

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

### 1. Ogólna ocena sytuacji mieszkaniowej

W stosunkowo krótkim okresie 6-ciu lat od przeprowadzenia Narodowego Spisu Powszechnego 2002, nie nastąpiły większe zmiany w stanie zasobów mieszkaniowych i sytuacji mieszkaniowej ludności. Liczba mieszkań wzrosła o niecałe 700 tys., co skutkowało zwiększeniem zasobów mieszkaniowych o blisko 6%. W tym czasie liczba ludności nie zwiększyła się, a nawet uległa niewielkiemu zmniejszeniu.

Z około 13,1 mln ogółu mieszkań, prawie 60% z nich należy do osób fizycznych (w miastach ponad 48%). Wzrost udziału mieszkań w grupie osób fizycznych wynika nie tylko z rozmiarów realizowanych inwestycji mieszkaniowych, ale również sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych i zakładów pracy. Sukcesywnie zmniejsza się natomiast udział mieszkań spółdzielni mieszkaniowych (tylko 24,3%, w tym w miastach 35,4%) i komunalnych (ogółem 10%, a w miastach około 12,3%) (tab. 1).

**Tab. 1:** Mieszkania według form ich własności – stan na koniec 2008 r.<sup>1/</sup>

Rok	Ogółem (w mln)	Z tego według form własności ( w %) :					
		osób fizycznych	spółdzielni mieszk.	komunalne	zakładów pracy	TBS	pozostałe
Ogółem	13,1	59,9	24,3	9,0	2,3	0,6	0,9
Miasto	8,8	48,1	35,4	12,3	2,3	0,8	1,1
Wieś	4,3	94,1	1,2	2,0	2,3	0,0	0,4

<sup>1/</sup> szacunki IRM w oparciu o dane GUS

Struktura jakościowa zasobów mieszkaniowych związana z wyposażeniem w instalacje techniczno-sanitarne w podziale na miast i wieś została przedstawiona w tabeli 2. Szacuje się, że na koniec 2008 r. 96,5% mieszkań było wyposażonych w wodociąg (w miastach ponad 99%), blisko 89% w ustęp spłukiwany (w miastach około 96%), a prawie 79% (w miastach około 86%) w centralne ogrzewanie. Z danych NSP 2002 oraz obliczeń własnych wynika, że najlepiej pod względem wyposażenia w instalacje wygląda sytuacja w zasobach spółdzielni mieszkaniowych i TBS, natomiast najgorzej w zasobach komunalnych.

**Tab.2:** Mieszkania według wyposażenia w instalacje – stan na koniec 2008 r. <sup>1/</sup>

Wyszczególnienie	Ogółem (w mln)	Z tego wyposażone (w %) :				
		wodociąg	ustęp splukiwany	łazienkę	centralne ogrzewanie	gaz sieciowy
Ogółem	13,1	96,5	88,9	87,5	78,6	56,2
Miasto	8,8	99,3	96,0	93,8	85,8	75,0
Wieś	4,3	88,8	74,5	75,1	64,5	18,0

<sup>1/</sup> szacunki IRM w oparciu o dane GUS

Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w Polsce w 2008 r. w podziale na miasto i wieś zostały przedstawione w tablicy 3. W przeciągu ostatnich sześciu lat nastąpiła poprawa wszystkich wskaźników charakteryzujących sytuację mieszkaniową w kraju.

**Tab.3:** Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej – stan na koniec 2008 r. <sup>1/</sup>

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia mieszkania w m <sup>2</sup>	Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę w m <sup>2</sup>	Przeciętna liczba izb w mieszkanium	Przeciętna liczba osób w mieszkanium
Ogółem	341,2	70,0	23,8	3,7	2,92
Miasto	380,0	62,0	23,3	3,5	2,63
Wieś	289,3	86,0	24,7	4,1	3,45

<sup>1/</sup> szacunki IRM w oparciu o dane GUS

## 2. Budownictwo mieszkaniowe

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2008 r. oddano do użytku w Polsce 165,2 tys. mieszkań, tj. o około 23,5% więcej niż w roku 2007. Z tego w budynkach indywidualnych 83,3 tys. mieszkań (o ponad 16% więcej), a w wielorodzinnych 81,9 tys. (o blisko 32% więcej). W miastach oddano do eksploatacji 110,2 tys. mieszkań, tj. o prawie 25% więcej, a na wsi 55,0 tys. mieszkań, tj. o ponad 21% więcej niż rok wcześniej.

