



GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

**GOSPODARKA  
MIESZKANIOWA  
W 2013 R.**

**Informacje  
i opracowania  
statystyczne**

Warszawa październik 2014 r.

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH

Kreska (-)	-	zjawisko nie wystąpiło
Kropka (.)	-	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych
Znak x	-	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe
Zero: (0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5;
(0,0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05.
“W tym”	-	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy

### **Uwaga:**

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

**Opracowanie publikacji: Główny Urząd Statystyczny  
Departament Handlu i Usług**

**Autorzy opracowania: Izabella Adamczyk  
Elżbieta Knyszewska  
Magdalena Przybylska**

**pod kierownictwem: Agnieszki Matulskiej-Bachury –  
Zastępcy Dyrektora Departamentu  
Handlu i Usług**

**Graficzne wykonanie map: Zakład Wydawnictw Statystycznych**

## PRZEDMOWA

*Prezentujemy Państwu kolejną edycję publikacji z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Zawarte w niej informacje dotyczą ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności. Powyższe dane opracowano na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych za 2013 r.*

*Przedstawiona w opracowaniu charakterystyka zasobów mieszkaniowych została dokonana w podziale na poszczególne formy własności (tj.: spółdzielnie mieszkaniowe, gminy, zakłady pracy, Skarb Państwa, wspólnoty mieszkaniowe, i Towarzystwa Budownictwa Społecznego), która obejmuje m. in. informacje dotyczące liczby mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, ich powierzchni użytkowej, sprzedaży i zwrotów mieszkań dawnym właścicielom, zaległości w opłatach za mieszkanie, eksmisji, spłat kredytu mieszkaniowego w spółdzielniach mieszkaniowych, remontów mieszkań w budynkach mieszkalnych oraz dodatków mieszkaniowych wypłaconych w 2013 r. przez gminy użytkownikom lokali mieszkalnych. Powyższe informacje przygotowano na podstawie danych z bieżącej sprawozdawczości.*

*Zakres tematyczny zaprezentowano w przekrojach wojewódzkich. Informacje na niższych poziomach agregacji tj.: powiatu, gmin oraz w podziale miasto-wieś zostały również udostępnione w Banku Danych Lokalnych na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)).*

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

*Dyrektor  
Departamentu Handlu i Usług  
Ewa Adach-Stankiewicz*

## **SPIS TREŚCI**

**Str.**

Przedmowa .....	<b>4</b>
Uwagi metodyczne .....	<b>6</b>
Pojęcia i definicje.....	<b>10</b>
Zasoby mieszkaniowe w 2013 r. część A .....	<b>17</b>
Zasoby mieszkaniowe w 2013 r. część B .....	<b>26</b>

**SPIS TABLIC ZAMIESZCZONYCH W ODDZIELNYM PLIKU W FORMACIE  
EXCEL – CZĘŚCI TABELARYCZNEJ**

## UWAGI METODYCZNE

W *części A* — przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych jak i niektóre informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe na podstawie wtórnego opracowania statystycznego: Bilansu Zasobów Mieszkaniowych za 2013 r. (według stanu w dniu 31 grudnia).

Stan początkowy bilansu na dzień 01 stycznia, 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 2013 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 zamieszkałych (stałe i czasowo) i niezamieszkałych, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniem zamieszkanymi.

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

Stan zasobów mieszkaniowych określono przez liczbę mieszkań, liczbę izb, wielkość powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m<sup>2</sup>, wyposażenie w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

**Część B** publikacji (prezentowana co dwa lata) dotyczy charakterystyki zasobów mieszkaniowych. Dane te pochodzą z bieżącej sprawozdawczości (M-01 – Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych w 2013 r. oraz SG-01 Statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna cz. 3) i zostały przedstawione w odniesieniu do jednostek organizacyjnych władających zasobami mieszkaniowymi.

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

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

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

### **Losowanie próby oraz algorytm uogólniania wyników w badaniu wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2013 rok**

Próba została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przy czym warstwami były powiaty z uwzględnieniem podziału na część miejską i wiejską (powiaty stanowiły jednocześnie podpopulacje na które uogólniane są wyniki). Operat składał się z 151520 jednostek, wybranych według opracowanych 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 warstwach (powiatach z podziałem na miasto/wieś).

Na podstawie uzyskanej alokacji przeprowadzono losowanie próby w warstwach (powiatach z podziałem na miasto/wieś) zgodnie ze schematem losowania prostego bez zwracania, otrzymując próbę o liczebności 48459 jednostek.

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

Na ogólną liczbę 48459 wylosowanych jednostek sprawozdania złożyły 41604 jednostki.

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

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

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

gdzie:

$n_h$  - oznacza liczebność wylosowanej próby w danej warstwie,

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

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

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

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

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

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

Uogólnienie wartości globalnych wybranej cechy w danej klasie (tzn. zgodnie z definicją komórki wynikowej w tablicy) polega na przemnożeniu wartości cechy przez odpowiadający jej mnożnik WAGA (przypisany każdemu rekordowi danych) i jej zsumowaniu 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.

Badaniem o zasobach mieszkaniowych w 2013 r. zostało objętych 59 539 jednostek. Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy stopnia kompletności badania ustalono, że spośród wszystkich



jednostek przyjętych do badania obowiązek statystyczny zrealizowało 52 899 tys. jednostek, co stanowi ok. 89 % badanych jednostek (odmowa sporządzenia sprawozdania dotyczyła 3 705 jednostek, a 2 920 to przypadki braku kontaktu z jednostką).

W ujęciu przestrzennym najwyższy wskaźnik odpowiedzi występował w województwie: lubelskim (ok. 99%), podkarpackim (ok. 96%), śląskim (ok. 94%) i małopolskim (ok. 91%) przy najniższym w województwie: warmińsko-mazurskim (ok. 83%), dolnośląskim (ok. 84%) i pomorskim (ok. 87%).

Spośród liczby jednostek, które zrealizowały obowiązek sprawozdawczy, ok. 1,3 tys. nie posiadało zasobów mieszkaniowych. Dlatego też, dane prezentowane w niniejszej publikacji odnoszą się do ok. 51,6 tys. jednostek posiadających zasoby mieszkaniowe, w tym ok. 32% próba wspólnot mieszkaniowych (patrz str. 7). Po uogólnieniu danych wykazanych przez wspólnoty mieszkaniowe ogólna liczba badanych mieszkań (wg stanu na 31.XII.2013 r.) wyniosła 5 964 tys.

# POJĘCIA I DEFINICJE

## • Zasoby mieszkaniowe

Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumiemy ogół mieszkań zamieszkanym i niezamieszkanym 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. barakozwozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

## Mieszkanie

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

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

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

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

## Mieszkania niezamieszkałe

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

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

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

## **Rodzaj podmiotu będącego właścicielem mieszkania**

W publikacji mieszkania sklasyfikowano według następujących form własności:

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

pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich;

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

## **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.

## **Lokale socjalne**

Lokal socjalny to lokal **nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny**, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy – tj. jedną osobę w przypadku zamieszkiwania co najmniej dwóch osób - nie może być mniejsza niż **5 m<sup>2</sup>**, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego **10 m<sup>2</sup>**, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Oznacza to możliwość ograniczania dostępu do pewnych pomieszczeń czy urządzeń np. poprzez umiejscowienie jednej wspólnej łazienki lub WC na korytarzu dla kilku wyodrębnionych lokali w ramach nieruchomości, gazu czy braku centralnego ogrzewania. Przysługuje

on osobom, które uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie **wyroku eksmisyjnego** lub znajdują się w **trudnej sytuacji materialnej**, w której ich potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

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.).

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na **czas oznaczony**. Czas trwania umowy pozostaje w gestii władz gminy i będzie wynikał z przyznanej jej swobody prowadzenia polityki mieszkaniowej. Przy określaniu czasu, na jaki zostanie zawarta umowa, gmina powinna wziąć pod uwagę cele przyznawania lokali socjalnych, które wynikają z ustawy. Najważniejszymi celami przyznawania lokali socjalnych jest wsparcie rodzin ubogich oraz przeciwdziałanie bezdomności.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać **połowy stawki najniższego czynszu** obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przy najmie lokalu socjalnego **nie pobiera się kaucji**.

### **Wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne**

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 (mieszkanu) 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 (mieszkanu) 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 2013 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**

Działania eksmisyjne są czynnościami związanymi z przymusowym usunięciem osoby/osób z zajmowanego lokalu lub nieruchomości na mocy decyzji władz administracyjnych lub wyroku sądowego.

Informacje o działaniach eksmisyjnych wobec użytkowników lokali mieszkalnych wykazane w niniejszej 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 2013 r.
- ◆ liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w 2013 r.;
- ◆ liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w 2013 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 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami) mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego lub domów jednorodzinnych.

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 określony okres z możliwością ponownego przyznania w razie dalszego spełnienia ustawowych warunków.

Kryteriami uprawniającymi do otrzymania dodatku mieszkaniowego są:

- tytuł prawny do lokalu – dodatek może być przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom lokali mieszkalnych oraz innym osobom mających tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego (np. umowa użyczenia) i ponoszącym wydatki związane z ich utrzymaniem, jak również osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny;
- wysokości dochodu rodziny;
- wielkości mieszkania – powierzchni użytkowej mieszkania. Ustawa posługuje się pojęciem „powierzchni normatywnej”- dodatek przysługuje na ściśle określoną liczbę metrów mieszkania.

Przy obliczaniu wysokości dodatku brane są pod uwagę wydatki (ponoszone przez gospodarstwo domowe) związane z czynszem, kosztami eksploatacji, jak również opłatami za energię cieplną, wodę i odbiór nieczystości ciekłych. Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami

mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a częścią wydatków ponoszona przez osobę, której przyznany jest dodatek.

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 2013 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.



