

GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY
CENTRAL STATISTICAL OFFICE

GOSPODARKA
MIESZKANIOWA
W 2005 R.

HOUSING
ECONOMY
IN 2005

Warszawa, sierpień 2006 r.

Opracowanie publikacji:

Publication prepared by:

Departament Statystyki Usług

Services Statistics Division

Autorzy opracowania:

The authors of the work:

Ewa Machowina

Elżbieta Nowicka-Duch

pod kierunkiem:

under the guidance of:

Małgorzaty Dytman – Dyrektora Departamentu

Director of Division

**Magdaleny Przybylskiej – Naczelnika Wydziału Statystyki
Gospodarki Komunalnej Zasobów Mieszkaniowych i
Usług**

*Head of Municipal Policy, Dwelling Resources and Services
Statistics Section*

Graficzne wykonanie map:

Graphical design of maps:

COIS - Zakład w Łodzi

COIS – Establishment in Łódź

Druk i oprawa:

Print and cover:

Zakład Wydawnictw Statystycznych

00-925 Warszawa, Al. Niepodległości 208

Statistical Publishing Establishment

00-925 Warszawa, Al. Niepodległości 208

PRZEDMOWA

Prezentujemy Państwu roczną publikację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, w której przedstawiamy wyniki badań i opracowań prowadzonych w tym obszarze w 2005 r.

Zawarte w niej informacje dotyczą ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności, według form własności mieszkań tj.: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy i pozostałych podmiotów. Powyższe dane przedstawiono na podstawie tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2005 r., opracowanego na bazie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w 2002 r.

Szczegółową charakterystykę zasobów lokalowych przyjętych do obserwacji form własności podano z uwzględnieniem m. in. procesów prywatyzacji, modernizacji oraz remontów mieszkań, zaległości w opłatach za mieszkanie, 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.

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

*Dyrektor
Departamentu Statystyki Usług
mgr Małgorzata Dytman*

SPIS TREŚCI

Tabl.

Przedmowa.....	x
Wprowadzenie.....	x
Gospodarka mieszkaniowa w 2005 r.....	x

TABLICE

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

ZASOBY MIESZKANIOWE

A. NA PODSTAWIE BILANSU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe w 2005 r.	1
Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne.	2
Zasoby mieszkaniowe w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	3
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gmin w 2005 r.....	4
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gmin w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	5
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych w 2005 r.....	6
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	7
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność zakładów pracy w 2005 r....	8
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność zakładów pracy w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	9
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność osób fizycznych w 2005 r....	10
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność osób fizycznych w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	11
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność товариств будownictва społecznego (TBS) w 2005 r.....	12

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	13
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność pozostałych podmiotów w 2005 r.....	14
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność pozostałych podmiotów w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	15

B. NA PODSTAWIE BIEŻĄCEJ SPRAWOZDAWCZOŚCI

KOMUNALNE ZASOBY MIESZKANIOWE

Mieszkania w zasobach gminnych, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora.....	1(16)
Mieszkania socjalne w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gmin w 2005 r.....	2(17)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez gminy osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	3(18)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych przez gminy osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	4(19)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone przez gminy dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2004 – 2005	5(20)
Zasoby mieszkaniowe gmin sprzedane lub przekazane w latach 2004 – 2005.....	6(21)
Zasoby mieszkaniowe gmin przejęte w latach 2004 – 2005.....	7(22)
Zasoby mieszkaniowe gmin przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2004 – 2005.....	8(23)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych w 2005 r.....	9(24)
Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność gmin.....	10(25)
Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych gmin w 2005r	11(26)
Modernizacja gminnych zasobów mieszkaniowych w 2005 r.....	12(27)

ZASOBY MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora.....	1(28)
Mieszkania użytkowane na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2005 r.....	2(29)

Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez spółdzielnie mieszkaniowe osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	3(30)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych przez spółdzielnie mieszkaniowe osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	4(31)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielnie mieszkaniowe sprzedane lub przekazane w latach 2004 – 2005.....	5(32)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przejęte od innych podmiotów w latach 2004 – 2005.....	6(33)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2004 – 2005.....	7(34)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2005 r.....	8(35)
Zaległości w spłatach kredytu mieszkaniowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2005 r.....	9(36)
Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych.....	10(37)
Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2005 r.....	11(38)
Modernizacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w 2005 r.....	12(39)

