



GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY
Departament Handlu i Usług



Notatka informacyjna

WYNIKI BADAŃ GUS

“GOSPODARKA MIESZKANIOWA W 2007 R.”

Na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego: <http://www.stat.gov.pl> w dziale “Statystyka krajowa” ukaże się publikacja pt. “Gospodarka mieszkaniowa w 2007 r.”¹

W szczególności publikacja prezentuje informacje z zakresu działalności handlowej dotyczące:

- liczby mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych,
- liczby izb,
- powierzchni użytkowej mieszkań,
- wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne,
- procesów prywatyzacji,
- remontów
- zaległości w opłatach za mieszkanie
- eksmisjach
- spłatach kredytu mieszkaniowego w spółdzielniach mieszkaniowych,
- dodatków mieszkaniowych,
- gruntów przekazanych przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe.

pod kątem form własności będących właścicielami mieszkań.

Publikacja składa się z dwóch części:

- A - opracowanej na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych (stan na 31 grudnia 2007 r.), gdzie prezentowane są informacje z zakresu stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności dla Polski ogółem oraz w układzie przestrzennym
- B - opracowanej na podstawie bieżącej sprawozdawczości.

Część A

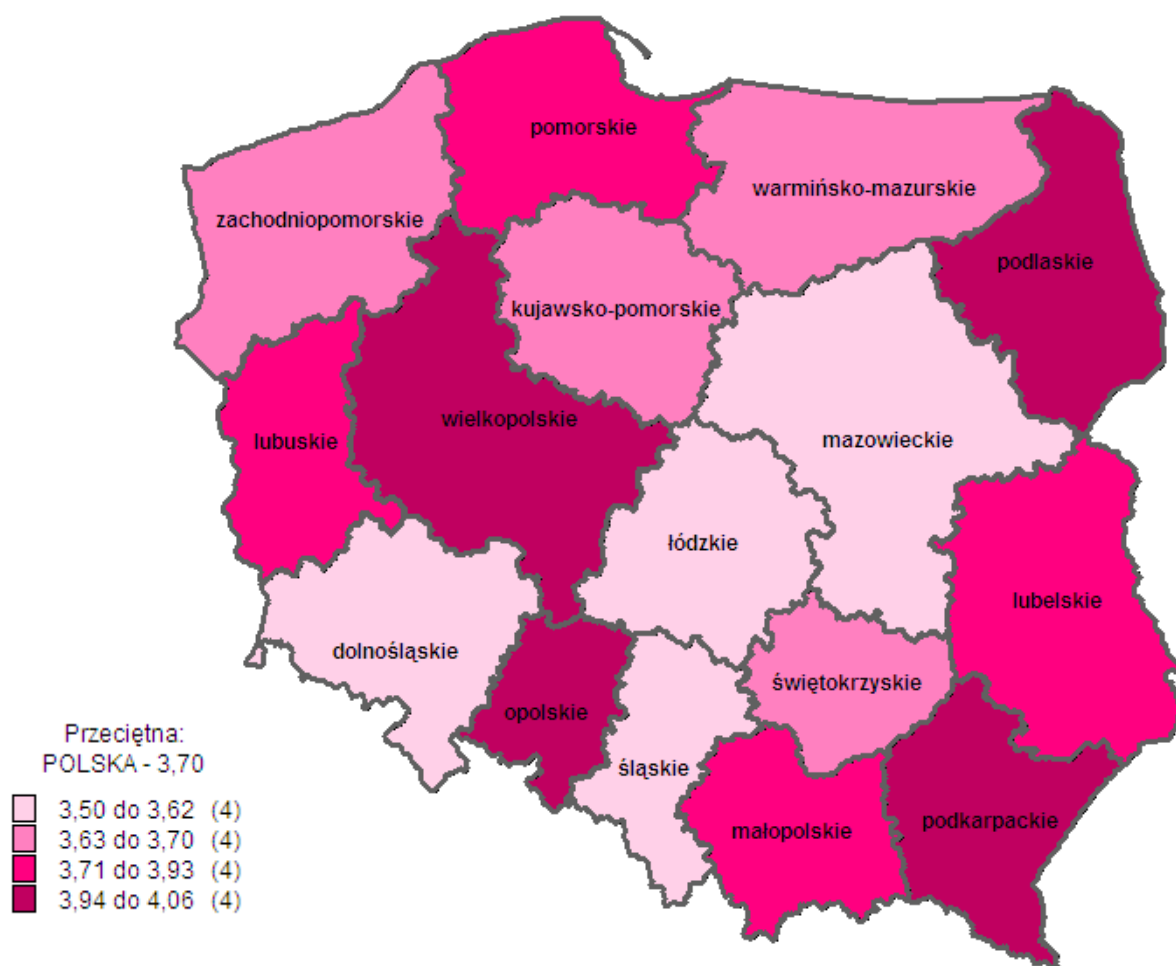
Zasoby mieszkaniowe kraju stanowiły na koniec grudnia 2007 r. 13,0 mln mieszkań, w których znajdowało się 48,0 mln izb o powierzchni użytkowej 907,2 mln m².

