

**GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY**

**GOSPODARKA  
MIESZKANIOWA  
W 2009 R.**

Warszawa październik 2010 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:*

**Agnieszki Matulskiej – Bachura – Zastępcy Dyrektora Departamentu**

*Deputy 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:*

**CIS - Zakład w Łodzi**

*CIS – Subsidiary in Łódź*

## PRZEDMOWA

*Prezentujemy Państwu roczną publikację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, której celem jest przedstawienie przestrzennego zróżnicowania zasobów mieszkaniowych kraju w 2009 roku.*

*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 2009 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, i Towarzystw Budownictwa Społecznego) podano z uwzględnieniem m. in. liczby mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, ich powierzchni użytkowej, procesów prywatyzacji, remontów, zaległości w opłatach za mieszkanie, eksmisji, spłat 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 składa się z trzech części: uwag metodycznych zawierających m.in. opis źródeł informacji oraz definicje pojęć, części analitycznej interpretującej wyniki badań, natomiast dane statystyczne (w przekrojach wojewódzkich) przedstawiono w formie tabelarycznej.*

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

*Zastępca Dyrektora  
Departamentu Handlu i Usług  
Agnieszka Matulska - Bachura*

## SPIS TREŚCI

	<b><u>Tabl.</u></b>
Przedmowa.....	x
Uwagi metodyczne.....	x
Zasoby mieszkaniowe w 2009 r. ....	x
 <b><i>TABLICE</i></b>	
Dane zbiorcze o zasobach mieszkaniowych i warunkach mieszkaniowych ludności.....	I
 <b>A. NA PODSTAWIE BILANSU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH</b>	
Zasoby mieszkaniowe w 2009 r. ....	1
Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne .....	2
Zasoby mieszkaniowe w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców.....	3
 <b>B. NA PODSTAWIE BIEŻĄCEJ SPRAWOZDAWCZOŚCI</b>	
 <b>KOMUNALNE ZASOBY MIESZKANIOWE</b>	
Komunalne zasoby mieszkaniowe w 2009 r. ....	1(4)
Mieszkania w zasobach gminnych, w których w 2009 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(5)
Mieszkania socjalne w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność gmin w 2009 r. ....	3(6)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez gminy w latach 2008 – 2009.....	4(7)
Mieszkania komunalne w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości w latach 2008 – 2009.....	5(8)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwrócone przez gminy dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2008 – 2009.....	6(9)
Zasoby mieszkaniowe gmin przejęte od innych podmiotów w latach 2008 – 2009.....	7(10)
Zasoby mieszkaniowe gmin przekazane innym jednostkom w latach 2008 – 2009.....	8(11)
Zasoby mieszkaniowe gmin przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2008 – 2009.....	9(12)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych w 2009 r. ....	10(13)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność gmin.....	11(14)
Remonty mieszkań w budynkach gmin w 2009 r. A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	12A(15)

Remonty mieszkań w budynkach gmin w 2009 r.	
B - Związane z podwyższeniem standardu .....	12B(16)

## **ZASOBY MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH**

Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r. ....	1(17)
Mieszkania niezamieszkane oraz liczba członków w spółdzielniach mieszkaniowych w 2009 r. ....	2(18)
Mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, w których w 2009 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	3(19)
Mieszkania użytkowane na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r. ....	4(20)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez spółdzielnie mieszkaniowe w latach 2008 – 2009.....	5(21)
Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości w latach 2008 – 2009.....	6(22)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przejęte od innych podmiotów w latach 2008 – 2009.....	7(23)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przekazane innym jednostkom w latach 2008 – 2009.....	8(24)
Zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2008 – 2009.....	9(25)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r. ....	10(26)
Zaległości w spłatach kredytu mieszkaniowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r. ....	11(27)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych.....	12(28)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r.	13A(29)
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych w 2009 r.	13B(30)
B - Związane z podwyższeniem standardu .....	

## **ZASOBY MIESZKANIOWE SKARBU PAŃSTWA**

Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa w 2009 r. ....	1(31)
Mieszkania w zasobach Skarbu Państwa, w których w 2009 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(32)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez Skarb Państwa w latach 2008 – 2009.....	3(33)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości przez Skarb Państwa w latach 2008 – 2009.....	4(34)

Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwróconych przez Skarb Państwa dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2008 – 2009.....	5(35)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przejęte od innych podmiotów w latach 2008 – 2009.....	6(36)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przekazane innym jednostkom w latach 2008 – 2009.....	7(37)
Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2008 – 2009.....	8(38)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach Skarbu Państwa w 2009 r. ....	9(39)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa .....	10(40)
Remonty mieszkań w budynkach Skarbu Państwa w 2009 r. A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	11A(41)
Remonty mieszkań w budynkach Skarbu Państwa w 2009 r. B - Związane z podwyższeniem standardu .....	11B(42)
<b>ZASOBY MIESZKANIOWE ZAKŁADÓW PRACY</b>	
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy w 2009 r. ....	1(43)
Mieszkania w zasobach zakładów pracy, w których w 2009 r. zachodził przypadek zmiany lokatora.....	2(44)
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane przez zakłady pracy w latach 2008 – 2009.....	3(45)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości przez zakłady pracy w latach 2008 – 2009.....	4(46)
Mieszkania w budynkach mieszkalnych zwróconych przez zakłady pracy dawnym indywidualnym właścicielom bądź spadkobiercom w latach 2008 – 2009.....	5(47)
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przejęte od innych podmiotów w latach 2008 – 2009.....	6(48)
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przekazane innym jednostkom w latach 2008 – 2009.....	7(49)
Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2008 – 2009.....	8(50)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach zakładów pracy w 2009 r. ....	9(51)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność zakładów pracy .....	10(52)
Remonty mieszkań w budynkach będących własnością zakładów pracy w 2009 r. A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	11A(53)
Remonty mieszkań w budynkach będących własnością zakładów pracy w 2009 r. B - Związane z podwyższeniem standardu .....	11B(54)

## **ZASOBY MIESZKANIOWE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

Zasoby mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2009 r. ....	1(55)
Mieszkania niezamieszkane w budynkach wspólnot mieszkaniowych w 2009 r. ..	2(56)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych w 2009 r. ....	3(57)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych .....	4(58)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w 2009 r.	5A(59)
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych w 2009 r.	5B(60)
B - Związane z podwyższeniem standardu .....	

## **ZASOBY MIESZKANIOWE TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)**

Zasoby mieszkaniowe TBS-ów w 2009 r. ....	1(61)
Mieszkania w zasobach TBS, w których w 2009 r. zachodził przypadek zmiany lokatora .....	2(62)
Zasoby mieszkaniowe TBS przejęte od innych podmiotów w latach 2008 – 2009	3(63)
Zasoby mieszkaniowe TBS przekazane innym jednostkom w latach 2008 – 2009.	4(64)
Zasoby mieszkaniowe TBS przeznaczone na cele niemieszkalne w latach 2008 – 2009.	5(65)
Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach TBS w 2009 r. ....	6(66)
Działania eksmisyjne w 2009 r. w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS .....	7(67)
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych TBS w 2009 r.	8A(68)
A - Instalacji/elementów budowlanych już istniejących .....	
Remonty mieszkań w budynkach mieszkalnych TBS w 2009 r.	8B(69)
B - Związane z podwyższeniem standardu .....	
Grunty przekazane inwestorom oraz znajdujące się w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2009 r. ....	70
Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2009 r. ....	71



## UWAGI METODYCZNE

W *części A* — przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych i niektóre informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe na podstawie wtórnego opracowania statystycznego: Bilansu Zasobów Mieszkaniowych za 2009 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. Ustalony w wyniku tych zmian stan zasobów na koniec roku sprawozdawczego jest automatycznie stanem otwarcia bilansu dla roku następnego.

W bilansie zasobów mieszkaniowych w 2009 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.

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 m<sup>2</sup>, 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. W 2009 r.

obowiązek statystyczny zrealizowało około 86% jednostek objętych badaniem. Ogólna liczba badanych mieszkań wyniosła 5 929 tys.

**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 2009 rok**

W 2009 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 131 425 jednostek, wybranych według odpowiednich założeń z Bazy Jednostek Statystycznych. Należało uzyskać próbę stanowiącą około 32% liczebności operatu. Dokonano alokacji próby umożliwiającej uogólnianie wyników na poziomie powiatów, stosując algorytm tzw. alokacji stałoprecyzyjnej z pracy B. Lednicki, J. Wesołowski (Lokalizacja próby pomiędzy podpopulacje, Wiadomości Statystyczne nr 9, 1994). Algorytm ten pozwala uzyskać jednakowy poziom precyzji uogólnień wartości globalnej wybranej cechy w zdefiniowanych na potrzeby badania podzbiorach populacji. W realizacji algorytmu użyto danych z poprzedniej edycji badania, na podstawie których oszacowano współczynniki zmienności dla cechy „liczba mieszkań” w podpopulacjach (powiatach).