W porównaniu do 2007 r., w roku 2008 nastąpiły zmiany strukturalne inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Polegały one przede wszystkim na wzroście udziału budownictwa deweloperów (z 34,1% do 40,4%). Zmalał natomiast udział innych

inwestorów : osób fizycznych (z 53,5 do 50,4%), spółdzielni mieszkaniowych (z 6,1% do 5,2%), TBS (z 4,0% do 1,9%) oraz komunalnego (z 1,9% do 1,6%).

Powierzchnia budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych od lat kształtuje się na relatywnie niskim poziomie, chociaż w 2008 r. przekroczyła 65 m<sup>2</sup> p.u. Średnia wielkość mieszkań budowanych przez osoby fizyczne utrzymuje się od szeregu lat na tym samym poziomie 140 – 143 m<sup>2</sup> p.u.

Dominującą metodą wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych była metoda tradycyjna udoskonalona. Metodą tą w 2008 r. wybudowano około 75% ogólnej kubatury budynków, tj. o około 1% mniej niż w poprzednim roku. Na drugim miejscu była metoda monolityczna, którą zbudowano 23% mieszkań tj. o około 3% więcej niż w roku poprzednim.

W 2008 r. przeciętny cykl budowy domów wielorodzinnych trwał 24,3 miesiąca i był o 2 miesiące krótszy od cyklu z roku poprzedniego. Okres między rozpoczęciem budowy domu indywidualnego i datą zgłoszenia oddania go do eksploatacji wynosił w 2008 r. około 67 miesięcy i był średnio krótszy niż w 2007 r. aż o 7 miesięcy.

Negatywnym zjawiskiem w 2008 r. było znaczne obniżenie się rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS w 2008 r. rozpoczęto budowę blisko 178 tys. mieszkań, to jest o około 10 tys. mniej niż w 2007 r. Było to przede wszystkim spowodowane mniejszą aktywnością deweloperów, którzy rozpoczęli budowę tylko 67 tys. mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego, tj. o około 15% mniej niż przed rokiem.

W stosunku do 2007 r. rozmiary budownictwa mieszkaniowego wzrosły we wszystkich szesnastu województwach. W 2008 r. najwięcej mieszkań do eksploatacji oddano w województwie mazowieckim – 38,2 tys., na drugim miejscu znalazło się województwo wielkopolskie – 16,3 tys., na trzecim małopolskie – 16,0 tys., a na czwartym pomorskie – 14,4 tys. Najmniej mieszkań oddano do użytku w województwie opolskim – 1,8 tys., a następnie w województwach : świętokrzyskim – 2,7 tys. i lubuskim – 4,2 tys.

Pod względem nasilenia budownictwa tj. liczby wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców, do grupy o stosunkowo dużym nasileniu (więcej niż 5 mieszkań) można zaliczyć (podobnie, jak rok wcześniej) tylko dwa województwa : mazowieckie i pomorskie. Natomiast wskaźnik liczby budowanych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw najlepiej wyglądał w trzech województwach (wszystkie ponad 700 mieszkań) : małopolskie, mazowieckie i pomorskie. W Polsce w 2008 r. średni wskaźnik wyniósł 643 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw (o 106 więcej niż rok wcześniej).

W 2008 r. poprawie uległa sytuacja w realizowaniu inwestycji infrastruktury komunalnej, w szczególności w odniesieniu do oddanych do eksploatacji długości sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Natomiast podobnie jak w 2007 r., udział podmiotów prywatnych w budowie infrastruktury komunalnej był raczej symboliczny i dotyczył w przypadku 3 miast opłat adiacenckich oraz w 1 przypadku bezpośredniego udziału.

### 3. Koszty i finansowanie mieszkalnictwa

W 2008 roku na cele mieszkaniowe wydatkowano z budżetu państwa 1015,4 mln zł (bez dotacji na budownictwo i remonty prowadzone przez MON i MSW). Była to kwota niższa niż w 2007 r. o prawie 182 mln zł, tj. o około 15%. Niższe wydatki na cele mieszkaniowe w 2008 r. były głównie spowodowane znaczącym obniżeniem wydatków na fundusz dopłat do kredytów o stałej stopie (o 63%) oraz wydatków na Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (o 46%), a także niewielkim obniżeniem wydatków na fundusz termomodernizacji (o 9%). W 2008 r. zmniejszył się udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa z 0,47% do 36%, jak również w produkcie krajowym brutto z 0,10% do 0,08%.

