



## Zasoby mieszkaniowe województwa lubelskiego w 2016 r.

Notatka sygnalna zawiera informacje charakteryzujące zasoby mieszkaniowe województwa lubelskiego, zaległości w opłatach za mieszkanie, postępowania eksmisyjne oraz koszty utrzymania zasobów lokalowych.

### ZASOBY MIESZKANIOWE

W województwie lubelskim w 2016 r. zasoby mieszkaniowe liczyły 767 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 58166,3 tys. m<sup>2</sup>, w których znajdowało się 2954,4 tys. izb. W 2016 r. w porównaniu z rokiem 2015 przybyło ponad 6 tys. mieszkań (0,8%), o 626,9 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (wzrost o 1,1%).

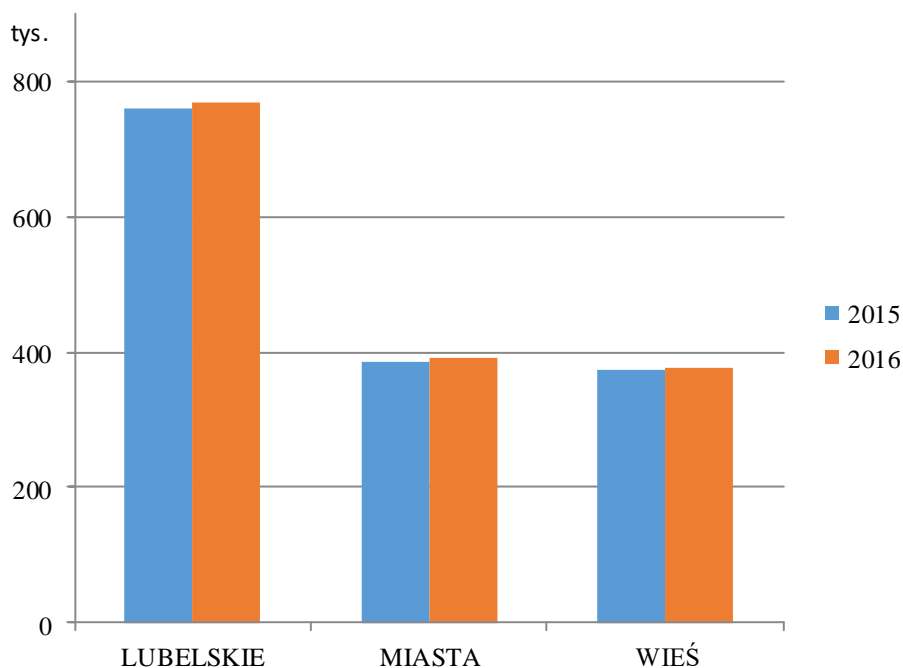
Podobnie jak w poprzednich latach województwo lubelskie, pod względem ilości zasobów mieszkaniowych, na 1000 ludności niezmiennie klasyfikuje się na 8 miejscu.

**Tabl. 1 Zasoby mieszkaniowe wg województw w 2016 r.**

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>
<b>P O L S K A</b>	<b>14272010</b>	<b>3,82</b>	<b>73,8</b>
DOLNOŚLĄSKIE	1152413	3,84	72,4
KUJAWSKO-POMORSKIE	738544	3,77	69,9
LUBELSKIE	767770	3,85	77,1
LUBUSKIE	369103	3,97	73,5
ŁÓDZKIE	1009883	3,60	68,9
MAŁOPOLSKIE	1162663	3,92	78,2
MAZOWIECKIE	2227879	3,63	72,0
OPOLSKIE	353389	4,19	80,7
PODKARPACKIE	655739	4,09	81,4
PODLASKIE	445219	4,02	76,4
POMORSKIE	848780	3,79	72,0
ŚLĄSKIE	1750539	3,76	70,7
ŚWIĘTOKRZYSKIE	441579	3,78	74,3
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	509568	3,78	68,3
WIELKOPOLSKIE	1193477	4,05	81,2
ZACHODNIOPOMORSKIE	645465	3,84	70,6

Wzrost liczby mieszkań w województwie lubelskim odnotowano zarówno w miastach, jak i na terenach wiejskich. W miastach liczba mieszkań zwiększyła się o 1,6% (tj. o 6,0 tys.), natomiast na terenach wiejskich o 1,2% (tj. o 4,4 tys.).

**Rys. 1 Zasoby mieszkaniowe w województwie lubelskim**



W 2016 r. najwyższy wzrost liczby mieszkań w stosunku do 2015 r. odnotowano w Lublinie (o 1,5%) i powiecie lubelskim (o 1,4%), natomiast najmniejszy przyrost (o 0,2%) w powiatach hrubieszowskim i ryckim.

Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w województwie lubelskim na tle kraju 2016 r. w podziale na miasto i wieś przedstawiono w tabl.2.

**Tabl.2 Wskaźniki warunków mieszkaniowych w 2016 r.**

Wyszczególnienie	Przeciętna				
	liczba izb w 1 mieszkaniu	liczba osób		powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	
		w 1 mieszkaniu	na 1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę
<b>Polska</b>	<b>3,82</b>	<b>2,69</b>	<b>0,70</b>	<b>73,8</b>	<b>27,4</b>
miasta	3,57	2,40	0,67	64,5	26,8
wieś	4,35	3,29	0,76	93,1	28,3
<b>Lubelskie</b>	<b>3,85</b>	<b>2,78</b>	<b>0,72</b>	<b>77,1</b>	<b>27,7</b>
miasta	3,73	2,52	0,68	65,7	26,0
wieś	3,97	3,04	0,77	88,9	29,2

Z danych przedstawionych w tabeli 2 wynika, że przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie w województwie lubelskim wyniosła 3,85, w tym w miastach 3,73, a na wsi 3,97. Najniższe wartości tego wskaźnika odnotowano w miastach Lublin 3,57, Chełm 3,63 i powiatach świdnickim, chełmskim - 3,65, a najwyższe w powiatach lubelskim 4,27 i biłgorajskim 4,17.

