



GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

**GOSPODARKA
MIESZKANIOWA
W 2016 R.**

**Informacje
i opracowania
statystyczne**

Warszawa październik 2017 r.

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

Autorzy:

**Izabella Adamczyk
Elżbieta Knyszewska
*Wydział Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej***

pod kierunkiem:

**Agnieszki Matulskiej-Bachury
*Zastępcy Dyrektora Departamentu
Handlu i Usług***

Opracowanie tablic:

**Centrum Informatyki Statystycznej
Zakład w Łodzi
Urząd Statystyczny w Lublinie**

**Projekt oraz wykonanie
map i wykresów:**

Zakład Wydawnictw Statystycznych

Publikacja dostępna na: <http://www.stat.gov.pl>

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła.

PRZEDMOWA

Prezentujemy Państwu kolejną edycję publikacji z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Obecne opracowanie po raz pierwszy przedstawia informacje na temat zasobów mieszkaniowych łącznie z danymi dotyczącymi kosztów utrzymania zasobów lokalowych i użytkowych.

W pierwszej części zaprezentowano ogólny stan zasobów mieszkaniowych wraz z podstawowymi wskaźnikami opisującymi warunki mieszkaniowe ludności. Powyższe dane opracowano na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych za 2016 r.

W drugiej części opracowania przedstawiono charakterystykę zasobów mieszkaniowych w podziale na poszczególne formy własności (tj.: spółdzielnie mieszkaniowe, gminy, zakłady pracy, Skarb Państwa, wspólnoty mieszkaniowe i Towarzystwa Budownictwa Społecznego). Zakres informacji obejmuje m. in. dane na temat 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 oraz remontów mieszkań w budynkach mieszkalnych. Uwzględniono również wyniki badań na temat kosztów utrzymania zasobów lokalowych i mieszkaniowych. Ponadto, publikacja zawiera informacje o wypłaconych w 2016 r. dodatkach mieszkaniowych a także o znajdujących się w zasobie gminy lokalach socjalnych i gruntach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Powyższe informacje przygotowano na podstawie danych bieżącej sprawozdawczości.

Wyniki badań 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).

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

Dyrektor
Departamentu Handlu i Usług
Ewa Adach-Stankiewicz

SPIS TREŚCI

	Str.
PRZEDMOWA.....	3
OBJAŚNIENIE ZNAKÓW UMOWNYCH I SKRÓTÓW	5
UWAGI METODYCZNE	6
Źródła i zakres danych	6
Objaśnienia podstawowych pojęć	10
WYNIKI BADAŃ - SYNTEZA	18
CZEŚĆ A	18
Zasoby mieszkaniowe w 2016 r.....	18
CZEŚĆ B	27
Formy własności zasobów mieszkaniowych w budynkach objętych zarządem/administracją ..	27
Sprzedaż zasobów mieszkaniowych	28
Zaległości w opłatach za mieszkania	29
Działania eksmisyjne	32
Remonty zasobów mieszkaniowych	34
Koszty utrzymania zasobów lokalowych.....	35
Dodatki mieszkaniowe	42
Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe	43
SPIS TABLIC	46
SPIS WYKRESÓW I MAP.....	47

OBJAŚNIENIE ZNAKÓW UMOWNYCH I SKRÓTÓW

“_“	– zjawisko nie wystąpiło.
“.”	– zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych.
“0”	– zjawisko istniało, jednakże w ilościach mniejszych od 0,5.
“0,0”	– zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05.
“x”	– wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe.
"w tym"	– oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy.

tys.	tysiąc
mln	milion
mld	miliard
m	metr
m ²	metr kwadratowy
m ³	metr sześcienny
c.o.	centralne ogrzewanie
r.	rok
cd.	ciąg dalszy
dok.	dokończenie
szt.	sztuka
p.proc.	punkt procentowy
tabl.	tablica
zł	złoty
pkt	punkt
p.u.	powierzchnia użytkowa
ha	hektar

Uwaga:

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

UWAGI METODYCZNE

Źródła i zakres danych

W *części A* — przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych jak i wybrane informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe, które zostały przygotowane na podstawie wtórnego opracowania statystycznego: Bilansu Zasobów Mieszkaniowych za 2016 r. (według stanu w dniu 31 grudnia).

Stan początkowy bilansu na dzień 01 stycznia jest:

- skorygowany zmianami wynikającymi z podziału administracyjnego kraju ogłoszonymi w „Komunikacie Głównego Urzędu Statystycznego o zmianach w podziale terytorialnym kraju”,
- powiększony o przyrost mieszkań z nowego budownictwa,
- pomniejszony o ubytki zasobów mieszkaniowych.

Ustalony w wyniku tych zmian stan zasobów na koniec roku sprawozdawczego jest automatycznie stanem otwarcia bilansu dla roku następnego.

Przy opracowaniu bilansu zasobów mieszkaniowych w 2016 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 uwzględnione zostały natomiast niektóre kategorie ubytków, które pomniejszają stan liczbowy mieszkań, lecz nie powodują 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 (stałe i czasowo) i niezamieszkanymi, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi. Nie zostały ujęte natomiast lokale w obiektach zbiorowego zakwaterowania (internaty, domy studenckie, hotele pracownicze, domy pomocy społecznej, domy małego dziecka, klasztory itp.) oraz zamieszkałe czasowo pomieszczenia prowizoryczne i obiekty ruchome (pomieszczenia inwentarskie, barakowozy, statki itp.).

Stan zasobów mieszkaniowych określono przez liczbę mieszkań, liczbę izb, wielkość powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m² oraz wyposażenie w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

Część B publikacji dotyczy charakterystyki zasobów mieszkaniowych. Dane te pochodzą z bieżącej sprawozdawczości (formularze: M-01 – Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych w 2016 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 zasobów mieszkaniowych obejmuje: osoby prawne, jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej i osoby fizyczne, których działalnością podstawową jest władanie lub zarządzanie zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością:

- ◆ zakładów pracy,
- ◆ jednostek samorządu terytorialnego,
- ◆ spółdzielni mieszkaniowych,
- ◆ towarzystw budownictwa społecznego,
- ◆ Skarbu Państwa,
- ◆ innych podmiotów

oraz w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (20% próba wspólnot mieszkaniowych).

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

Badanie to zostało poszerzone o część B - informacje dotyczące kosztów utrzymania zasobów lokalowych (zbierane do tej pory przemiennie co 2 lata na badaniu M-03 - Sprawozdanie o kosztach utrzymania zasobów lokalowych, oraz stawkach opłat w budynkach z lokalami mieszkalnymi).

Losowanie próby oraz algorytm uogólniania wyników w badaniu wspólnot mieszkaniowych M-01 za 2016 rok

Próba została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przy czym warstwami były powiaty z uwzględnieniem podziału na część miejską i wiejską oraz podziału na wspólnoty poniżej i powyżej 20 mieszkań (powiaty stanowiły jednocześnie podpopulacje na które uogólniane są wyniki). Operat składał się z 162043 jednostek, wybranych według przyjętych założeń z Bazy Jednostek Statystycznych. Należało uzyskać próbę stanowiącą około 20% 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 oraz poniżej i powyżej 20 mieszkań).

Na podstawie uzyskanej alokacji przeprowadzono losowanie próby w warstwach zgodnie ze schematem losowania prostego bez zwracania, otrzymując próbę o liczebności 33331 jednostek.

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

Na ogólną liczbę 33331 wylosowanych jednostek sprawozdania złożyło 27518 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 = 22),

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

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

Waga końcowa równa jest wadze z losowania przemnożonej przez odpowiedni mnożnik korygujący czyli $WAGA = \frac{N_h}{n_h} * wk$.

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

klasy. W przypadku konieczności wyznaczenia wartości przeciętnej wybranej cechy w danej klasie należy sumę ważoną podzielić na końcu przez sumę wartości użytych wag. Jeśli w tablicach wynikowych trzeba wyznaczyć parametry będące ilorazami, to obliczenia polegają na uprzednim wyznaczeniu odpowiednich ważonych sum licznika i mianownika, a następnie wykonaniu dzielenia obu wartości.

Badaniem o zasobach mieszkaniowych na formularzu M-01 w 2016 r. zostało objętych 43 636 jednostek, które wykazały 7 450,8 tys. mieszkań¹, w tym 33 331 jednostek to ok. 20% próba wylosowanych z populacji wspólnot mieszkaniowych. Spośród wszystkich jednostek przyjętych do badania obowiązek statystyczny zrealizowało 37 460 jednostek, w tym 27 518 wspólnot mieszkaniowych. Odmowa sporządzenia sprawozdania dotyczyła 3 759 jednostek, a 2 389 to przypadki braku kontaktu z jednostką. Ogólny wskaźnik odpowiedzi wyniósł 85,9%. W przypadku wspólnot mieszkaniowych wskaźnik ten był niższy i wyniósł 82,6%, a dla pozostałych podmiotów osiągnął 96,5%.

W ujęciu przestrzennym najwyższy wskaźnik ogółu odpowiedzi występował w województwie: lubelskim (95,8%), podkarpackim (94,3%), świętokrzyskim (92,5%) i podlaskim (91,7%) przy najniższym w województwie: wielkopolskim (78,8%), dolnośląskim (79,1%).

W badaniu kosztów utrzymania (część B formularza M-01) obserwacją zostały objęte te jednostki sprawozdawcze (z wyjątkiem wspólnot mieszkaniowych), które w części A dotyczącej charakterystyki zasobów mieszkaniowych dla danego województwa w danym powiecie wykazały liczbę mieszkań powyżej 20 – dotyczy to jednostek gminnych, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, Skarbu Państwa oraz innych podmiotów. Zbadane zostały lokale z pominięciem mieszkań stanowiących własność tych jednostek w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. W przypadku wspólnot mieszkaniowych objęte zostały te, które w badaniu M-01 (w części A) dla danego województwa w danym powiecie wykazały większą niż 7 liczbę mieszkań.

¹ Łącznie z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność znajdującymi się w budynkach będących własnością spółdzielni mieszkaniowych, w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe i zarządzanymi nadal przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Objaśnienia podstawowych pojęć

Zasoby mieszkaniowe

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

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

Mieszkanie

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

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

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 żadnej 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:

- ◆ mieszkania przeznaczone do stałego zamieszkania, tzn.:
 - 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;
- ◆ mieszkania wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej (jedynie te, które nie zostały na trwale przystosowane do takiej działalności).

Rodzaj podmiotu będącego właścicielem (współwłaścicielem) budynku

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;

- ◆ *osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi* – pojęcie wspólnota mieszkaniowa 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, alkow, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

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

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

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

Izba

Pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria.

Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

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 m²**, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego **10 m²**, 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 2014r. poz.150).

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, przydomowe oczyszczalnie ścieków);

- ◆ 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 objętych wspólnotami mieszkaniowymi i innych podmiotów. Dane dotyczą remontów zakończonych w roku sprawozdawczym.

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.

Efekty rzeczowe wykonanych prac zilustrowano:

- liczbą mieszkań w budynkach, w których wykonano roboty remontowe nie stanowiące remontu kapitalnego i których to bezpośrednio lub pośrednio remont ten dotyczył (np. w trakcie remontu dachu, ocieplenia ścian budynku itp.).
- 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;

Zaległości w opłatach za mieszkanie i w spłatach kredytu mieszkaniowego

Informacje o zaległościach w opłatach za mieszkanie (wraz z odsetkami) obejmują dane o liczbie mieszkań będących własnością jednostki sprawozdawczej, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie, ustalone według stanu w dniu 31 XII od początku ich powstania.

Informacje 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.
- ◆ liczbę postępowań eksmisyjnych z lokali mieszkalnych zakończonych przez sąd orzeczeniem eksmisji w roku sprawozdawczym.
- ◆ liczbę eksmisji z lokali mieszkalnych wykonanych w roku sprawozdawczym.

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

Koszty utrzymania zasobów

Koszty - wyrażone wartościowo celowe zużycie rzeczowego majątku trwałego i obrotowego, usług obcych, wynagrodzenia pracowników oraz niektórych płatności np. podatki, związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz użytkowych w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowym kryterium klasyfikacji kosztów jest ich podział według rodzajów:

◆ **Koszty eksploatacji**, na które składają się:

- koszty utrzymania zarządu i administracyjno - biurowe, tj.: wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami (bez wynagrodzenia dozorców); koszty pocztowe, łączności, opłaty bankowe i sądowe; zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych; koszty utrzymania lokali zarządu i administracji; inne koszty związane z funkcjonowaniem administracji,
- koszty konserwacji i remontów, tj.: wydatki związane z remontami bieżącymi i kapitalnymi; usuwaniem awarii; dozorem technicznym; bieżącymi przeglądami, konserwacją instalacji i urządzeń; kosztami renowacji zieleni; naprawami nawierzchni między budynkami; kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zasobów mieszkaniowych i pomieszczeń wspólnych,
- pozostałe koszty poniesione na utrzymanie lokali (łącznie z naliczonym podatkiem VAT) takie jak: pobierane ryczałtem opłaty za gaz dostarczany do mieszkań, w których nie ma zainstalowanych liczników; opłaty za anteny zbiorcze; koszty utrzymania czystości łącznie z zakupem usług obcych (łącznie z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy, ogrodników); koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów; koszty dezynfekcji i

deratyzacji; koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji jeśli zaliczone są do kosztów konserwacji i remontów); koszty zużytej w pomieszczeniach wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu, ~~oraz~~ koszty wywozu nieczystości z tych pomieszczeń oraz podatki na rzecz gminy.