ZASOBY MIESZKANIOWE SKARBU PAŃSTWA

Mieszkania w zasobach Skarbu Państwa, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora.....	1(40)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez Skarb Państwa osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	2(41)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych przez Skarb Państwa osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	3(42)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa sprzedane lub przekazane w latach 2004 – 2005.....	4(43)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przejęte od innych podmiotów w latach 2004 – 2005.....	5(44)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2004 – 2005.....	6(45)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach Skarbu Państwa w 2005.....	7(46)
Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa	8(47)

Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych w zasobach Skarbu Państwa w 2005 r.....	9(48)
--	-------

Modernizacja zasobów mieszkaniowych należących do Skarbu Państwa w 2005 r.....	10(49)
--	--------

ZASOBY MIESZKANIOWE ZAKŁADÓW PRACY

Mieszkania w zasobach zakładów pracy, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora.....	1(50)
---	-------

Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez zakłady pracy osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	2(51)
--	-------

Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych przez zakłady pracy osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	3(52)
--	-------

Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy sprzedane lub przekazane w latach 2004 – 2005.....	4(53)
---	-------

Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przejęte od innych podmiotów w latach 2004 – 2005.....	5(54)
---	-------

Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2004 – 2005.....	6(55)
---	-------

Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach zakładów pracy w 2005	7(56)
--	-------

Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność zakładów pracy.....	8(57)
---	-------

Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych w zasobach zakładów pracy w 2005 r.....	9(58)
--	-------

Modernizacja zasobów mieszkaniowych należących do zakładów pracy w 2005 r.....	10(59)
--	--------

ZASOBY MIESZKANIOWE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2005 r	1(60)
--	-------

Zasoby mieszkaniowe osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2005 r.....	2(61)
---	-------

Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych w 2005 r.....	3(62)
--	-------

Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.....	4(63)
--	-------

Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych w zasobach wspólnot mieszkaniowych w 2005 r.....	5(64)
---	-------

Modernizacja zasobów mieszkaniowych należących do wspólnot mieszkaniowych w 2005 r.....	6(65)
---	-------

ZASOBY MIESZKANIOWE TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS) I POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW

Mieszkania w zasobach TBS, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora.....	1(66)
Mieszkania w zasobach pozostałych podmiotów, w których w latach 2004 - 2005 zachodził przypadek zmiany lokatora	2(67)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez pozostałe podmioty osobom fizycznym w latach 2004 – 2005.....	3(68)
Zasoby mieszkaniowe pozostałych podmiotów sprzedane lub przekazane w latach 2004 – 2005.....	4(69)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach TBS w 2005 r.....	5(70)
Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS.....	6(71)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach pozostałych podmiotów w 2005 r.....	7(72)
Działania eksmisyjne w 2005 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność pozostałych podmiotów.....	8(73)
Zakończone remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych TBS w 2005.	9(74)
Modernizacja zasobów mieszkaniowych należących do TBS w 2005 r....	10(75)
 Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2005 r.....	 1(76)

• WPROWADZENIE

• BILANS ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

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 2005 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, z drugiej strony jest pomniejszony o ubytki zasobów mieszkaniowych (w obu przypadkach pochodzące ze sprawozdawczości bieżącej). 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 2005 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 (niezamieszkanymi).

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”.

Dane o zasobach nie obejmują lokali zbiorowego zakwaterowania (internatów, domów studenckich, hoteli pracowniczych, domów pomocy społecznej, domów małego dziecka, klasztorów itp.) oraz zamieszkanymi czasowo pomieszczeń prowizorycznych i obiektów ruchomych (pomieszczeń inwentarskich, barakowozów, statków itp.).

Stan zasobów mieszkaniowych określono liczbą mieszkań, liczbą izb, wielkością powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m², wyposażeniem w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne i sklasyfikowano według poszczególnych form własności, tj. mieszkania spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy (łącznie z mieszkaniami Skarbu Państwa), Towarzystw budownictwa społecznego, osób fizycznych i pozostałych podmiotów.

ZASOBY MIESZKANIOWE: SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH, GMIN, ZAKŁADÓW PRACY, SKARBU PAŃSTWA, OSÓB FIZYCZNYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW

Część B publikacji (prezentowana co dwa lata) dotyczy charakterystyki zasobów mieszkaniowych według poszczególnych form własności. Źródłem informacji o rynku mieszkaniowym w 2005 r. są wyniki badania przeprowadzonego w oparciu o sprawozdania M-01 i SG-01.