Na podstawie uzyskanej alokacji przeprowadzono losowanie próby w warstwach (powiatach) zgodnie ze schematem losowania prostego bez zwracania, otrzymując próbę o liczebności 41 760 jednostek.

## Algorytm uogólniania wyników badania wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2009 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 41 760 jednostek sprawozdania złożyło 37 619 jednostek.

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 zamieszkanych i niezamieszkanych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

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

### Mieszkanie

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

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

### Mieszkania zamieszkane stale

*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.

### Mieszkania zamieszkane czasowo

*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:

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

w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich;;

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

## **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 m<sup>2</sup>.

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, alków, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczemu 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, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>. Są to lokale wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Zajmowane są na podstawie umowy najmu na taki lokal. Przeznaczone są dla rodzin, które znalazły się w niedostatku.

### **Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne**

Obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, 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,
- liczbą mieszkań w budynkach, do których doprowadzono instalacje sanitarno-techniczne (wodociąg, kanalizację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz sieciowy i zbiorcze anteny telewizyjne), a których określone budynki i mieszkania w tych budynkach wcześniej nie posiadały;

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

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

## **Zaległości w opłatach za mieszkanie i w spłatach kredytu mieszkaniowego**

Informacje o zaległościach w opłatach za mieszkanie obejmują dane o liczbie głównych lokatorów zalegających z bieżącymi opłatami za mieszkanie, z wydzieleniem lokatorów zalegających 3 miesiące i dłużej, oraz dane o łącznej sumie zaległości z tytułu nieuiszczonych opłat, ustalone według stanu w dniu 31 XII 2009 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 2009 r.
- ♦ liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2009 r.;
- ♦ liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2009 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 2009 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

## **CZĘŚĆ A**

### **ZASOBY MIESZKANIOWE W 2009 R.**

Zasoby mieszkaniowe kraju liczyły na koniec grudnia 2009 r. **13,3 mln mieszkań**, w których znajdowało się **49,3 mln izb** o **powierzchni użytkowej 938,5 mln m<sup>2</sup>**. W wyniku zmian w podziale administracyjnym kraju, 5,5 tys. mieszkań zostało przeklasyfikowanych z zasobów wiejskich do miast.

W 2009 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 152,1 tys. mieszkań (wzrost o 1,2%), 15 063,3 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 1,6%) powierzchni użytkowej i 619,5 tys. (wzrost o 1,3%) izb. Dynamika przyrostu mieszkań kształtowała się na podobnym poziomie zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich, przy czym w miastach liczba mieszkań wzrosła o 1,3% (co stanowi wzrost o 112,5 tys.), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 39,7 tys. tj. 0,9%.

Przyrost liczby 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 pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu, gdzie mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej, skupionych było 22,1% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich (o 0,2 pkt % więcej niż przed rokiem).

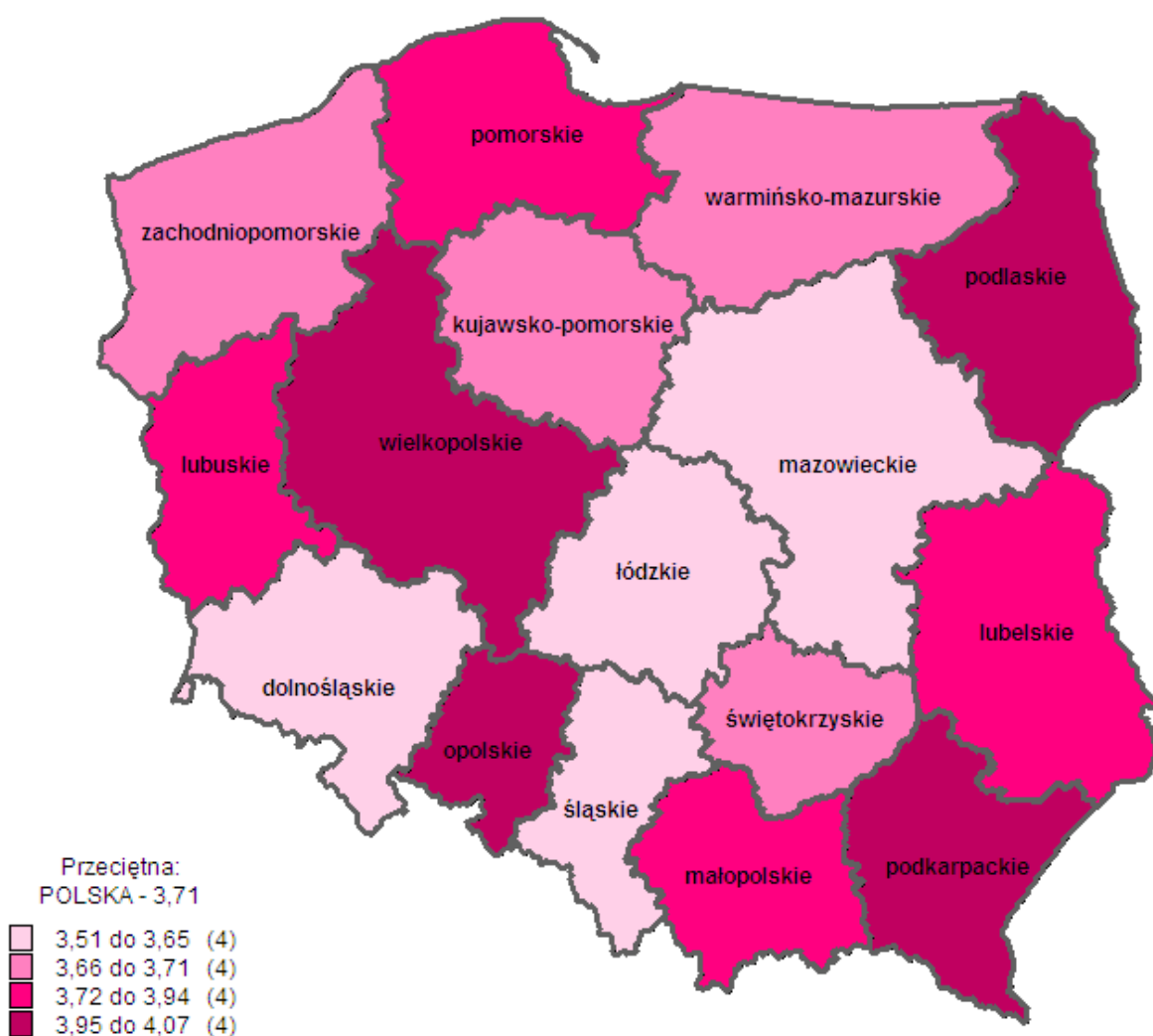
W 2009 roku największy wzrost liczby mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim (o 1,9% w stosunku do 2008r., co stanowi ok. 24% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju). Natomiast najmniejszy przyrost liczby mieszkań odnotowano w województwach świętokrzyskim (o 0,4%) i opolskim (o 0,5%).

W 2009 roku warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie w porównaniu z poprzednimi latami, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących 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 3,71, w tym w miastach 3,50, a na wsi 4,14.

Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim 3,52 i łódzkim 3,51, a najwyższe w województwach: podlaskim 3,95, wielkopolskim 3,96, podkarpackim 3,98 i opolskim 4,07.