♦ **Koszty związane ze świadczeniem usług**, tj.: dostawa energii cieplnej (z centralnego ogrzewania), ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości ciekłych i odbiór odpadów komunalnych; utrzymaniem wind (jeżeli nie są księgowane w ciężar kosztów konserwacji, remontów).

Czynsz jest świadczeniem pieniężnym uiszczanym przez najemcę wynajmującemu w zamian za oddanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego do eksploatacji. Opłaty za te lokale związane są z kosztami utrzymania budynku tj. obejmują: podatek od nieruchomości, koszty administrowania i zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku oraz opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

Do czynszu nie zalicza się opłat mieszkaniowych za zajmowany lokal, takich jak np.: za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, gaz, wywóz nieczystości itp.

Zaliczka właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uiszczana jest przez właścicieli wyodrębnionych lokali w formie bieżących miesięcznych opłat. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się :

- wydatki na bieżące remonty i konserwacje,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązany co roku rozliczać pobierane zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

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. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.) 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;
- wysokość dochodu rodziny;
- wielkość mieszkania – powierzchnia użytkowa mieszkania. Ustawa posługuje się pojęciem „powierzchni normatywnej”- dodatek przysługuje na ściśle określonej liczbie 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 wywóz nieczystości ciekłych. 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.

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. z 2013 r. poz. 966, z późn. zm.) – zadanie własne gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1115, z późn. zm.) 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 roku sprawozdawczym, niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

WYNIKI BADAŃ - SYNTEZA

CZEŚĆ A

Zasoby mieszkaniowe w 2016 r.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. zasoby mieszkaniowe kraju liczyły **14,3 mln mieszkań** o łącznej **powierzchni użytkowej 1 053,3 mln m²**, w których znajdowało się **54,6 mln izb**. Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi - ok. 8,2 mln (57,5%), a prawie 2,9 mln (20,5%) we wspólnotach mieszkaniowych. Łączna powierzchnia mieszkań należących do osób fizycznych to ponad 900 mln m², stanowiła prawie 86% ogólnej powierzchni mieszkań w kraju. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych to prawie 2,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 102,3 mln m². Najmniej stanowiły mieszkania będące w zasobie Skarbu Państwa – ok. 29,1 tys. mieszkań o powierzchni prawie 1,5 mln m².

Tabl. 1 Zasoby mieszkaniowe zamieszkane i niezamieszkane² według form własności według stanu na 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania	Powierzchnia mieszkań w m ²
OGÓLEM:	14 272 010	1 053 251 803
Własność:		
Spółdzielni mieszkaniowych	2 073 935	102 336 104
Gmin (komunalna)	868 517	38 306 151
Zakładów pracy	79 308	4 564 658
Skarbu Państwa	29 127	1 473 620
Towarzystw budownictwa społecznego	98 221	4 843 218
Osób fizycznych ³ :		
We wspólnotach mieszkaniowych	2 896 622	151 532 068
Poza wspólnotami mieszkaniowymi	8 200 535	748 761 778

² Dane dotyczące pozycji „ogółem” i „poza wspólnotami mieszkaniowymi” podaje się na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych, pozostałe informacje – na podstawie badania cyklicznego

³ Łącznie z innymi podmiotami, patrz uwagi ogólne, str. 12

W miastach zlokalizowanych było około 9,6 mln mieszkań o powierzchni 620,0 mln m² oraz 34,3 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się prawie 4,7 mln mieszkań o powierzchni 433,3 mln m² oraz 20,2 mln izb. W 2016 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 152,6 tys. mieszkań (wzrost o 1,1%) o łącznej powierzchni użytkowej 14 180,5 tys. m² (wzrost o 1,4%) i 597,0 tys. izb (wzrost o 1,1%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 103,6 tys. (wzrost o 1,1%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 48,9 tys. (% wzrost analogiczny, jak w miastach).

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

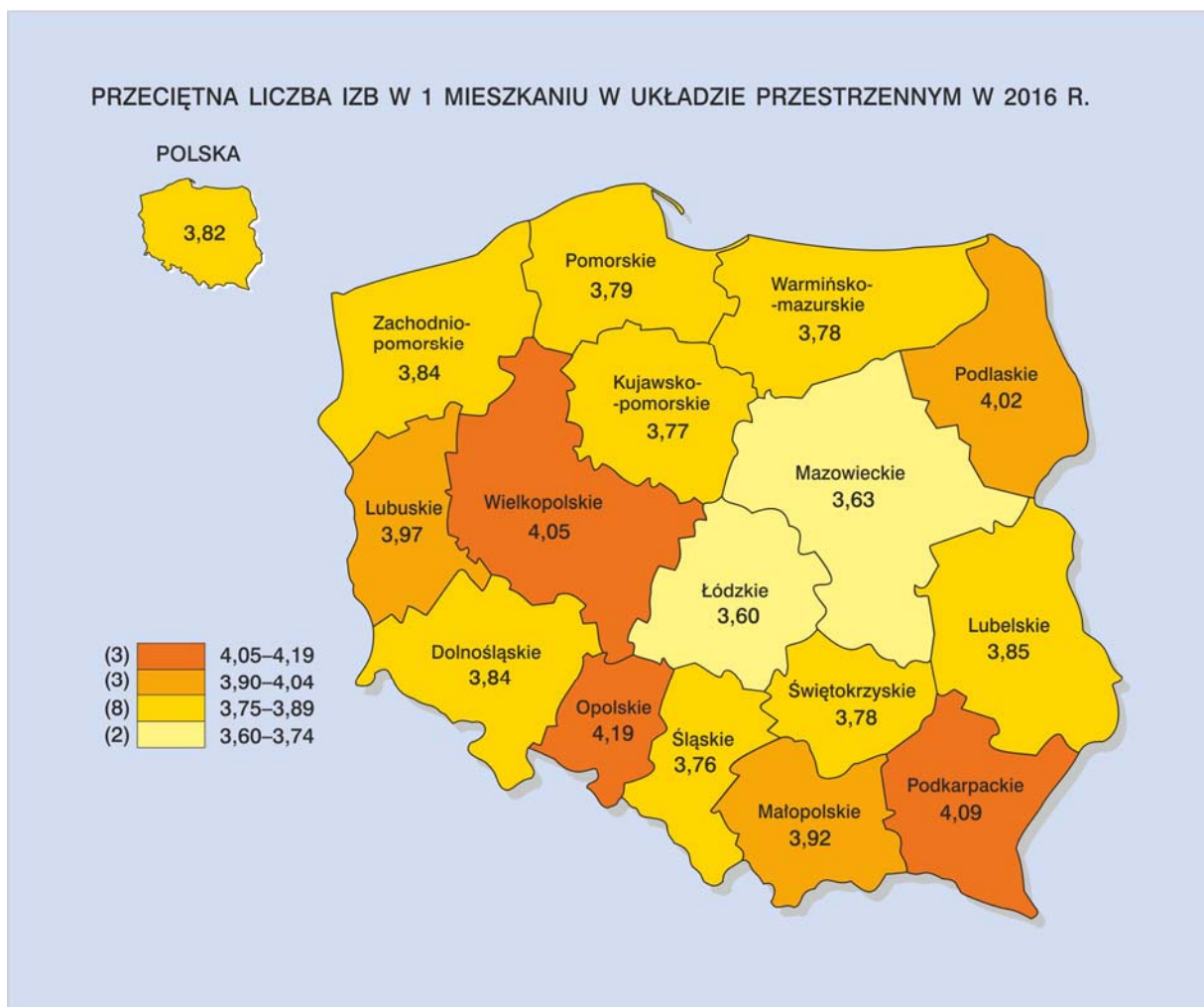
Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast. W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ok. 16,2% ludności miejskiej), skupionych było 19,9% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich.

Największy wzrost liczby mieszkań w porównaniu z 2015 r. odnotowano w województwie mazowieckim (o 1,6%, co stanowi ok. 22,3% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju). Najmniejszy przyrost liczby mieszkań natomiast odnotowano w województwach: świętokrzyskim, lubuskim i warmińsko-mazurskim.

W 2016 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.

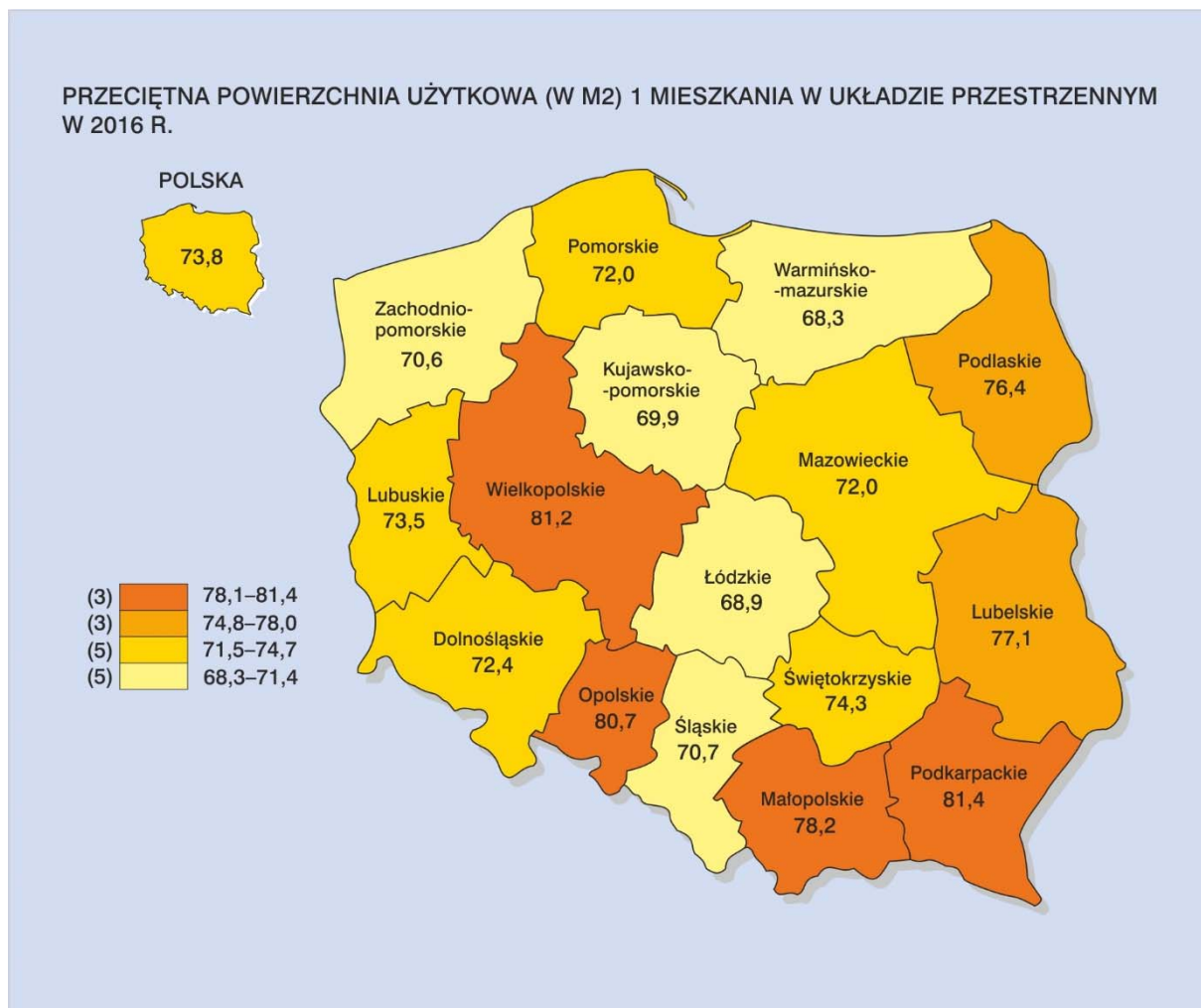
Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,82, w tym w miastach 3,57, a na wsi 4,35. Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim 3,63 i łódzkim 3,60, a najwyższe w województwach: wielkopolskim 4,05, podkarpackim 4,09 i opolskim 4,19.

W miastach mieszkania o największej przeciętnej liczbie izb występowały w województwie podkarpackim i podlaskim po 3,84, a najmniejsze w łódzkim 3,35 i mazowieckim 3,40. Najwięcej izb miały przeciętnie mieszkania wiejskie w woj. opolskim 4,87 i śląskim 4,70, a najmniej w województwach lubelskim 3,97 i świętokrzyskim 4,02.



Według stanu na 31 grudnia 2016 r. średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła 73,8 m² i wzrosła o 0,2 m² w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na wsi były średnio o 28,6 m² większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 93,1 m², a dla miast 64,5 m²). Największe różnice w wielkości mieszkań pomiędzy miastem a wsią zaobserwowano w województwach: śląskim o prawie 35 m² i małopolskim o ok. 33 m², a najmniejsze - w województwie warmińsko-mazurskim o ok. 20 m².

