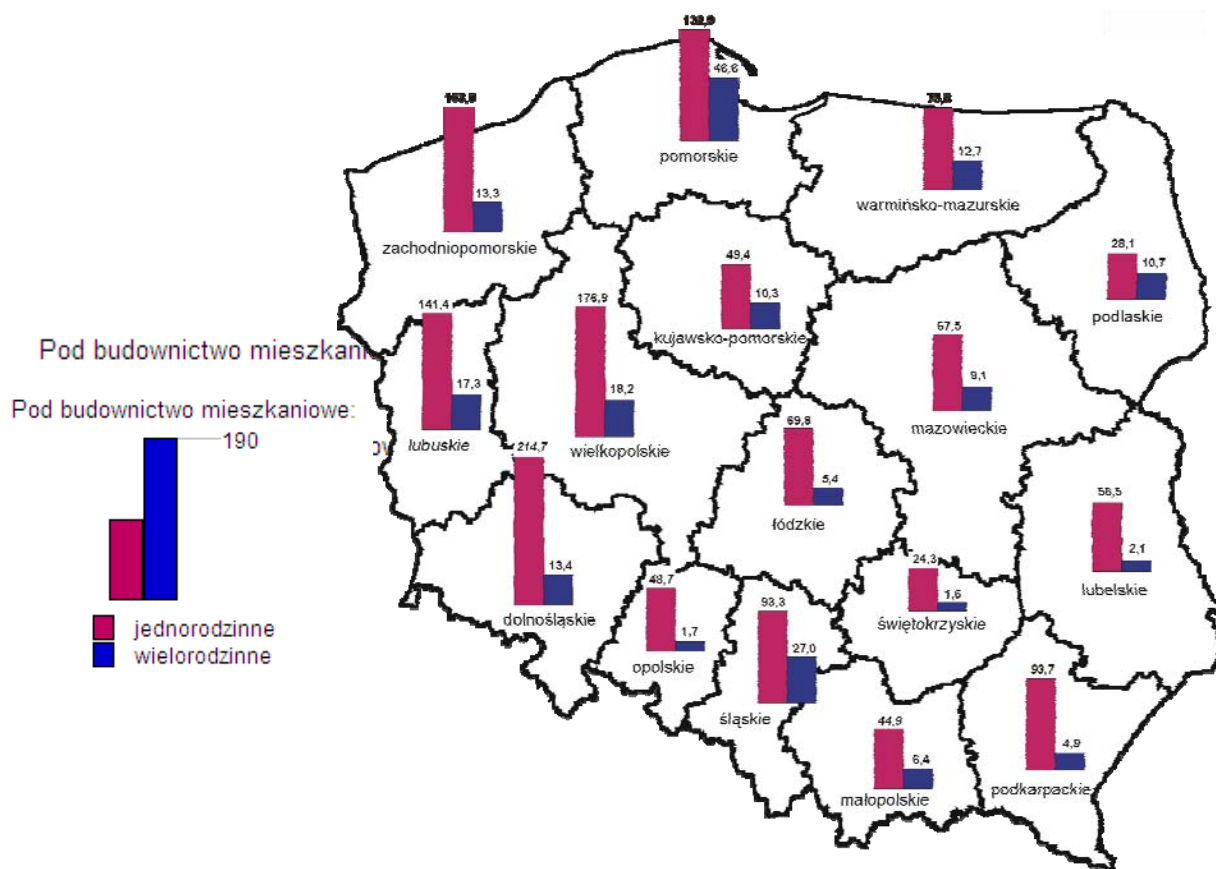
Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez gminę, mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w przypadkach określonych przepisami.

W roku 2007 wypłacono ponad 7,1 mln dodatków mieszkaniowych, co stanowi w porównaniu do 2006 r. spadek o ok. 16%. Łączna kwota wypłat wyniosła ok. 1 mld zł, tj. ok. 10% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie kształtowała się na poziomie 147,2 zł i w stosunku do poprzedniego roku była wyższa o 9,3 zł.

Najwięcej wypłaconych dodatków odnotowano dla użytkowników lokali gminnych (37,6% wszystkich dodatków) i spółdzielczych (36,2%), najmniej zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (1,5%).

Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

GRUNTY PRZEKAZANE. INWESTOROM POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W 2007 R. /w ha/ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



W 2007 r. gminy przekazały inwestorom ok. 1 684 ha gruntów, w ok. 88% z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Najmniej gruntów przeznaczono pod budownictwo komunalne (1,3%), TBS - (1,7%) i spółdzielcze (2,9%).