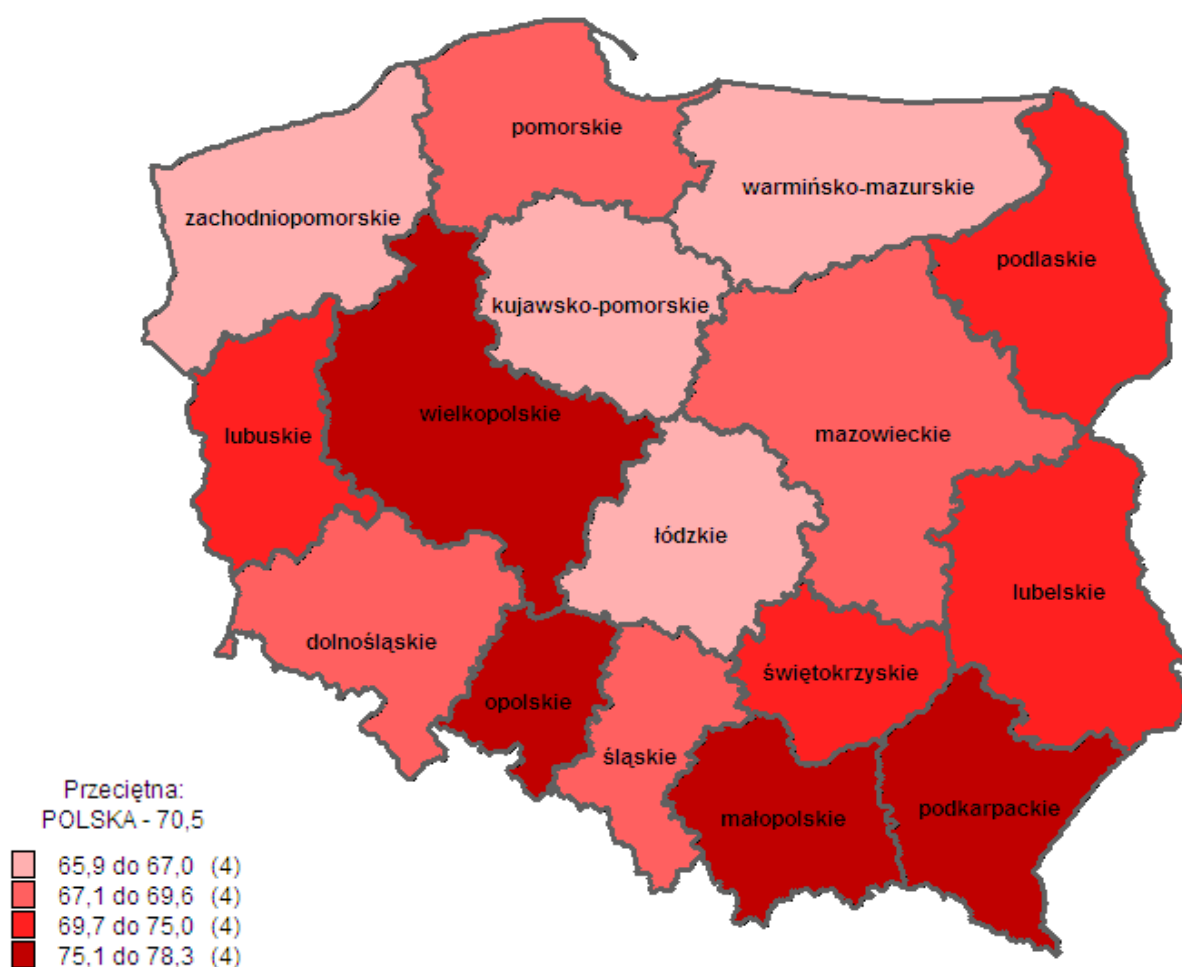
**PRZECIĘTNA LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2009 R.**



Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2009 r. 70,5 m<sup>2</sup> i wzrosła o 0,3 m<sup>2</sup> w porównaniu do roku poprzedniego. Mieszkania na wsi były średnio o 24,7 m<sup>2</sup> większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 87,2 m<sup>2</sup> a dla miast 62,5 m<sup>2</sup>).

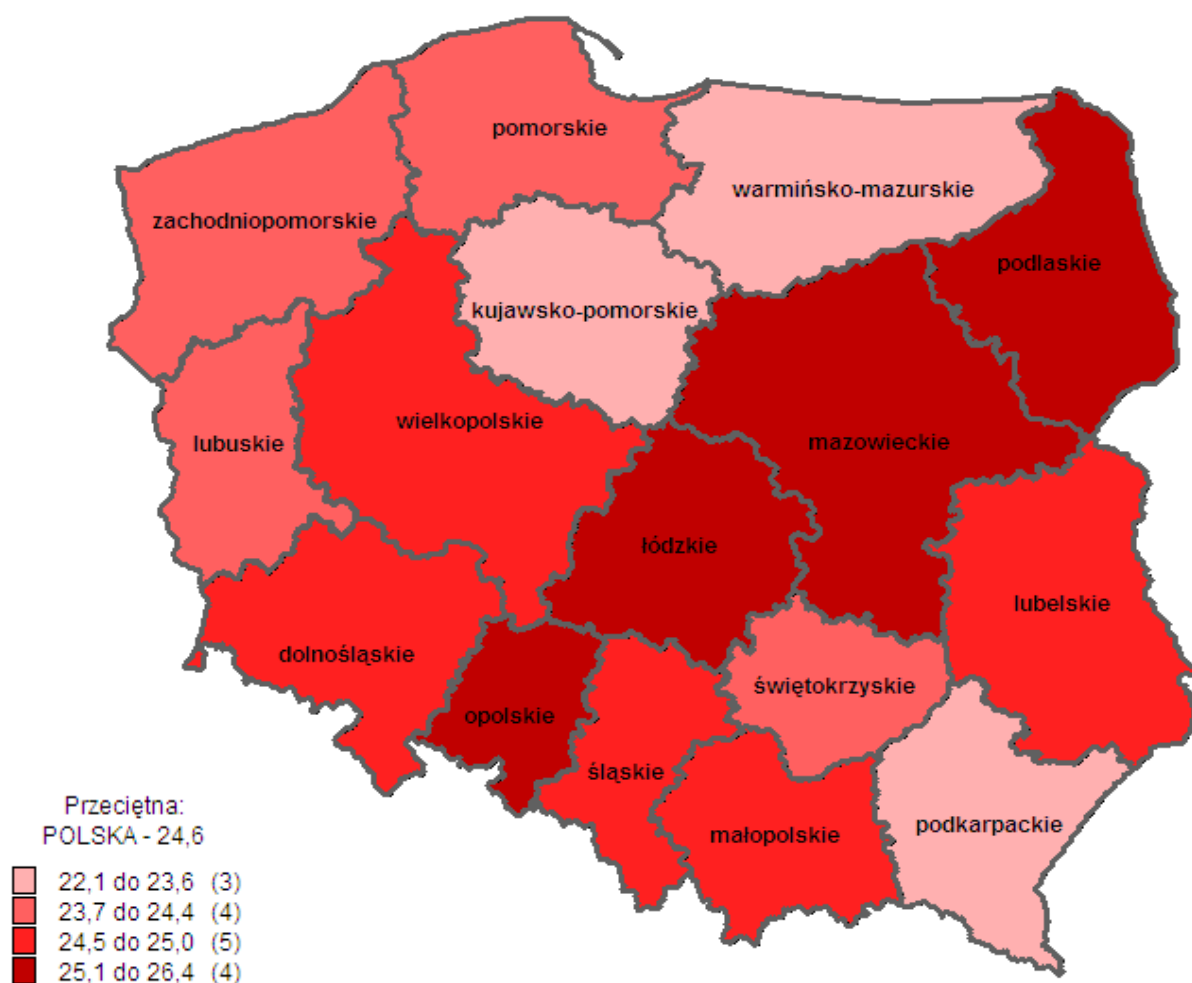
W dziewięciu województwach przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 70 m<sup>2</sup>. Największe mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim (78,3 m<sup>2</sup>), wielkopolskim (77,9 m<sup>2</sup>) i opolskim (77,5 m<sup>2</sup>).

**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M<sup>2</sup>) 1 MIESZKANIA  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2009 R.**



Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym o 0,4 m<sup>2</sup> i wyniosła 24,6 m<sup>2</sup> (w miastach z 23,6 m<sup>2</sup> do 24,0 m<sup>2</sup> na wsi z 25,1 m<sup>2</sup> do 25,4 m<sup>2</sup>). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 22,1 m<sup>2</sup> w województwie warmińsko-mazurskim do 26,4 m<sup>2</sup> w mazowieckim.