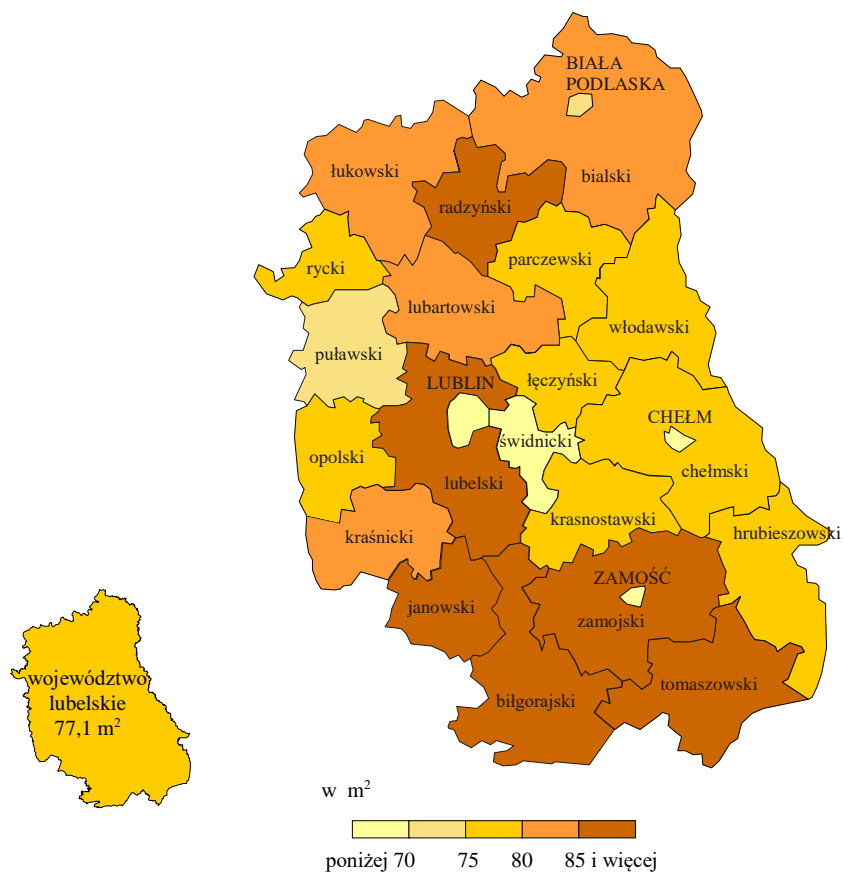
W kraju 2016 r. średnia wielkość mieszkania wynosiła 73,8 m<sup>2</sup> i wzrosła o niecałe 0,4 m<sup>2</sup> w porównaniu do roku 2015 r., mieszkania w mieście były średnio o 23,2 m<sup>2</sup> mniejsze niż na obszarach wiejskich (dla miast 65,7 m<sup>2</sup>, a dla wsi 88,9 m<sup>2</sup>).

W województwie lubelskim przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 77,1 m<sup>2</sup> w Lublinie 60,1 m<sup>2</sup>, Chełmie 62,9 m<sup>2</sup>, Zamościu 66,7 m<sup>2</sup>, a w powiecie świdnickim 70,5 m<sup>2</sup>. Największe mieszkania znajdowały się w powiecie lubelskim 97,9 m<sup>2</sup>, nieco mniejsze w janowskim 92,2 m<sup>2</sup> oraz biłgorajskim i zamojskim po 90,2 m<sup>2</sup>.

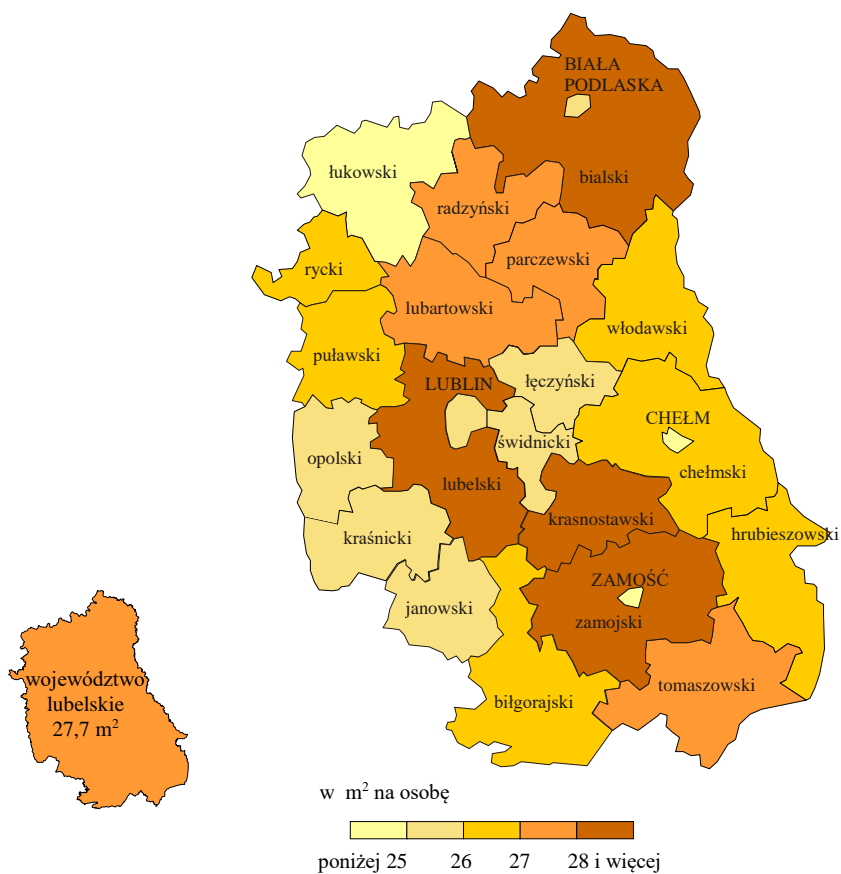
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w województwie lubelskim zwiększyła się w porównaniu z rokiem 2015 r o 0,3 m<sup>2</sup> i wynosiła 27,7 m<sup>2</sup> (w miastach i na wsi wzrost o 0,4 m<sup>2</sup>). Na 1 mieszkanie w województwie lubelskim przypadało średnio 2,78 osoby. Na obszarach wiejskich mieszkania były bardziej zaludnione niż na obszarach miejskich. Na terenach wiejskich na 1 mieszkanie przypadało przeciętnie 3,04 osoby, zaś w miastach 2,52. Najwięcej osób przypadało na 1 mieszkanie w powiecie janowskim (3,46 osoby), nieco mniej w biłgorajskim (3,46). Najmniej natomiast w miastach Lublin (2,28 osoby na 1 mieszkanie) i Chełm (2,48).