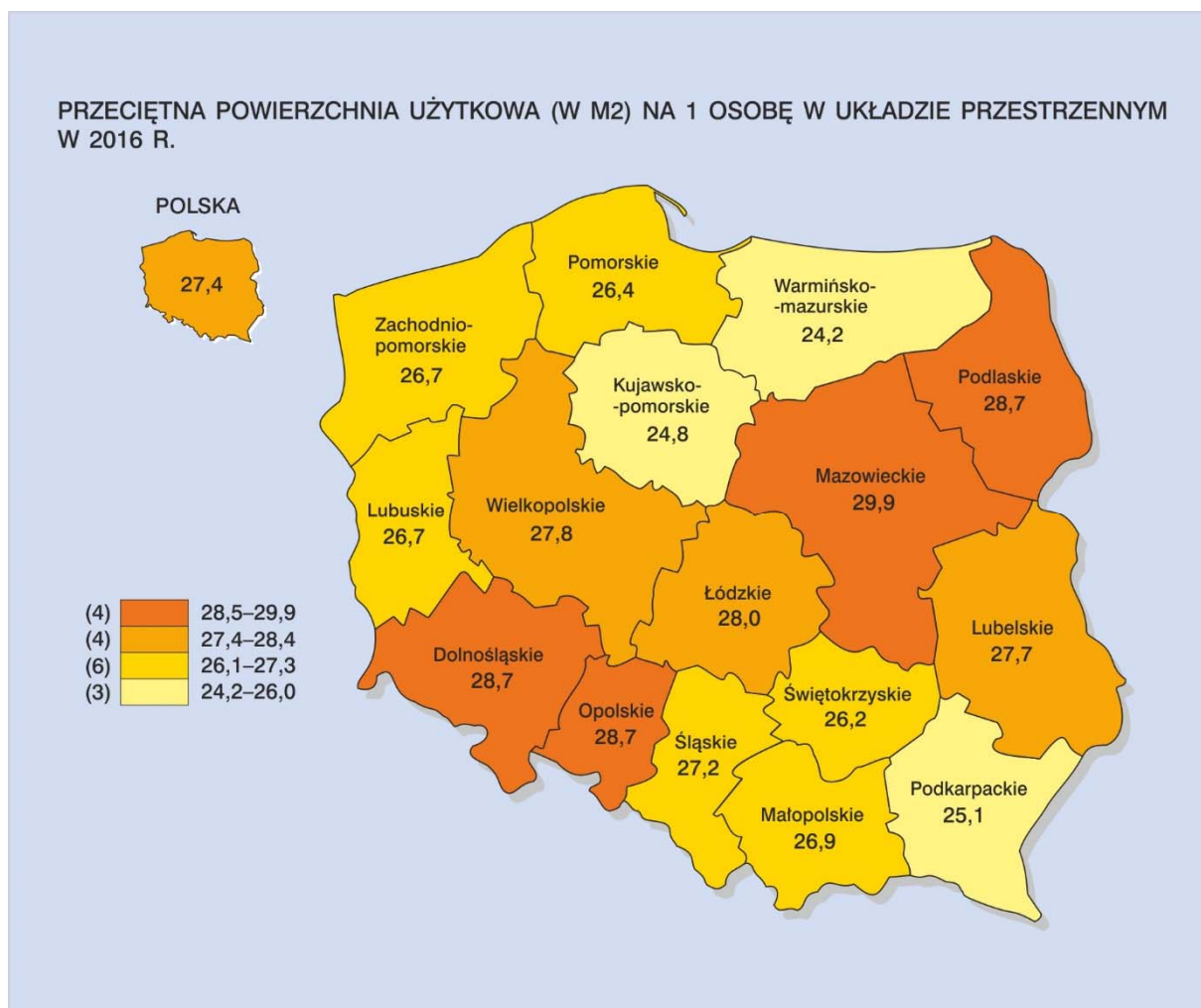
Największe przeciętnie mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim (81,4 m²), wielkopolskim (81,2 m²) i opolskim (80,7 m²), a najmniejsze w województwach: łódzkim (68,9 m²), warmińsko-mazurskim (68,3 m²) oraz kujawsko-pomorskim (69,9 m²).



W 2016 r. przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m² i wyniosła 27,4 m² (w miastach wzrosła z 26,4 m² do 26,8 m², a na wsi z 27,9 m² do 28,3 m²). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 24,2 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 29,9 m² w województwie mazowieckim.

Spośród mieszkań miejskich przeciętnie największej powierzchni użytkowej na 1 osobę przypadało w województwach: mazowieckim (29,5 m²), dolnośląskim (28,2 m²) oraz wielkopolskim (27,7 m²), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (23,8 m²) i kujawsko-pomorskim (24,2 m²).

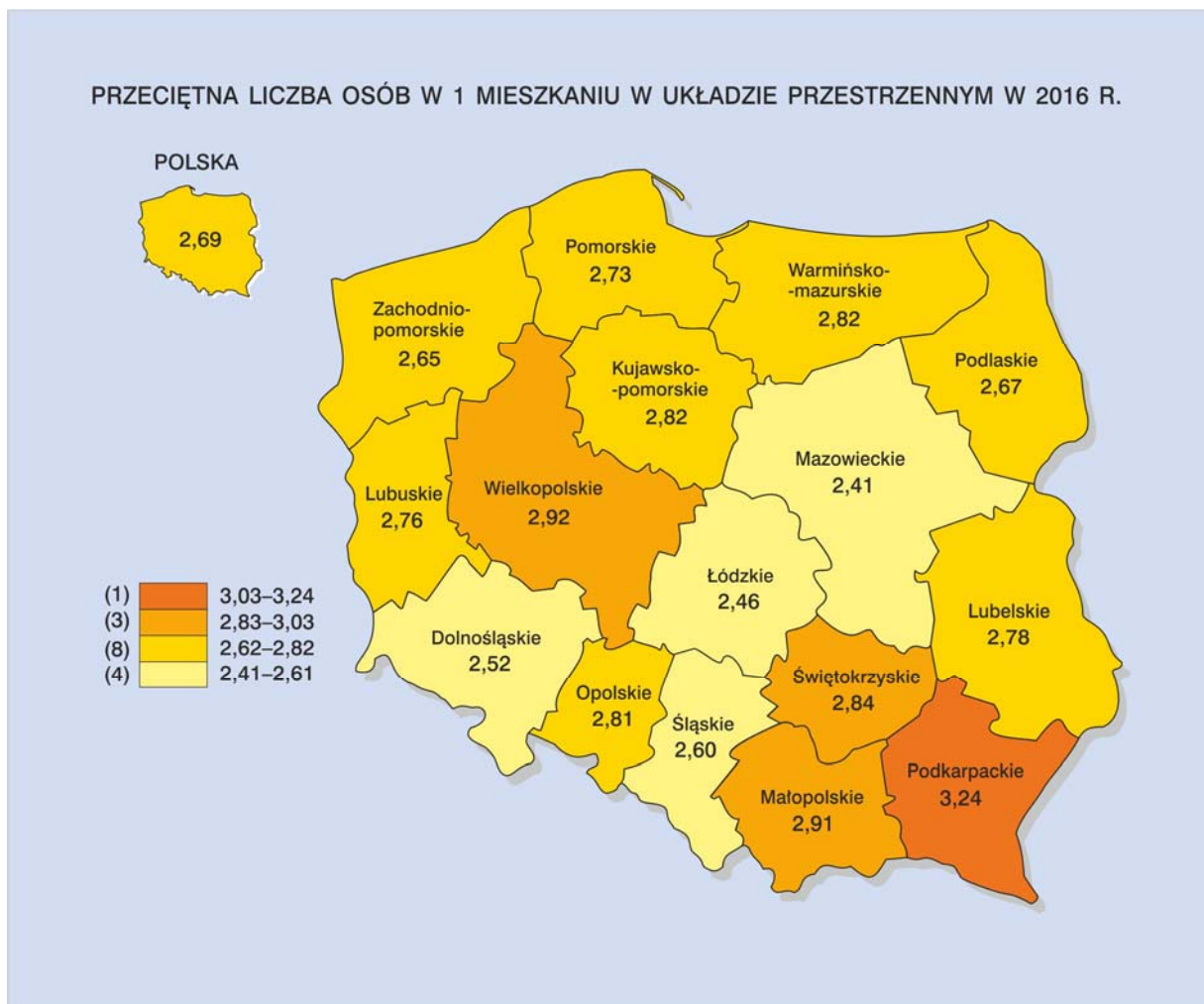
Największa przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) na 1 osobę ma terenach wiejskich była w województwach: podlaskim – 32,6 i opolskim – 31,1 m², a najniższa – 24,9 m² na 1 osobę w województwie warmińsko-mazurskim.



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 2,40 osoby, zaś na wsi 3,29 przy przeciętnej dla Polski 2,69.

Najwięcej osób na 1 mieszkanie przypadało w województwach: podkarpackim - 3,24 oraz wielkopolskim – 2,95 i małopolskim – 2,94, najmniej natomiast w województwach centralnych: łódzkim - 2,46 i mazowieckim - 2,41.

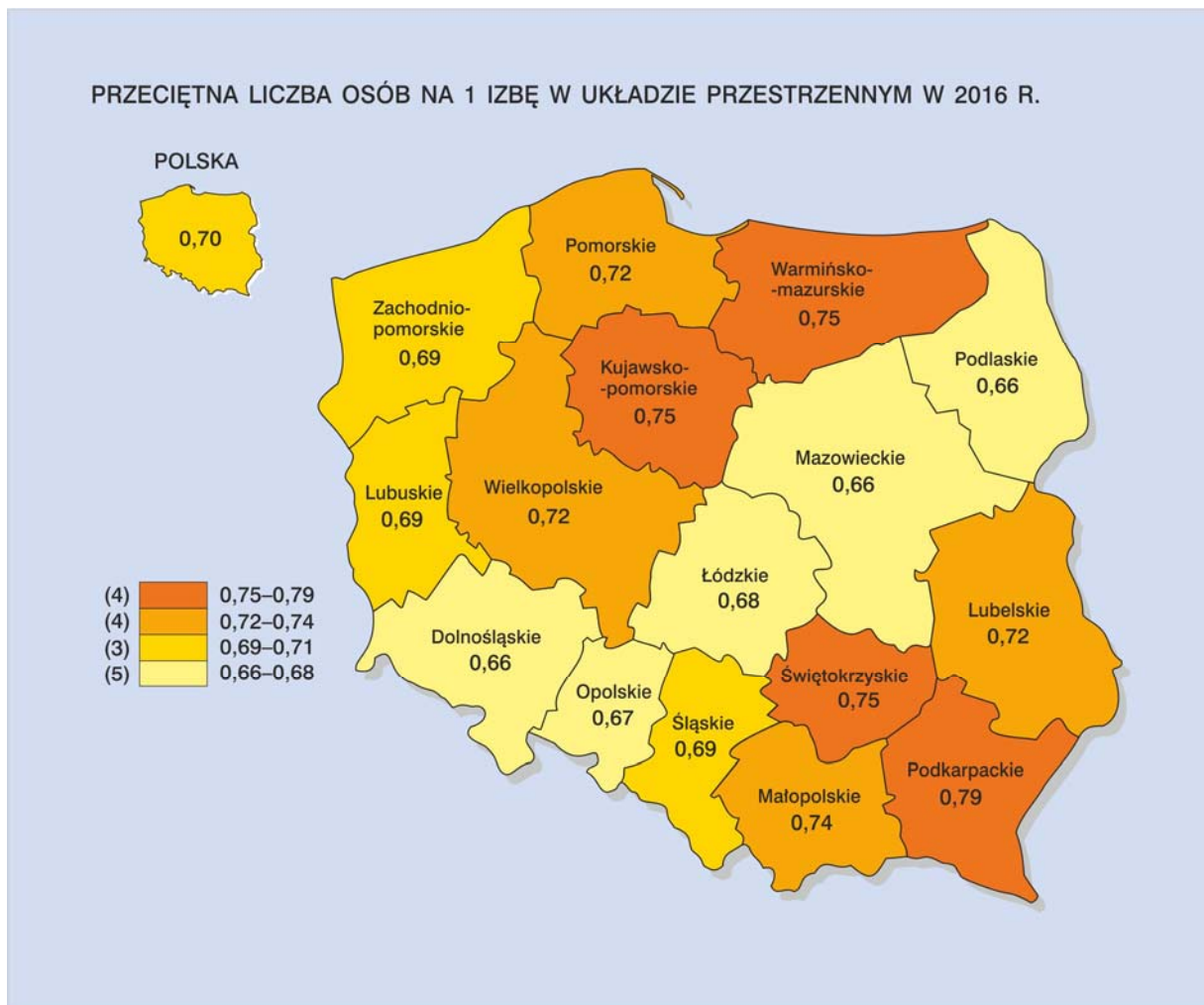
W miastach najbardziej zaludnione były mieszkania w województwie podkarpackim - 2,78, a najmniej w mazowieckim - 2,16 i łódzkim - 2,22 osoby w 1 mieszkaniu. Na wsiach wskaźnik ten wahał się od 2,87 w województwie podlaskim i 3,01 w łódzkim do 3,63 w województwie małopolskim i 3,67 w podkarpackim.



Kolejnym wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest przeciętna liczba osób na 1 izbę. Wskaźnik ten dla Polski kształtował się na poziomie 0,70, przy czym na wsi był wyższy i wyniósł 0,76, a w mieście 0,67 osoby na 1 izbę.

Najniższe wartości zaobserwowano w województwach: dolnośląskim, mazowieckim – po 0,66 oraz opolskim 0,67, a najwyższe w województwach: kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim i świętokrzyskim po 0,75 oraz podkarpackim - 0,79.

Najwięcej osób na 1 izbę, zarówno w miastach, jak i na wsi przypadało w województwie podkarpackim - odpowiednio 0,72 i 0,85. Najmniej osób na 1 izbę przypadało w miastach województwa mazowieckiego przeciętnie 0,63, a na terenach wiejskich w województwie opolskim i podlaskim po 0,66.



Opis stanu zasobów mieszkaniowych uwzględnia również stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne. Rosnący odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne wskazuje na poprawę warunków mieszkaniowych ludności.