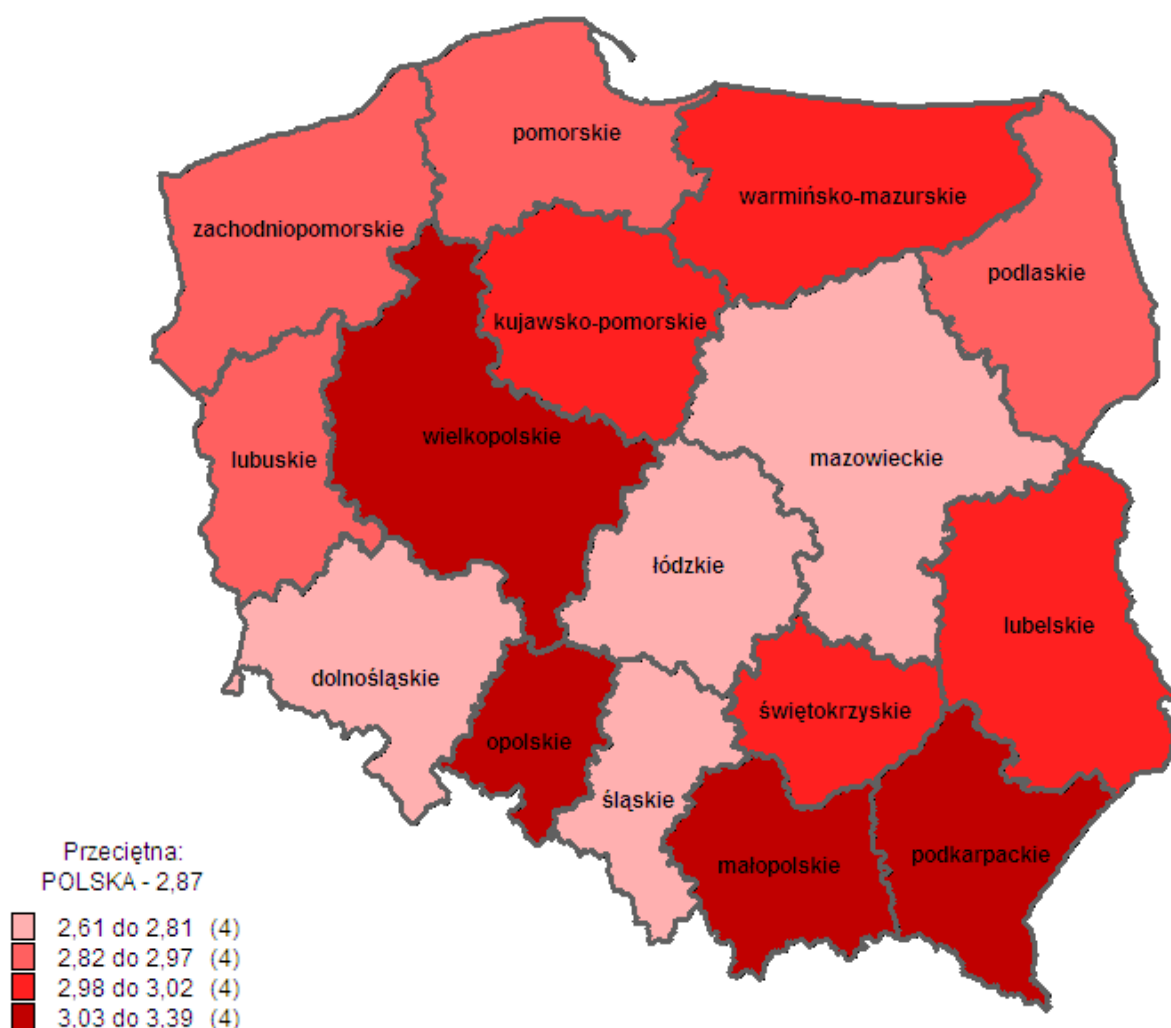
**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M<sup>2</sup>) NA 1 OSOBĘ  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2009 R.**



Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczą również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione od mieszkań miejskich, i tak na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,60 osoby, zaś na wsi 3,43, przy przeciętnej dla Polski 2,87.

Najwięcej osób przypadało na 1 mieszkanie w województwach podkarpackim 3,39 i wielkopolskim - 3,13, najmniej natomiast w województwach centralnych: w łódzkim - 2,63, i w mazowieckim - 2,61 osoby na 1 mieszkanie.

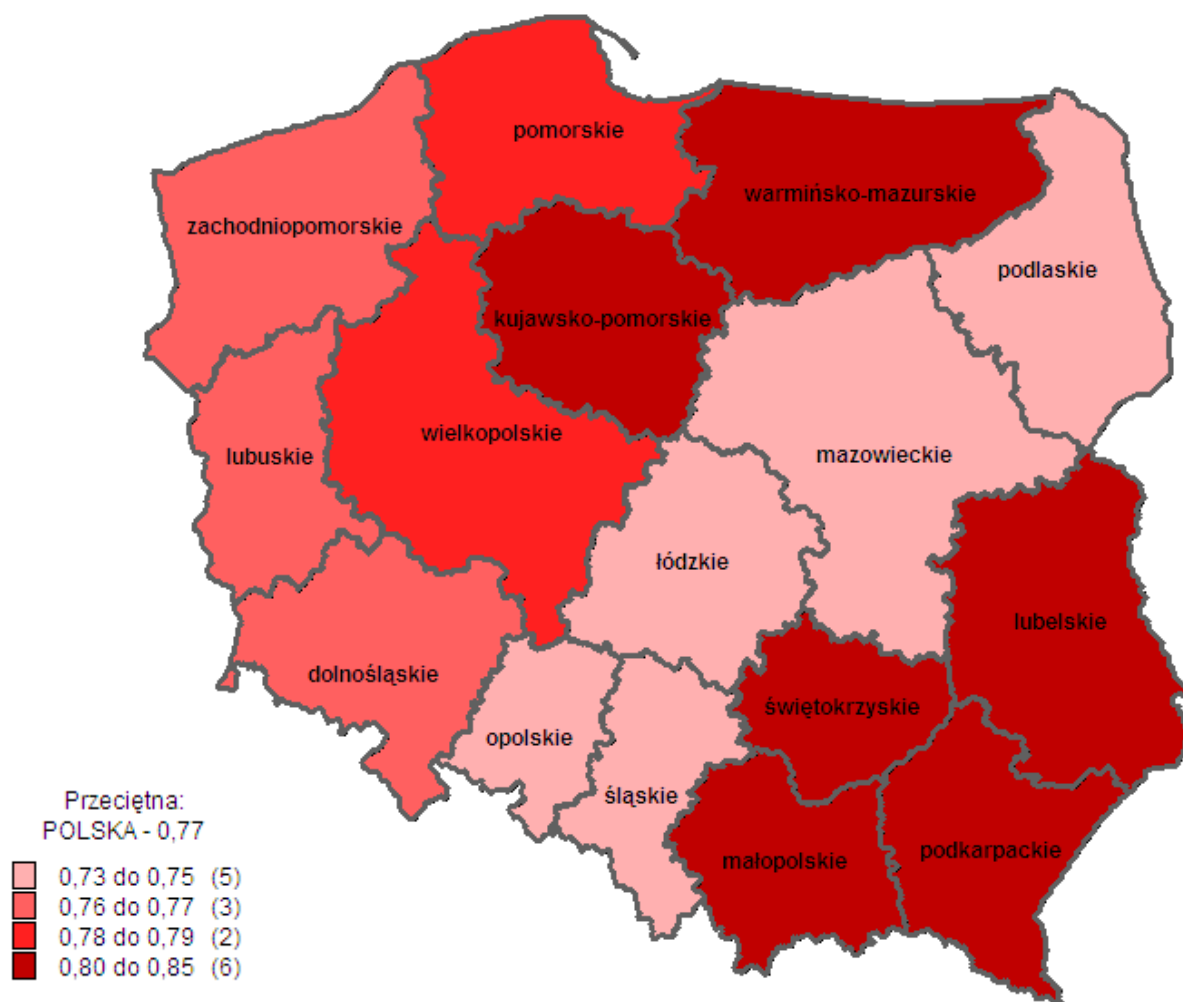
**PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2009 R.**



Kolejnym wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest przeciętna liczba osób na 1 izbę. Wskaźnik ten dla Polski kształtuje się na poziomie 0,77 osoby na 1 izbę, przy czym na wsi jest on wyższy i wynosi 0,83, a w mieście 0,74 osoby na 1 izbę.

Najniższe wartości zaobserwowano w województwach: podlaskim 0,73, mazowieckim i łódzkim po 0,74, a najwyższe w województwach: kujawsko-pomorskim i świętokrzyskim po 0,82 oraz w podkarpackim - 0,85.

**PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB NA 1 IZBĘ  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2009R.**