## CZEŚĆ A

### ZASOBY MIESZKANIOWE W 2013 R.

#### Zasoby mieszkaniowe zamieszkałe i niezamieszkałe<sup>1</sup> według form własności

Wyszczególnienie	Mieszkania	Powierzchnia mieszkań w m <sup>2</sup>
<b>OGÓLEM:</b>	13 852 896	<b>1 012 888 837</b>
Własność:		
Spółdzielni mieszkaniowych	2 248 625	111 522 268
Gmin (komunalna)	934 863	41 585 794
Zakładów pracy	105 304	5 992 565
Skarbu Państwa	30 527	1 505 781
Towarzystw budownictwa społecznego	92 066	4 530 294
Osób fizycznych:		
We wspólnotach mieszkaniowych	2 523 692	131 516 661
Poza wspólnotami mieszkaniowymi	7 917 819	716 235 474

Zasoby mieszkaniowe kraju liczyły na koniec grudnia 2013 r. **13,9 mln mieszkań** o łącznej **powierzchni użytkowej 1012,9 mln m<sup>2</sup>**, w których znajdowało się **52,9 mln izb**. W strukturze własnościowej najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych - ok. 7,9 mln poza wspólnotami mieszkaniowymi, a ponad 2,5 mln we wspólnotach mieszkaniowych, natomiast w zasobie spółdzielni mieszkaniowych – 2,2 mln o łącznej powierzchni 847,8 mln m<sup>2</sup>. Najmniej stanowiły mieszkania będące w zasobie Skarbu Państwa – ok. 30,5 tys. mieszkań o powierzchni 1,5 mln m<sup>2</sup>.

W miastach zlokalizowanych było 9,3 mln mieszkań o powierzchni 598,3 mln m<sup>2</sup> oraz 33,4 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się 4,5 mln mieszkań o powierzchni 414,6 mln m<sup>2</sup> oraz 19,5 mln izb.

1) <sup>1</sup> Dane dotyczące pozycji „ogółem” i „poza wspólnotami mieszkaniowymi” podaje się na podstawie bilansów zasobów mieszkaniowych, pozostałe informacje – na podstawie badania cyklicznego, przeprowadzonego co 2 lata

W 2013 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 130,1 tys. mieszkań (wzrost o 0,9%) o łącznej powierzchni użytkowej 13 229,3 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 1,3%) i 542,5 tys. izb (wzrost o 1,1%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 82,2 tys. (wzrost o 0,9%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 48,0 tys. (wzrost o 1,1%)

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, Łodzi, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ok. 18,8% ludności miejskiej), skupionych było 22,6% mieszkań znajdujących się w zasobach miejskich (o 0,1 p.proc. więcej niż przed rokiem).

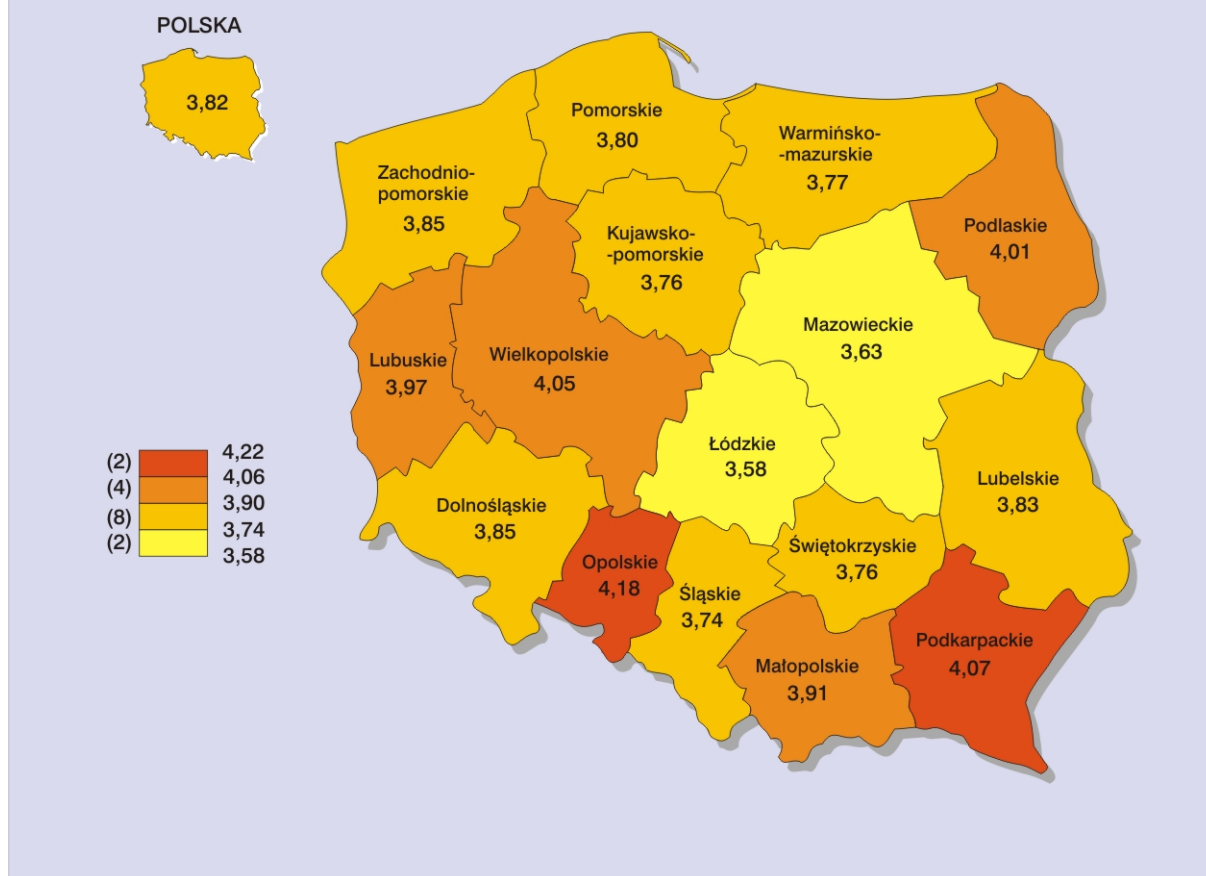
W porównaniu z 2012 r. największy wzrost liczby mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim (o 1,2%). Najmniejszy natomiast przyrost liczby mieszkań odnotowano w województwach: opolskim (ok. 0,4%), świętokrzyskim (ok. 0,5%), i zachodniopomorskim (ok. 0,7%).

W 2013 r. warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do poprzednich lat, 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 3,82, w tym w miastach 3,58 a na wsi 4,31. Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim 3,63 i łódzkim 3,58, a najwyższe w województwach: podlaskim 4,01, wielkopolskim 4,05, podkarpackim 4,07 i opolskim 4,18.

W miastach mieszkania o największej przeciętnej liczbie izb występowały w województwie podlaskim 3,85 i podkarpackim 3,84, a najmniejsze w łódzkim 3,35 i mazowieckim 3,42. Najwięcej izb miały przeciętnie mieszkania wiejskie w woj. opolskim 4,86 i śląskim 4,67, a najmniej w województwach lubelskim 3,94 i świętokrzyskim 3,98.

PRZECIĘTNA LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.

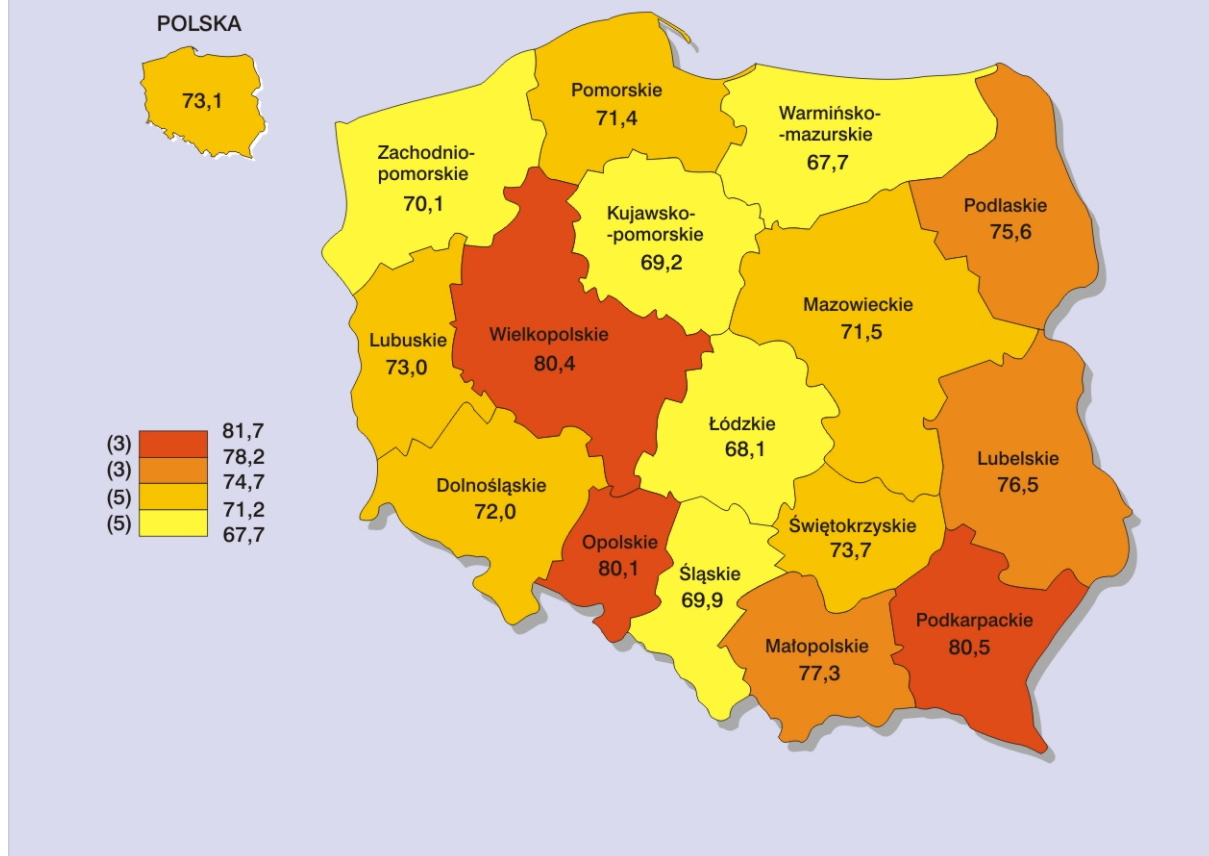


Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2013 r.  $73,1 \text{ m}^2$  i wzrosła o  $0,3 \text{ m}^2$  w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na wsi były średnio o  $27,7 \text{ m}^2$  większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi  $91,8 \text{ m}^2$  a dla miast  $64,1 \text{ m}^2$ ).