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:

- gmin,
- spółdzielni mieszkaniowych;
- Skarbu Państwa;
- pracodawców (posiadających zasoby mieszkaniowe);
- towarzystw budownictwa społecznego;
- wspólnot mieszkaniowych;
- pozostałych jednostek (patrz definicja).

W 2005 r. obserwacją objęto 58,3 tys. jednostek z czego 52,4 tys. zrealizowało obowiązek statystyczny, co stanowi 89,7 % badanej zbiorowości.

Zakres przedmiotowy badania obejmuje między innymi informacje o: liczbie mieszkań zamieszkałych i nie zamieszkałych, efektach rzeczowych przeprowadzonych modernizacji i remontów, 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 2005 rok

W 2005 r. badanie wspólnot mieszkaniowych przeprowadzono metodą reprezentacyjną. Podstawę stanowił operat składający się z 108 738 jednostek. Uzyskano 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 w powiatach losowanie próby zgodnie ze schematem losowania prostego bez zwracania.

W rezultacie otrzymano próbę o liczebności 43 328 jednostek.

Algorytm uogólniania wyników badania wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2005 rok

Próba została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przy czym warstwami były powiaty. Losowanie z warstw odbyło się niezależnie, metodą losowania prostego bez zwracania. 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 43328 jednostek sprawozdania złożyło 38399 jednostek.

Uwzględniając informacje dla całej próby zawarte w symbolach RA (symbole realizacji uczestnictwa w badaniu) wyznaczono współczynniki do korekty liczebności operatu na poziomie województw. Zastosowano wzór:

$$f_A = \frac{1}{n} \left\{ (RA_{01} + RA_{08}) \left(1 + \frac{RA_{09}}{n - RA_{09}} \right) \right\},$$

gdzie n oznacza liczebność próby w danym województwie, RA_{kod} - oznacza natomiast liczbę jednostek próby posiadających kod RA z odpowiednim numerem; formuła korygująca zalicza do jednostek, które powinny być zbadane (wchodzą w zakres badania) oprócz jednostek z RA=01 (zbadane) jednostki z RA=08 (odmowy) i proporcjonalnie część jednostek z RA=09 (brak kontaktu).

Po wyznaczeniu współczynników korekty związanych z niedokładnością operatu skorygowano wagi do uogólnień według wzoru: $W' = W \cdot f_A$, gdzie W oznacza wagę oryginalną, wynikającą z zastosowanego warstwowego schematu losowania próby. Waga do uogólnień W' została następnie skorygowana ze względu na braki odpowiedzi w warstwach użytych w losowaniu (powiatach) za pomocą formuły

$$W'' = W' \frac{\sum W'}{\sum_{RA=01} W'}$$

W ten sposób uzyskano wagę końcową oznaczoną w przekazanym zbiorze symbolem WAGA.

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 zamieszkanymi i nie zamieszkanymi znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), 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.

- **Mieszkania zamieszkane stale bądź czasowo**

Za mieszkania zamieszkane 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 zamieszkane 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 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:
- *spółdzielni mieszkaniowych* – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu);

Informacje o mieszkaniach użytkowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych dotyczą mieszkań, do których prawo własności zostało nabyte w 2003 r. jak również lokali mieszkalnych, dla których zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 z 2001 r. - ze zmianami) ustanowiono odrębną własność.

Prezentowane dane obejmują informacje o mieszkaniach stanowiących odrębną własność członków spółdzielni, którym przysługiwało lokatorskie (art. 12 ww. ustawy) lub własnościowe (art. 39 ww. ustawy) prawo do lokalu spółdzielczego;

- *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;
- *zakładów pracy* – sektora publicznego i prywatnego;
- *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.;
- *towarzystw budownictwa społecznego*;

- *osób fizycznych* – mieszkania, do których prawo własności posiada osoba fizyczna (jedna lub więcej), przy czym osoba ta:
 - może być właścicielem całej nieruchomości, np. indywidualny dom jednorodzinny,
 - może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako właściciel lokalu mieszkalnego np. znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym objętym wspólnotą mieszkaniową. Zaliczono tu również mieszkania w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, dla których na mocy ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione odrębne prawo własności na rzecz osoby fizycznej (osób fizycznych) ujawnione w księdze wieczystej.
- *pozostałych podmiotów* – mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, mieszkania stanowiące własność instytucji wyznaniowych, stowarzyszeń, partii, związków zawodowych 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 - przedpokoi, 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 mieszkalnym lub gospodarczym (pracownie artystyczne, pomieszczenia rekreacyjne itp. – jeżeli nie prowadziło do nich oddzielne wejście z ulicy, podwórza lub ogólnodostępnego korytarza) 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.