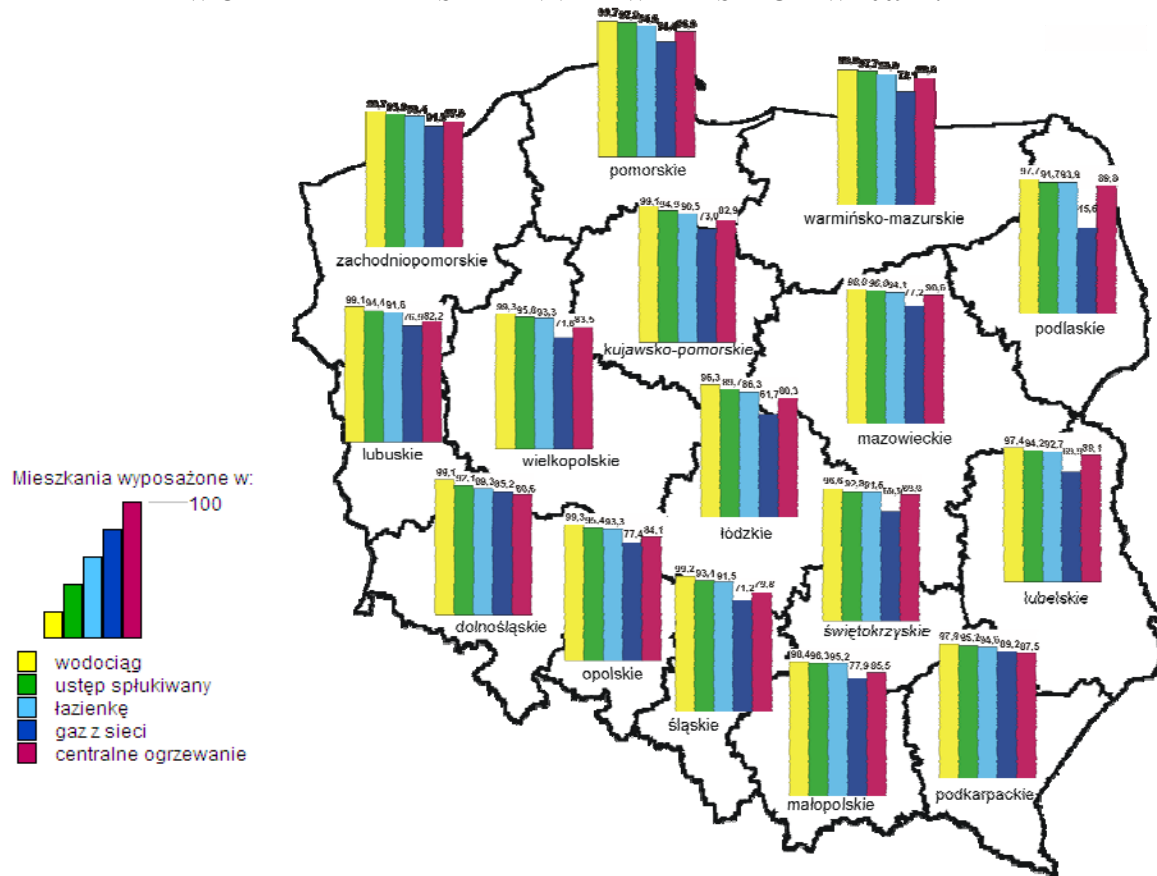
Najwięcej mieszkań wyposażonych było w wodociąg (95,5%), w mniejszym stopniu w ustęp (88,1%) i łazienkę (87,1%). Natomiast instalacja gazowa podłączona była w co drugim mieszkaniu. Mieszkania na terenach wiejskich były zdecydowanie gorzej wyposażone w w/w urządzenia niż w miastach.

#### **Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2009 r.**

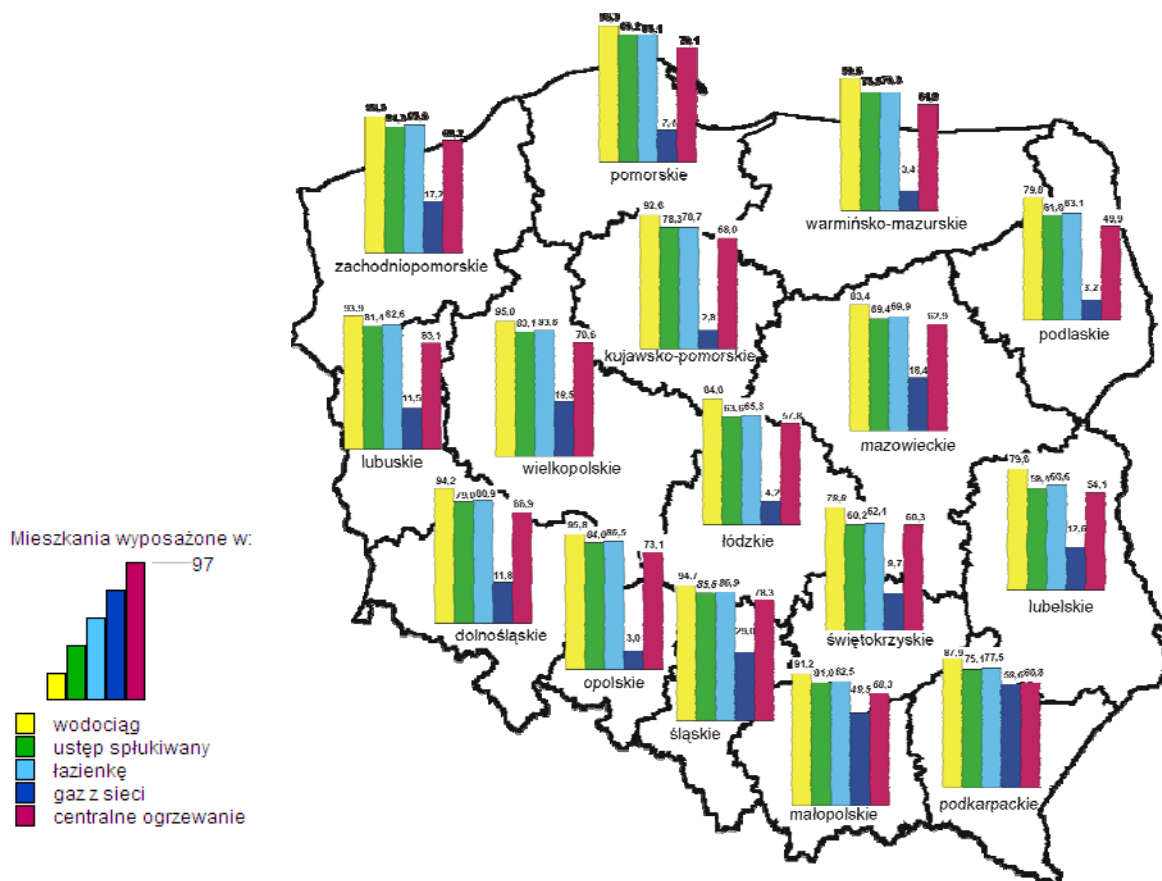
<i>Wyszczególnienie</i>	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
- <b>Polska</b> liczba mieszkań w tys.	13 302,4	12 698,1	11 725,9	11 580,2	7 513,1	10 421,3
w % ogółu mieszkań	100,0	95,5	88,1	87,1	56,5	78,3
- <b>Miasta</b> liczba mieszkań w tys.	8 959,2	8 831,5	8 476,3	8 274,5	6 633,1	7 606,3
w % ogółu mieszkań	100,0	98,6	94,6	92,4	74,0	84,9
- <b>Wieś</b> liczba mieszkań w tys.	4 343,3	3 866,7	3 249,5	3 305,7	8 80,0	2 815,0
w % ogółu mieszkań	100,0	89,0	74,8	76,1	20,3	64,8



**STRUKTURA WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ W INSTALACJE SANITARNO - TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W MIASTACH W 2009 R.**



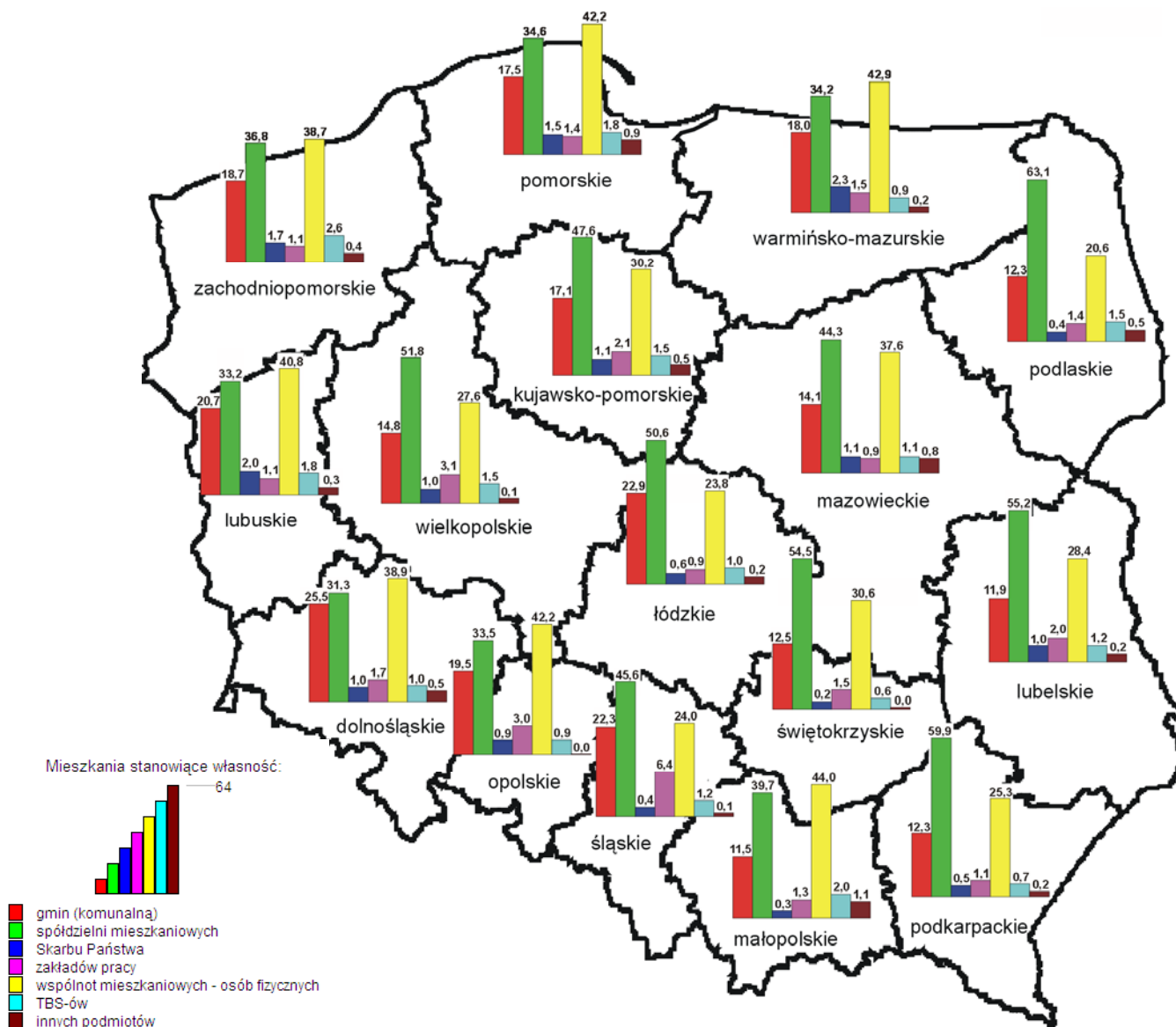
**STRUKTURA WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ W INSTALACJE SANITARNO - TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM NA WSI W 2009 R.**