Największe różnice w wielkości mieszkań pomiędzy miastem a wsią zaobserwowano w województwach śląskim - o ok.  $34 \text{ m}^2$  i opolskim - o prawie  $33 \text{ m}^2$ , a najmniejsze - w województwie warmińsko-mazurskim (przeciętnie o  $19 \text{ m}^2$ ).

Największe mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim ( $80,5 \text{ m}^2$ ), wielkopolskim ( $80,4 \text{ m}^2$ ) i opolskim ( $80,1 \text{ m}^2$ ), a najmniejsze w województwach: łódzkim ( $68,1 \text{ m}^2$ ) i warmińsko-mazurskim ( $67,7 \text{ m}^2$ ). W pięciu województwach: kujawsko-pomorskim, łódzkim, warmińsko-mazurskim i śląskim, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła  $70 \text{ m}^2$ .

## PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.

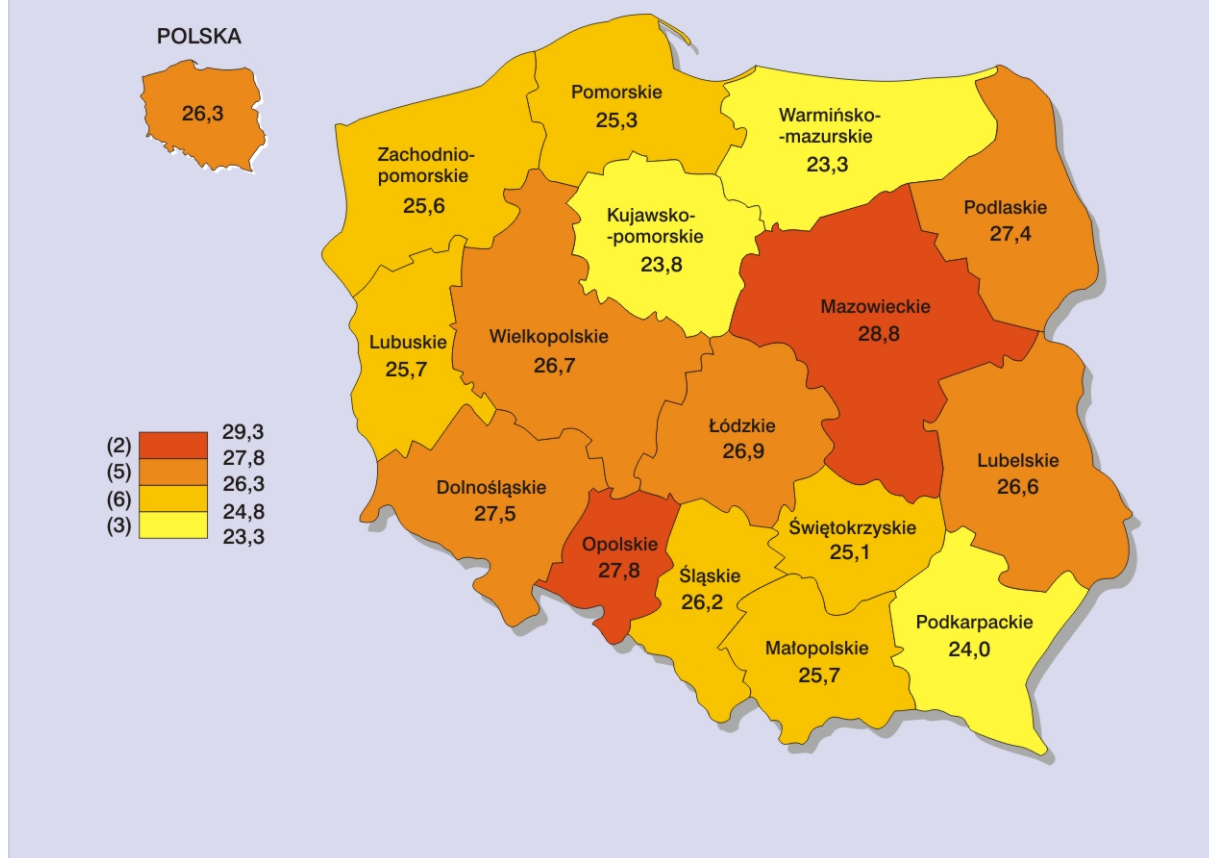


Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m<sup>2</sup> i wyniosła 26,3 m<sup>2</sup> (w miastach wzrosła z 25,4 m<sup>2</sup> do 25,7 m<sup>2</sup>, a na wsi z 26,8 m<sup>2</sup> do 27,2 m<sup>2</sup>). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 23,3 m<sup>2</sup> w województwie warmińsko-mazurskim do 28,8 m<sup>2</sup> w województwie mazowieckim.

Spośród mieszkań miejskich najczęściej powierzchni użytkowej na 1 osobę przypadało przeciętnie w województwach: mazowieckim (28,4 m<sup>2</sup>), dolnośląskim (26,9 m<sup>2</sup>) i wielkopolskim (26,5 m<sup>2</sup>), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (22,9 m<sup>2</sup>) i kujawsko-pomorskim (23,3 m<sup>2</sup>).

Przeciętna powierzchnia użytkowa na terenach wiejskich (w m<sup>2</sup>) na 1 osobę najwyższa była w województwach: podlaskim (30,9 m<sup>2</sup>) i opolskim (30,1 m<sup>2</sup>), a najniższa – 23,8 m<sup>2</sup> na 1 osobę w województwie warmińsko-mazurskim.

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA 1 OSOBĘ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM  
W 2013 R.

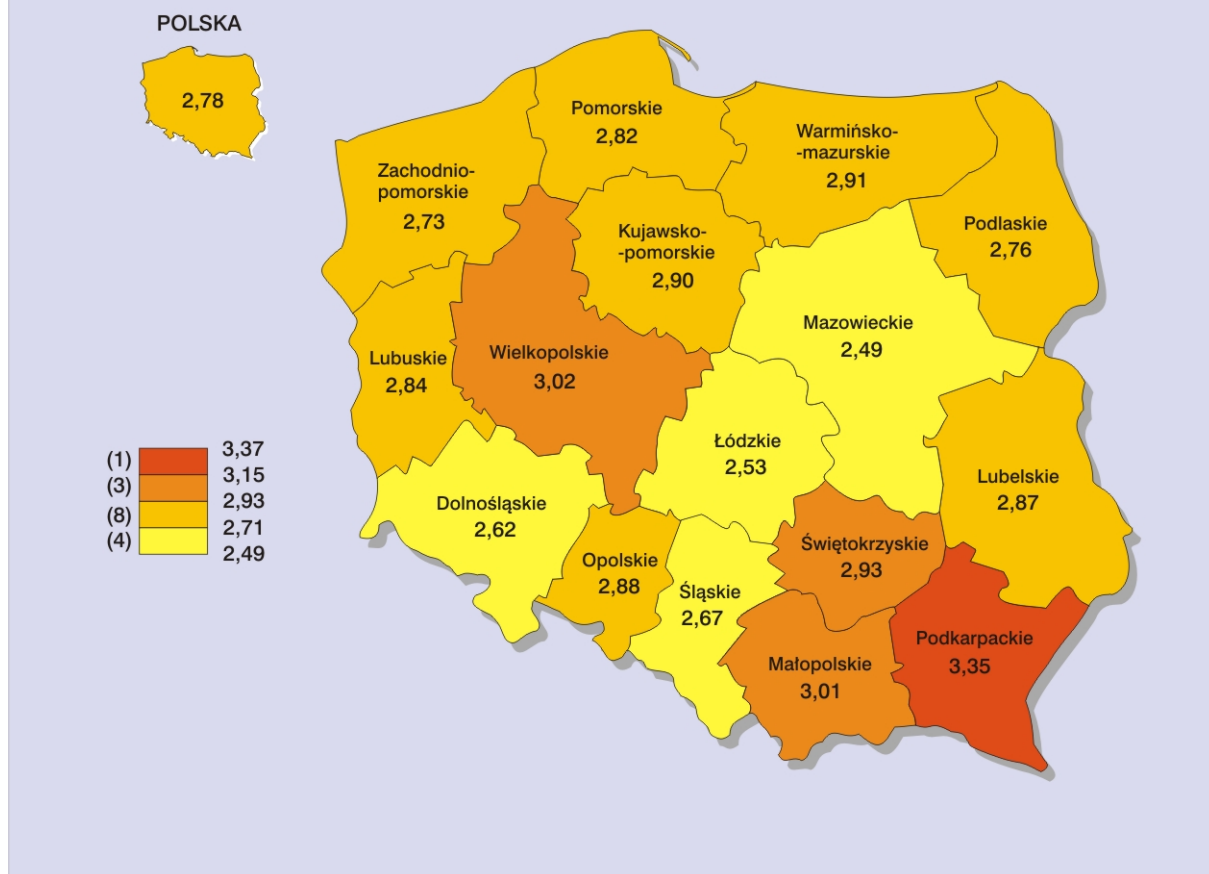


Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczyły również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie były bardziej zaludnione od mieszkań miejskich. Na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,49 osoby, zaś na wsi 3,37 przy przeciętnej dla Polski 2,78.

Najwięcej osób na 1 mieszkanie przypadało w województwach: podkarpackim - 3,35 oraz wielkopolskim 3,02 i małopolskim 3,01, najmniej natomiast w województwach centralnych: łódzkim - 2,53 i mazowieckim - 2,49 osoby na 1 mieszkanie.