- **Budynek mieszkalny**

Budynek mieszkalny jest to obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

- **Wypożyczenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne**

Obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp splukiwany, 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 splukiwany – 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.

- **Modernizacja oraz remonty budynków mieszkalnych**

Informacje o modernizacji i 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 modernizacji i remontów zakończonych w roku sprawozdawczym.

Efekty rzeczowe wykonanych prac zilustrowano:

- w zakresie modernizacji - 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;
- w zakresie remontów - 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.

Pod pojęciem **modernizacji** budynku rozumie się doprowadzenie do budynków i mieszkań instalacji sanitarno – technicznych (wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz sieciowy), a których budynki i mieszkania w tych budynkach wcześniej nie posiadały.

Pod pojęciem **remontu kapitalnego** budynku rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkowi (mieszkańcu) 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.

Dane o przeprowadzonych i zakończonych remontach, nie obejmują wymiany instalacji i remontu dachów, które nie są traktowane jako remont kapitalny.

- **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 2005 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 2005 r.
 - liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2005 r.;
 - liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2005 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.

Przedstawione informacje dotyczą wyłącznie dodatków mieszkaniowych fizycznie wypłaconych w 2005 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

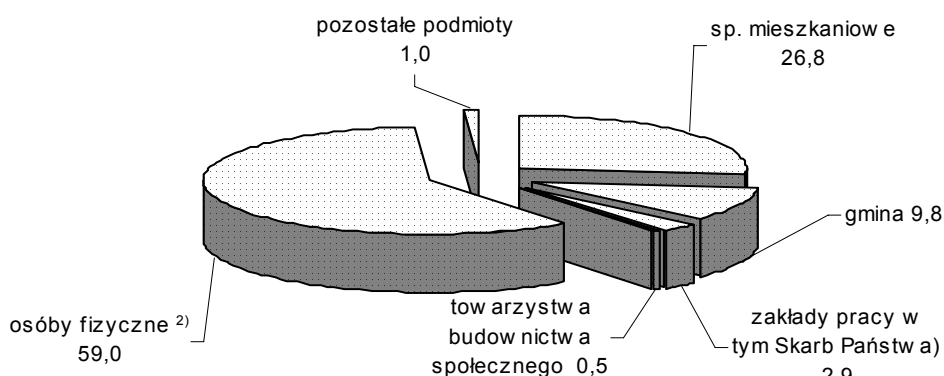
Uwaga:

Ze względu na elektroniczną technikę przetwarzania danych, w niektórych przypadkach sumy składników mogą się różnić od podanych wielkości „ogółem”.

GOSPODARKA MIESZKANIOWA W 2005 R.

Zasoby mieszkaniowe kraju będące w posiadaniu: spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy, товариств будownictwa społecznego, osób fizycznych i pozostałych podmiotów wykazane na koniec grudnia 2005 r. obejmowały **12,8 mln mieszkań**, w których było **47,1 mln izb o powierzchni użytkowej 885,1 mln m²**.

STRUKTURA WŁASNOŚCI MIESZKAŃ W 2005 R. (w %)¹⁾



W porównaniu do 2004 r. przybyło 92,7 tys. mieszkań (tj. o ok. 0,7% więcej stanu zasobów), 9567,8 tys. m² powierzchni użytkowej (ok. 1,1%) 398,9 tys. izb (ok. 0,9%).

Przyrost mieszkań był m. in. efektem inwestycji z nowego budownictwa, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących jak również zagospodarowania powierzchni niemieszkalnych

Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było w miastach.

W 2005 r. nastąpiły zmiany w podziale terytorialnym kraju, w wyniku czego 2,1 tys. mieszkań zostało przeklasyfikowanych z zasobów wiejskich do miast.

Dynamika przyrostu mieszkań w miastach i na terenach wiejskich była zbliżona. Liczba mieszkań w miastach w porównaniu do 2004 r. powiększyła się o 65,1 tys., (co stanowi wzrost o 0,8%), a na terenach wiejskich o 27,2 tys. tj. o 0,7% (przed rokiem odpowiednio: 0,7% i 0,6%).