W wodociąg wyposażonych było 96,8% mieszkań, w ustęp 93,7% i łazienkę 91,3%. Instalacja gazowa natomiast podłączona była w co drugim mieszkaniu. Pomiędzy miastem a wsią nadal utrzymywały się dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. W miastach w wodociąg wyposażonych było 99,1% mieszkań, w ustęp – 97,2%, a łazienkę – 95,5%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 92,1% mieszkań, ustęp posiadało 86,3%, a łazienkę 82,6%.

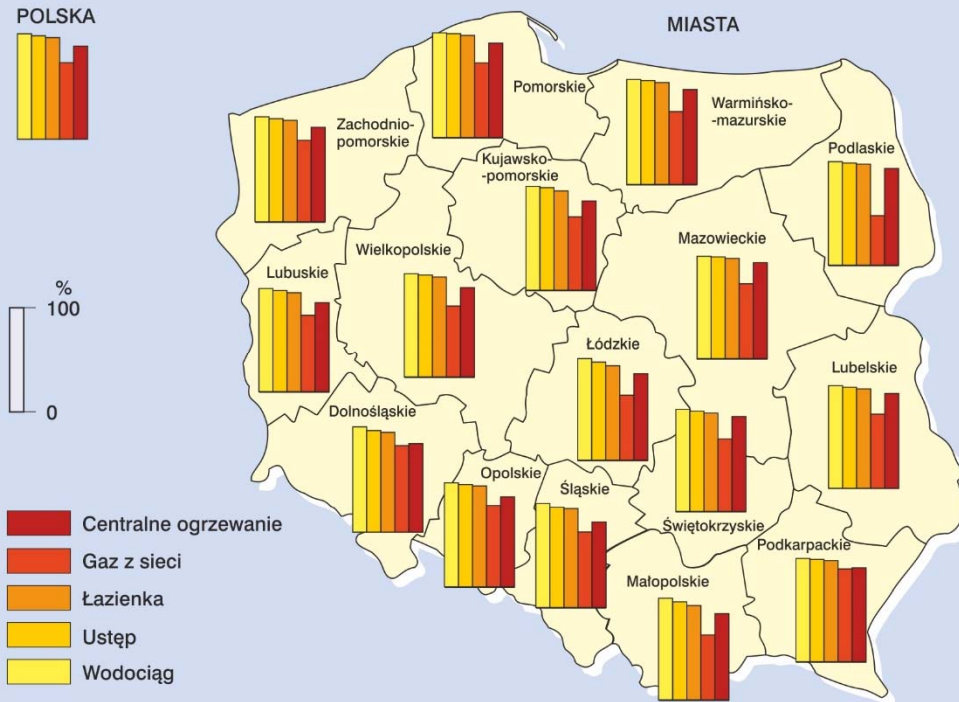
W porównaniu z 2015 r. największy wzrost o 1,4% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w centralne ogrzewanie. Dla mieszkań zlokalizowanych na wsi wzrost ten wyniósł 1,5%, natomiast w miastach - 1,4%.

Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się w porównaniu z 2015 r. o 0,8% przy czym na terenach wiejskich zanotowano większy procentowy wzrost (o 1,9%) niż w miastach (o 0,6%).

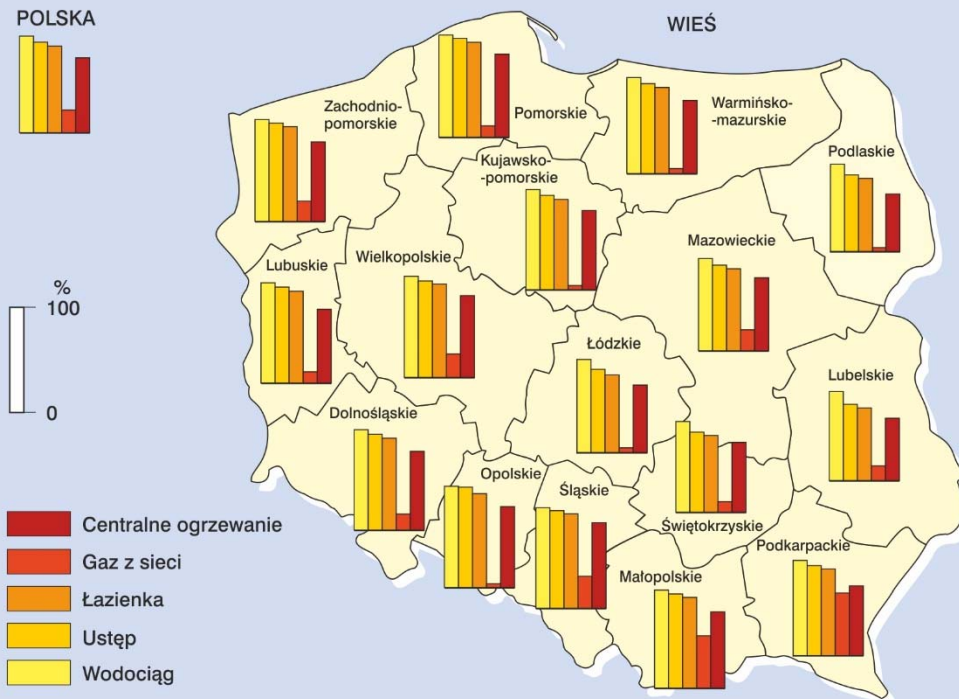
Tabl. 2 Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje według stanu na 31.12.2016 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
- Polska liczba mieszkań w tys.	14 272,0	13 814,3	13 366,9	13 031,1	7 920,8	11 720,6
w % ogółu mieszkań	100,0	96,8	93,7	91,3	55,5	82,1
- Miasta liczba mieszkań w tys.	9 619,5	9 528,4	9 354	9 186,6	6 922,2	8 404,3
w % ogółu mieszkań	100,0	99,1	97,2	95,5	72,0	87,4
- Wieś liczba mieszkań w tys.	4 652,5	4 285,9	4 012,9	3 844,5	998,5	3 316,3
w % ogółu mieszkań	100,0	92,1	86,3	82,6	21,5	71,3

UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2016 R.



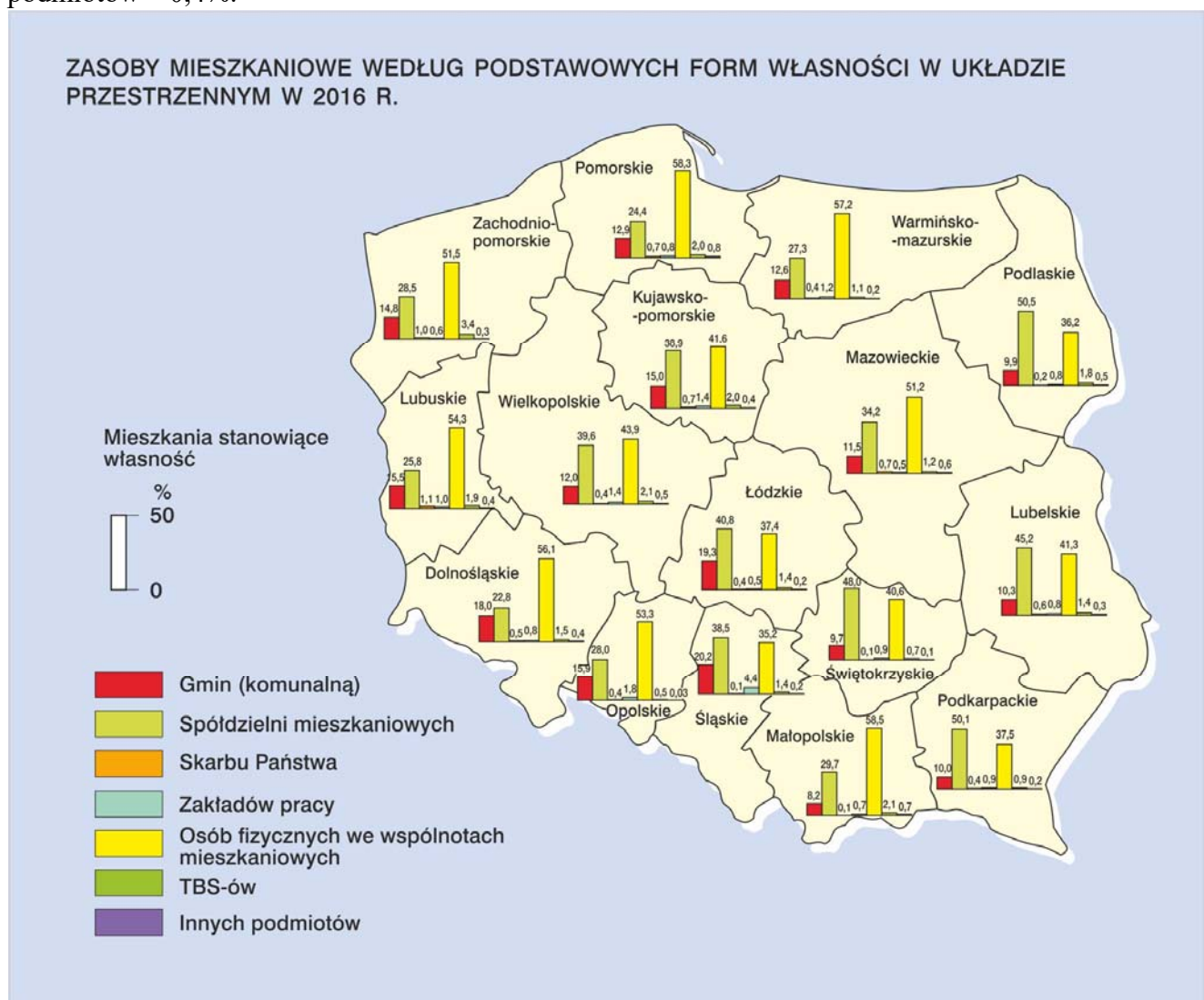
UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2016 R.



CZEŚĆ B⁴

Formy własności zasobów mieszkaniowych w budynkach objętych zarządem/administracją

Spośród 6 071,5 tys. mieszkań, które zostały objęte badaniem⁵ znajdujących się w budynkach pozostających w zarządzie/administracji, 47,7% stanowią mieszkania osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, 34,2% – będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, 14,3% – mieszkania komunalne, 1,6% – TBS-ów, 1,3% – zakładowe, 0,5% – Skarbu Państwa i innych podmiotów – 0,4%.



⁴ W niniejszej publikacji (w części tabelarycznej) prezentowane są dane dotyczące podstawowych form własności, tj. mieszkań będących własnością gmin (mieszkania komunalne), spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego (TBS), innych podmiotów oraz mieszkań osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

⁵ Patrz Uwagi metodyczne str. 6

Obserwowany od wielu lat kierunek zmian w zasobie mieszkaniowym na korzyść mieszkań osób fizycznych wynika m.in. z procesów sprzedaży mieszkań osobom fizycznym, zwrotem ich dawnym właścicielom, bądź spadkobiercom, a także zmianą przeznaczenia mieszkania na cele usługowe oraz łączeniem małych mieszkań w większe. Nadal znaczący odsetek mieszkań stanowią zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego oraz lokatorskiego prawa do lokalu).

Podobnie, jak w roku ubiegłym najwyższy odsetek mieszkań spółdzielczych odnotowano w województwach: podlaskim (50,5%), podkarpackim (50,1%), świętokrzyskim (48,0%) i lubelskim (45,2%), gminnych zaś w śląskim (20,2%), łódzkim (19,3%) i dolnośląskim (18,0%). Najniższy natomiast odsetek mieszkań spółdzielni mieszkaniowych w województwach: dolnośląskim (22,8%), pomorskim (24,4%) i lubuskim (25,8%), a gminnych – małopolskim (8,2%), świętokrzyskim (9,7%) i podlaskim (9,9%).

Nadal najwięcej mieszkań pozostających we własności osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych odnotowano w województwach: małopolskim (58,5%), pomorskim (58,3%), warmińsko-mazurskim (57,2%) oraz lubuskim (54,3%), najmniej zaś w województwach: śląskim (35,2%), podlaskim (36,2%), łódzkim (37,4%) i podkarpackim (37,5%).

Sprzedaż zasobów mieszkaniowych

W 2016 r. kontynuowany był proces sprzedaży bądź zwrotu mieszkań dawnym właścicielom (nabywanie mieszkań przez osoby fizyczne). Proces sprzedaży obejmował mieszkania znajdujące się w budynkach wielomieszkaniowych oraz mieszkania w budynkach, które zostały sprzedane w całości pojedynczym osobom fizycznym. W analizowanym okresie osobom fizycznym sprzedano około 136 tys. mieszkań.

Tabl. 3 Liczba i struktura mieszkań sprzedanych w 2016 r. według rodzaju jednostki będącego właścicielem

Wyszczególnienie	Ogółem	
	w liczbach bezwzględnych	w %
RAZEM	135 563	100,0
Gminy	20 466	15,1
Spółdzielnie mieszkaniowe	79 913	58,9
Skarb Państwa	1 865	1,4
Zakłady pracy	4 037	3,0
Wspólnoty mieszkaniowe	-	-
Towarzystwa budownictwa społecznego (TBS)	-	-
Inne podmioty	29 282	21,6

Spośród sprzedanych mieszkań najwięcej – 58,9% pochodziło z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, 21,6% z zasobów innych podmiotów i 15,1% z zasobów gminnych, podczas gdy mieszkania sprzedane z zasobów Skarbu Państwa stanowiły 1,4%.

Tabl. 4 Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w Polsce według województw (w %)

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

Wśród sprzedanych mieszkań najwyższy udział przypadła w województwach: dolnośląskie (15,2%), mazowieckie (12,4) i śląskie (11,2%), zaś najniższy w województwach opolskim (1,4%), i lubelskim (1,8%).