W 2008 r. w stosunku do roku poprzedniego liczba przyznanych kredytów zmniejszyła się o około 8%, w którym banki udzieliły około 286,5 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną sumę około 60,6 mld zł. Było to kwota zaledwie o 1 punkt procentowy większa niż w 2007 r. Przeciętna wysokość udzielonego kredytu indywidualnego w 2008 r. wynosiła około 199 tys. zł. i była wyższa niż w roku 2007 o około 9%. Stan zadłużenia klientów indywidualnych z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec 2008 r. około 179 mld zł i był wyższy niż w roku poprzednim aż o około 72%. Stan zadłużenia kredytobiorców instytucjonalnych wynosił w tym czasie około 13 mld. zł. i był wyższy niż w roku poprzednim o prawie 30%. Łączne zadłużenie wyniosło blisko 192 mld. zł. i wzrosło w stosunku do 2007 r. o około 68%.

Koszty budowy mieszkań spółdzielczych oddanych do eksploatacji w domach wielorodzinnych w 2008 r. wynosiły średnio ponad 3200 zł za 1m<sup>2</sup> i w stosunku do roku poprzedniego były wyższe średnio o około 28%. Przeciętne koszty budowy 1m<sup>2</sup> mieszkania TBS wynosiły około 2750 zł., co oznaczało wzrost w stosunku do 2007 r. o około 14%. Koszty budowy 1 m<sup>2</sup> mieszkania komunalnego w 2008 r. kształtowały się w wysokości od 2400 zł do blisko 3000 zł. W przypadku badanych deweloperów koszty 1 m<sup>2</sup> mieszkania kształtowały się od około 3700 zł do ponad 6000 zł. Z przeprowadzonych szacunkowo obliczeń wynika, że zysk inwestora realizującego mieszkania na sprzedaż kształtował się w granicy od 25 do 40% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego.

W roku 2008 notowano już nie tak znaczny, jaki w latach 2002 – 2007, wzrost cen kupna/sprzedaży zarówno mieszkań, jak i działek budowlanych. Podobnie jak i w latach ubiegłych, występują wciąż dość znaczne rozpiętości między cenami najniższymi i najwyższymi.

Po latach znacznie wyraźnego wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym, w roku 2008 dało się zaobserwować przyhamowanie tego wzrostu. Zainteresowanie jednak mieszkaniami

na rynku wtórnym rośnie z roku na rok. W 2008 roku, podobnie jak w latach poprzednich, najbardziej poszukiwanymi na rynku są nadal mieszkania małe, najczęściej dwu pokojowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup> i nadal ofert tych mieszkań jest na rynku wtórnym najwięcej, bo ponad 40%.

#### 4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W 2008 r. przeciętne stawki czynszów w zasobach komunalnych wzrosły z 2,94 zł do 3,19 zł za 1m<sup>2</sup> mieszkania miesięcznie, tj. o około 9%. Spośród 22 badanych miast w 16 z nich nastąpiły zmiany w poziomie średnich opłat czynszowych. Średnie stawki czynszu w dalszym ciągu osiągają poziom około 1,2 – 1,3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (przy przyjęciu średniego kosztu odtworzenia w wysokości 3100 zł.). W przypadku stawek czynszu obowiązujących w lokalach o współczesnym standardzie kształtowały się od 2,43 zł do 7,87 zł na 1 m<sup>2</sup> p. u. miesięcznie, przy średniej stawce dla tej kategorii lokali wynoszącej 4,21 zł. (niewiele ponad 1,6% kosztu odtworzenia).

W zasobach spółdzielczych średnia opłata eksploatacyjno-remontowa w skali roku wzrosła z 2,56 zł do 2,63 zł za 1m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie tj. o niecałe 3%. Czynsze za mieszkania w TBS wynoszące średnio w 2007 r. 7,36 zł wzrosły do 7,53 zł za 1m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie, tj. około o 2%. Stanowiło to ponad 2,9% średniego kosztu odtworzenia. W zasobach zakładów pracy średni czynsz wzrósł o około 5% i wynosił 3,30 zł. za 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie (niecałe 1,3% kosztu odtworzenia), natomiast w budynkach prywatnych średni czynsz kształtował się w wysokości 6,50 zł. (2,5% kosztu odtworzenia) i wzrósł średnio o około 10%.