W pięciu największych miastach: Warszawa, Łódź, Kraków, Wrocław i Poznań, gdzie mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej, skupionych było ok. 21,5% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich oraz ok. 14,5% ogółu mieszkań w kraju (w obu przypadkach o 0,5% więcej niż w 2004 r.).

¹⁾ Wszystkie wskaźniki wyliczono z pełnych liczb bezwzględnych bez zaokrągleń

²⁾ Mieszkania będące własnością osób fizycznych w budynkach stanowiących ich własność i w budynkach wielomieszkaniowych, objętych wspólnotą mieszkaniową.

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.

Podobnie jak w ubiegłym roku wykazano, że im większe miasto, tym mniejsza liczba izb w mieszkaniu, np. w miastach poniżej 10 tys. ludności przeciętnie w mieszkaniu znajdowało się 3,85 izb, a powyżej 200 tys. ludności - 3,29.

Natomiast przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie¹ na terenach wiejskich wyniosła 4,08 i kształtowała się powyżej średniej krajowej (3,69) oraz średniej dla miast (3,50).

Średnia wielkość mieszkania wyrażona powierzchnią użytkową wynosiła w grudniu 2005 r. 69,3 m² i była o 0,3 m² większa niż przed rokiem. Mieszkania na wsi były średnio o 23,7 m² większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą 85,2 m² dla wsi oraz 61,5 m² dla miast).

W połowie województw w kraju powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 68 m². Największe mieszkania znajdowały się podobnie jak w ubiegłym roku w województwach: podkarpackim (77,1 m²), opolskim (76,6m²) i wielkopolskim (76,5 m²)²

Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę³ wzrosła o 0,3 m² i w 2005 r. wyniosła 23,2 m², przy czym była większa na wsi niż w miastach o ok. 7% (w 2004 r. 8%) (odpowiednio wzrost w miastach z 22,2 m² do 22,5 m², na wsi z 24,1 m² do 24,3 m²). Wskaźnik charakteryzujący tę wielkość w układzie regionalnym wahał się od 20,8 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 24,4 m² w mazowieckim i opolskim.

Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią występują również w przypadku stopnia zaludnienia mieszkań (liczba osób na 1 mieszkanie). Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione od mieszkań miejskich, i tak na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,73 osoby, zaś na wsi – 3,51.

Najwięcej osób w 1 mieszkaniu⁴ znajdowało się w województwie podkarpackim (3,49) najmniej zaś w województwach: łódzkim (2,72), mazowieckim (2,75), śląskim (2,80) i dolnośląskim (2,86).

¹ Patrz Mapa „Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2005 r.”

² Patrz Mapa „Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) 1 mieszkania w układzie przestrzennym w 2005 r.”

³ Patrz Mapa „Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) na 1 osobę w układzie przestrzennym w 2005 r.”

⁴ Patrz Mapa „Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2005 r.”

Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne

Najwięcej mieszkań wyposażonych było w wodociąg (95,1%), w mniejszym stopniu w ustęp, łazienkę, w co drugim mieszkaniu podłączona była instalacja gazowa. Mieszkania wiejskie były zdecydowanie gorzej wyposażone w w/w urządzenia niż mieszkania na terenach miast.

Sytuację w zakresie wyposażenia mieszkań przedstawia poniższa tablica:

Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2005 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz sieciowy	centralne ogrzewanie
- Polska liczba mieszkań w tys.	12 776,1	12 149,0	11 175,0	11 031,6	7 086,9	9 882,4
w % ogółu mieszkań	100,0	95,1	87,5	86,3	55,5	77,4
- Miasta liczba mieszkań w tys.	8 580,2	8 448,5	8 091,1	7 890,5	6 348,4	7 218,9
w % ogółu mieszkań	100,0	98,5	94,3	92,0	74,0	84,1
- Wieś liczba mieszkań w tys.	4 195,9	3 700,5	3 083,9	3 141,1	738,5	2 663,5
w % ogółu mieszkań	100,0	88,2	73,5	74,9	17,6	63,5

Poziom wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje w układzie regionalnym ilustrują mapki.⁵

Forma własności zasobów mieszkaniowych⁶

W 2005 r. wzrosła o ok. 252 tys. liczba mieszkań będących własnością osób fizycznych, znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i w budynkach wielomieszkaniowych, objętych wspólnotą mieszkaniową. Dysponowały one ok. 7,5 mln mieszkań, co stanowi ok. 59% ogółu zasobów mieszkaniowych.