Zaległości w opłatach za mieszkania

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. z ok. 7,5⁶ mln zasobów mieszkaniowych (łącznie z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność, a zarządzanymi nadal przez spółdzielnie mieszkaniowe) w 25,8%

⁶ Łącznie z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność znajdującymi się w budynkach będących własnością spółdzielni mieszkaniowych, w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe i zarządzanymi nadal przez spółdzielnie mieszkaniowe.

mieszkań lokatorzy zalegali z opłatami za mieszkanie. Łączna kwota zaległości od początku ich powstania (wraz z odsetkami) z tytułu nieuiszczenia opłat za mieszkanie wyniosła około 4,6 mld zł.

Tabl. 5 Zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności według stanu na 31.12.2016 r.

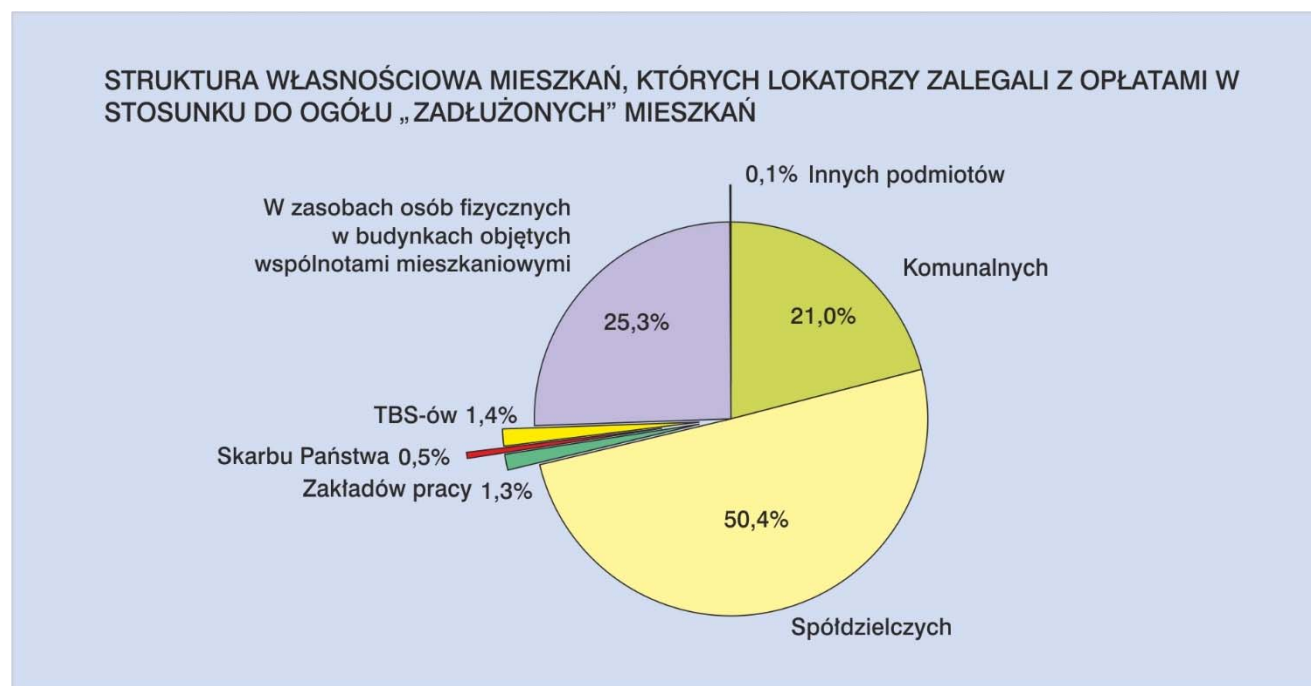
W zasobach:	Zaległości		Przeciętna kwota zaległości na 1 mieszkanie, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie
	w tys. zł	w %	w zł
RAZEM	4 602 667,7	100,0	2 397
gminnych	2 255 014,7	49,0	5 583
spółdzielczych	1 249 760,7	27,2	1 290
zakładów pracy	208 327,8	4,5	8 652
Skarbu Państwa	60 942,4	1,3	5 963
Towarzystw budownictwa społecznego (TBS-ów)	55 118,3	1,2	2 115
osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	764 752,6	16,6	1 571
innych podmiotów	8 751,2	0,2	8 760

Najwyższy udział w ogólnej kwocie zaległości mieli lokatorzy mieszkań pozostających w zasobach gmin – 49% oraz spółdzielni mieszkaniowych – ponad 27%. W przeliczeniu na mieszkanie, których lokatorzy zalegają z opłatami, najwyższe zaległości odnotowano dla mieszkań należących do zasobów innych podmiotów – 8,8 tys. zł oraz mieszkań z zasobów zakładów pracy – 8,7 tys. zł. Przeciętnie najmniejsze zaległości w opłatach za 1 mieszkanie przypadają na zasoby należące do spółdzielni mieszkaniowych – 1,3 tys. zł i zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – 1,6 tys. zł.

Tabl. 6 Udział mieszkań, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie według form własności i województw (w % do ogółu mieszkań w poszczególnych grupach zasobów):

Województwa	Gmin	Spółdzielni mieszkaniowych ^{a)}	Skarbu Państwa	Zakładów pracy	Osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	Towarzystw budownictwa społecznego
POLSKA	46,5	28,0	35,1	30,4	16,8	26,5
Dolnośląskie	47,5	26,9	34,2	20,4	14,9	19,5
Kujawsko-pomorskie	45,8	26,4	31,6	18,7	13,4	25,7
Lubelskie	47,8	32,7	36,1	10,9	17,3	23,5
Lubuskie	52,1	28,2	17,3	18,2	14,0	23,5
Łódzkie	43,4	30,2	26,7	13,3	18,0	24,7
Małopolskie	44,7	29,5	32,5	12,4	15,3	18,2
Mazowieckie	47,7	29,5	48,7	15,4	22,5	40,0
Opolskie	42,4	30,6	59,0	21,1	11,3	30,9
Podkarpackie	44,8	27,1	25,9	9,5	25,6	27,0
Podlaskie	34,2	27,4	0,9	6,2	12,1	49,0
Pomorskie	46,4	29,1	30,1	16,4	15,6	23,8
Śląskie	54,3	28,2	32,4	48,1	16,3	30,3
Świętokrzyskie	53,8	29,5	29,9	20,6	20,4	15,0
Warmińsko-mazurskie	50,3	27,2	32,7	18,0	11,9	22,0
Wielkopolskie	19,2	16,7	10,4	14,5	13,8	12,2
Zachodniopomorskie	49,4	32,3	41,2	11,6	16,6	31,4

a) Łącznie z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność, a zarządzanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe

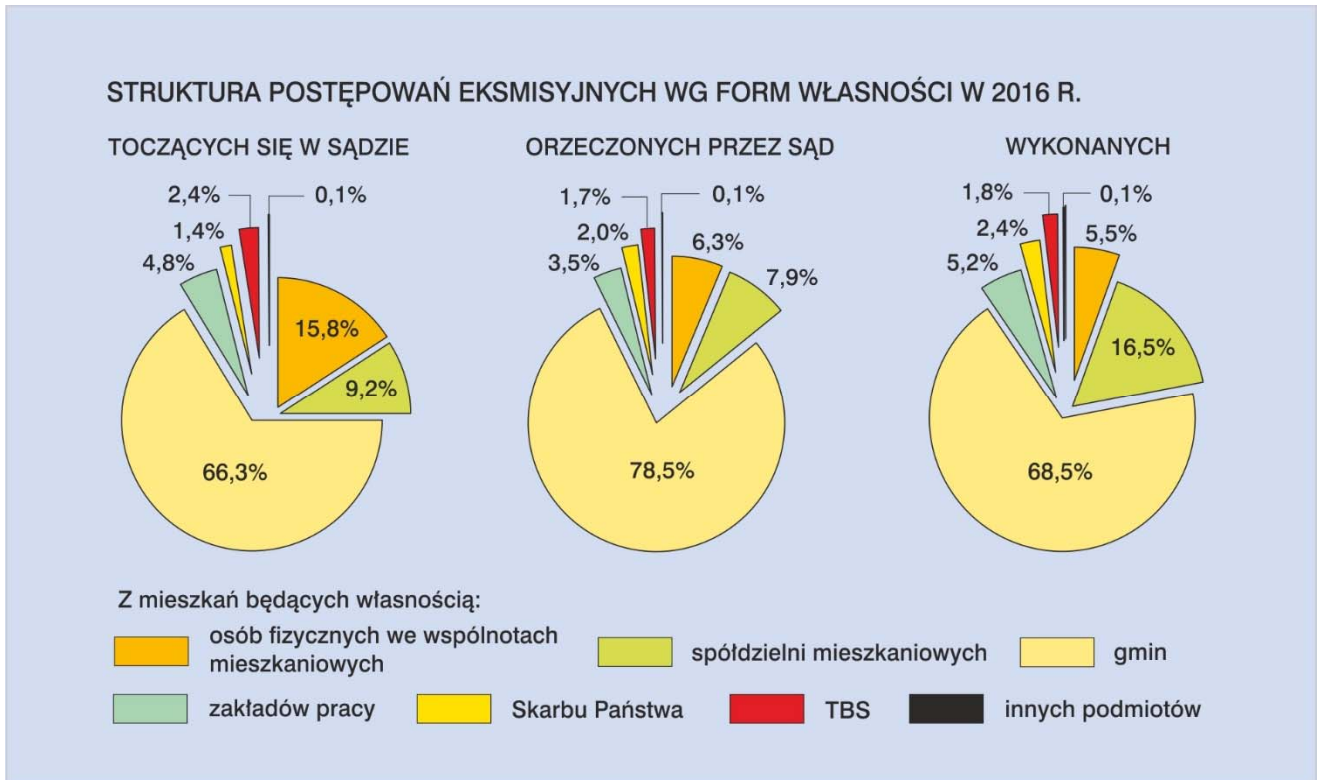


W stosunku do ogółu „zadłużonych” mieszkań (mieszkań, w których lokatorzy nie uiszczali opłat) 50,4% dotyczyło mieszkań spółdzielczych, 25,3% - będących własnością osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, 21,0% - komunalnych, 1,4% - TBS-ów, 1,3% - zakładów pracy, 0,5% - Skarbu Państwa i najmniej, tj. 0,1% mieszkań stanowiących własność innych podmiotów.

Działania eksmisyjne

Na 17,6 tys. postępowań eksmisyjnych toczących się w sądzie w 2016 r. 66,3% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, w dalszej kolejności były to postępowania wobec osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi 15,8%, a 9,2% wobec lokatorów mieszkań spółdzielni mieszkaniowych. Najmniejszy udział stanowiły postępowania wobec lokatorów mieszkań pozostających w zasobach innych podmiotów 0,1%.

Blisko 92% postępowań eksmisyjnych zostało wszczętych z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie. Przyczyna ta najczęściej występowała w przypadku mieszkań pozostających w zarządzie innych podmiotów⁷ (w 100% ogółu postępowań eksmisyjnych), zakładów pracy – 98,8%, mieszkań spółdzielni mieszkaniowych (98,2%), товариств будownицтва społecznego (96,9%), osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (92,3%), gmin (90,5%) i Skarbu Państwa (80,2%).



⁷ Patrz Uwagi Metodyczne str.12

Na ok. 12,2 tys. orzeczonych eksmisji 78,5% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania gminne, 7,9% - mieszkania spółdzielni mieszkaniowych i 6,3% – mieszkań zajmowanych przez osoby fizyczne we wspólnotach mieszkaniowych. Podstawą 93,5% orzeczeń eksmisyjnych były zaległości w opłatach za mieszkanie.

W 2016 r. wykonano eksmisje z 7,2 tys. lokali mieszkalnych, z czego najwięcej - bo 68,5% dotyczyło zasobów gminnych i 16,5% spółdzielczych, najmniej zaś z zasobów - innych podmiotów – 0,1% i towarzystw budownictwa społecznego – 1,8%.

W stosunku do ogółu wykonanych eksmisji najwięcej, bo ponad 20%, zostało wykonanych w województwie śląskim, 19,5% - mazowieckim, 10,1% - w dolnośląskim i 8,7% w województwie łódzkim, najmniej zaś w województwach: świętokrzyskim i podkarpackim – po 1,1% oraz 1,6% - w lubelskim.

Tabl. 7 Udział działań eksmisyjnych według województw (w % do ogółu):

Województwa	Liczba toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych		Liczba eksmisji z lokali mieszkalnych orzeczonych przez sąd		Liczba wykonanych eksmisji 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
w tys.						
P O L S K A	17,6	16,2	12,2	11,4	7,2	6,9
POLSKA= 100%						
Dolnośląskie	9,3	8,7	9,6	8,7	10,1	9,8
Kujawsko-pomorskie	4,9	5,3	5,4	5,7	3,8	3,9
Lubelskie	2,0	1,4	1,9	1,4	1,6	1,4
Lubuskie	2,0	1,9	2,4	2,1	3,0	3,0
Łódzkie	4,1	4,1	9,7	10,3	8,7	8,8
Małopolskie	5,8	6,0	4,1	4,1	4,6	4,5
Mazowieckie	22,1	21,2	17,1	17,0	19,5	19,3
Opolskie	2,9	3,0	3,0	3,1	2,7	2,8
Podkarpackie	0,9	0,7	1,1	1,2	1,1	1,2
Podlaskie	0,9	0,8	1,9	1,7	3,0	2,9
Pomorskie	6,9	7,2	5,8	5,9	4,7	4,8
Śląskie	21,4	22,0	21,7	22,2	20,9	21,5
Świętokrzyskie	1,7	1,8	1,3	1,3	1,1	1,1
Warmińsko-mazurskie	3,7	4,0	3,1	3,2	3,4	3,5
Wielkopolskie	4,5	4,7	3,6	3,3	4,7	4,9
Zachodniopomorskie	6,9	7,0	8,4	8,8	6,9	6,7

Remonty zasobów mieszkaniowych

W 2016 r. nastąpił niewielki wzrost (o 5,3%) liczby wykonanych robót remontowych (nie stanowiących remontu kapitalnego) przywracających budynkom i mieszkaniom pierwotną wartość techniczną, które polegały na robotach remontowych związanych z wymianą wszystkich lub niektórych instalacji. Nieznacznie zaś spadła liczba remontów związanych z wymianą stolarki budowlanej (o 1,1%) i remontem dachu (o 1,8%).