Poza czynszem, mieszkańcy płacą świadczenia pokrywające koszty zimnej wody, odprowadzenie ścieków i wywozu nieczystości, a także opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę. Porównując poziom średnich stawek opłat za świadczenia należy podkreślić, że w stosunku do 2007 r. opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków wzrosły średnio w granicy 8 – 10%, a za wywóz śmieci w granicy 35 – 40%. Natomiast opłaty za c.o. i c.c.w. zarówno w zasobach gminnych jednostek mieszkaniowych, jak i w zasobach spółdzielczych utrzymały się na tym samym poziomie.

W 2008 r. w zasobach komunalnych miesięczna opłata całkowita za wynajmowany lokal mieszkalny o powierzchni 50 m<sup>2</sup> z pełnym wyposażeniem w instalacje zamieszkały przez 3-osobową wynosiła przeciętnie 562 zł. W tym samym roku w spółdzielczych lokalach mieszkalnych opłata ta za porównywalne mieszkanie wynosiła przeciętnie zaledwie 451 zł. Na tym tle wyższe były średnie opłaty za mieszkanie w zasobach zakładów pracy (przeciętnie 570 zł.), a za podobne mieszkanie w TBS (łącznie ze spłatą kredytu) trzeba było przeciętnie zapłacić 579 zł. W przypadku domów prywatnych czynszowych przeciętna opłata miesięczna wynosiła już 795 zł.

W dalszym ciągu większość miast prowadziło bardzo pasywną politykę czynszową. Skutkowało to przede wszystkim zbyt niskimi nakładami na techniczne utrzymanie, mimo coraz wyższych dotacji z budżetów gmin. Efektem tego była ponad 45% luka remontowa w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Nieco większa luka (około 55%) występowała w zasobach zakładów pracy. Na tym tle niewiele ponad 30% lukę remontową istniejącą w zasobach spółdzielczych może ocenić pozytywnie. W dalszym ciągu, pomimo istotnej poprawy, największa luka remontowa (średnio ponad 70%) występowała w budynkach prywatnych czynszowych.

## 5. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

W 2008 r. w miastach monitorowanych sprzedano blisko 3,7 tys. mieszkań komunalnych. Przeciętna cena po jakiej sprzedano lokale komunalne w zł za 1 m<sup>2</sup> p.u. wynosiła 270 zł., z czego najwyższa to 740 zł, a najniższa 90 zł. Są to ceny 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania wycenione przez biegłego łącznie bonifikatą. Z reguły suma bonifikat dla najemców lokali wynosiła w granicy od 80 do 95% wartości ich wyceny. Oznacza to, że najemcy przeważnie kupowali komunalne lokale mieszkalne za około 10% ich ceny rynkowej.

W 2008 r. w badanych miastach sprzedano ponad 5% ogółu komunalnych lokali mieszkalny (niewiele więcej niż w 2007 r.). W skali kraju prywatyzacja mogła dotyczyć około 45 – 50 tys. mieszkań należących do gmin. Podobna sytuacja występuje w zasobach zakładowych. Według GUS w latach 2002 - 2008 średniorocznie sprzedawano około 18 tys. mieszkań należących do poszczególnych zakładów pracy. Ponieważ sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych i zakładów pracy ich dotychczasowym najemcom nie ma charakteru transakcji rynkowych, ogólną kwotę ich zakupu można szacować na około 800 - 850 mln zł. Możliwe jest jednak sprzedanie tych lokali w przyszłości na wolnym rynku po około 1500 - 2000 zł. za 1 m<sup>2</sup> p.u. mieszkania, co może stanowić wartość około 5,5 - 6,0 mld złotych.

Wydaje się, że posiadanie przez zakłady pracy własnych zasobów mieszkalnych nie znajduje racjonalnych argumentów. Wyjątki mogą dotyczyć służby zdrowia, oświaty, służb mundurowych itp. Postępująca prywatyzacja lokali mieszkalnych w tej formie zasobów jest zjawiskiem pozytywnym i nieodwracalnym. Udział zasobów mieszkaniowych zakładów pracy będzie się systematycznie zmniejszał, aż do osiągnięcia niezbędnego minimum.