Drugą pod względem liczebności grupę zasobów stanowiły mieszkania spółdzielni mieszkaniowych – ok. 3,4 mln mieszkań (26,8% ogółu – o 0,5% mniej niż w 2004 r.). W dalszej kolejności mieszkania: gminne – ok. 1,2 mln (9,8% - spadek o 0,6%), zakładowe – ok. 373 tys. (2,9% - spadek o 0,8%), товариств budownictwa społecznego - ok. 62 tys. (0,5% - wzrost o 0,1%) i pozostałych podmiotów – ok. 126 tys. (1% - wzrost o 0,2%).

W miastach dominowały mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych i osób fizycznych. Obejmowały one ponad 81% wszystkich zasobów aglomeracji miejskich.

Na wsi ponad 93,4% mieszkań było własnością osób prywatnych. Udział pozostałych właścicieli mieszkań w zasobach wiejskich wahał się od 0,03% w tbs do 2,7% w zakładach pracy.

⁵ Patrz Mapki „Struktura wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarno – techniczne w układzie przestrzennym w 2005 r. w miastach i na wsi”

⁶ Patrz Mapa „Zasoby mieszkaniowe według form własności w układzie przestrzennym w 2005 r.”

Struktura zasobów mieszkaniowych w układzie rodzajowym i przestrzennym jest wynikiem m. in. poziomu rozwoju gospodarczego danego rejonu, aktywności budowlanej inwestorów, preferencji na różne formy budownictwa, stanu zamożności ludności kreującego popyt na mieszkania. Z tych też powodów wyodrębnić można obszary, na których skoncentrowały się w większym stopniu zasoby osób fizycznych. Obejmowały one tereny południowej Polski, gdzie udział tych mieszkań w ogólnej liczbie zasobów należących do prywatnych właścicieli, wyniósł ponad 70%. Należą do nich województwa: podkarpackie (74,1%), świętokrzyskie (71,3%) i małopolskie (72%).

Nadal najmniej mieszkań stanowiących własność prywatną znajdowało się w województwach: śląskim (49,7%), zachodniopomorskim (50,8%) i dolnośląskim (51,4%).

Najwyższy odsetek mieszkań spółdzielczych odnotowano w województwach: śląskim (31,7%), podlaskim (31,3%), łódzkim (29,7%) i mazowieckim (29,6%), najmniej natomiast w województwach: podkarpackim i opolskim (po 21%).

Udział mieszkań gminnych wahał się od 3,9% w województwie podkarpackim do 18,3% w dolnośląskim.

Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

W latach 2004 - 2005r. kontynuowany był proces nabywania przez osoby fizyczne mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. W 2005 r. gminy sprzedały 43 592 mieszkań, spółdzielnie mieszkaniowe – 2750, Skarb Państwa – 16183, zakłady pracy - 10555 zaś pozostałe podmioty – 5221.

W tym okresie na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego użytkowanych było 2 450,6 tys. mieszkań (co stanowi ok. 72% ogółu mieszkań spółdzielczych).

Jak już wspomniano, czołową pozycję pod względem liczebności zasobów mieszkaniowych zajmowały osoby fizyczne, które są właścicielami mieszkań zarówno w budynkach będących ich własnością, jak i w budynkach wielomieszkaniowych objętych **wspólnotą mieszkaniową**.

Rozwój wspólnot mieszkaniowych postępuje w miarę nabywania na własność mieszkań przez lokatorów. Wykazano, że w 2005 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością osób fizycznych było 1404,7 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi ok. 18,6% ogółu wszystkich mieszkań należących do prywatnych właścicieli.

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:

- gminnych 69,9%,
 - zakładów pracy 12,0%,
 - Skarbu Państwa 9,6%,
 - spółdzielni mieszkaniowych 0,5%,
 - nowego inwestora 6,8%,
 - zasobów innych 1,2%.
-

Strukturę udziału mieszkań osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową (w ogólnej masie zasobów prywatnych) w układzie regionalnym przedstawia tablica (w %).