Tabl. 8 Liczba mieszkań, których remont dotyczył w 2016 r.

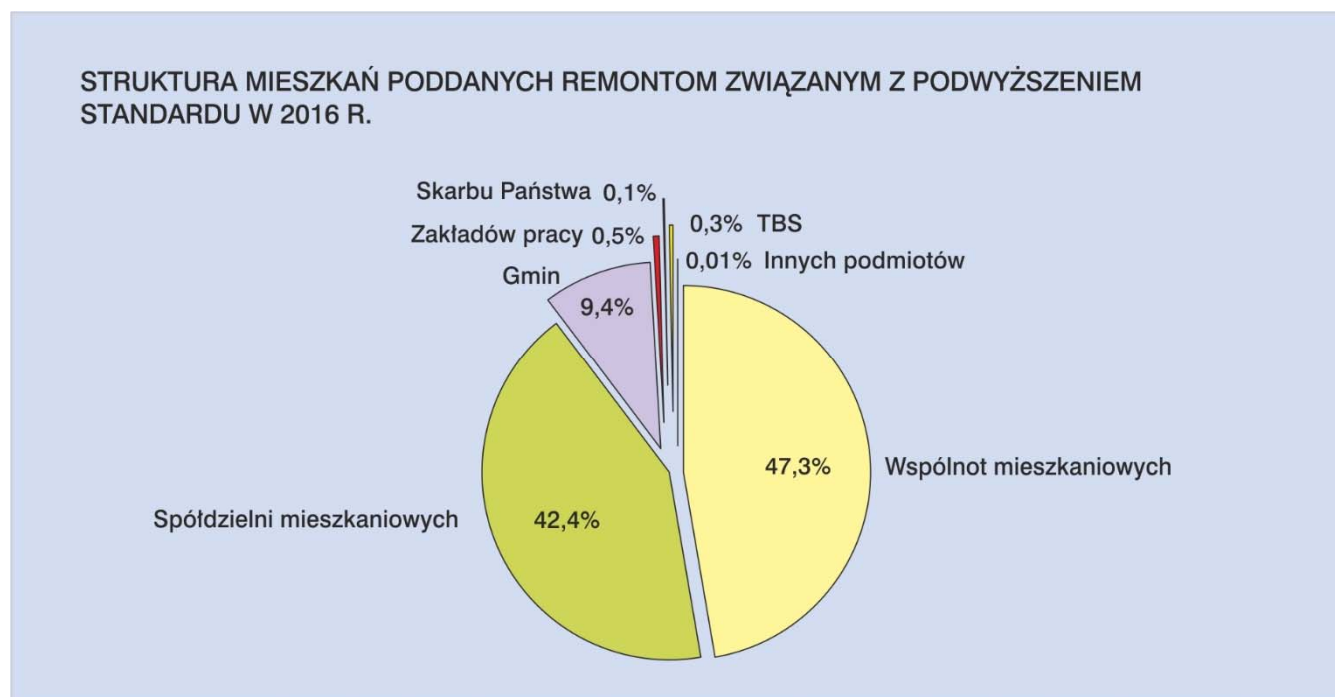
W zasobach:	Po robotach remontowych nie stanowiących remontu kapitalnego		
	wymiana wszystkich bądź niektórych instalacji	remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
	w tysiącach		
RAZEM	407,0	96,9	213,8
gmin	18,5	12,4	22,3
spółdzielni mieszkaniowych	217,6	38,9	126,9
Skarbu Państwa	0,2	0,1	0,4
zakładów pracy	1,7	0,7	1,6
w budynkach wspólnotowych	168,2	43,8	61,7
Towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	0,7	0,9	0,9
innych podmiotów	0,01	0,03	0,07

Wśród mieszkań, których bezpośrednio lub pośrednio dotyczyły roboty remontowe niestanowiące remontu kapitalnego, w ponad 407 tys. wymieniono wszystkie bądź niektóre instalacje, w ok. 214 tys. wymieniono stolarkę budowlaną, a w prawie 97 tys. wyremontowano dach.

W 2016 r. 51,5 tys. mieszkań ogółem (spadek o 14,1% w stosunku do 2015 r.) zostało poddanych remontom związanym z podwyższeniem ich standardu poprzez doprowadzenie do budynków i mieszkań w nich zlokalizowanych wcześniej nieistniejących instalacji techniczno-sanitarnych (wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz sieciowy).

W badanym roku w 9,5 tys. mieszkań zainstalowano centralne ogrzewanie (spadek o 20,6% mieszkań wyremontowanych w tej grupie w stosunku do 2015 r.), 1,4 tys. mieszkań (spadek o 55,7%) podłączono bezpośrednio do sieci wodociągowej, a 3,9 tys. mieszkań do sieci kanalizacyjnej (spadek o 34,7%). Do 39,2 tys. mieszkań doprowadzono ciepłą wodę (spadek o 10,8%), a gaz z sieci podłączono do 4,5

tys. mieszkań (spadek o 12,8%). Zmniejszyła się także liczba mieszkań, w których zostały ocieplone zewnętrzne ściany (o 23,5%).



Wśród wszystkich mieszkań poddanych w 2016 r. remontom związanym z podwyższeniem ich standardu najwyższy udział stanowiły mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – 47,3% oraz stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych - 42,4%. Najmniej stanowiły mieszkania pozostające w zasobie innych podmiotów (w ok. 0,01% mieszkań), Skarbu Państwa (w 0,1% mieszkań), towarzystw budownictwa społecznego (w 0,3% mieszkań) i zakładów pracy (w 0,5% mieszkań).

Koszty utrzymania zasobów lokalowych

W 2016 r. badaniem kosztów utrzymania zasobów lokalowych zostało objętych 7,2 mln zasobów lokalowych⁸, w tym ponad 7 mln lokali mieszkalnych, które stanowiły 97,9% badanych zasobów.

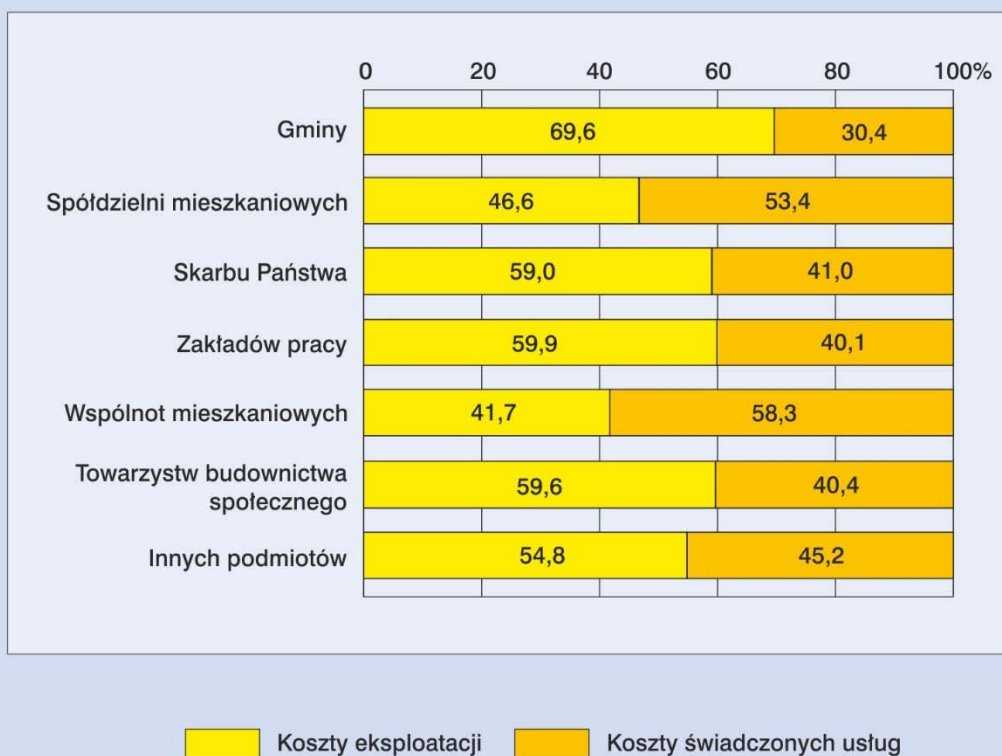
Roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych badanych jednostek⁹ wyniosły 33,5 mld zł i były wyższe niż w 2014 r.¹⁰ o 3,4%. Zwiększenie kosztów było głównie wynikiem wzrostu kosztów usług komunalnych świadczonych na rzecz lokali - o 6,5%.

⁸ Łącznie z mieszkaniami stanowiącymi odrębną własność znajdującymi się w budynkach będących własnością spółdzielni mieszkaniowych, w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe i zarządzanymi nadal przez spółdzielnię.

⁹ Patrz uwagi metodyczne str.7

¹⁰ Badanie cykliczne przeprowadzane co 2 lata

STRUKTURA KOSZTÓW UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



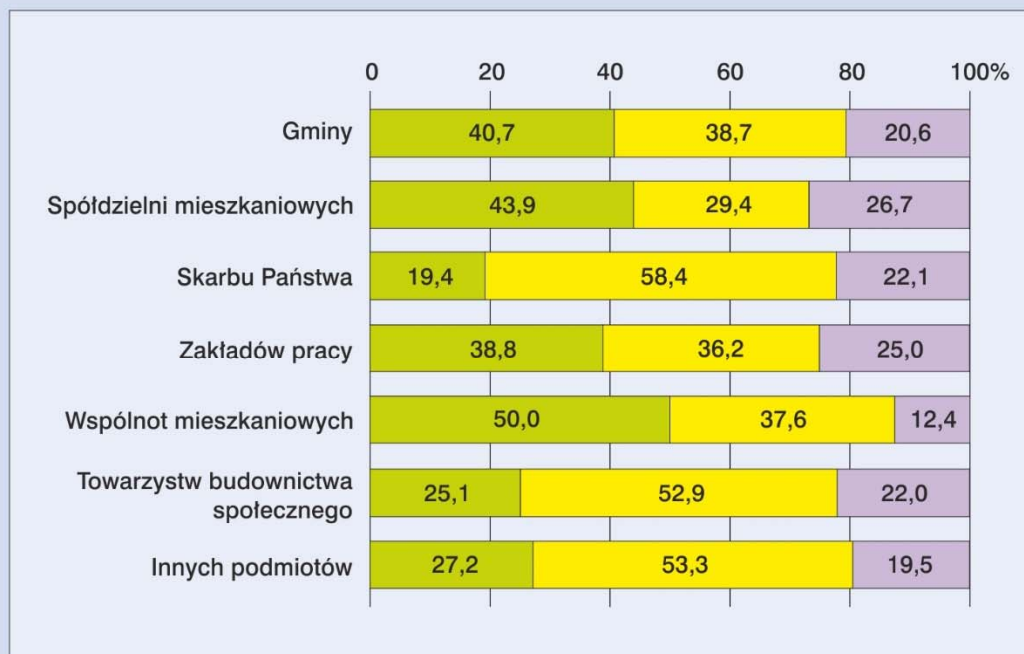
Wśród całkowitych kosztów utrzymania zasobów lokalowych koszty eksploatacji stanowiły 46,5% i roczna ich wartość wyniosła 15,6 mld zł. Wysokość kosztów była znacznie zróżnicowana ze względu na formę własności zasobów lokalowych. Najniższymi kosztami eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej obciążone były lokale we wspólnotach mieszkaniowych – 32,4 zł i innych podmiotów – 35,6 zł, najwyższymi natomiast lokale znajdujące się w zasobach jednostek komunalnych – 81,3 zł, towarzystw budownictwa społecznego – 66,7 zł, zakładów pracy – 59,2 zł i Skarbu Państwa – 56,2 zł.

Ponad 45% kosztów eksploatacyjnych stanowiły wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i lokali (konserwacja i remonty), 33,6% - wydatki związane z funkcjonowaniem administracji, 21,2% - pozostałe koszty (tj. utrzymania czystości, opłaty za anteny zbiorcze, koszty związane z eksploatacją pomieszczeń wspólnych, itd.) i podatki dla gminy i inne opłaty publiczno – prawne.

Tabl. 9 Wysokość kosztów eksploatacji w badanych rodzajach jednostek:

Wyszczególnienie	Razem	W tym elementy kosztów eksploatacji:	
		zarządu i administracyjno-biurowe	konserwacja i remonty
	w mln zł		
RAZEM	15 586,3	5 243,0	7 046,8
z tego:			
Gminy	1 545,7	597,9	629,8
Spółdzielnie mieszkaniowe	8 338,5	2 450,1	3 659,9
Skarb Państwa	31,4	18,4	6,1
Zakłady pracy	77,5	28,1	30,1
Wspólnoty mieszkaniowe	5 291,9	1 989,1	2 645,3
Towarzystwa budownictwa społecznego	295,3	156,2	74,0
Inne podmioty	6,1	3,3	1,7

STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACJI WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



Konserwacja i remonty
 Zarządu i administracyjno-biurowe
 Pozostałe koszty

Koszty świadczonych usług komunalnych wyniosły w 2016 r. 17,9 mld zł. Biorąc pod uwagę formę własności lokali, najmniej w skali roku w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej zapłacono za świadczone usługi komunalne w przypadku lokali należących do innych podmiotów – 31,8 zł, najwięcej w przypadku lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 55,2 zł.