W przypadku lokali komunalnych realizowana polityka prywatyzacyjna za wszelką cenę skutkuje pogorszeniem struktury jakościowej zasobu gminy (z reguły najlepiej sprzedają się mieszkania o najwyższym standardzie), a uzyskiwane środki z prywatyzacji lokali są przeważnie wykorzystywane przez miasta poza sferą gospodarki mieszkaniowej.

Utrudnia to prowadzenie w miarę normalnej polityki lokalowej na szczeblu lokalnym, z uwagi na coraz niższy odzysk lokali. W skali 2008 r. odzysk ten wynosił około 43% w stosunku do liczba sprzedanych mieszkań komunalnych (o 6% mniej niż w 2007 r.).

## 6. Przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych

Na koniec 2008 r. w badanych zasobach spółdzielczych około 70% lokali mieszkalnych użytkowanych jest na zasadach własnościowych, ponad 11% na zasadach lokatorskich i już prawie 19% ogółu lokali mieszkalnych posiada status odrębnej własności. Należy podkreślić, że dużo wyższy udział mieszkań o statusie odrębnej własności posiadają spółdzielnie z miast średnich (około 30%) i z miast małych (prawie 29%) niż z miast dużych (tylko około 12%). Liczba wniosków złożonych w 2008 r. o przekształcenie lokalu w odrębną własność wyniosła około 3% i była blisko siedmiokrotnie niższa niż w 2007 r. Oznacza to, że najbliższym czasie mieszkania spółdzielcze o statusie wyodrębnionej własności będą stanowiły ponad 20% ogółu lokali.

Podobnie jak w poprzednim roku, jedną z głównych przeszkód wyodrębniania własności lokali, obok nieuregulowanej sytuacji w zakresie własności gruntów, jest potrzeba sprostania wymogom finansowym stawianym przez poszczególne zarządy spółdzielni. Chodzi w szczególności o uiszczenie opłat manipulacyjnych, a w niektórych przypadkach konieczność zwrotu nakładów na remonty wydatkowanych w budynku w ostatnich kilku latach.

Prowadzone badania potwierdzają relatywnie wysoką efektywność gospodarowania spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi. Efektem tego są stosunkowo niskie jednostkowe koszty administracji i zarządu (w 2008 r. niższe niż w gminnych jednostkach mieszkaniowych średnio o ponad 30%) oraz relatywnie wysokie nakłady na techniczne utrzymanie (luka remontowa z reguły nie przekracza 30%). Nieuchronna likwidacja mieszkań lokatorskich oraz postępujący wzrost udziału mieszkań o statusie odrębnej własności w najbliższych kilku latach skutkować będą tworzeniem się wspólnot mieszkaniowych w tej formie zasobów, działających poza strukturami organizacyjnymi spółdzielczości mieszkaniowej.

Z badań przeprowadzonych w ostatnich latach dotyczących wysokości i struktury zatrudnienia w spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że w badanej grupie jednostek na 1 zatrudnionego pracownika umysłowego przypadało średnio około 6,5 tys. m<sup>2</sup> p.u., natomiast na 1 zatrudnionego pracownika fizycznego średnio około 5,4 tys. m<sup>2</sup> p.u. Stosunkowo wysokie zatrudnienie w grupie pracowników fizycznych jest efektem dużo mniejszego niż w gminnych jednostkach mieszkaniowych korzystania przez spółdzielnie z usług zewnętrznych, związanych z utrzymaniem czystości oraz konserwacjami i remontami bieżącymi. Szacuje się, że w 2008 r. w gospodarce zasobami spółdzielni mieszkaniowych zatrudnionych było około 60 tys. osób, z tego około 28 tys. na stanowiskach pracowników umysłowych i około 32 tys. na stanowiskach pracowników fizycznych.

## 7. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

Postępujące sukcesywnie zmiany w strukturze własnościowej komunalnych zasobów mieszkaniowych w coraz większym stopniu wpływają na sposób gospodarowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności gminy. Na koniec 2008 r. już około 31% wspólnot z badanych miast (w tym blisko 4% w samym 2008 r.) zrezygnowało z wykonywania administracji przez komunalne jednostki mieszkaniowe. Szczególnie zjawisko to można zaobserwować w grupie miast ponad 100 tys. mieszkańców (dotyczy to aż 38% wspólnot). W miastach tych administrację przejęły wyspecjalizowane w tym zakresie firmy. Tak jak w poprzednich latach, zdecydowana większość decyzji w zakresie zmiany sposobu zarządzania przyjęta została na podstawie uchwały, a tylko w niewielkim stopniu w formie aktu notarialnego. Część wspólnot z miast średnich i małych prowadzi administrację we własnym zakresie, wykorzystując posiadane licencje na zarządzanie przez niektórych właścicieli lokali.