W 2007 r. w porównaniu z ubiegłym rokiem przybyło 117,0 tys. mieszkań (tj. o 0,9%) oraz 12 146,4 tys. m² (o 1,4%) powierzchni użytkowej i 499,9 tys. (o 1,1%) izb.

Przyrost mieszkań był m. in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych. Dynamika przyrostu mieszkań kształtowała się na tym samym poziomie zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich. W miastach liczba mieszkań wzrosła o 0,9% (co stanowi wzrost o 79,8 tys.), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich o 37,3 tys. tj. 0,9%.

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

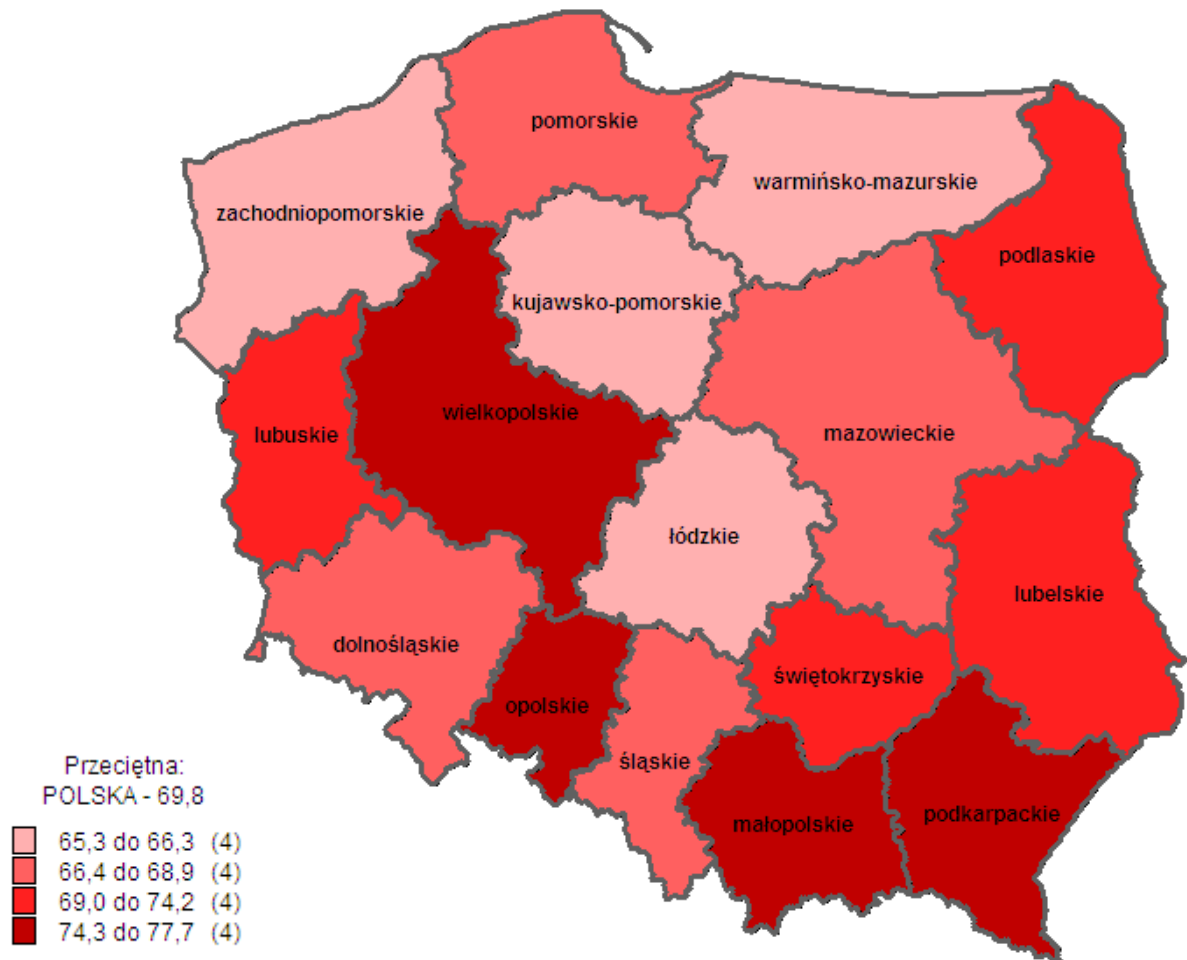
PRZECIĘTNA LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2007 R.



Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2007 r. 69,8 m² i wzrosła ona o 0,3 m² w porównaniu do roku poprzedniego. Mieszkania na wsi były średnio o 24,1 m² większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 86,0 m² a dla miast 61,9 m²).

Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę¹ wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym o 0,3 m² i wyniosła 23,8 m² (w miastach z 22,8 m² do 23,2 m², na wsi z 24,5 m² do 24,7 m²)

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



Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczą również stopnia zaludnienia mieszkań. Na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,67 osoby, a na wsi 3,48, przy przeciętnej dla Polski 2,93.

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

Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne w 2007r.

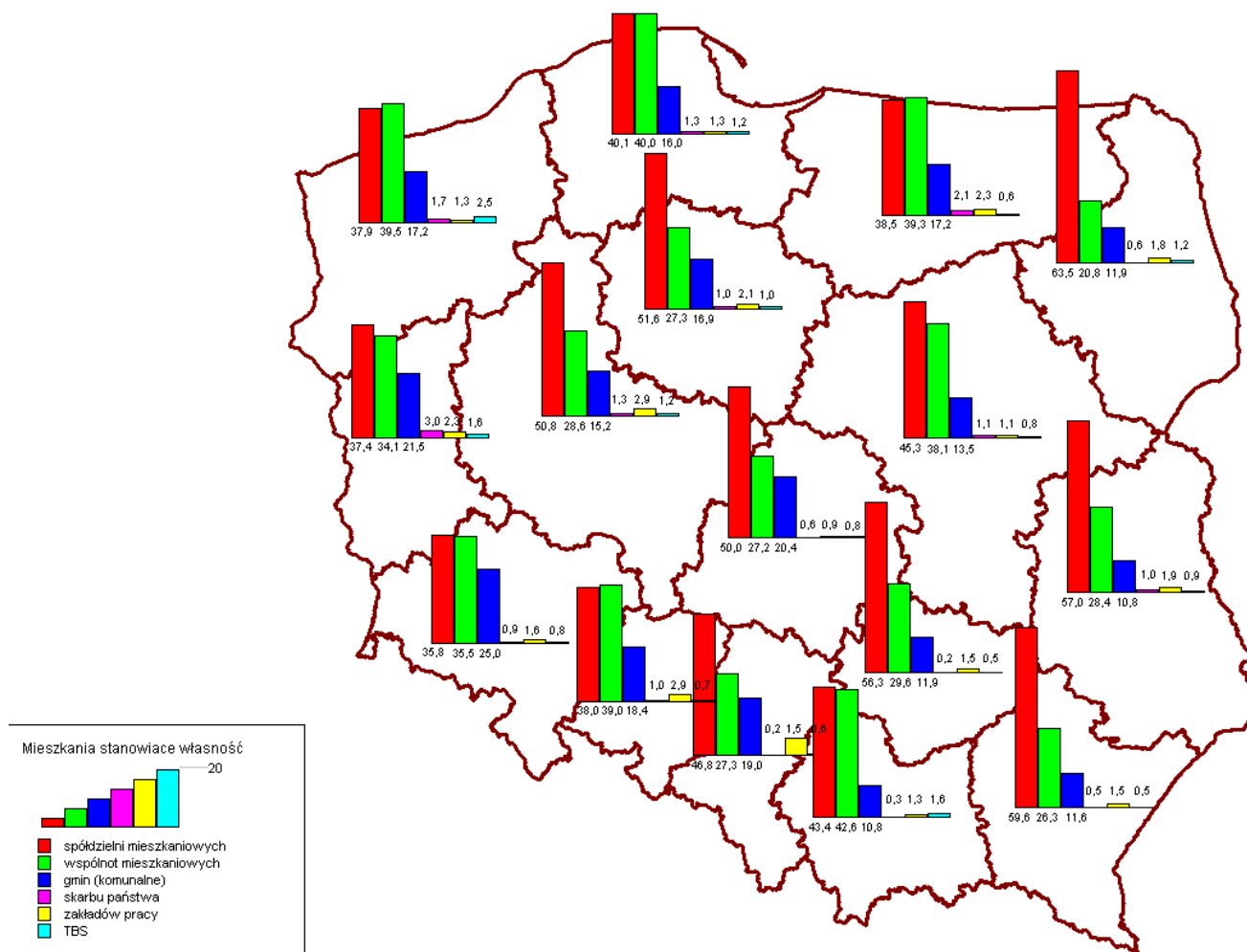
Wyszczególnienie	mieszkania wyposażone w instalacje w %				
	wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
Polska	95,3	87,8	86,7	55,6	77,8
w miastach	98,5	94,4	92,1	73,9	84,5
na wsi	88,8	74,2	75,6	18,3	64,0