Jednym z wskaźników przedstawiających warunki mieszkaniowe w województwie lubelskim jest przeciętna liczba osób na 1 izbę. W województwie lubelskim kształtował się na poziomie 0,72 osoby na 1 izbę, przy czym w miastach było niższy (0,68 osoby na 1 izbę), a na wsi wyższy i wynosił 0,77.

Rys.2 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2016 r.



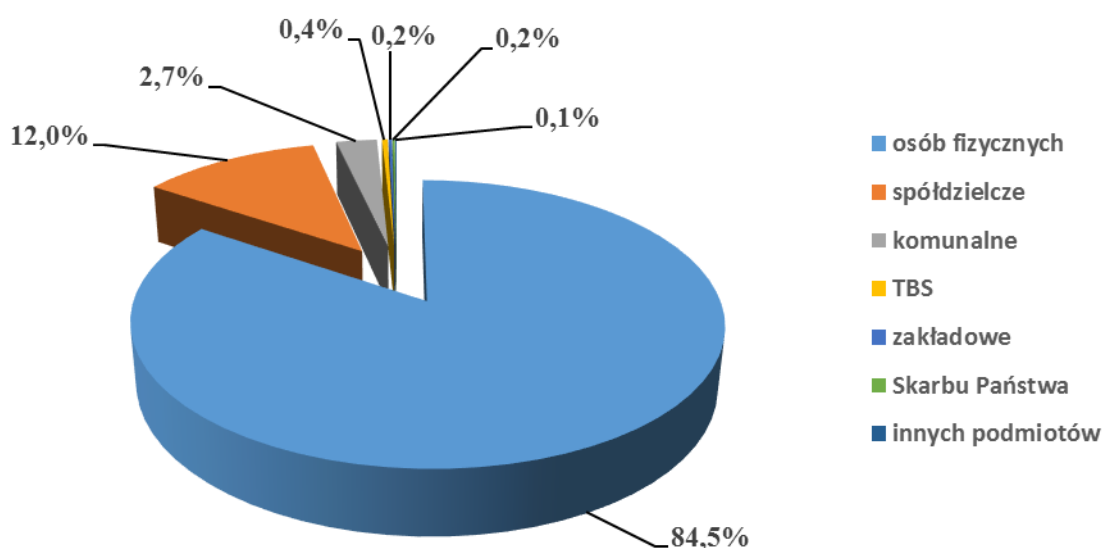
Rys.3 Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w 2016 r.



Na koniec roku w województwie lubelskim największy udział w zasobach mieszkaniowych stanowiły mieszkania będące własnością osób fizycznych – 648 tys., spółdzielni mieszkaniowych 92 tys., jednostek komunalnych – 21 tys.

Najmniej mieszkań było w zasobach TBS-ów – 2,9 tys., zakładów pracy – 1,7 tys., Skarbu Państwa – 1,2 tys. i innych podmiotów – 0,7 tys.

**Rys.4 Struktura zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim według własności w 2016 r.**



Najwięcej mieszkań komunalnych było zlokalizowanych w miastach: Lublinie (39,4%), Zamościu (9,4%), Chełmie (7,2%), Białej Podlaskiej (4,8%). Najmniej natomiast w powiecie parczewskim (0,8%) oraz janowskim (0,5%). Mieszkań będących własnością Skarbu Państwa najwięcej było w powiecie ryckim (42,9%), w mieście Lublin (18,2%) oraz w powiecie hrubieszowskim (14,4%), zaś najmniej w powiatach janowskim i parczewskim (po 0,1%). Mieszkań stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego najwięcej było w mieście Lublinie (57,2%) a najmniej w powiecie kraśnickim (3,3%).