W stosunku do roku poprzedniego, średnia wysokość zaliczki mieszkaniowej wzrosła w 2008 r. o około 10% i wynosiła 2,21 zł na 1 m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie. Spośród 22 badanych miast, w 14 wzrosły średnie zaliczki (w tym w trzech miastach w znaczącym stopniu), w 2 pozostały na niezmiennym poziomie, natomiast w 6 przypadkach uległy obniżeniu. Niski poziom zaliczek mieszkaniowych miał swój wpływ na poziom istniejących zaległości w opłatach. Przeciętna skala zaległości w opłatach na koszty zarządu nieruchomością wspólną była stosunkowo niewielka, a tylko w kilku przypadkach przekroczyła poziom 10%. W badanej grupie miast średnie zaległości w skali roku nie były większe niż 5 – 7%.

Zachodzące od szeregu lat zmiany strukturalne w sposobie administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych są zjawiskiem korzystnym dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Istniejąca konkurencja w tym zakresie dotyczy w szczególności dużych miast, w których występuje już w miarę dobrze rozwinięty rynek na świadczenie tego rodzaju usług. Poważnym zagrożeniem dla prawidłowej gospodarki budynkami wspólnot mieszkaniowych jest odkładanie przez właścicieli na termin późniejszy realizacji niezbędnych remontów. Od szeregu lat nakłady na techniczne utrzymanie są średnio o około 25 – 30% niższe niż w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Skutkować to może przyspieszoną dekapitalizacją przynajmniej części budynków należących do wspólnot mieszkaniowych.

## 8. Zmiany strukturalne w jednostkach zarządzających zasobami mieszkaniowymi gmin

Brak w ostatnim okresie jakichkolwiek zmian strukturalnych w modelu zarządzania i administrowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi wynikał w dużym stopniu z działań prowadzonych w naszym parlamencie. Mocno zaawansowane w 2008 r. prace legislacyjne,



zmierzające do obligatoryjnego przekształcenia komunalnych jednostek mieszkaniowych działających w formie zakładów budżetowych w spółki gminy, uległy zawieszeniu. Było to przede wszystkim spowodowane postulatami władz terytorialnych o zachowaniu tej formy organizacyjnej w sferze samorządowej, a w szczególności w odniesieniu do gminnej gospodarki mieszkaniowej. W ostatnim roku jednostki mieszkaniowe gmin znajdujące w badanej grupie miast w dalszym ciągu w około 55% funkcjonowały jako zakłady budżetowe lub jednostki budżetowe, natomiast pozostałe 45% w formie spółek gminy.

Prowadzenie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwia władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności. Natomiast słabą stroną zakładu budżetowego jest bez wątpienia niższa jego efektywność, gdyż nie jest nastawiony na kalkulację kosztów, a jego wynik gospodarczy (zysk lub strata) wchodzi do bilansu budżetu rocznego gminy. W przypadku jednoosobowych spółek gminy zachowana jest duża autonomia i swoboda podejmowania decyzji. Stwarza to zwykle warunki i bodźce do większej aktywności oraz poprawy efektywności gospodarowania. Potwierdzają to również prowadzone od wielu lat badania. Z reguły w zakładach budżetowych jednostkowe koszty administracji i zarządu są wyższe niż w spółkach gminy o około 20 – 25%. Oznacza to, że efektywność wydatkowania środków finansowych w tej formie zarządzania zasobami jest nieco niższa.

Z przeprowadzonej analizy wysokości i struktury zatrudnienia w gminnej gospodarce mieszkaniowej wynika, że w stosunku do 2007 r. nie nastąpiły w tym zakresie istotne zmiany. W dalszym ciągu w badanych jednostkach na 1 zatrudnionego pracownika umysłowego przypadło średnio około 4,5 – 4,6 tys. m<sup>2</sup> p.u., natomiast na 1 zatrudnionego pracownika fizycznego średnio około 10,8 – 11,0 tys. m<sup>2</sup> p.u. Relatywnie niskie zatrudnienie w grupie pracowników fizycznych wynika z coraz częstszego korzystania z usług zewnętrznych, związanych z utrzymaniem czystości oraz konserwacją i remontami bieżącymi. Szacuje się, że w 2008 r. w gminnej gospodarce mieszkaniowej zatrudnionych było około 31 – 32 tys. osób, z tego blisko 22 tys. osób na stanowiskach pracowników umysłowych i niecałe 10 tys. osób na stanowiskach pracowników fizycznych.