- Województwa	Mieszkania osób fizycznych:	
	ogółem	w tym w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową
Dolnośląskie	51,4	30,8
Kujawsko-pomorskie	57,8	15,5
Lubelskie	70,6	8,7
Lubuskie	58,1	27,7
Łódzkie	54,7	16,0
Małopolskie	72,0	15,6
Mazowieckie	56,7	24,2
Opolskie	64,9	21,8
Podkarpackie	74,1	7,9
Podlaskie	60,4	9,2
Pomorskie	53,9	29,3
Śląskie	49,7	16,7
Świętokrzyskie	71,3	10,4
Warmińsko-mazurskie	56,9	28,0
Wielkopolskie	62,8	12,3
Zachodniopomorskie	50,8	34,7

W omawianym okresie prywatyzacja obejmowała również mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych przez poszczególne podmioty osobom fizycznym. W 2005 r. sprzedano ogółem ok. 3,7 tys. lokali mieszkalnych, tj. o 3,9 tys. mieszkań mniej niż w 2003 r.

Najwięcej, bo aż 51,1% transakcji sprzedaży dokonały gminy. Zakłady pracy sprzedały osobom fizycznym ok. 0,9 tys. mieszkań (co stanowi 23,7% ogółu mieszkań sprzedanych). Udział sprzedaży przez inne podmioty wynosił: spółdzielnie mieszkaniowe – 12,3%, pozostałe podmioty – 8,1% i Skarb Państwa – 4,0%.

Natomiast poniższa tablica przedstawia **procentowy udział mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w układzie regionalnym**.

- Województwa	W domach wielorodzinnych	W budynkach mieszkalnych sprzedanych
POLSKA	100,0	100,0
Dolnośląskie	14,1	11,5
Kujawsko-pomorskie	5,2	5,6
Lubelskie	3,2	3,3
Lubuskie	4,0	6,1
Łódzkie	4,5	3,8
Małopolskie	3,9	9,3
Mazowieckie	15,2	5,8
Opolskie	3,6	3,0
Podkarpackie	1,9	2,6
Podlaskie	1,3	1,1
Pomorskie	10,0	5,2
Śląskie	12,7	8,8
Świętokrzyskie	1,7	11,9
Warmińsko-mazurskie	4,9	7,3
Wielkopolskie	6,5	4,5
Zachodniopomorskie	7,2	10,2

- Zaległości w opłatach za mieszkania

Na koniec 2005 r. udział liczby lokatorów zalegających z opłatami (do ogółu lokatorów) w poszczególnych zasobach wynosił:

- gminnych 39,5% - na sumę zaległości ok. 545 mln zł
- spółdzielczych 30,9% na sumę zaległości ok. 858 mln zł
- Skarbu Państwa 35,2% na sumę zaległości ok. 39 mln zł
- zakładów pracy 28,8% na sumę zaległości ok. 70 mln zł.
- w zasobach osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 12,5% na sumę zaległości ok. 229 mln zł,
- pozostałych podmiotów 25,1% na sumę zaległości ok. 15 mln. zł.

Poniżej przedstawiono w układzie regionalnym liczbę lokatorów zalegających z opłatami za mieszkanie według ich własności.

Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkanie w układzie regionalnym przedstawia poniższa tablica (w % do ogółu zasobów).

Województwa	Mieszkania stanowiące własność:					
	gmin	spółdzielni mieszkaniowych	zakładów pracy	Skarbu Państwa	osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	pozostałych podmiotów
POLSKA	39,5	30,9	28,8	35,2	12,5	25,1
Dolnośląskie	37,8	27,2	20,3	33,0	9,6	24,2
Kujawsko-pomorskie	37,0	26,0	34,2	32,0	12,9	26,8
Lubelskie	44,6	42,6	21,2	18,2	14,5	20,0
Lubuskie	42,1	36,7	13,9	20,4	12,0	47,9
Łódzkie	10,0	34,4	30,1	27,7	11,4	29,9
Małopolskie	31,6	31,6	29,5	11,2	12,8	13,3
Mazowieckie	302,	32,1	24,2	52,7	14,4	35,1
Opolskie	50,2	38,6	14,7	23,6	12,8	20,9
Podkarpackie	30,6	28,5	12,6	5,7	13,1	22,9
Podlaskie	32,9	26,4	20,0	30,5	17,2	25,8
Pomorskie	55,3	29,3	19,8	32,6	13,9	17,4
Śląskie	41,6	31,1	38,2	17,0	9,2	21,4
Świętokrzyskie	41,6	30,7	27,3	2,7	12,3	33,5
Warmińsko-mazurskie	44,6	32,6	22,9	36,8	15,6	24,7
Wielkopolskie	35,9	24,8	18,3	34,5	11,2	22,3
Zachodniopomorskie	43,6	28,5	25,4	45,9	14,9	25,3