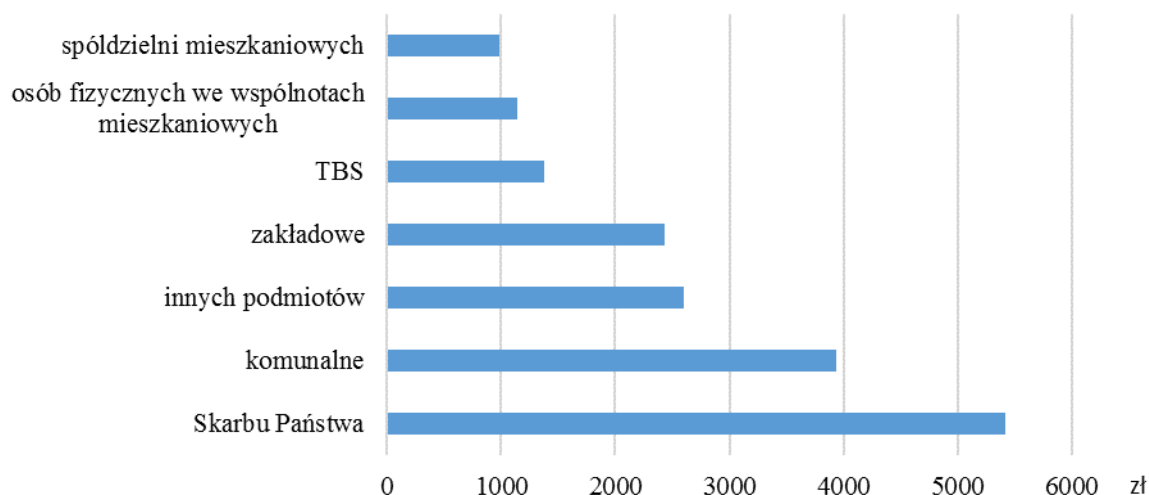
Najwięcej mieszkań zakładowych zlokalizowanych było w Lublinie (16,1%) i powiecie bialskim (10,9%), najmniej w powiecie łużyńskim (0,8%). Wysoki odsetek mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych odnotowano w miastach: Lublin (40,2%), Zamość (6,0%), Chełm (5,9%) i Biała Podlaska (5,8%). Najmniej tego typu mieszkań odnotowano w powiecie chełmskim (0,4%), janowskim i zamojskim (po 0,6%).

Zmniejszanie spółdzielczych, komunalnych i zakładowych zasobów mieszkaniowych spowodowane było sprzedażą mieszkań osobom fizycznym, ich zwrotem dawnym właścicielom lub spadkobiercom, a także trwałą zmianą przeznaczenia mieszkania na cele niemieszkalne.

W latach 2015 - 2016 kontynuowany był proces nabywania mieszkań przez osoby fizyczne. W analizowanym okresie sprywatyzowano ogółem około 3,0 tys. mieszkań. W największym stopniu zjawisko prywatyzacji wystąpiło w zasobach komunalnych (56,8,0 % z ogółu sprzedanych mieszkań), a także zasobów spółdzielni mieszkaniowych (40,5%). Najmniejszy udział w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań stanowiły mieszkania zakładowe, tylko 1,6% i Skarbu Państwa - 1,1%.

Na koniec 2016 r. w zasobach mieszkaniowych udział lokatorów zalegających z opłatami (do ogółu lokatorów) wynosił: w komunalnych 47,8%, w spółdzielczych 32,7% , Skarbu Państwa 36,1%, TBS-ów 23,5%, zakładów pracy 10,9%, innych podmiotów 2,9%, osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych 17,3%.

**Rys.5 Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 mieszkanie w województwie lubelskim w 2016 r.**



W województwie lubelskim w 2016 r. na 348 toczących się w sądzie postępowań eksmisyjnych, 60,6% dotyczyło lokatorów zajmujących mieszkania komunalne, 22,4% mieszkania spółdzielni mieszkaniowych a 6,9% osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Eksmisje orzeczone przez sąd najczęściej dotyczyły zasobów komunalnych (57,1%) oraz spółdzielni mieszkaniowych (22,1%).

W 2016 r. najczęściej eksmisji wykonano w zasobach komunalnych (53,4%), spółdzielni mieszkaniowych (33,1%). W 90% postępowania eksmisyjne związane były z zaległościami w opłatach za mieszkanie, a pozostałe 10% podjęto z powodu nielegalnego zajmowania lokalu.

Roboty remontowe (nie będące remontem kapitalnym) polegające na wymianie wszystkich bądź niektórych instalacji, remoncie dachu czy wymianie stolarki budowlanej przeprowadzono we wszystkich formach własności mieszkań. Wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji dokonano w 8,6 tys. mieszkań, remonty dachu dotyczyły 3,5 tys. mieszkań, a wymianę stolarki budowlanej przeprowadzono w 7,3 tys. mieszkań. Największy udział w modernizacji zasobów mieszkaniowych miały spółdzielnie mieszkaniowe (69,7%), nieco mniejszy wspólnoty mieszkaniowe (21,1%).

W remontach polegających na doprowadzeniu do mieszkań instalacji, których nie było wcześniej, podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, a także doprowadzenia ciepłej wody, największy udział miały wspólnoty mieszkaniowe jak i zasoby komunalne.

## KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

W województwie lubelskim w 2016 r. roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych wyniosły 1,2 mld złotych (w kraju – 33,5 mld zł) i były wyższe niż 2014 roku o 0,5%.