Część B

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

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

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



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

W latach 2006 - 2007 kontynuowany był **proces prywatyzacji** - nabywania mieszkań przez osoby fizyczne. Prywatyzacja obejmowała mieszkania znajdujące się w domach wielorodzinnych oraz mieszkania w budynkach, które zostały sprzedane w całości pojedynczym osobom fizycznym. W okresie tym gminy sprzedały ogółem 88 265 mieszkań (w tym 82 989 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 94% ogółu mieszkań sprzedanych), spółdzielnie mieszkaniowe – 297 065 mieszkań (w tym 282 709 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 95% ogółu mieszkań sprzedanych) , Skarb Państwa – 24 385 (w tym 23 202 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 95% ogółu mieszkań sprzedanych), zaś zakłady pracy - 28 969 (w tym 23 202 mieszkań w domach wielorodzinnych, co stanowi 88% ogółu mieszkań sprzedanych), pozostałe podmioty – 7495 mieszkań.

Większość mieszkań zostało sprzedanych w budynkach wielorodzinnych. W gminach mieszkania te stanowiły 94% ogółu sprzedanych mieszkań, spółdzielniach mieszkaniowych i jednostkach Skarbu Państwa - 95%, w zakładach pracy - 88% i w pozostałych podmiotach 97%.

Procentowy udział mieszkań sprzedanych osobom fizycznym w układzie wojewódzkim.

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

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

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

w mieszkaniach powstałych na bazie zasobów:

- komunalnych ok. 56,4%,
- zakładów pracy ok. 15,1%,
- Skarbu Państwa ok. 11,9%,
- spółdzielni mieszkaniowych ok. 1,4%,
- nowego inwestora ok. 13,9%,
- zasobów innych ok. 1,3%.

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

- gminnych 40,5% - na sumę zaległości ok. 538 mln zł
- spółdzielczych 27,5% na sumę zaległości ok. 744 mln zł
- Skarbu Państwa 40,7% na sumę zaległości ok. 54 mln zł
- zakładów pracy 27,5% na sumę zaległości ok. 60 mln zł.
- w zasobach osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 12,6% na sumę zaległości ok. 255 mln zł,
- pozostałych podmiotów 23,5% na sumę zaległości ok. 19 mln zł.

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

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

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

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

Liczba mieszkań bezpośrednio wyremontowanych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Po remontach kapitalnych	Po robotach remontowych nie stanowiących remontu kapitalnego		
		wymiana wszystkich bądź niektórych instalacji	remont dachu	wymiana stolarki budowlanej
		w tysiącach		
W zasobach;				
gmin	553	21,4	14,0	27,1
spółdzielni mieszkaniowych	372	145,0	40,7	326,5
Skarbu Państwa	31	0,8	0,6	1,1
zakładów pracy	382	4,0	2,7	4,5
w budynkach wspólnotowych	1578	132,4	49,8	161,7
pozostałych podmiotów	100	0,5	0,3	0,6

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Źródłami informacji są wyniki badań i opracowań statystycznych (zestawienia GKM-11, GKM-11A, GKM-12 o wojewódzkich bilansach zasobów mieszkaniowych i wyposażeniu mieszkań, opracowanie o ubytkach zasobów mieszkaniowych, wykorzystanie rejestrów TERYT oraz wtórne wykorzystanie danych ze sprawozdania B-07) M-01, SG-01 cz. A i B).