## 9. Społeczne aspekty mieszkalnictwa

W 2008 r. w stosunku do roku poprzedniego wydatki gospodarstw domowych ogółem za użytkowanie mieszkania i nośniki energii w przeliczeniu na 1 osobę miesięcznie wzrosły ze 149 zł. do 171 zł. (tj. o prawie 15%). Z tego w gospodarstwach pracowniczych wydatki te wzrosły ze 137 zł. do 156 zł. (wzrost o niecałe 14%), natomiast w gospodarstwach emerytów i rencistów ze 188 zł. do 215 zł. (wzrost o ponad 14%).

Od pięciu lat gminy ponoszą wszelki koszty wydatków związanych z wypłatą dodatków mieszkaniowych. W 2008 r. w badanych miastach udział gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe w ogólnej liczbie mieszkań wyniósł 4,0%, co oznaczało niższy udział o 1,5 punktu procentowego w porównaniu z badaniem 2007 r. Średnia wysokość miesięcznych dodatków mieszkaniowych wypłaconych w grudniu 2008 r. wynosiła 157 zł i była wyższa w porównaniu z tą sprzed roku o 14 zł tj. o około 10%. W 2008 r. najwyższe dodatki mieszkaniowe otrzymali najemcy mieszkań komunalnych – 170 zł, mieszkańcy budynków TBS – 168 zł, mieszkańcy zasobów pozostałych – 166 zł, mieszkańcy domów zakładowych – 163 zł, zamieszkujący mieszkania osób fizycznych – 154 zł. Najmniej otrzymali mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych – 145 zł.

W porównaniu z rokiem poprzednim, średnia wysokość dodatków mieszkaniowych była wyższa we wszystkich formach zasobów mieszkaniowych (oprócz pozostałych), ale najbardziej wzrosła w zasobach spółdzielczych. W stosunku do badania z 2007 r. wyższy był udział dodatków wypłaconych w zasobach komunalnych, zasobach osób fizycznych oraz zasobach TBS.

Rozdział sumy pieniędzy przeznaczonej na dodatki mieszkaniowe był bardzo zbliżony do podziału ilościowego. Należy podkreślić, że ponad 76% ogólnej kwoty pieniędzy wydatkowanych na dodatki mieszkaniowe w 2008 r. dotyczyło zasobów komunalnych i zasobów spółdzielczych.

Część badanych miast (było ich w sumie 11) podjęło uchwały o obniżeniu wskaźnika decydującego o wysokości wypłacanych dodatków (ustawowe 70 %). Wszystkie badane miasta w dalszym ciągu twierdziły, że były w stanie w pełni pokryć potrzeby finansowe z tytułu wypłaty dodatków mieszkaniowych.

Wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych związana jest z polityką czynszową, jaka jest prowadzona na szczeblu gminy. Niski poziom czynszów obowiązujący w wielu miastach (średnio 1,5 – 1,6% kosztu odtworzenia), skutkuje niższymi wypłatami dodatków mieszkaniowych w stosunku do ponoszonych obciążeń. Dotyczy to w szczególności budynków prywatnych czynszowych oraz części zasobów spółdzielczych.

W grudniu 2008 r. w badanych miastach wstrzymano wypłatę 387 dodatków mieszkaniowych, co stanowi 0,4% ogólnej liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych. Gminy nie zawsze dbają o sprawdzenie prawidłowości danych zawartych we wnioskach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, jak również nie w pełni korzystają z prawa do przeprowadzania wywiadów środowiskowych. Analiza z badanych miast wykazała, że w wyniku przeprowadzonych wywiadów w 2008 r. wydano 195 decyzji odmawiających przyznania dodatku mieszkaniowego, czyli średnio 4 na jedno miasto.

## 10. Informacje dodatkowe

Informacje dodatkowe dotyczą liczby mieszkań pochodzących z odzysku, z budownictwa komunalnego oraz z adaptacji obiektów. Także pokazania liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania komunalne, socjalne i TBS. Ponadto ustalenia liczby pustostanów oraz transakcji pozarynkowych gminy w zakresie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste działek pod budownictwo mieszkaniowe. Również przedstawienia wysokości stawek podatku od nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych w 2008 r. (tab. 4,5 i 6).