W miastach najbardziej zaludnione były mieszkania w województwie podkarpackim - 2,90, a najmniej w mazowieckim - 2,23 i łódzkim - 2,30 osoby w 1 mieszkaniu. Na wsiach wskaźnik ten wahał się od 2,98 w województwie podlaskim i 3,08 w łódzkim do 3,72 w województwach pomorskim i 3,64 w województwie wielkopolskim.

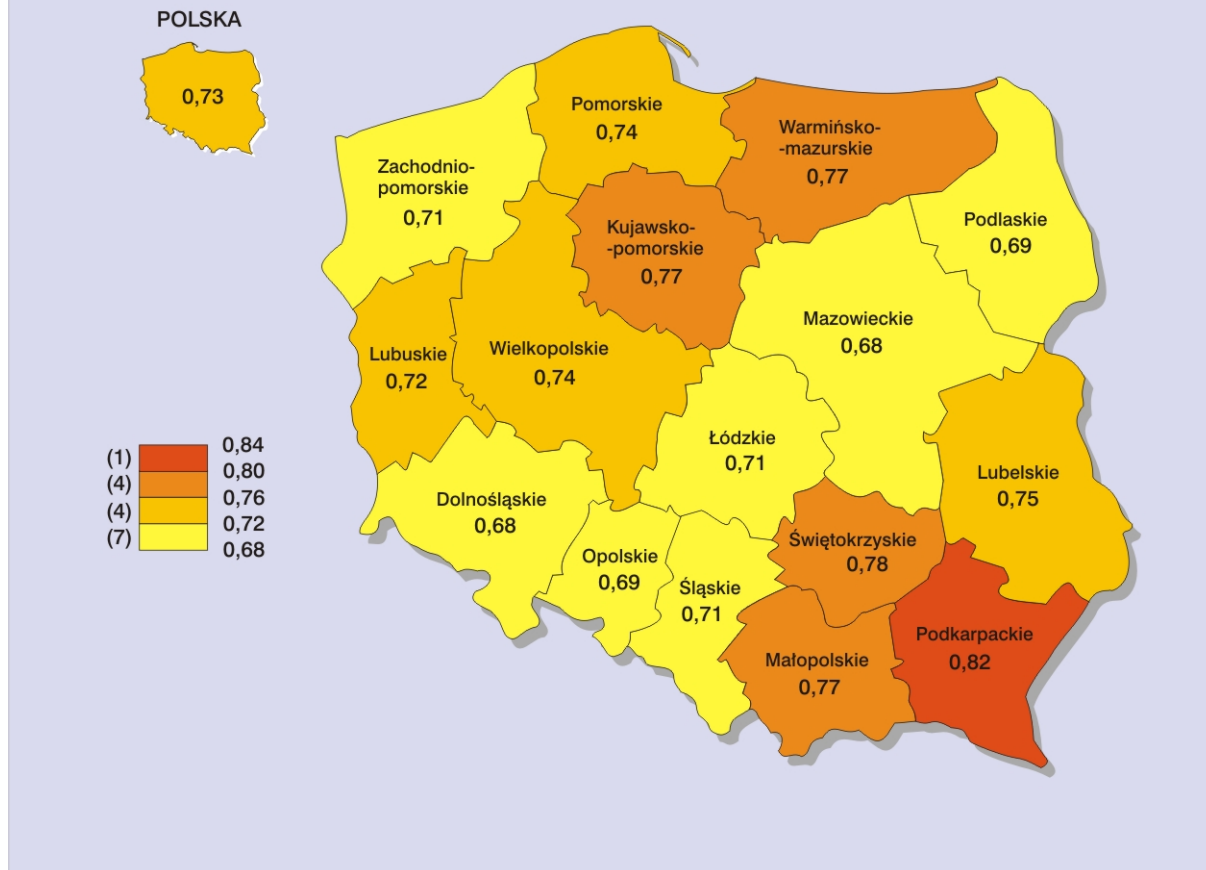
PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.



Na koniec 2013 r. w Polsce na 1 izbę przypadało 0,73 osoby. Najniższe zaludnienie, pod tym względem zaobserwowano w województwach: dolnośląskim i mazowieckim po 0,68 osoby na 1 izbę, a najwyższe w województwach: świętokrzyskim 0,78 oraz podkarpackim - 0,82.

Na wsi na 1 izbę przypadało więcej osób niż w mieście - 0,78 wobec 0,70. W układzie regionalnym na wsi najwięcej osób na 1 izbę odnotowano w województwie podkarpackim - 0,88, a najmniej w województwie podlaskim - 0,69 i opolskim - 0,68. W miastach najwięcej osób na 1 izbę odnotowano w województwie podkarpackim - 0,75, a najmniej w województwie podlaskim - 0,69 i mazowieckim - 0,65.

## PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB NA 1 IZBĘ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.



W 2013 r. stan zasobów mieszkaniowych zmienił się zarówno pod względem ilościowym, jak i jakościowym. Poprawie uległ również stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

W wodociąg wyposażonych było 96,7% mieszkań, w ustęp 93,4% i łazienkę 91,0%. Instalacja gazowa natomiast podłączona była w co drugim mieszkaniu. Pomiedzy miastem a wsią nadal utrzymywały się dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. W miastach w wodociąg wyposażonych było 99,0% mieszkań, w ustęp – 97,1%, a łazienkę – 95,3%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 91,8% mieszkań, ustęp posiadało 85,7%, a łazienkę 82,0%.

W porównaniu z 2012 r. największy wzrost o 1,2% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w centralne ogrzewanie. Dla mieszkań zlokalizowanych na wsi wzrost ten wyniósł 1,6%, natomiast w miastach - 1,1%.

Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się w porównaniu z 2012 r. o 0,7%. Na terenach wiejskich zanotowano większy procentowy wzrost (o 1,6%) niż w miastach (o 0,6%).

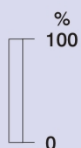
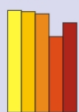
## Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2013 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
- <b>Polska</b> liczba mieszkań w tys.	13 852,9	13391,2	12938,6	12604,8	7765,3	11280,3
w % ogółu mieszkań	100,0	96,7	93,4	91,0	56,1	81,4
- <b>Miasta</b> liczba mieszkań w tys.	9 335,7	9242,7	9065,2	8899,7	6820,2	8104,7
w % ogółu mieszkań	100,0	99,0	97,1	95,3	73,1	86,8
- <b>Wieś</b> liczba mieszkań w tys.	4 517,2	4148,5	3873,4	3705,1	945,1	3175,6
w % ogółu mieszkań	100,0	91,8	85,7	82,0	20,9	70,3



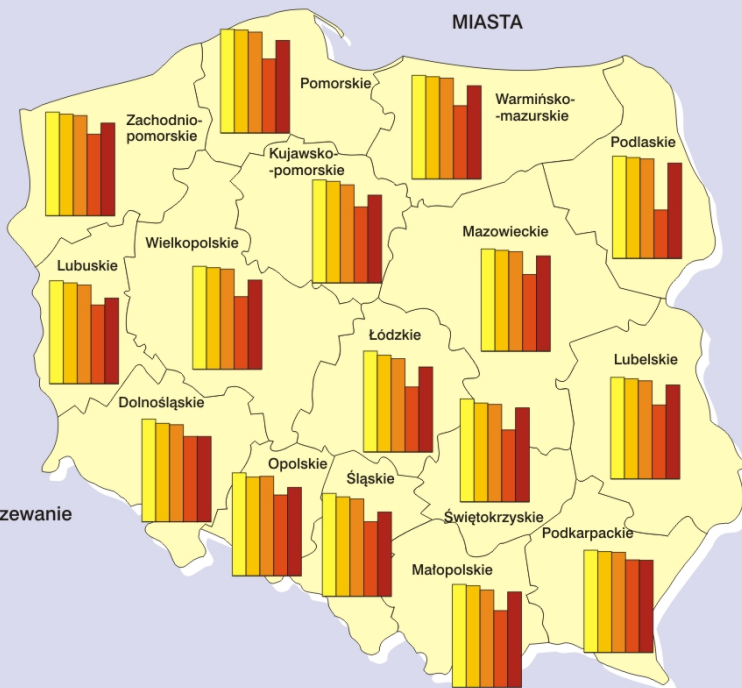
UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.

POLSKA



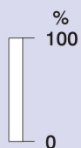
- Centralne ogrzewanie
- Gaz z sieci
- Łazienka
- Ustęp
- Wodociąg

MIASTA



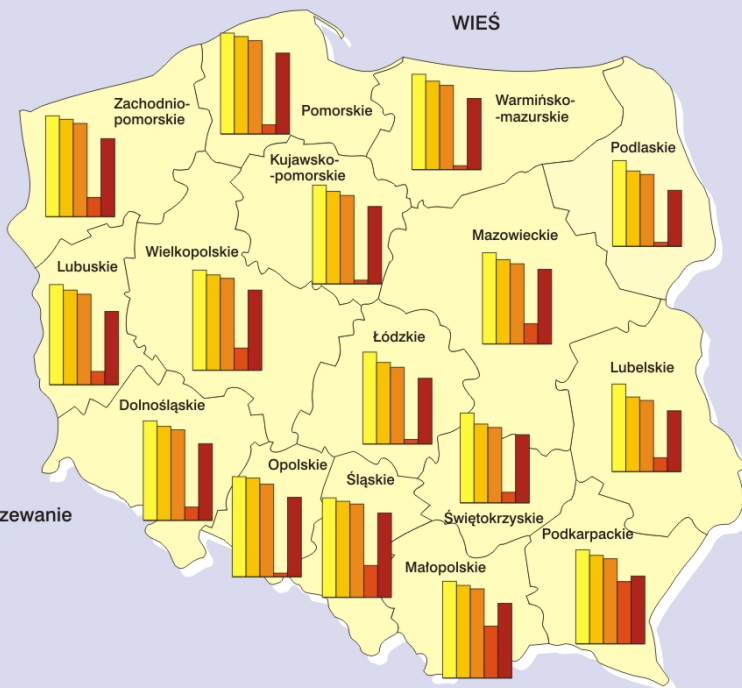
UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2013 R.