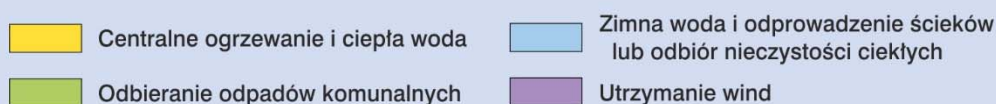
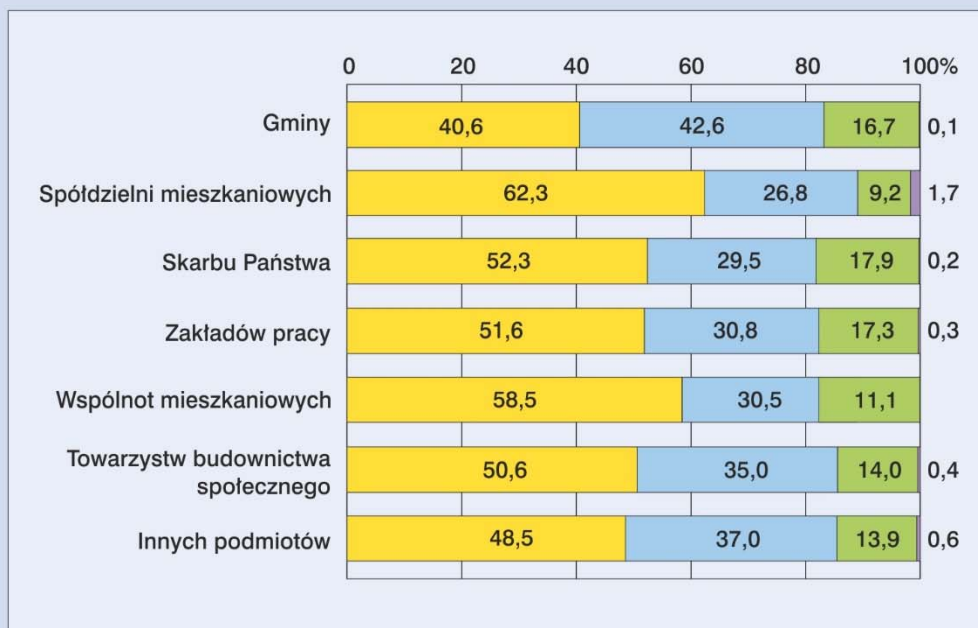
W całkowitych kosztach świadczonych usług komunalnych 59,7% stanowiły opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Pozostałe elementy kosztów świadczonych usług kształtowały się następująco:

- koszty związane z poborem zimnej wody, odprowadzeniem ścieków lub odbiorem nieczystości ciekłych – 29,0%,
- koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych – 10,3%,
- koszty utrzymania wind – ok. 1% (w niektórych jednostkach pozycja ta jest częścią składową kosztów związanych z konserwacją i remontami np. dotyczy to wspólnot mieszkaniowych).

Tabl. 10 Wysokość kosztów świadczonych usług w badanych rodzajach jednostek:

Wyszczególnienie	Razem	Elementy kosztów świadczonych usług			
		centralne ogrzewanie i ciepła woda	zimna woda i odprowadzanie ścieków lub odbiór nieczystości ciekłych	odbieranie odpadów komunalnych	utrzymanie wind
w mln zł					
RAZEM	17 909,4	10 693,1	5 195,0	1 853,3	168,0
z tego:					
Gminy	674,3	273,8	287,2	112,9	0,4
Spółdzielnie mieszkaniowe	9 547,2	5 944,2	2 557,0	879,4	166,7
Skarb Państwa	21,8	11,4	6,4	3,9	0,04
Zakłady pracy	51,8	26,7	16,0	8,9	0,1
Wspólnoty mieszkaniowe	7 409,1	4 333,2	2 256,5	819,4	-
Towarzystwa budownictwa społecznego (TBS)	200,1	101,3	70,1	28,0	0,7
Inne podmioty	5,0	2,4	1,9	0,7	0,03

STRUKTURA KOSZTÓW ŚWIADCZONYCH USŁUG WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



W grudniu 2016 r. odnotowano niewielki wzrost średniej stawki czynszu (o 3,6%) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w stosunku do grudnia 2014 r.

Stawka ta wzrosła w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność:

- towarzystw budownictwa społecznego - o 42 gr (o 4,3%),
- zakładów pracy - o 36 gr (o 8,0%),
- gmin - o 26 gr (o 6,1%),
- spółdzielni mieszkaniowych¹¹ - o 8 gr (o 2,8%),
- wspólnot mieszkaniowych¹² - o 4 gr (o 1,7%),

a zmalała w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność:

- Skarbu Państwa - o 52 gr (o 10,1%),
- innych podmiotów - o 24 gr (o 4,8%).

¹¹ Opłata eksploatacyjna

¹² Zaliczki właścicieli na koszty zarządu

Średnie stawki czynszu obowiązujące w grudniu 2016 r. wynosiły od 2,38 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania (we wspólnotach mieszkaniowych) do 10,12 zł (w tbs). Oznacza to, że czynsz za mieszkanie o powierzchni użytkowej 53 m² kształtował się na poziomie 126 zł (w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi), zaś w budynkach towarzystw budownictwa społecznego – ponad 536 zł.

W **centralne ogrzewanie wyposażonych** było 80,6% mieszkań, z czego w 58,0% zamontowane były indywidualne urządzenia pomiarowe. Największy udział lokali mieszkalnych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania posiadały spółdzielnie mieszkaniowe – 93,5% (w stosunku do monitorowanych mieszkań), towarzystwa budownictwa społecznego – 77,8%, wspólnoty mieszkaniowe - 74,1%, jednostki Skarbu Państwa – 59,1%, a najmniejszy jednostki innych podmiotów – 19,4% i komunalne – 30,9%.

Udział mieszkań (w poszczególnych formach własności) wyposażonych w centralne ogrzewanie, w których koszty ogrzewania rozliczane były w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych przedstawia się następująco:

- towarzystwa budownictwa społecznego – 93,5% mieszkań,
- Skarb Państwa – 82,5%,
- spółdzielnie – 66,6%,
- inne podmioty – 64,9%,
- wspólnoty mieszkaniowe – 46,4%,
- gminy – 37,6%,
- zakłady pracy – 30,7%.

Udział mieszkań **z dostawą ciepłej wody** w stosunku do ogólnej liczby badanych mieszkań wyniósł 58,4% (w tym 97,1% posiadało opomiarowanie zużycia). Najwięcej mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę wykazały tbs-y – 73,3%, spółdzielnie mieszkaniowe – 69,0%, Skarb Państwa – 58,8% i wspólnoty mieszkaniowe 52,0%, a najmniej inne podmioty – 16,2%, jednostki komunalne – 19,4% i zakłady pracy – 24,7%.

Udział mieszkań (w poszczególnych formach własności) z dostawą ciepłej wody, w których zamontowane są indywidualne liczniki zużycia wody przedstawiał się następująco:

- spółdzielnie – 98,2% mieszkań,
- towarzystwa budownictwa społecznego – 98,0%,
- inne podmioty – 97,7%,
- wspólnoty mieszkaniowe – 96,6%,
- Skarb Państwa – 90,8%,
- zakłady pracy – 80,0%,
- gminy – 76,1%.

W badanych jednostkach stawki podstawowych składników opłat za usługi komunalne kształtowały się następująco:

Średnia stawka za centralne ogrzewanie:

- w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe tzw. podzielniki – 2,61 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, przy czym najwyższa była w mieszkaniach zakładów pracy – 4,48 zł/m² p.u., innych podmiotów – 4,65 zł/m² p.u. i komunalnych – 3,16 zł/m² p.u. (przy wzroście stawki w stosunku do 2014 r. – odpowiednio o 25,5% i 127,9%, a w przypadku gmin – utrzymała się ona na tym samym poziomie).
- w lokalach mieszkalnych bez indywidualnych urządzeń pomiarowych – podzielników wynosiła 3,30 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Najwyższa była w jednostkach Skarbu Państwa – 4,64 zł/m² p.u. (wzrost w stosunku do 2014 r. o 9,4%), zakładów pracy – 4,04 zł za 1 m² p.u. (spadek o 3,1%) i gmin – 3,95 zł za 1 m² p.u. (spadek o 14,1%).

Średnia stawka za ciepłą wodę:

- w lokalach mieszkalnych z założonymi indywidualnymi licznikami na wodę wynosiła 23,97 zł za m³. Najwyższe stawki występowały w mieszkaniach zakładowych – 27,55 zł/m³, Skarbu Państwa – 24,99 zł/m³ i spółdzielni mieszkaniowych – 24,21 zł/m³ oraz komunalnych – 23,55 zł/m³, przy czym największy wzrost – o 35,2% nastąpił w mieszkaniach będących własnością Skarbu Państwa i spółdzielni mieszkaniowych – o 11,7% oraz jednostek komunalnych – o 11,6%.
- w lokalach mieszkalnych niewyposażonych w indywidualne liczniki na wodę wynosiła 54,08 zł na osobę. Najwyższa stawka występowała w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych – 62,24 zł/osobę (wzrost o 9,8%) i zakładów pracy – 61,85 zł/osobę (wzrost o 13,6%).

Średnia stawka za zimną wodę, odprowadzanie ścieków:

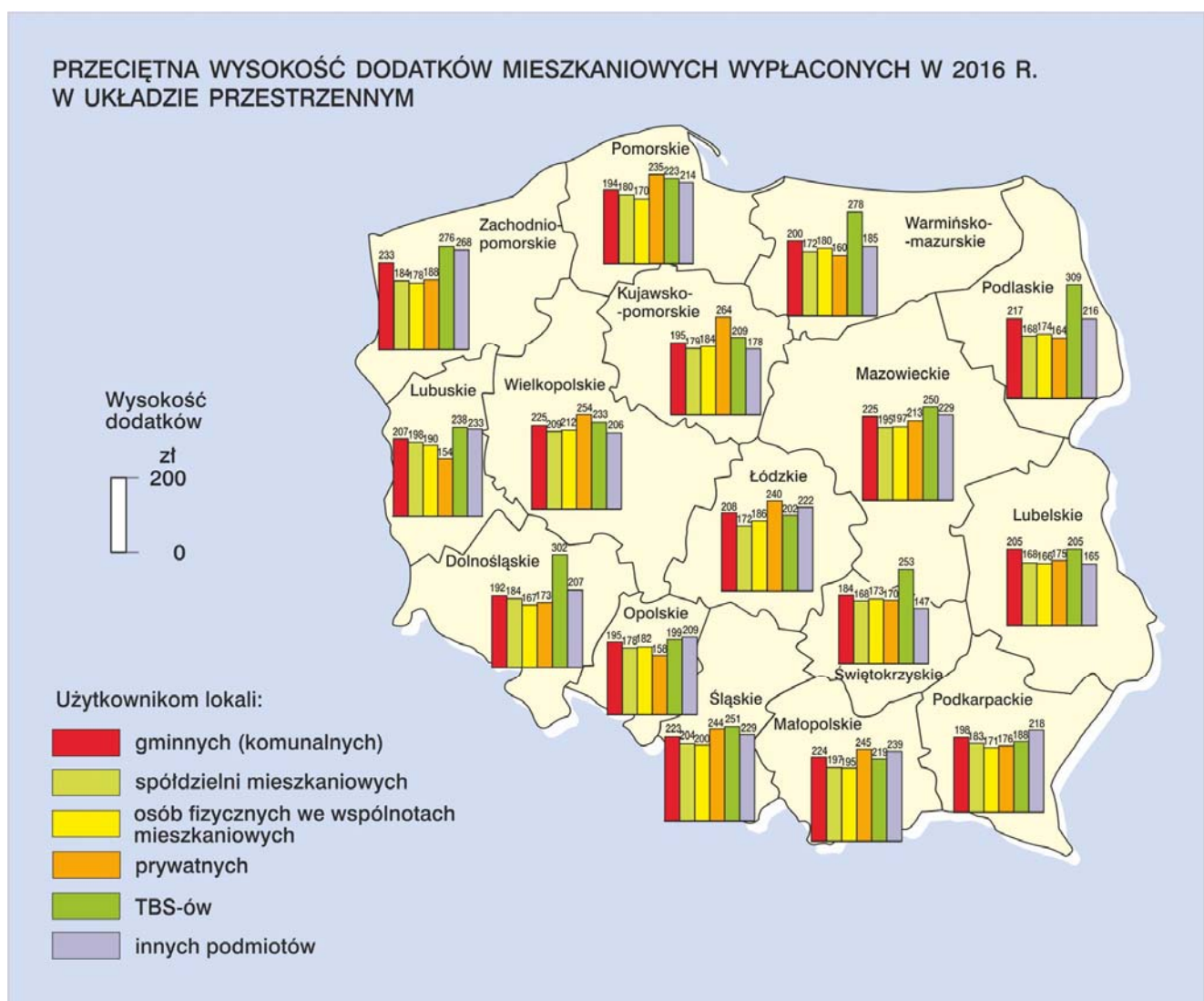
- w lokalach mieszkalnych z założonymi indywidualnymi licznikami na wodę wynosiła 10,03 zł za m³, przy czym najwyższa była w mieszkaniach innych podmiotów – 10,26 zł za m³ (wzrost o 12,7%), we wspólnotach mieszkaniowych – 10,19 zł za m³ (wzrost o 4,6%), zakładów pracy – 10,17 zł za m³ (wzrost o 6,8%), najniższa w jednostkach komunalnych – 9,36 zł za m³ (wzrost o 5,2%) i Skarbu Państwa – 9,39 zł za m³ (wzrost o 0,4%).
- w lokalach mieszkalnych niewyposażonych w indywidualne liczniki na wodę wynosiła 55,99 zł na osobę, przy czym w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych stawka ta wynosiła 60,47 zł na osobę (spadek o 15,2%), w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi 48,40 zł/osobę (spadek o 4,2%), i zakładowych – 43,23 zł na osobę (spadek o 22,5%), a w mieszkaniach komunalnych była najniższa i wynosiła 32,33 zł/os. (spadek o 8,0%).