**Tab. 4:** Informacje dodatkowe dotyczące gminnej gospodarki mieszkaniowej w 2008 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego w miastach :		
		powyżej 100 tys. mieszk.	25-100 tys. mieszk.	poniżej 25 tys. mieszk.
Mieszkania z odzysku	1590	1080	420	90
Mieszkania z budownictwa komunalnego	482	449 <sup>1/</sup>	33	-
Mieszkania z adaptacji obiektów	87	69	17	1
Liczba pustostanów	1020	876	141	3
Oczekujący na mieszkanie komunalne	6580	3140	1246	327
Oczekujący na mieszkanie socjalne	9404	7596	1673	135
Oczekujący na mieszkanie TBS	11990	10756	1014	220

<sup>1/</sup> dotyczy tylko trzech miast : Krakowa, Poznania i Torunia

Z tabeli 4 wynika, że w 2008 r. w badanych 22 miastach odzyskano z zasobu komunalnego blisko 1,6 tys. mieszkań. W tym czasie gminy sprzedały około 3,7 tys. mieszkań. Równocześnie wybudowano 482 mieszkań komunalnych (ponad 90% w trzech miastach : Krakowie, Poznaniu i Toruniu) oraz uzyskano z adaptacji innych obiektów kolejne 87 lokali.

Liczba pustostanów istniejących w 2008 r. to ponad 1000 lokali. Z reguły były one w krótkim czasie remontowane i zasiedlane według sporządzonych przez władze lokalne list oczekujących na mieszkanie.

W badanych miastach liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne wynosiła blisko 6,6 tys., na mieszkanie socjalne ponad 9,4 tys., a na mieszkanie TBS niecałe 12,0 tys. Ekstrapolując uzyskane wyniki na ogół miast można szacować, że w skali kraju potrzeby w odniesieniu do mieszkań komunalnych wynoszą około 50 tys. lokali,

PODSTAWOWE INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

mieszkań socjalnych blisko 75 tys. lokali i mieszkań TBS prawie 90 tys. lokali. Na koniec 2008 r. łączne potrzeby mieszkań wynajmowanych o czynszu regulowanym można szacować na około 215 tys. lokali.

W przypadku stawek podatku od nieruchomości mieszkaniowych, niezależnie od wielkości miasta, kształtowały się one na podobnym poziomie i wynosiły średnio od 0,51 do 0,53 zł za 1 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do stawek podatku od nieruchomości gruntowych były nieco większe różnice i w zależności od wielkości miasta wynosiły średnio od 0,17 do 0,23 zł za 1 m<sup>2</sup> (tab. 5).

**Tab. 5.** Stawki podatku od nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych w 2008 r.

Wyszczególnienie	Stawki (w zł za 1 m <sup>2</sup> )	W miastach :		
		pow. 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.
Od nieruchomości mieszkaniowych	najwyższe	0,59	0,54	0,56
	średnie	0,53	0,51	0,52
	najniższe	0,40	0,45	0,43
Od nieruchomości gruntowych	najwyższe	0,35	0,27	0,27
	średnie	0,23	0,19	0,17
	najniższe	0,10	0,15	0,13

W 2008 r. transakcje pozarynkowe gminy w zakresie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste działek pod budownictwo mieszkaniowe zamknęły się liczbą 28. W sumie dotyczyło to 5 z 22 badanych miast. Przeprowadzono je w miastach dużych oraz średniej wielkości i w połowie dotyczyły TBS, a w połowie osób fizycznych (tab. 6).

**Tab. 6.** Liczba transakcji gminy w zakresie działek budowlanych w 2008 r.

Transakcje pozarynkowe	Ogółem	Z tego w miastach :		
		powyżej 100 tys. <sup>1/</sup>	25-100 tys. <sup>2/</sup>	poniżej 25 tys.
Razem	28	21	7	-
TBS	14	14	-	-
Spółdzielnie	-	-	-	-
Deweloperzy	-	-	-	-
Osoby fizyczne	14	7	7	-

<sup>1/</sup> dotyczy 3 miast

<sup>2/</sup> dotyczy 2 miast



Ryc.1. Rozmieszczenie miast monitorowanych w 2008 r. (badanie podstawowe)