POLSKA



- Centralne ogrzewanie
- Gaz z sieci
- Łazienka
- Ustęp
- Wodociąg

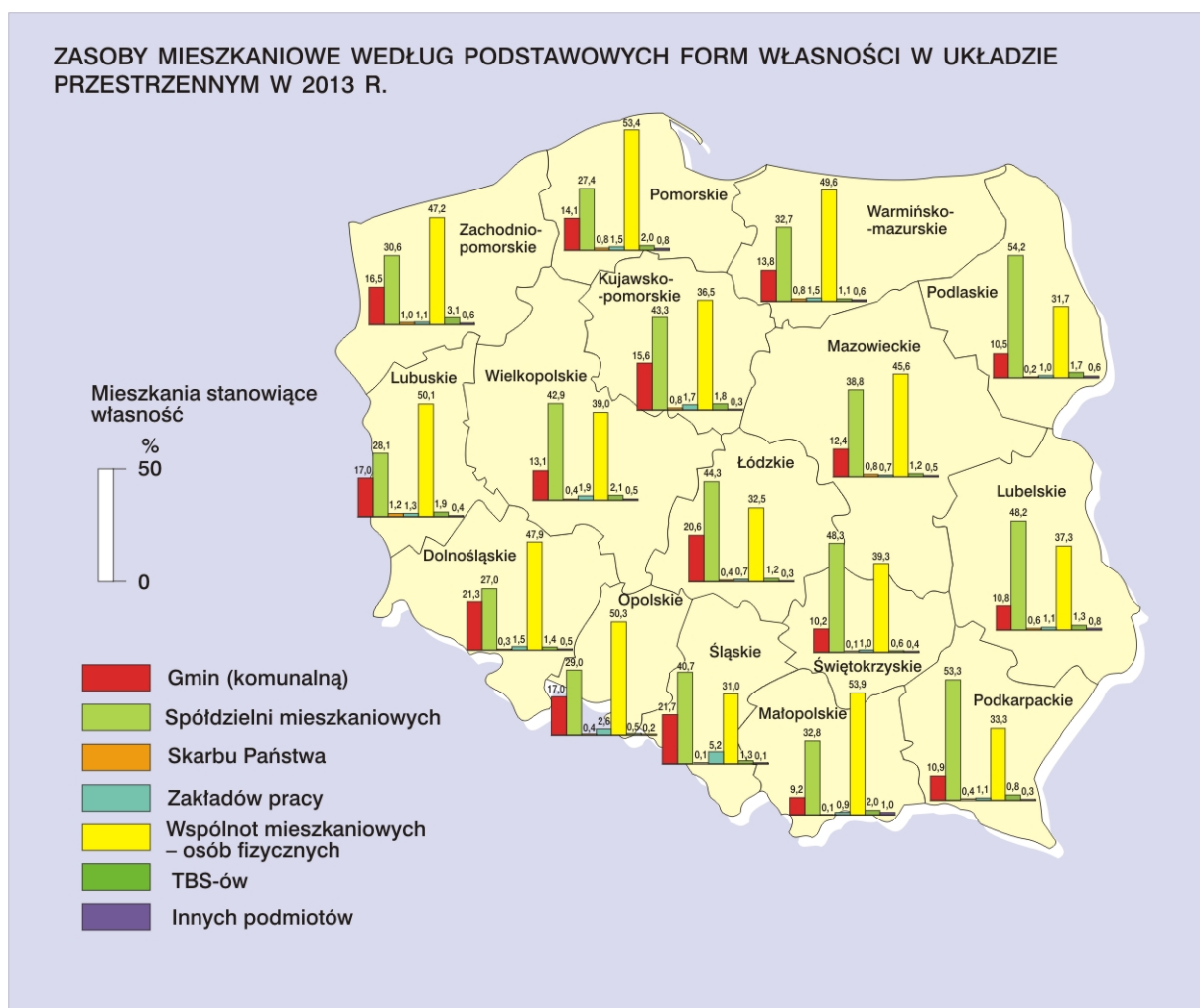
WIEŚ



## CZEŚĆ B <sup>2</sup>

### Formy własności zasobów mieszkaniowych

Spośród mieszkań objętych badaniem 42,3% stanowią mieszkania osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, 37,7% - będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, mieszkania komunalne – 15,7%, zakładowe – 1,8%, TBS-ów - 1,5%, Skarbu Państwa – 0,5% i innych podmiotów – 0,5%.



2) 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 mieszkań osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową.

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 (54,2%), podkarpackim (53,3%), świętokrzyskim (48,3%) i lubelskim (48,2%), najniższy natomiast w województwie dolnośląskim (27,0%), lubuskim (28,1%) i opolskim (29,0%).

Udział mieszkań gminnych wahał się od 9,2% w województwie małopolskim, 10,2% w świętokrzyskim, 10,5% w podlaskim i 10,8% w lubelskim do 21,7% w śląskim, 21,3% w woj. dolnośląskim i 20,6% w łódzkim.

Najwięcej mieszkań będących własnością osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych występowało w województwie małopolskim (53,9%), pomorskim (53,4%), opolskim (50,3%) oraz lubuskim (50,1%), najmniej zaś w województwie śląskim (31,0%), podlaskim (31,7%) i łódzkim (32,5%).

W stosunku do ogólnej liczby badanych mieszkań 55,4% (3 306 tys.) zlokalizowanych jest w budynkach stanowiących wyłączną własność jednostek sprawozdawczych. Najwięcej takich sytuacji występuje w województwach: podlaskim (71,0% w stosunku do ogółu mieszkań w województwie), małopolskim (64,6%), lubelskim (64,2%), najmniej w lubuskim (42,3%) i śląskim(43,3%).

Wśród mieszkań znajdujących się w budynkach będących własnością jednostek sprawozdawczych, najwięcej, bo 59% znajduje się w budynkach spółdzielni mieszkaniowych i 35,6% mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, najmniej zaś w budynkach Skarbu Państwa (0,1%) i innego podmiotu (0,3%).

**Udział mieszkań w budynkach stanowiących wyłączną własność jednostek sprawozdawczych według województw:**

Województwa	Liczba mieszkań ogółem w tys.	Liczba mieszkań w budynkach będących w 100% własnością:						
		gmin	spółdzielni mieszkaniowych	zakładów pracy	Skarbu Państwa	towarzystw budownictwa społecznego	innego podmiotu	wspólnot mieszkaniowych
		w %						
<b>POLSKA</b>	<b>3 306,1</b>	<b>1,8</b>	<b>59,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>35,6</b>
Dolnośląskie	303,0	1,8	46,9	1,5	0,03	1,3	0,4	48,1
Kujawsko-pomorskie	166,4	1,6	66,3	1,3	0,3	1,7	0,4	28,3
Lubelskie	129,9	1,5	68,5	1,1	0,2	1,5	0,5	26,7
Lubuskie	73,7	0,6	47,6	1,4	0,03	2,0	0,1	48,3
Łódzkie	226,3	1,6	73,3	0,7	0,1	1,8	0,3	22,1
Małopolskie	245,9	1,4	49,9	0,9	0,03	2,6	0,8	44,3
Mazowieckie	652,1	1,5	56,4	0,7	0,2	1,3	0,3	39,6
Opolskie	72,1	1,4	47,4	2,3	0,1	0,2	0,1	48,6
Podkarpackie	90,8	1,9	73,6	1,1	0,2	0,9	0,3	21,8
Podlaskie	110,5	5,7	63,1	0,9	0,3	2,4	0,5	27,0
Pomorskie	217,6	0,7	43,7	0,7	0,2	2,6	0,3	51,8
Śląskie	362,7	2,6	75,2	2,3	0,01	2,4	0,1	17,3
Świętokrzyskie	82,2	2,3	73,2	0,8	0,02	0,8	0,2	22,6
Warmińsko-mazurskie	129,8	0,6	46,4	2,1	0,1	1,5	0,4	48,9
Wielkopolskie	268,1	2,8	60,1	1,4	0,1	3,0	0,3	32,2
Zachodniopomorskie	174,9	1,1	55,8	0,5	0,1	2,9	0,2	39,4

## Sprzedaż zasobów mieszkaniowych

W latach 2012 - 2013 kontynuowany był proces sprzedaży bądź zwrotu mieszkań dawnym właścicielom (nabywanie mieszkań przez osoby fizyczne). Proces ten obejmował mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych oraz mieszkania w budynkach, które zostały sprzedane w całości pojedynczym osobom fizycznym. W analizowanym okresie osobom fizycznym sprzedano ponad 228 tys. mieszkań.