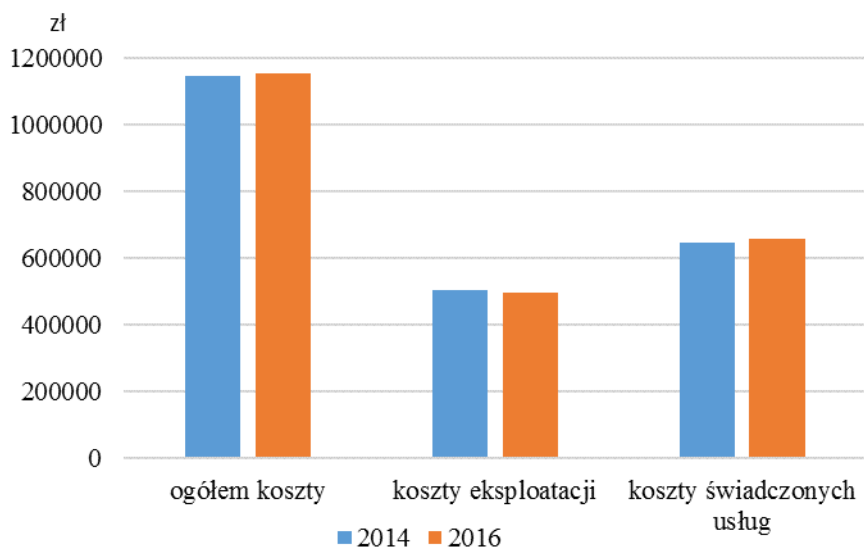
**Tab. 3 Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2016r.**

Wyszczególnienie	Ogółem w tys. zł	W przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> p. u. mieszkania	
		łącznie z kosztami c.o. i c. w.	bez kosztów c. o. i c. w.
		zł	
Polska	33495714,8	91,03	61,97
Lubelskie	1153513,4	85,41	54,47

Na poziom kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim miały wpływ koszty eksploatacji, które w stosunku do roku 2014 zmalały o 1,1% a także koszty świadczonych usług – wzrosły o 0,7%.

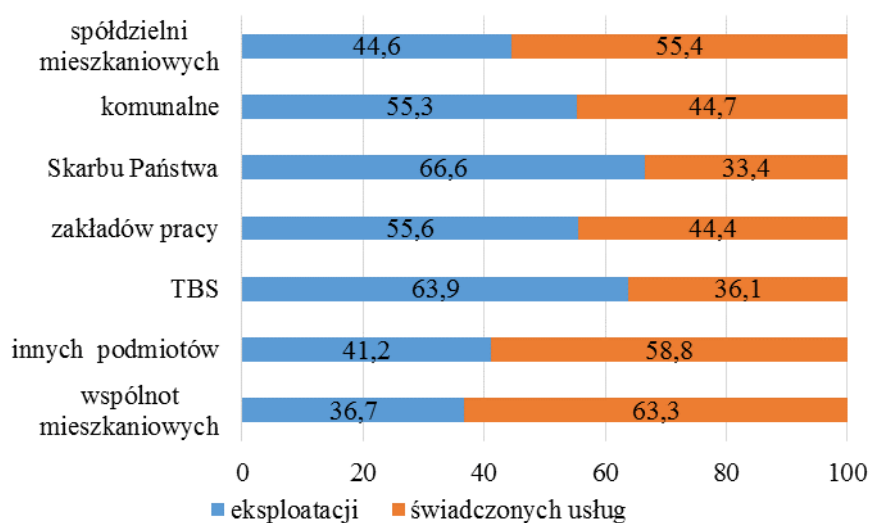
W 2016 r. udział kosztów eksploatacji kształtował się na poziomie 46,5% ogółu kosztów, natomiast koszty świadczonych usług na 53,5%.

**Rys.6 Koszty utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim**



Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych, ze względu na formę własności budynku była zróżnicowana. W budynkach należących do товариств budownictwa społecznego jak i Skarbu Państwa dominującą pozycję stanowiły koszty eksploatacyjne. W budynkach objętych wspólną mieszkaniową oraz będących własnością innych podmiotów przeważały koszty świadczonych usług. Natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych, budynkach komunalnych i zakładowych koszty rozkładały się prawie po połowie.

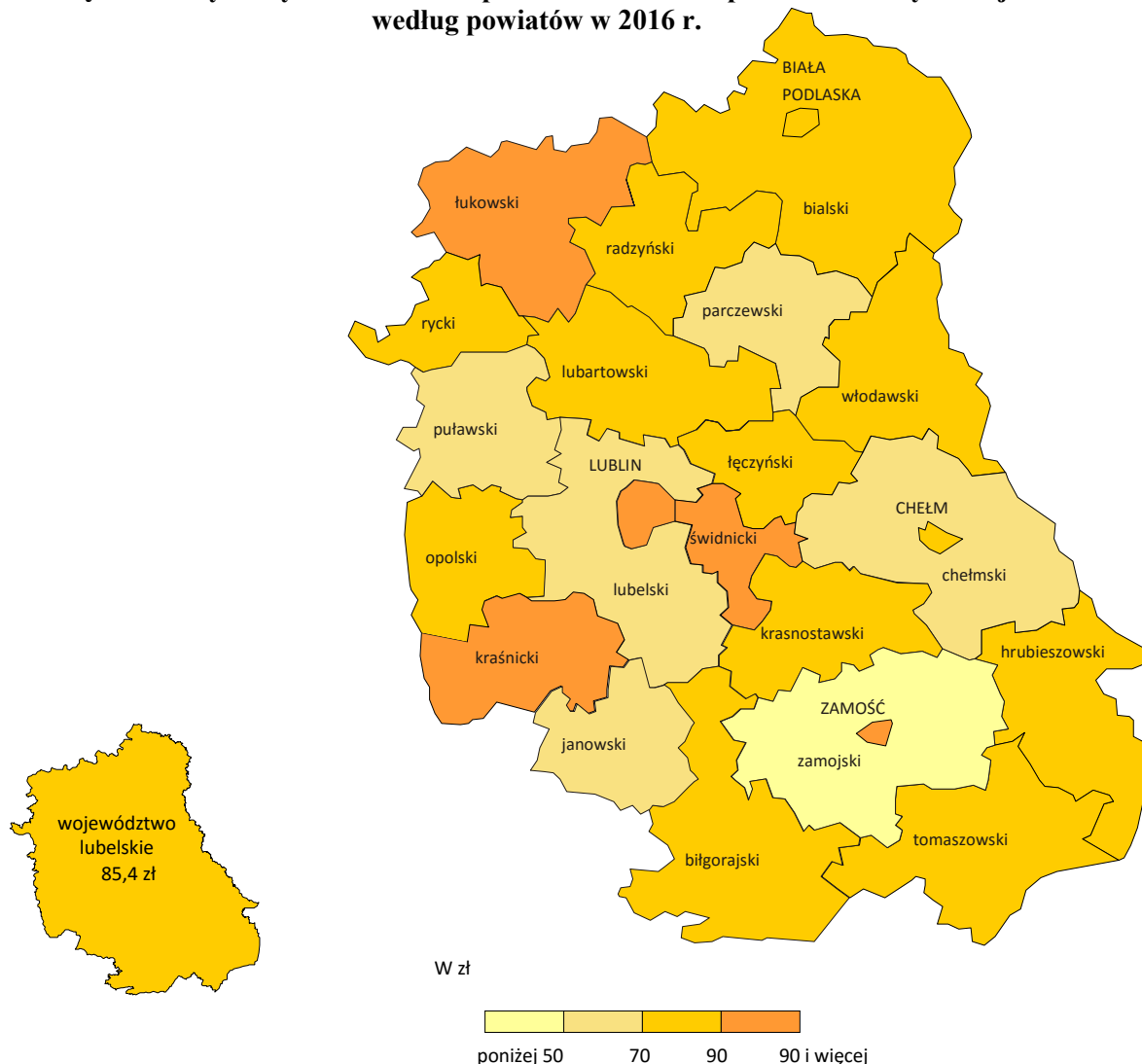
**Rys.7 Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim w 2016r.**