Dodatki mieszkaniowe

W 2016 r. wypłacono 4,0 mln dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił niewielki spadek ich liczby (o 8,8%). Łączna kwota wypłat wyniosła ok. 817 mln zł i w porównaniu z 2015 r. była niższa o ok. 8,6%.

Analogicznie do roku poprzedniego, najwięcej dodatków mieszkaniowych wypłacono użytkownikom lokali gminnych, tj. 40,2% wypłaconej liczby dodatków i 41,6% ich wartości oraz lokali spółdzielczych, tj. 27,4% liczby i 25,0% wartości dodatków. Najmniej dodatków uzyskali natomiast użytkownicy mieszkań towarzystw budownictwa społecznego, tj. 2,0% liczby i 2,4% wartości dodatków oraz innych podmiotów, tj. 6,3% liczby i 6,8% wartości wypłaconych dodatków.

Podobnie jak w ubiegłym roku, najwyższy udział zarówno w liczbie, jak i wartości dodatków wypłaconych w 2016 r. miały województwa: śląskie (odpowiednio 17,0% liczby i 18,2% wartości wypłaconych dodatków), mazowieckie (10,3% i 10,6%), wielkopolskie (8,6% i 9,5%) i kujawsko-pomorskie (8,3% i 8,4%), najniższy zaś udział województwa: świętokrzyskie (1,9% i 1,6%), opolskie (2,0% i 1,9%) i lubuskie (2,9% zarówno liczby, jak i wartości wypłaconych dodatków).



W 2016 r. przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych kształtowała się na poziomie zbliżonym do 2015 r. i wyniosła 204,6 zł (w stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 0,5 zł), przy czym w miastach było to 206,9 zł, a na wsi – 181,8 zł. Podobnie jak w roku poprzednim najwyższą przeciętną kwotę dodatku została wypłacona użytkownikom lokali pozostających w zasobie towarzystw budownictwa społecznego – 244,8 zł, a najniższa - użytkownikom lokali pozostających w zasobie wspólnot mieszkaniowych – 183,5 zł i spółdzielni mieszkaniowych -186,7 zł.

Nadal największą przeciętną wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych odnotowano w województwach: wielkopolskim – 226,4 zł, małopolskim – 221,7 zł i śląskim – 219,0 zł, najmniejszą zaś – w województwach: świętokrzyskim (174,2 zł) i lubelskim (178,5 zł).

Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe

W 2016 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 837,5 ha gruntów, z których 81,7% przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 59,4% stanowiły grunty w miastach.

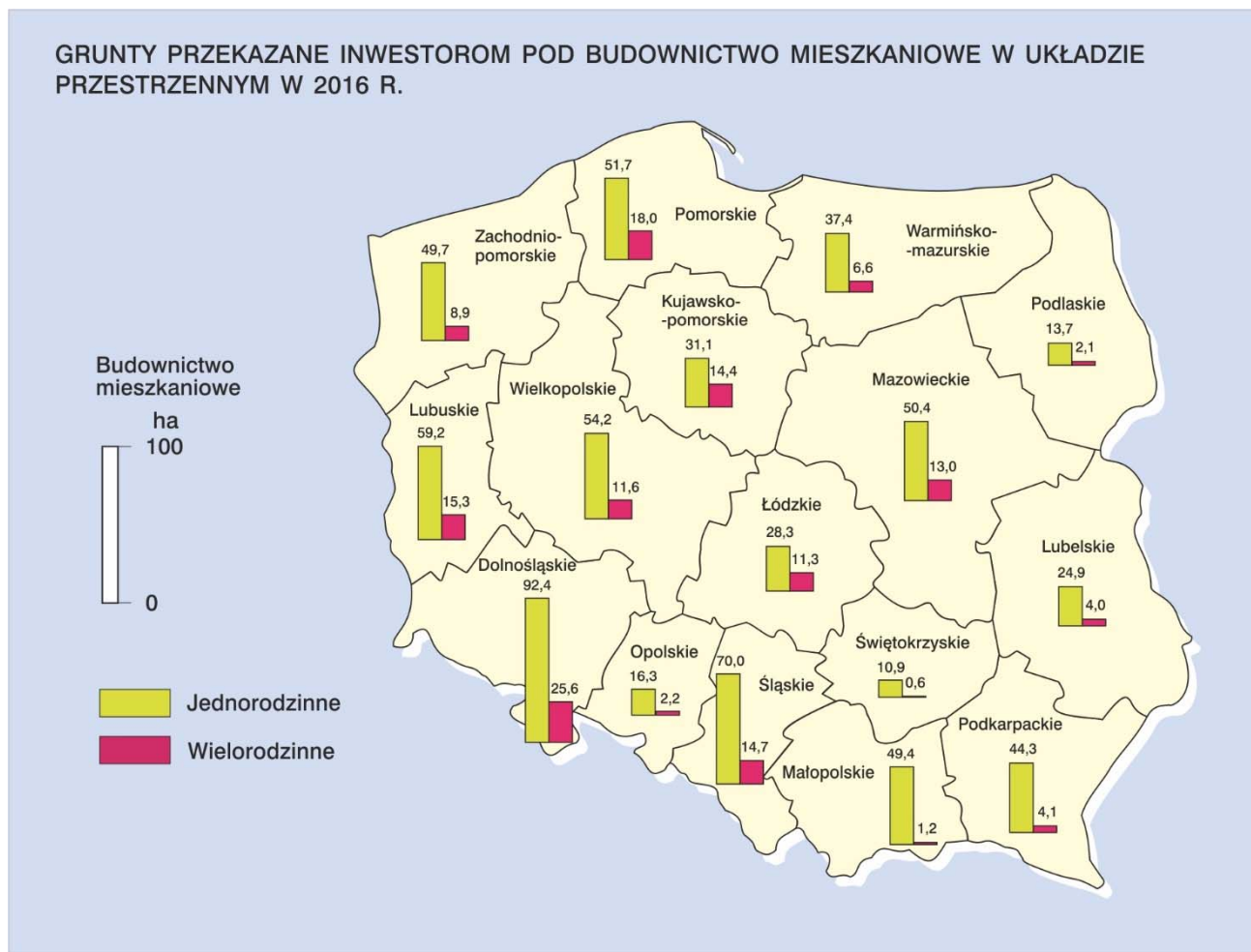
Tabl. 11 Udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe według województw (w %)

Województwa	Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe		
	ogółem	jednorodzinne	wielorodzinne
POLSKA	100,0	100,0	100,0
Dolnośląskie	14,1	13,5	16,7
Kujawsko-pomorskie	5,4	4,5	9,4
Lubelskie	3,5	3,6	2,6
Lubuskie	8,9	8,7	10,0
Łódzkie	4,7	4,1	7,4
Małopolskie	6,0	7,2	0,8
Mazowieckie	7,6	7,4	8,5
Opolskie	2,2	2,4	1,4
Podkarpackie	5,8	6,5	2,7
Podlaskie	1,9	2,0	1,4
Pomorskie	8,3	7,6	11,7
Śląskie	10,1	10,2	9,6
Świętokrzyskie	1,4	1,6	0,4
Warmińsko-mazurskie	5,3	5,5	4,3
Wielkopolskie	7,9	7,9	7,6
Zachodniopomorskie	7,0	7,3	5,8

W całkowitej powierzchni gruntów przekazanych w 2016 r. pod budownictwo mieszkaniowe największe udziały miały województwa: dolnośląskie (14,1%), śląskie (10,1%), lubuskie (8,9%) i pomorskie (8,3%), najmniejsze zaś - świętokrzyskie (1,4%), podlaskie (1,9%) oraz opolskie (2,2%).

W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najwięcej gruntów przeznaczono na ten cel w województwach: kujawsko-pomorskim (7,1%), małopolskim (5,6%), wielkopolskim (4,5%) oraz mazowieckim (4,4%), najmniej zaś w opolskim (2,1%), pomorskim i podlaskim (po 2,2%), śląskim (2,6%) i warmińsko-mazurskim (2,8%).

W ogólnej powierzchni gruntów (25 120 ha) znajdujących się w zasobie gminnym przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo jednorodzinne stanowi 79,5%, z czego w miastach – 66,7%, na wsi – 96,6%.



Najwyższy udział w całkowitej powierzchni gruntów przekazanych pod zabudowę jednorodzinną miały województwa: dolnośląskie (13,5%), śląskie (10,2%) i lubuskie (8,7%). Wśród gruntów przekazanych pod budownictwo wielomieszkaniowe dominowały natomiast województwa: dolnośląskie (16,7%), pomorskie (11,7%) oraz lubuskie (10,0%).

Tabl. 12 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
POLSKA	100,0	0,6	5,6	2,8	72,4	18,5
Dolnośląskie	100,0	0,1	4,7	1,5	76,6	17,0
Kujawsko-pomorskie	100,0	0,2	3,1	0,4	68,6	27,7
Lubelskie	100,0	0,7	8,0	-	71,3	20,1
Lubuskie	100,0	-	-	2,4	69,0	28,6
Łódzkie	100,0	6,8	7,3	2,0	74,5	9,3
Małopolskie	100,0	0,0	37,5	1,6	40,1	20,8
Mazowieckie	100,0	0,3	1,7	1,9	75,4	20,7
Opolskie	100,0	-	-	9,2	78,9	11,9
Podkarpackie	100,0	-	2,3	7,4	87,8	2,5
Podlaskie	100,0	-	4,4	0,6	81,0	13,9
Pomorskie	100,0	0,7	1,4	1,7	75,6	20,5
Śląskie	100,0	0,8	0,1	3,5	63,2	32,3
Świętokrzyskie	100,0	-	1,7	1,7	96,5	0,0
Warmińsko-mazurskie	100,0	-	1,4	0,2	84,3	14,1
Wielkopolskie	100,0	0,9	7,6	10,8	71,1	9,6
Zachodniopomorskie	100,0	0,2	10,6	-	75,6	13,7

Najmniej gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo spółdzielcze (0,6%), TBS (2,8%) i komunalne (5,6%), a najwięcej (72,4%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych).

SPIS TABLIC

Tabl. 1 Zasoby mieszkaniowe zamieszkane i niezamieszkane według form własności według stanu na 31.12.2016 r.	18
Tabl. 2 Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje według stanu na 31.12.2016 r.....	25
Tabl. 3 Liczba i struktura mieszkań sprzedanych w 2016 r. według rodzaju jednostki będącego właścicielem.....	28
Tabl. 4 Struktura mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w Polsce według województw (w %)....	29
Tabl. 5 Zaległości w opłatach za mieszkanie według form własności według stanu na 31.12.2016 r...	30
Tabl. 6 Udział mieszkań, których lokatorzy zalegają z opłatami za mieszkanie według form własności i województw (w % do ogółu mieszkań w poszczególnych grupach zasobów):.....	31
Tabl. 7 Udział działań eksmisyjnych według województw (w % do ogółu):.....	33
Tabl. 8 Liczba mieszkań, których remont dotyczył w 2016 r.....	34
Tabl. 9 Wysokość kosztów eksploatacji w badanych rodzajach jednostek:.....	37
Tabl. 10 Wysokość kosztów świadczonych usług w badanych rodzajach jednostek:.....	38
Tabl. 11 Udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe według województw (w %)..	43
Tabl. 12 Udział gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe według form własności i województw (w %)	45

SPIS WYKRESÓW I MAP

LP.	TYTUŁ WYKRESU LUB MAPY	STR.
1.	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2016 r.	20
2.	Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m ²) 1 mieszkania w układzie przestrzennym w 2016 r.	21
3.	Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m ²) na 1 osobę w układzie przestrzennym w 2016 r.	22
4.	Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2016 r.	23
5.	Przeciętna liczba osób na 1 izbę w układzie przestrzennym w 2016 r.	24
6.	Udział mieszkań wyposażonych w instalacje sanitarno-techniczne w układzie przestrzennym w 2016 r. – miasta	26
7.	Udział mieszkań wyposażonych w instalacje sanitarno-techniczne w układzie przestrzennym w 2016 r. – wieś	26
8.	Zasoby mieszkaniowe według podstawowych form własności w układzie przestrzennym w 2016 r.	27
9.	Udział liczby mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami w stosunku do ogółu „zadłużonych” mieszkań	31
10.	Struktura postępowań eksmisyjnych w 2016 r.	32
11.	Struktura mieszkań poddanych remontom związanym z podwyższeniem standardu w 2016 r.	35
12.	Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych według form własności	36
13.	Struktura kosztów eksploatacji według form własności	37
14.	Struktura kosztów świadczonych usług według form własności	39
13.	Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych w 2016 r. w układzie przestrzennym	42
14.	Grunty przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe w układzie przestrzennym w 2016 r.	44