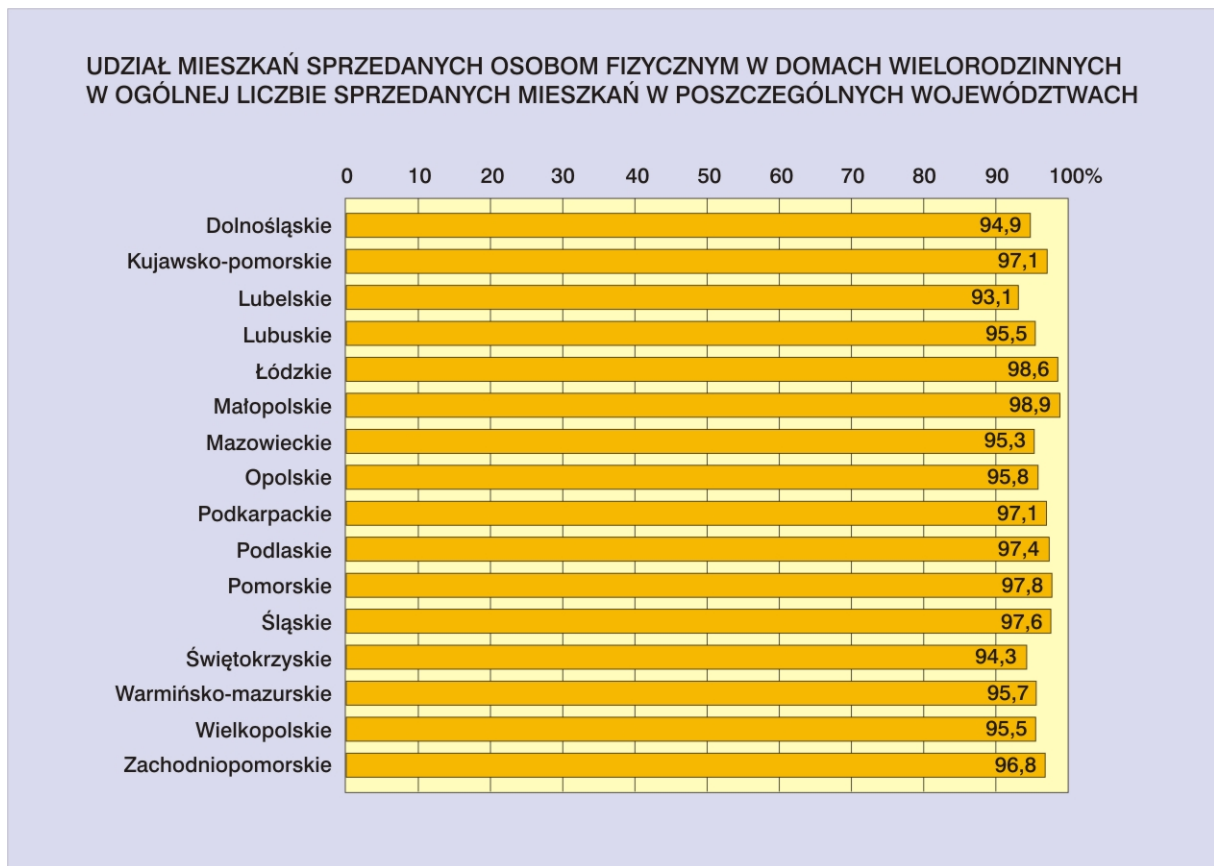
### Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w Polsce według województw (w %)

Województwa	W domach wielorodzinnych	W budynkach mieszkalnych sprzedanych w całości
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Dolnośląskie	10,9	16,3
Kujawsko-pomorskie	4,5	3,7
Lubelskie	3,2	6,5
Lubuskie	2,7	3,5
Łódzkie	7,9	3,1
Małopolskie	8,4	2,6
Mazowieckie	15,4	20,7
Opolskie	3,3	3,9
Podkarpackie	2,1	1,8
Podlaskie	2,1	1,6
Pomorskie	8,2	5,2
Śląskie	11,9	7,9
Świętokrzyskie	1,5	2,6
Warmińsko-mazurskie	5,0	6,2
Wielkopolskie	7,6	9,7
Zachodniopomorskie	5,3	4,7

Spośród ogółu sprzedanych mieszkań najwięcej - 37,5% pochodziło z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, 28,2% z zasobów gminnych, podczas gdy jedynie 4,1% z zasobu Skarbu Państwa stało się własnością osób fizycznych.

W ogólnej liczbie mieszkań sprzedanych większość stanowiły mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych. W analizowanym okresie spółdzielnie mieszkaniowe sprzedały ogółem 85 524 mieszkań (w 100% znajdujących się w domach wielorodzinnych, co stanowi 38,9% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), gminy – 64 236 mieszkań (w tym 61 956 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 28,2% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), inne podmioty – 54 167 (w tym 50 076 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 23,2% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie), zakłady pracy – 14 714 (w tym 12 209 mieszkań w domach

wielorodzinnych, co stanowi 5,5% ogółu mieszkań sprzedanych w tej grupie). Najmniejszy udział w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań znajdujących się w domach wielorodzinnych stanowiły mieszkania Skarbu Państwa (9 267) – 4,2% mieszkań sprzedanych w tej grupie.



## Zaległości w opłatach za mieszkania

Na koniec 2013 r. udział liczby mieszkań, w których lokatorzy zalegają z opłatami (do ogółu mieszkań) w poszczególnych zasobach wynosił:

- gminnych – 40,5% na sumę zaległości 604,0 mln zł,
- spółdzielczych – 41,4% na sumę zaległości 841,1 mln zł,
- Skarbu Państwa – 29,2% na sumę zaległości 19,6 mln zł,
- TBS-ów – 24,3% na sumę zaległości 28,9 mln zł,
- zakładów pracy – 31,2% na sumę zaległości 57,9 mln zł,
- w zasobach osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych – 17,5% na sumę zaległości 510,8 mln zł,
- innych podmiotów – 2,9% na sumę zaległości 1,9 mln zł.

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

Województwa	Gmin	Spółdzielni mieszkaniowych	Skarbu Państwa	Zakładów pracy	Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	Towarzystw budownictwa społecznego
<b>POLSKA</b>	<b>40,5</b>	<b>41,4</b>	<b>29,2</b>	<b>31,2</b>	<b>17,5</b>	<b>24,3</b>
Dolnośląskie	43,8	41,8	33,7	25,5	16,9	30,6
Kujawsko-pomorskie	44,1	30,3	44,7	20,4	15,1	23,9
Lubelskie	34,9	54,7	8,0	18,3	16,7	35,7
Lubuskie	56,2	43,6	17,5	22,4	18,5	18,5
Łódzkie	34,7	38,4	30,5	17,9	15,8	18,4
Małopolskie	45,6	45,7	23,8	13,4	13,7	20,8
Mazowieckie	38,4	40,6	24,1	17,2	19,8	32,2
Opolskie	44,3	43,7	33,7	29,1	14,0	12,6
Podkarpackie	33,1	40,5	7,7	7,7	19,4	24,4
Podlaskie	23,9	41,5	9,4	4,4	15,8	27,9
Pomorskie	39,7	45,0	36,0	18,1	20,1	28,6
Śląskie	42,2	45,3	17,2	46,7	17,4	22,6
Świętokrzyskie	46,0	45,2	21,2	28,5	20,2	36,5
Warmińsko-mazurskie	41,1	44,0	22,6	21,3	16,7	29,1
Wielkopolskie	40,9	27,3	34,6	21,1	17,9	16,7
Zachodniopomorskie	34,7	47,9	45,3	23,9	17,1	17,3

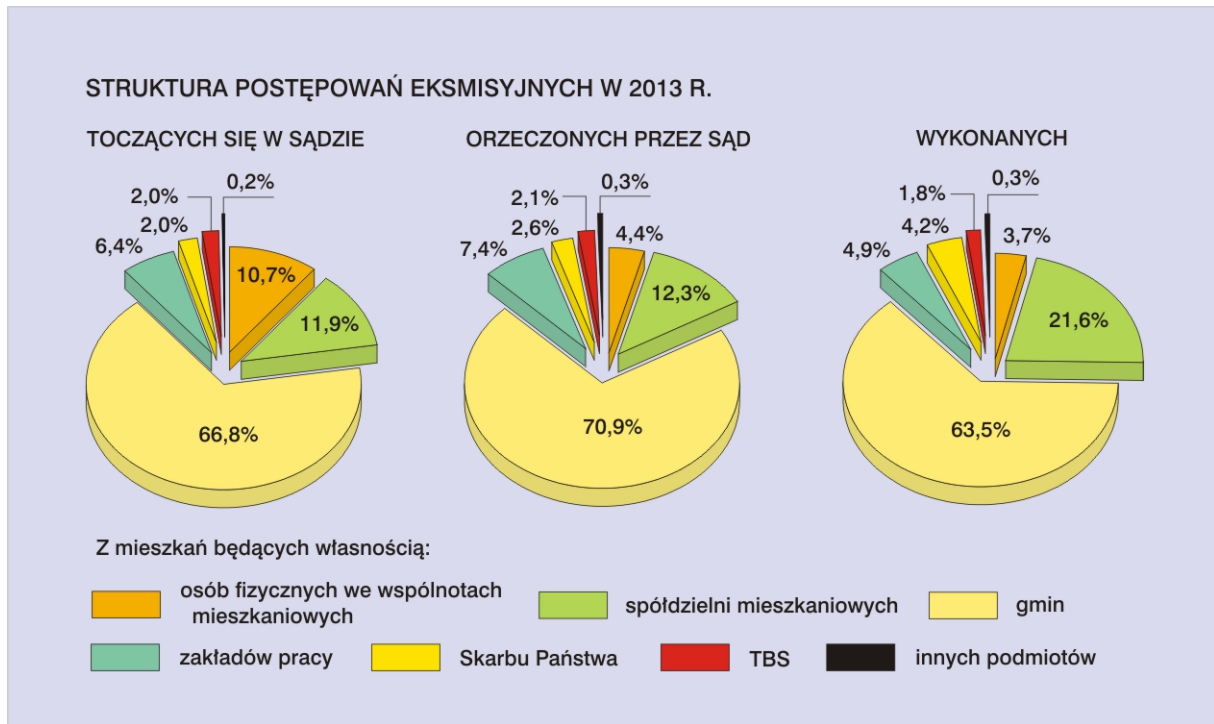
## Działania eksmisyjne

Na 21,5 tys. postępowań eksmisyjnych toczących się w sądzie w 2013 r., 66,8% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, prawie 12% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych, ponad 6% - zakładów pracy, ok. 11% - osób fizycznych w budynkach wspólnotowych, Skarbu Państwa i towarzystw budownictwa społecznego po 2,0% oraz 0,2% - innych podmiotów.

Prawie 90% postępowań eksmisyjnych zostało wszczętych z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie. Przyczyna ta najczęściej występowała w przypadku mieszkań pozostających w zarządzie towarzystw budownictwa społecznego – ponad 97% postępowań eksmisyjnych, zakładów pracy - 96,5% oraz innych podmiotów<sup>3</sup> - 96,2%.

3) Patrz Uwagi Metodyczne str. 11

Na 16 tys. orzeczonych eksmisji prawie 71% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, ponad 12% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych i ponad 7% - zakładów pracy. Podstawą około 86% orzeczeń eksmisyjnych były zaległości w opłatach za mieszkanie.