Położenie a także struktura własności miały istotny wpływ na zróżnicowanie całkowitych kosztów utrzymania tych zasobów w województwie lubelskim.

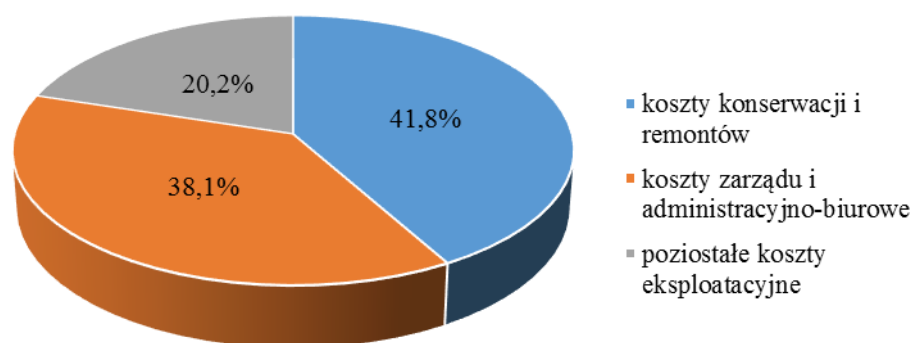
**Rys.8 Koszty utrzymania lokali w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej według powiatów w 2016 r.**



W 2016r. najwyższe koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania zanotowano w powiatach: łukowskim, świdnickim, kraśnickim oraz w miastach Lublinie i Zamościu. Najmniejsze koszty utrzymania w województwie lubelskim zanotowano w powiecie zamojskim.

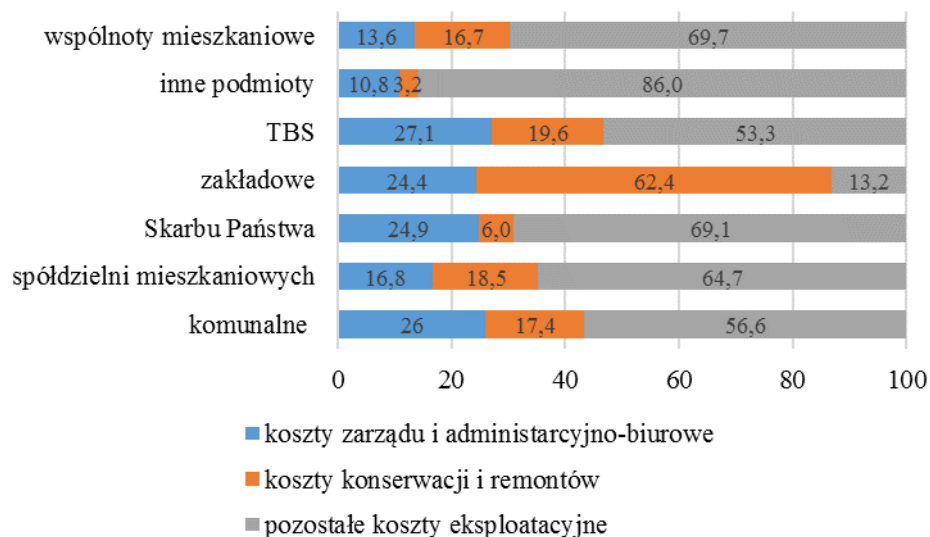
W województwie lubelskim w roku 2016 koszty eksploatacji wśród całkowitych kosztów utrzymania zasobów lokalowych stanowiły 43,1%, a ich roczna wartość wyniosła 496,8 mln zł (w kraju 15,6 mld zł). Wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynku i lokali czyli konserwacje i remonty stanowiły 41,8% kosztów eksploatacji, natomiast koszty zarządzania i administracyjno-biurowe – 38,1% oraz pozostałe koszty, wpływające na koszty eksploatacyjne – 20,2%.