## CZĘŚĆ B<sup>1</sup>

### Formy własności zasobów mieszkaniowych

#### ZASOBY MIESZKANIOWE WEDŁUG PODSTAWOWYCH FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTZRENNYM W 2009 R.



Spśród mieszkań objętych badaniami 43,6% stanowią mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, mieszkania osób fizycznych w budynkach wspólnotowych - 33,5%, mieszkania komunalne - 17,9%, zakładowe - 2,2%, TBS-ów - 1,3%, Skarbu Państwa - 1,0% i innych podmiotów - 0,5%.

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

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

Najwyższy odsetek mieszkań spółdzielczych odnotowano w województwie podlaskim (63,1%), podkarpackim (59,9%) i lubelskim (55,2%), najniższy natomiast w województwie dolnośląskim (31,3%), lubuskim (33,2%) i opolskim (33,5%).

Udział mieszkań gminnych wahał się od 11,5% w województwie małopolskim, 11,9% w lubelskim i 12,3% w podkarpackim do 22,3% w śląskim, 22,9% w łódzkim i 25,5% w woj. dolnośląskim.

Najwięcej mieszkań będących własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych występowało w województwie małopolskim (44,0%), warmińsko-mazurskim (42,9%) oraz pomorskim i opolskim (po 42,2%), najmniej zaś w województwie podlaskim (20,6%), łódzkim (23,8%) i śląskim (24,0%).

## **Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych**

W latach 2008 - 2009 kontynuowany był proces prywatyzacji - nabywania mieszkań przez osoby fizyczne. Prywatyzacja obejmowała mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych oraz mieszkania w budynkach, które zostały sprzedane w całości pojedynczym osobom fizycznym. W analizowanym okresie sprywatyzowano ogółem 822,5 tys. mieszkań.

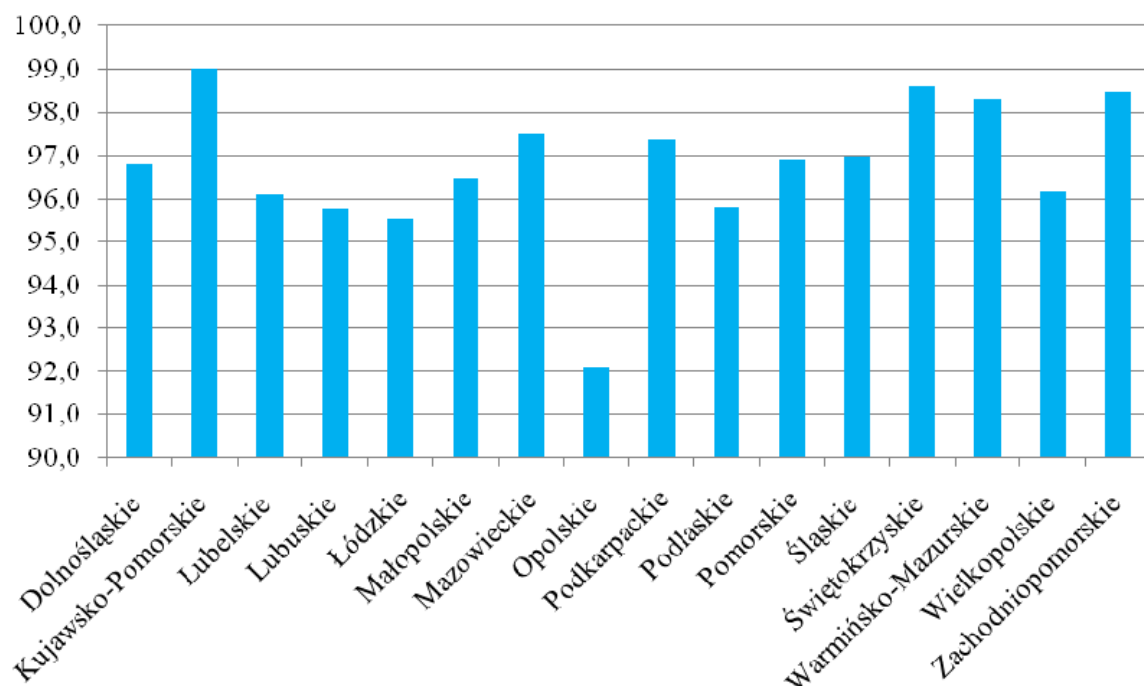
W największym stopniu zjawisko prywatyzacji wystąpiło w zasobach spółdzielni mieszkaniowych - 80,3% ogółu sprzedanych mieszkań i zasobach gminnych - 11,7%, podczas gdy z ogółu mieszkań sprzedanych przez Skarb Państwa jedynie 0,7% stało się własnością osób fizycznych.

W ogólnej liczbie mieszkań sprzedanych większość stanowiły mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych. W analizowanym okresie spółdzielnie mieszkaniowe sprzedały 660 205 mieszkań (w tym 646 235 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 81,1% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), gminy - 96 389 mieszkań (w tym 91 704 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 11,5% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), inne podmioty – 38 648 (w tym 35 457 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 4,4% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), zakłady pracy – 21 843 (w tym 19 005 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 2,4% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie). Najmniejszy udział w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań znajdujących się w domach wielorodzinnych stanowiły mieszkania Skarbu Państwa (4 974) – 0,6% mieszkań sprzedanych w tej grupie.

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

Województwa	W domach wielorodzinnych	W budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Dolnośląskie	10,5	11,2
Kujawsko-pomorskie	7,5	2,5
Lubelskie	3,8	4,8
Lubuskie	2,4	3,3
Łódzkie	7,3	10,8
Małopolskie	6,5	7,4
Mazowieckie	13,2	10,7
Opolskie	2,4	6,6
Podkarpackie	2,8	2,4
Podlaskie	2,7	3,8
Pomorskie	7,8	7,9
Śląskie	16,6	16,3
Świętokrzyskie	2,3	1,0
Warmińsko-mazurskie	4,2	2,3
Wielkopolskie	5,4	6,8
Zachodniopomorskie	4,5	2,2

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



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 2009 r. w budynkach wspólnot mieszkaniowych własnością osób fizycznych było 1 986,8 tys. lokali mieszkalnych, co stanowi 74,6% 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 stosunku do ogółu mieszkań w budynkach wspólnotowych był zróżnicowany i wynosił w mieszkaniach powstałych na bazie zasobów:

- komunalnych - 65,3%,
- zakładów pracy - 84,8%,
- Skarbu Państwa - 85,9%
- spółdzielni mieszkaniowych - 96,3%
- nowego inwestora - 97,3%
- zasobów innych - 94,5% .

W 2009 r. na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego użytkowanych było 2 150,6 tys. mieszkań (co stanowi ok. 83% ogółu mieszkań spółdzielczych).