W 2013 r. wykonano eksmisje z 8,2 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo ponad 63% dotyczyło zasobów gminnych i prawie 22% spółdzielczych, najmniej zaś z zasobów товариств будownictва społecznego – niecałe 2% i 0,3% - innych podmiotów.

W stosunku do ogółu wykonanych eksmisji, najwięcej, bo ponad 24% zostało wykonanych w województwie śląskim, 18% - w mazowieckim i ok. 11% w województwie dolnośląskim, najmniej zaś, bo około 1% w województwach: świętokrzyskim, lubelskim i podkarpackim.



### Udział działań egsmisyjnych według województw (w % do ogółu):

Województwa	Liczba toczących się w sądzie postępowań egsmisyjnych		Liczba egsmisji z lokali mieszkalnych orzeczonych przez sąd		Liczba wykonanych egsmisji z lokali mieszkalnych	
	ogółem	w tym z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	ogółem	w tym z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	ogółem	w tym z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie
<b>POLSKA</b> (w tys.)	<b>21,5</b>	<b>19,1</b>	<b>16,0</b>	<b>13,8</b>	<b>8,2</b>	<b>7,6</b>
POLSKA= 100 %						
Dolnośląskie	6,9	7,1	9,4	8,8	10,8	9,7
Kujawsko-pomorskie	3,4	3,3	3,6	4,0	3,7	3,8
Lubelskie	1,5	1,3	1,5	1,4	1,0	1,0
Lubuskie	2,7	2,6	2,8	2,4	3,3	3,3
Łódzkie	7,3	6,8	9,4	10,5	8,2	8,5
Małopolskie	8,8	9,0	4,6	5,1	3,4	3,3
Mazowieckie	21,5	19,9	18,5	14,2	18,0	18,0
Opolskie	2,2	2,3	2,5	2,5	2,6	2,7
Podkarpackie	1,2	1,2	1,4	1,4	1,2	1,2
Podlaskie	1,5	1,5	2,2	2,3	3,3	3,1
Pomorskie	5,1	5,2	5,1	5,5	4,9	5,0
Śląskie	21,2	22,3	22,3	24,0	24,2	24,7
Świętokrzyskie	0,8	0,8	1,1	1,2	0,9	0,8
Warmińsko-mazurskie	2,8	2,9	2,5	2,5	2,7	2,8
Wielkopolskie	5,5	5,9	2,9	3,2	6,1	6,3
Zachodniopomorskie	7,4	7,9	10,2	11,1	5,7	5,7

### Remonty zasobów mieszkaniowych

W 2013 r. nastąpił znaczny spadek (o 73,7% w stosunku do 2011 r.) liczby remontów kapitalnych przeprowadzonych przez podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi.

Wśród 699 mieszkań, w których remont ten był bezpośrednio wykonywany, największy udział stanowiły mieszkania w zasobach gminnych (89,3%) i zakładów pracy (10,4%), najniższy w zasobach Skarbu Państwa i wspólnot mieszkaniowych (po 0,001%). Spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego i inne podmioty nie dokonały żadnych remontów kapitalnych mieszkań.

Spadła również w stosunku do 2011 r. liczba wykonanych robót remontowych (nie będących remontem kapitalnym) przywracających budynkom i mieszkańom pierwotną wartość techniczną, które polegały przede wszystkim na remoncie dachu (o 10,8%) i wymianie stolarki budowlanej (o 20,6%).

Wzrosła liczba robót remontowych związanych z wymianą wszystkich lub niektórych instalacji – o 11,2%.

### Liczba mieszkań bezpośrednio wyremontowanych w 2013r.

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>699</b>	<b>342,2</b>	<b>119,7</b>	<b>269,0</b>
gmin	624	17,2	10,3	17,9
spółdzielni mieszkaniowych	-	157,0	38,6	153,6
Skarbu Państwa	1	0,4	0,1	0,1
zakładów pracy	73	2,8	1,4	2,3
w budynkach wspólnotowych	1	164,4	68,7	94,4
Towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	-	0,4	0,5	0,6
innych podmiotów	-	0,013	0,032	0,007

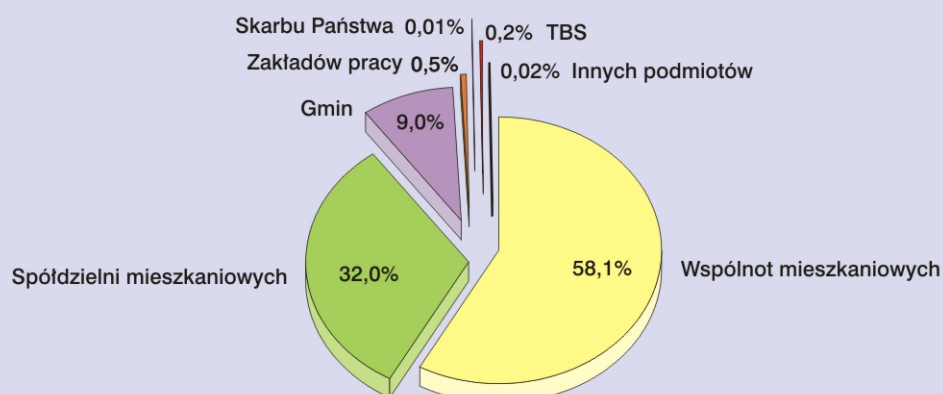
Wśród prawie 731 tys. mieszkań, w których przeprowadzono roboty remontowe niestanowiące remontu kapitalnego, w ponad 342 tys. mieszkań (prawie 65% ogółu remontowanych mieszkań) wymieniono wszystkie bądź niektóre instalacje, w około 269 tys. (41%) wymieniono stolarkę budowlaną, a w prawie 120 tys. (34,1%) wyremontowano dach

W 2013 r. ok. 50 tys. (wzrost o 51,9% w stosunku do 2011 r.) mieszkań ogółem zostało poddanych remontom związanym z podwyższeniem ich standardu poprzez doprowadzenie do budynków i mieszkań w nich zlokalizowanych wcześniej nie istniejących instalacji techniczno-sanitarnych (wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz sieciowy).

W stosunku do 2011 r. największy wzrost odnotowano w liczbie mieszkań, do których doprowadzono gaz z sieci - o prawie 130% (7,5 tys. mieszkań np. posiadających wcześniej gaz z butli, piece elektryczne lub zasilanych własną kotłownią) i ciepłą wodę - o prawie 61% (33,4 tys. mieszkań np. w których zamontowane były wcześniej indywidualne piecyki gazowe). Do sieci wodociągowej podłączono bezpośrednio 1,8 tys. mieszkań (wzrost o 6%), kanalizacyjnej – 5,6 tys. (wzrost o 9,2%), w 6,5 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie (wzrost o 4,4%).

Standard dla ok. 251 tys. mieszkań został podwyższony poprzez ocieplenie ścian budynku.

### STRUKTURA MIESZKAŃ PODDANYCH REMONTOM ZWIĄZANYM Z PODWYŻSZENIEM STANDARDU W 2013 R.



Wśród wszystkich mieszkań poddanych remontom w 2013 r. najwyższy udział stanowiły mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – ponad 58% i spółdzielni mieszkaniowych – ok. 32%. Najmniej stanowiły mieszkania pozostające w zasobie Skarbu Państwa (w 0,008% mieszkań), innych podmiotów (w 0,02% mieszkań) i TBS (w 0,5% mieszkań).

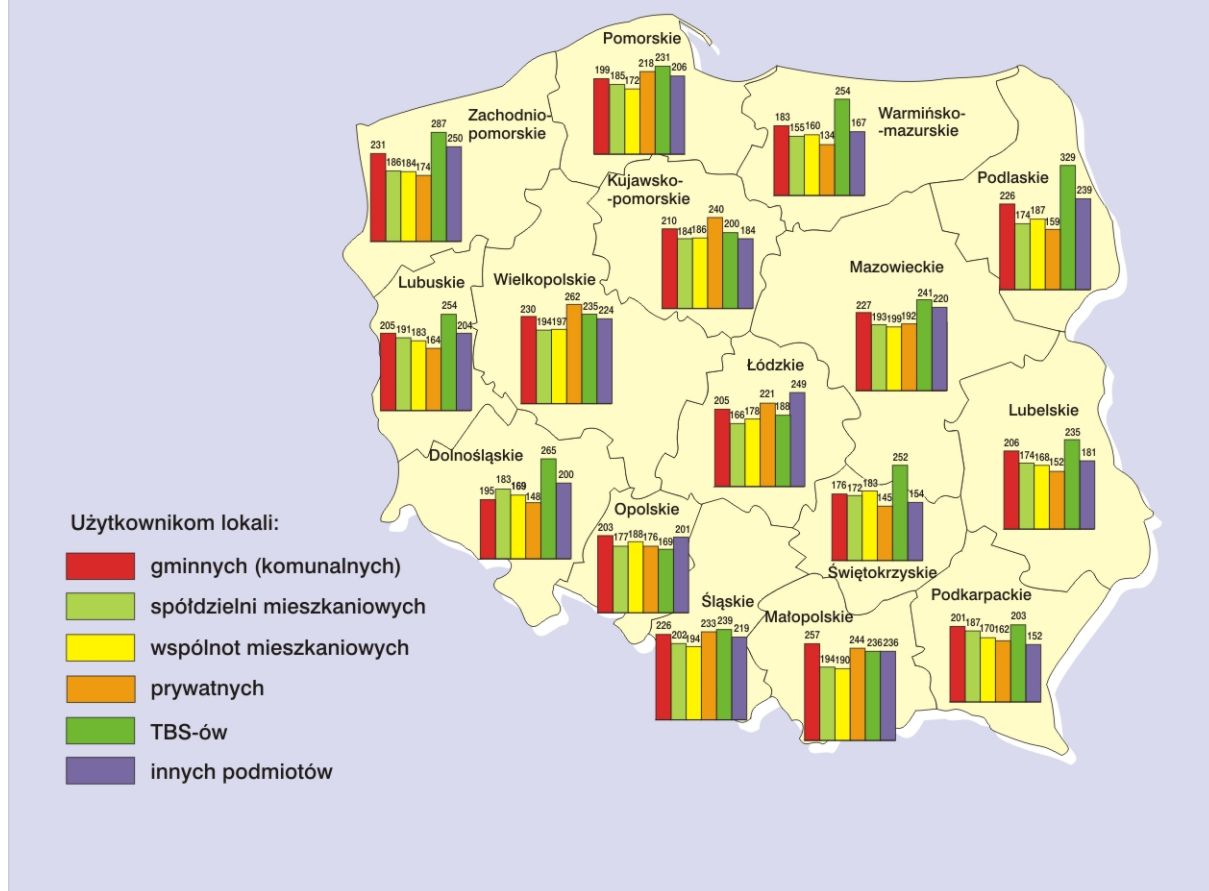
## Dodatki mieszkaniowe

W 2013 r. wypłacono ok. 4,9 mln dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił niewielki spadek ich liczby, tj. o ok. 0,2%. Łączna kwota wypłat wyniosła ok. 982 mln zł i w porównaniu z 2012 r. była wyższa o 5,6%.