Na 20 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych, ok. 51% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania: gminne, 30% - mieszkań spółdzielni mieszkaniowych, 9% - zakładów pracy, 7% - osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, 1,3% - Skarbu Państwa, a 1,6% - pozostałych podmiotów. W ponad 91% (we wszystkich formach własności) postępowania te spowodowane były zaległościami w opłatach za mieszkanie.

W 2005 r. wykonano eksmisji z ok. 4 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo ok. 47% dotyczyło zasobów gminnych, a 42% spółdzielczych.

- Remonty i modernizacje zasobów mieszkaniowych

Sukcesywnie prowadzono remonty kapitalne budynków mieszkalnych. Na 3,2 tys. mieszkań, w których remont ten, był bezpośrednio wykonywany, największy udział dotyczył zasobów wspólnot mieszkaniowych (40,8%), gminnych (30,0%), zakładów pracy (13,2%) i spółdzielni mieszkaniowych (10,8%).

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

Poniższe zestawienie charakteryzuje rozmiary tych remontów.

Liczba mieszkań bezpośrednio wyremontowanych w 2005 r.

- - - Wyszczególnienie -	Po remontach kapitalnych	Po robotach remontowych nie stanowiących remontu kapitalnego		
		wymiana wszystkich bądź niektórych instalacji	remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
		w tysiącach		
W zasobach; gmin	974	23,6	15,3	36,2
spółdzielni mieszkaniowych	349	164,9	49,8	332,1
Skarbu Państwa	119	1,1	1,2	2,3
zakładów pracy	430	6,3	3,6	5,8
osób fizycznych w budynkach wspólnotowych	1323	188,9	58,8	231,5
pozostałych podmiotów	51	0,4	0,1	0,5

Wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji przeprowadzono w 382,1 tys. mieszkań, co stanowiło 63,8% ogółu mieszkań w budynkach wyremontowanych, remont dachu w 128,7 tys. mieszkań (co stanowiło 23,3%) a wymianę stolarki budowlanej w 608,5 tys. mieszkań (39,8%).

W 2005 r. zmodernizowano 40,2 tys. mieszkań, co kształtowało się następująco:

- w zasobach mieszkaniowych należących do wspólnot mieszkaniowych 48,1%
- w zasobach mieszkaniowych należących do spółdzielni mieszkaniowych 31,7%
- w zasobach mieszkaniowych należących do gminnych 13,7%
- w zasobach mieszkaniowych należących do zakładów pracy 4,3%
- w zasobach mieszkaniowych należących do Skarbu państwa 2,0%
- w zasobach pozostałych podmiotów 0,2%

Modernizacji dokonano także w zakresie instalacji techniczno-sanitarnych. Do sieci wodociągowej podłączono bezpośrednio 8,1 tys. mieszkań, kanalizacyjnej – 9,7 tys., gazowej – 6,5 tys., w 12,2 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie, a w 13,8 tys. doprowadzono ciepłą wodę. Najwięcej prac modernizacyjnych przeprowadzono w mieszkaniach w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych (48,1%) oraz mieszkań spółdzielczych (31,7%).

Dodatki mieszkaniowe⁷

Nadal pomoc socjalna związana z ponoszonymi przez lokatorów wydatkami z tytułu zajmowanego mieszkania, była jedną z form pomocy realizowanej przez gminy w ramach środków przeznaczonych na pomoc rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

W roku 2005 wypłacono ponad 9,2 mln dodatków mieszkaniowych, co stanowi w porównaniu do 2004 r. spadek o ok.7%. Łączna kwota wypłat wyniosła 1,2 mld zł, tj. ok. 10% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie kształtowała się na poziomie 135,1 zł i w stosunku do poprzedniego roku była mniejsza o 4,6 zł.

Najwięcej wypłaconych dodatków odnotowano dla użytkowników lokali spółdzielczych (37,8% wszystkich dodatków) i gminnych (36,3%), najmniej zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (1,2%).

⁷ Patrz Mapa „Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych w 2005 r. według form własności w układzie przestrzennym”