### **Zaległości w opłatach za mieszkania**

Na koniec 2009 r. udział liczby lokatorów zalegających z opłatami (do ogółu lokatorów) w poszczególnych zasobach wynosił:

- gminnych - 44,5% na sumę zaległości 659,4 mln zł,
- spółdzielczych - 36,3% na sumę zaległości 736,7 mln zł,
- Skarbu Państwa - 29,1% na sumę zaległości 25,5 mln zł,
- TBS-ów - 27,7% na sumę zaległości 21,3 mln zł,
- zakładów pracy - 27,5% na sumę zaległości 53,1 mln zł,
- w zasobach osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych – 19,5% na sumę zaległości 381,0 mln zł,
- innych podmiotów - 8% na sumę zaległości 2,8 mln zł.

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

Województwa	Gmin	Spółdzielni mieszkaniowych	Zakładów pracy	Skarbu Państwa	Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	TBS-ów
<b>POLSKA</b>	<b>44,5</b>	<b>36,3</b>	<b>27,5</b>	<b>29,1</b>	<b>19,5</b>	<b>27,7</b>
Dolnośląskie	51,3	36,1	20,1	41,6	20,2	27,3
Kujawsko-pomorskie	43,6	28,3	37,9	25,6	15,6	28,1
Lubelskie	36,7	48,7	20,0	9,8	18,8	33,4
Lubuskie	45,3	40,3	8,3	28,7	18,6	28,0
Łódzkie	43,0	35,7	10,9	19,4	18,9	23,5
Małopolskie	47,2	40,8	16,2	21,9	14,7	20,0
Mazowieckie	45,8	33,9	18,3	29,5	22,8	31,1
Opolskie	33,6	40,4	22,3	32,9	20,6	32,7
Podkarpackie	26,6	34,0	7,4	5,2	17,6	24,1
Podlaskie	31,2	41,1	9,5	21,6	14,6	38,8
Pomorskie	32,7	38,3	17,7	30,4	21,3	30,6
Śląskie	47,5	37,2	41,6	16,4	19,0	26,2
Świętokrzyskie	41,6	43,5	27,8	3,4	16,0	31,8
Warmińsko-mazurskie	51,5	51,1	11,0	39,0	18,3	17,6
Wielkopolskie	43,0	25,2	8,0	43,6	18,4	22,6
Zachodniopomorskie	43,5	35,6	19,2	22,2	21,2	31,7

Na 24,3 tys. toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych w 2009 r., prawie 59% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, około 13% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych, ponad 8% - zakładów pracy, prawie 17% - osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, 1,3% - Skarbu Państwa. W średnio około 90% (we wszystkich formach własności) postępowania te spowodowane były zaległościami w opłatach za mieszkanie (od 98,0% - w mieszkaniach TBS i 97,9% – w mieszkaniach innych podmiotów, do 85,0% - w mieszkaniach gminnych).

Wykonano eksmisje z 5,3 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo 61% dotyczyło zasobów gminnych i około 29% spółdzielczych.

### **Remonty zasobów mieszkaniowych**

Sukcesywnie prowadzono remonty kapitalne budynków mieszkalnych. Na 7,9 tys. mieszkań, w których remont ten był bezpośrednio wykonywany, największy udział stanowiły mieszkania w zasobach wspólnot mieszkaniowych (49,2%), gminnych (33,8%), spółdzielni mieszkaniowych (14,0%).

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.

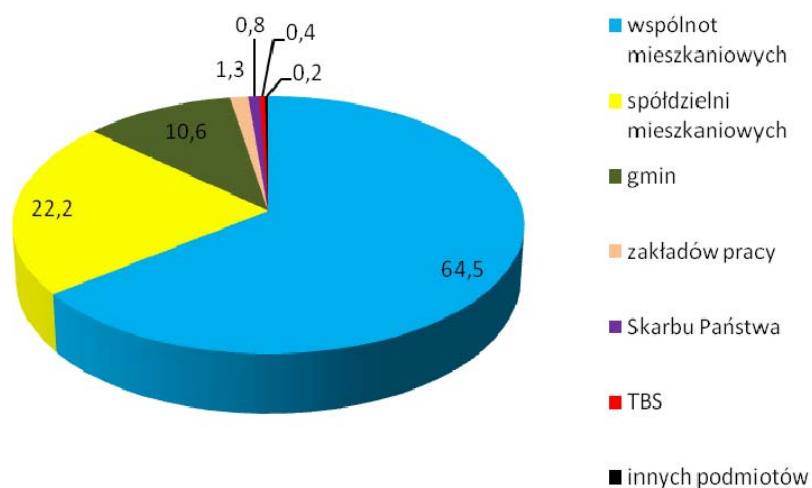
## Liczba mieszkań bezpośrednio wyremontowanych w 2009 r.

W zasobach:	Po remontach kapitalnych (w liczbach bezwzględnych)	Po robotach remontowych nie stanowiących remontu kapitalnego		
		wymiana wszystkich bądź niektórych instalacji	remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
		w tysiącach		
<b>RAZEM</b>	<b>7 882</b>	<b>322,5</b>	<b>124,7</b>	<b>406,6</b>
gmin	2 664	17,4	14,1	28,7
spółdzielni mieszkaniowych	1 102	136,4	37,3	225,9
Skarbu Państwa	71	1,1	0,4	0,9
zakładów pracy	148	3,7	2,4	3,3
w budynkach wspólnotowych	3 883	163,0	69,7	147,3
TBS	12	0,8	0,7	0,4
innych podmiotów	2	0,2	0,09	0,2

Wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji przeprowadzono w 322,5 tys. mieszkań, co stanowiło 63,9% ogółu mieszkań w budynkach wyremontowanych, remont dachu w 124,7 tys. mieszkań (co stanowiło 34,2%) a wymianę stolarki budowlanej w 406,6 tys. mieszkań (41,2%).

W 2009 r. 49,2 tys. mieszkań ogółem zostało poddanych remontom związanym z podwyższeniem ich standardu, z których prawie 65% stanowiły mieszkania wspólnot mieszkaniowych.

### STRUKTURA MIESZKAŃ PODDANYCH REMONTOM ZWIĄZANYM Z PODWYŻSZENIEM STANDARDU W 2009 R.



Remonty zostały dokonane w zakresie doprowadzenia nowych – wcześniej nie istniejących instalacji techniczno-sanitarnych. Do sieci wodociągowej podłączono bezpośrednio 10,7 tys. mieszkań, kanalizacyjnej – 11,7 tys., gazowej – 9,5 tys., w 16,1 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie, a w 19,9 tys. doprowadzono ciepłą wodę. W przypadku ok. 308 tys. mieszkań podwyższono ich standard poprzez ocieplenie ścian budynku.

## Dodatki mieszkaniowe

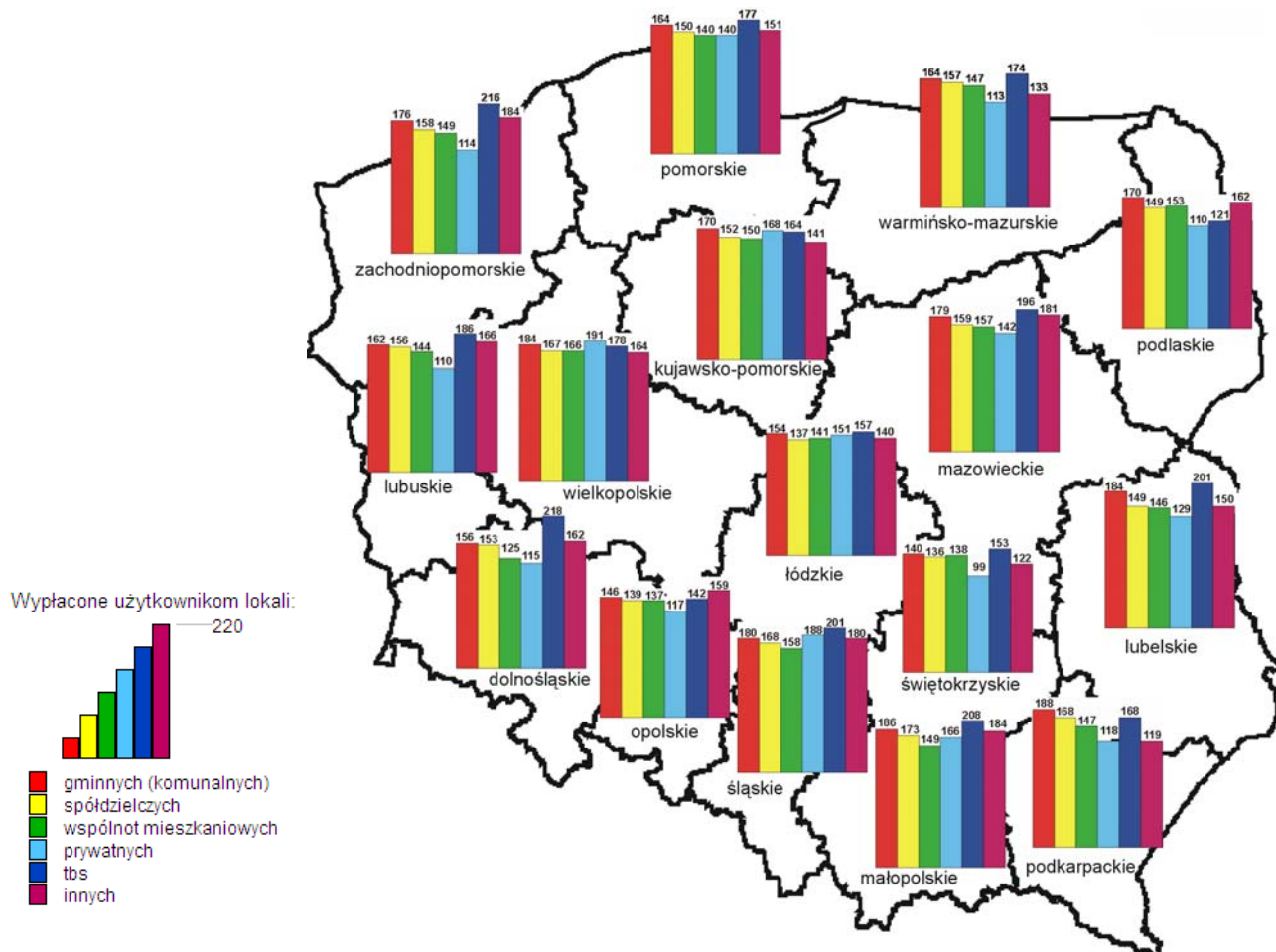
Dodatek mieszkaniowy jest świadczeniem pieniężnym wypłacanym przez gminę, mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Pomoc ta przysługuje rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w przypadkach określonych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