**Rys.9 Struktura kosztów eksploatacji w województwie lubelskim w 2016 roku**



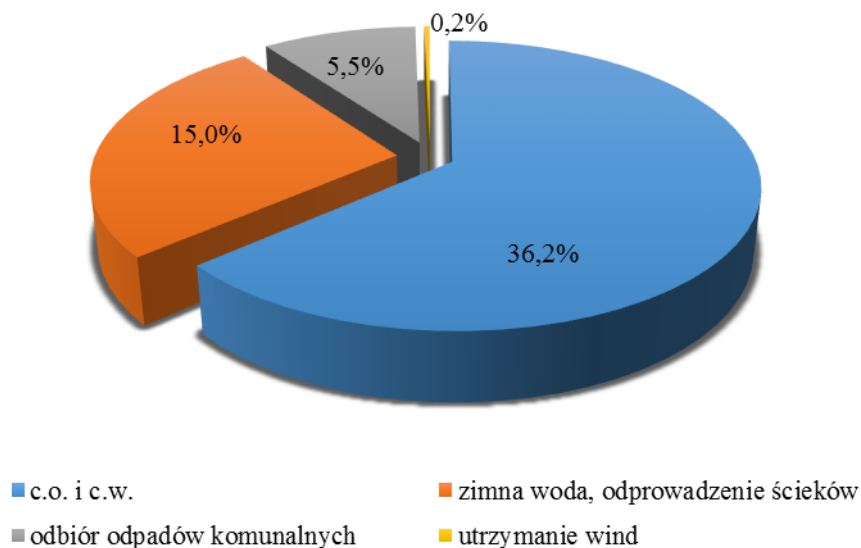
W podziale na formy własności budynków w 2016 r. najniższymi kosztami eksploatacyjnymi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obciążone były lokale w budynkach zakładów pracy – 17,89 zł, natomiast najwyższymi - w zasobach komunalnych – 54,35 zł i towarzystw budownictwa społecznego – 59,54 zł.

**Rys.10 Struktura kosztów eksploatacyjnych w województwie lubelskim w roku 2016 według form własności**



Drugim składnikiem całkowitych kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim w 2016 r. były koszty świadczonych usług. Wyniosły one 656,7 mln zł (w kraju 17,9 mld zł) i stanowiły 56,9% ogółu kosztów. W stosunku do 2014 r. koszty te wzrosły o 1,9%. Na koszty świadczonych usług w województwie lubelskim w 2016r. wpływ miały opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę (36,2%) oraz opłaty za pobór zimnej wody i odprowadzenie ścieków ( 15,0%).

**Rys.11 Struktura kosztów świadczonych usług w województwie lubelskim w 2016 r.**

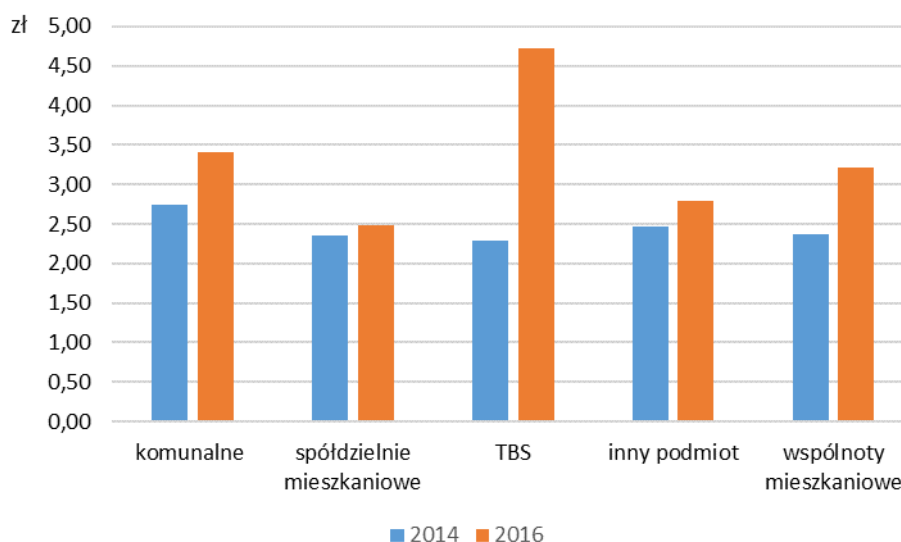


W przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w podziale na formy własności mieszkań, najmniej zapłacono za świadczone usługi komunalne w zasobach zakładu pracy – 14,29 zł, a najwięcej w spółdzielniach mieszkaniowych – 54,15 zł.

Średnie stawki czynszu w województwie lubelskim w grudniu 2016 r. wynosiły od 1,93 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (w budynkach wspólnoty mieszkaniowej) do 9,82 zł/m<sup>2</sup> p. u. mieszkania (w budynkach towarzystwa budownictwa społecznego).

Oprócz wzrostu stawek czynszu również ważną rolę odegrały wydatki ponoszone z tytułu usług komunalnych. Ich wzrost spowodował także wzrost pozostałych składników opłat za lokale mieszkalne, tj. centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzenie ścieków i odbiór nieczystości ciekłych, a także odpadów komunalnych.

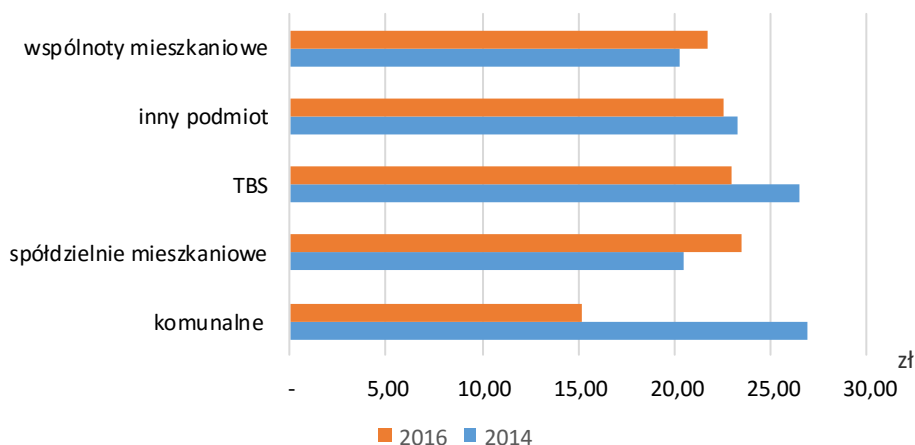
**Rys.12 Średnie stawki za centralne ogrzewanie za m<sup>2</sup> p. u. mieszkania według form własności w województwie lubelskim**



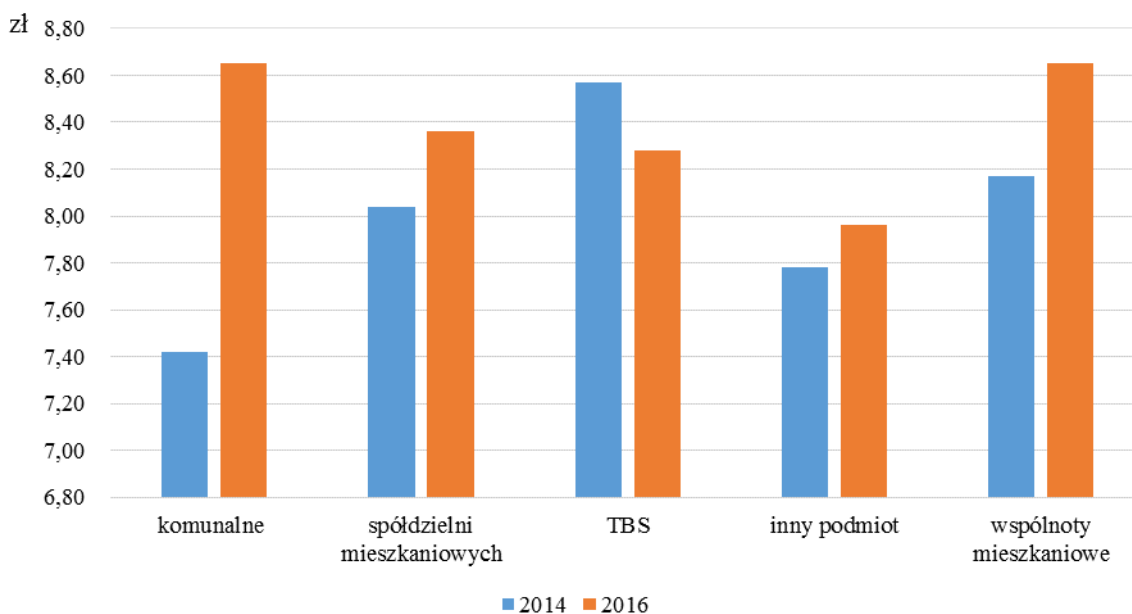
Najwyższa stawka w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe obowiązywała w powiatach: puławskim (4,28 zł/m<sup>2</sup> p. u. mieszkania) oraz biłgorajskim i opolskim (po 3,64 zł/m<sup>2</sup> p. u.). Natomiast najniższa średnia stawka obowiązywała w powiecie zamojskim (1,49 zł/m<sup>2</sup> p. u.).

W województwie lubelskim w grudniu 2016 r. mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę było 60% w stosunku do ogółu mieszkań. Natomiast mieszkań wyposażonych w urządzenia pomiarowe było 98,3% w stosunku do wyposażonych w c. w. średnia stawka w mieszkaniach z licznikami wyniosła 20,63 zł/m<sup>3</sup>.

**Rys.13 Średnie stawki za ciepłą wodę w złotych za m<sup>3</sup> według form własności w województwie lubelskim**



**Rys.14 Średnie stawki za zimną wodę w złotych za m<sup>3</sup> według form własności w województwie lubelskim**



## **Wnioski:**

1. Województwo lubelskie pod względem ilości mieszkań niezmiennie klasyfikuje się na 8 miejscu wśród wszystkich województw.
2. Warunki mieszkaniowe w lubelskim w stosunku do roku 2015 r. polepszają się, co wyraża się spadkiem zagęszczenia ludności w mieszkaniach i wzrostem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na 1 osobę.
3. W strukturze zasobów mieszkaniowych dominowały mieszkania będące własnością osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych i jednostek komunalnych.
4. W rezultacie prywatyzacji istniejących zasobów mieszkaniowych będących własnością jednostek komunalnych, zakładów pracy, spółdzielni mieszkaniowych zwiększyła się liczba mieszkań należących do osób fizycznych.
5. Na koniec 2016 r. na terenie województwa lubelskiego najwięcej mieszkań, których lokatorzy zalegali z opłatami było w zasobach komunalnych i w spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Roboty remontowe w zasobach mieszkaniowych skoncentrowano na wymianie stolarki budowlanej, wszystkich bądź niektórych instalacji technicznych, pokryć dachów czy ociepleniu budynków.
7. Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2016 r. w województwie lubelskim wzrosły o 0,5% w stosunku do roku 2014.
8. Najwyższe koszty w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania obciążały zasoby spółdzielni mieszkaniowych oraz zasoby komunalne.
9. W 2016 r zasoby lokalowych, pod względem kosztów całkowitych utrzymania w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p. u. , klasyfikują województwo lubelskie na 7 miejsce w kraju.

---

Opracowanie:

Beata Murzacz – Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

**Prosimy o podanie źródła przy publikowaniu danych Urzędu Statystycznego w Lublinie**