W 2013 r. przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wynosiła 201,6 zł i w stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 11,2 zł (w miastach -204,4 zł, na wsi – 177,3 zł). Podobnie jak w roku poprzednim, najwyższa kwota została wypłacona użytkownikom lokali pozostających w zasobie towarzystw budownictwa społecznego – 240,2 zł., a najniższa - użytkownikom lokali pozostających w zasobie wspólnot mieszkaniowych – 180,5 zł.

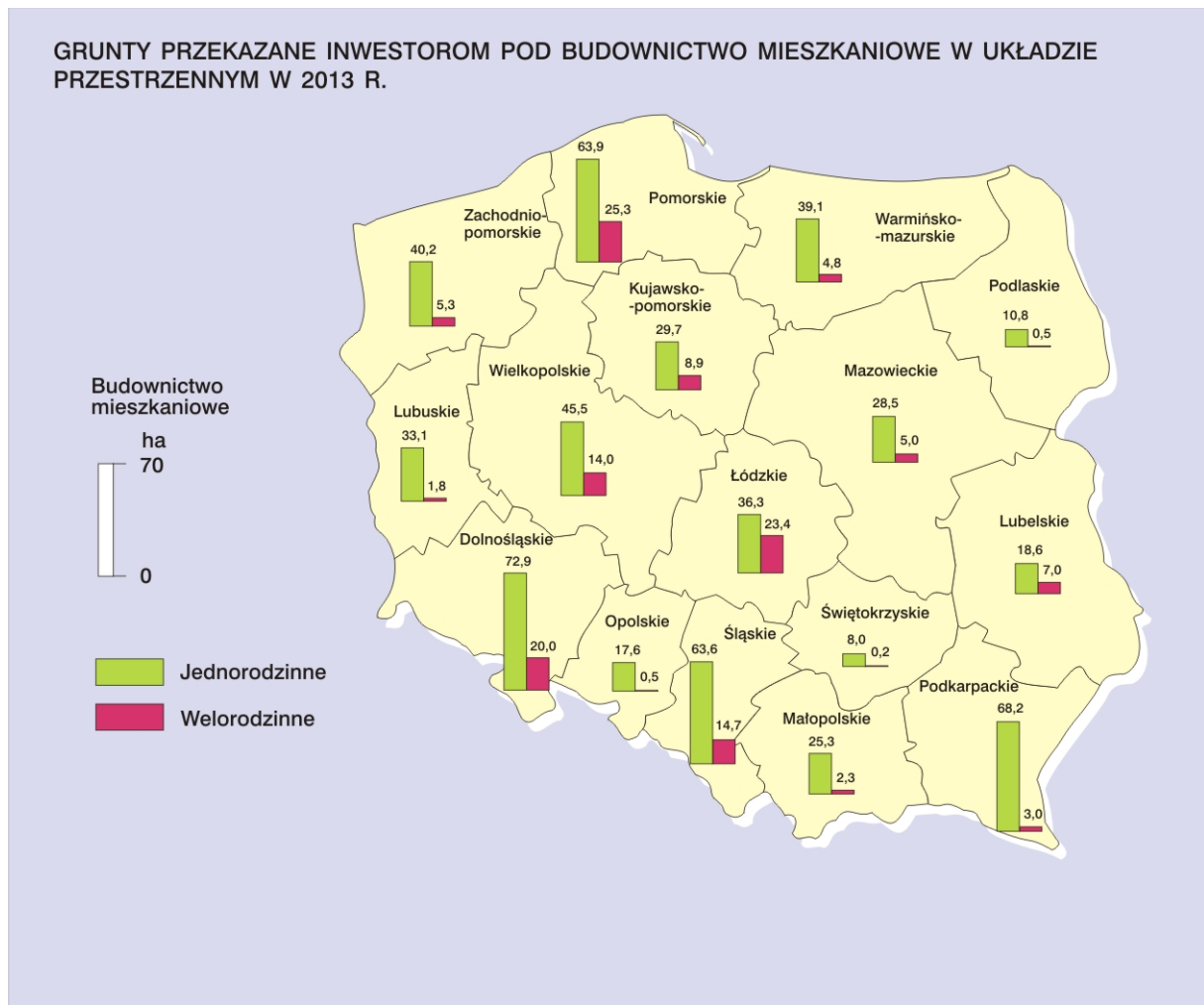
Największą przeciętną wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych odnotowano w województwach: wielkopolskim – ok. 224 zł, małopolskim – 223 zł i śląskim – 217 zł, najmniejszą – w województwach: warmińsko-mazurskim (166,7 zł.), świętokrzyskim (174,2 zł.) i lubelskim (179,7 zł.).

**PRZECIĘTNA WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH W 2013 R.  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM**



Analogicznie do roku poprzedniego, w strukturze liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych największy był udział dodatków wypłaconych użytkownikom lokali gminnych (39,7%) i spółdzielczych (30,1%), najmniejszy zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (2,0%). Najwyższe udziały przypadły na województwo śląskie – 15,7% (na łączną kwotę ok. 166,3 mln zł), w dalszej kolejności województwo mazowieckie – 9,8% (na łączną kwotę ok. 99 mln zł), wielkopolskie – 8,5% (na kwotę ok. 93 mln zł) i kujawsko-pomorskie – 8,1% (na kwotę ok. 81 mln zł), najniższe w województwie świętokrzyskim – 2,0% (na kwotę ok. 16,6 mln zł), opolskim – 2,0% (na kwotę ok. 18,9 mln zł) i lubuskim – 3,1% (na kwotę ponad 29 mln zł).

## Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe



W 2013 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 738 ha gruntów, z których 81,5% przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 56,2% stanowiły grunty w miastach.

**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	12,6	12,1	14,6
Kujawsko-pomorskie	5,2	4,9	6,5
Lubelskie	3,5	3,1	5,1
Lubuskie	4,7	5,5	1,3
Łódzkie	8,1	6,0	17,1
Małopolskie	3,7	4,2	1,7
Mazowieckie	4,5	4,7	3,7
Opolskie	2,5	2,9	0,4
Podkarpackie	9,6	11,3	2,2
Podlaskie	1,5	1,8	0,4
Pomorskie	12,1	10,6	18,5
Śląskie	10,6	10,6	10,8
Świętokrzyskie	1,1	1,3	0,1
Warmińsko-mazurskie	5,9	6,5	3,5
Wielkopolskie	8,1	7,6	10,2
Zachodniopomorskie	6,2	6,7	3,9

**Udział gruntów przekazanych inwestorom 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>4,1</b>	<b>3,3</b>	<b>1,8</b>	<b>76,7</b>	<b>14,1</b>
Dolnośląskie	100,0	0,6	5,5	1,3	71,2	21,4
Kujawsko-pomorskie	100,0	9,1	2,8	0,8	76,4	10,9
Lubelskie	100,0	5,1	3,1	4,3	68,8	18,8
Lubuskie	100,0	2,9	1,4	-	95,7	-
Łódzkie	100,0	29,0	1,3	4,7	62,8	2,2
Małopolskie	100,0	-	4,7	1,1	62,3	31,9
Mazowieckie	100,0	0,3	2,1	1,8	83,0	12,8
Opolskie	100,0	-	5,5	1,1	90,6	2,8
Podkarpackie	100,0	0,7	1,8	2,1	92,3	3,1
Podlaskie	100,0	-	5,3	-	94,7	-
Pomorskie	100,0	4,8	3,9	0,8	71,1	19,4
Śląskie	100,0	0,9	0,6	1,5	68,5	28,5
Świętokrzyskie	100,0	-	-	6,1	93,9	-
Warmińsko-mazurskie	100,0	-	0,9	1,4	84,3	13,4
Wielkopolskie	100,0	1,3	4,4	4,2	75,1	15,0
Zachodniopomorskie	100,0	-	9,5	-	82,4	8,1

Najmniej gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo TBS (1,8%), komunalne (3,3%) i spółdzielcze (4,1%), a najczęściej (76,7%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych).

W całkowitej powierzchni gruntów przekazanych w 2013 r. pod budownictwo mieszkaniowe największe udziały miały województwa: dolnośląskie (12,6%), pomorskie (12,1%), śląskie (10,6%) i podkarpackie (9,6%), najmniejsze zaś świętokrzyskie (1,1%), podlaskie (1,5%) oraz opolskie (2,5%).

W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najczęściej gruntów przekazano na ten cel w województwach: łódzkim (5,9%), kujawsko-pomorskim (5,5%) oraz podkarpackim (4,4%), najmniej zaś w podlaskim (1,4%), lubuskim (1,5%), mazowieckim (1,7%) i zachodniopomorskim (1,8%).

W ogólnej powierzchni gruntów (28 459 ha), znajdujących się w zasobie gminnym, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo jednorodzinne stanowi 78%, z czego w miastach - 65,6%, na wsi - 96,0%.