W roku 2009 wypłacono prawie 5 mln dodatków mieszkaniowych, co stanowi w porównaniu z 2008 r. spadek o 10,6%. Łączna kwota wypłat wyniosła ponad 800 mln zł (1,4% mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego). Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie kształtowała się na poziomie 162,1 zł i w stosunku do poprzedniego roku była wyższa o 15,1 zł.

Najwięcej dodatków wypłacono użytkownikom lokali gminnych (40,3% wszystkich dodatków) i spółdzielczych (32,8%), najmniej zaś w товариствach budownictwa społecznego (1,5%).

Najwyższe udziały w ogólnej liczbie dodatków wypłaconych w Polsce przypadły na województwo śląskie - 15,6%, w dalszej kolejności województwo mazowieckie – 9,3%, kujawsko-pomorskie – 8,5% i wielkopolskie – 8,1%. Jednocześnie najniższy odsetek liczby dodatków mieszkaniowych wypłacono w województwie lubuskim – 3,2%, opolskim – 2,4 i świętokrzyskim – 2,0%.

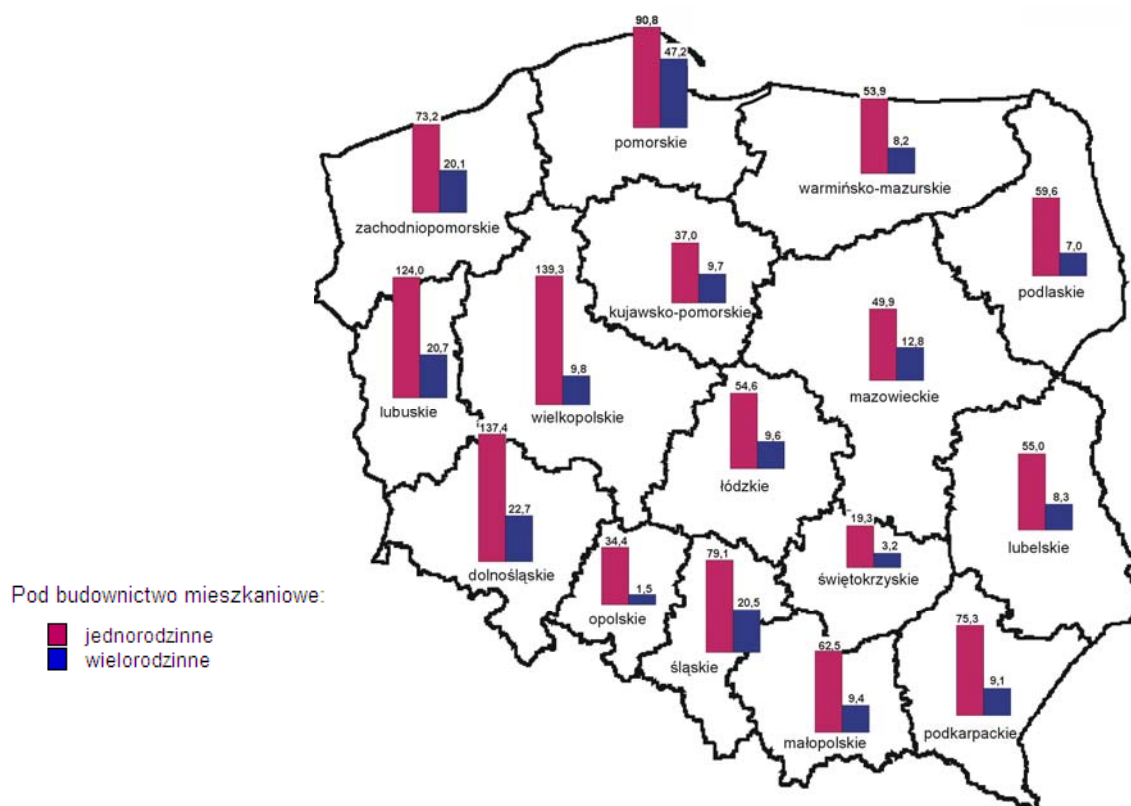
### PRZECIĘTNA WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH W 2009 R. WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM





## Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

### GRUNTY PRZEKAZANE. INWESTOROM POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W 2009 R. /w ha/ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



W 2009 r. gminy przekazały inwestorom ok. 1 365 ha gruntów, w prawie 84% z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

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

Województwa	Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe		
	ogółem	jednorodzinne	wielorodzinne
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Dolnośląskie	11,7	10,3	12,0
Kujawsko-pomorskie	3,4	4,4	3,2
Lubelskie	4,6	3,8	4,8
Lubuskie	10,6	9,4	10,8
Łódzkie	4,7	4,4	4,8
Małopolskie	5,3	4,3	5,5
Mazowieckie	4,6	5,8	4,4
Opolskie	2,6	0,7	3,0
Podkarpackie	6,2	4,1	6,6
Podlaskie	4,9	3,2	5,2
Pomorskie	10,1	21,5	7,9
Śląskie	7,3	9,3	79,4
Świętokrzyskie	1,6	1,5	1,7
Warmińsko-mazurskie	4,5	3,7	4,7
Wielkopolskie	10,9	4,5	12,2
Zachodniopomorskie	6,8	9,1	6,4

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

Województwa	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe	Z budownictwa mieszkaniowego przypada na:				
		spółdzielcze	komunalne	towarzystw budownictwa społecznego	osób fizycznych	spółek i innych
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>3,4</b>	<b>6,6</b>	<b>4,4</b>	<b>77,7</b>	<b>8,0</b>
Dolnośląskie	100,0	3,7	1,0	2,2	78,0	15,1
Kujawsko-pomorskie	100,0	0,2	6,4	7,5	75,2	10,7
Lubelskie	100,0	0,6	6,8	7,1	79,1	6,3
Lubuskie	100,0	0,0	,3	8,4	88,7	2,7
Łódzkie	100,0	11,8	2,3	1,1	81,9	2,8
Małopolskie	100,0	0,3	17,0	4,2	74,7	3,9
Mazowieckie	100,0	4,5	4,0	7,3	74,3	9,9
Opolskie	100,0	10,4	0,3	1,7	96,4	0,3
Podkarpackie	100,0	4,6	7,8	1,7	79,9	6,0
Podlaskie	100,0	3,6	50,0	4,2	35,9	6,3
Pomorskie	100,0	14,1	2,0	2,6	74,6	6,7
Śląskie	100,0	1,3	0,7	6,5	70,9	20,6
Świętokrzyskie	100,0	2,7	0,4	0,0	86,7	10,2
Warmińsko-mazurskie	100,0	0,3	25,0	0,0	65,1	9,7
Wielkopolskie	100,0	0,1	1,2	2,3	92,5	3,9
Zachodniopomorskie	100,0	0,1	3,4	10,8	76,7	8,9

Najmniej gruntów przeznaczono pod budownictwo spółdzielcze (3,4%), TBS (4,4%) i komunalne (6,6%), najwięcej (77,7%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych).