



Urząd Statystyczny
w Lublinie



ZASOBY MIESZKANIOWE

i koszty ich utrzymania
w województwie lubelskim
w latach 2012-2016



Informacje
i opracowania statystyczne

Lublin 2017

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

Przewodniczący
Krzysztof Markowski

- Członkowie
- Waldemar Dymek,
 - Sławomir Dziaduch,
 - Zofia Kurlej,
 - Elżbieta Łoś,
 - Andrzej Matacz,
 - Aneta Olszewska-Welman

Autorzy opracowania

Beata Murzacz, Artur Myna, Agnieszka Pawłowicz, Joanna Zabiegła

Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej

Opracowanie tablic - Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Beata Murzacz, Agnieszka Pawłowicz, Joanna Zabiegła

Prace edytorskie - Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Grzegorz Zabiegły

Projekt okładki
Wiesław Typiak

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

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła

PRZEDMOWA

W gospodarce mieszkaniowej głównym problemem jest niedobór lokali mieszkalnych, zwłaszcza tanich mieszkań przeznaczonych na wynajem. Wysokie ceny lokali mieszkalnych w dużych miastach, niewystarczająca podaż uzbrojonych w infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe oraz dekapitalizacja starych zasobów, które na ogół wymagają remontów kapitalnych, stanowią także słabe strony gospodarki mieszkaniowej w Polsce. Z kolei narastające zaległości w opłatach mieszkaniowych prowadzą do wzrostu zadłużenia użytkowników mieszkań i jednocześnie ograniczają potencjał inwestycyjny podmiotów gospodarki mieszkaniowej.

Urząd Statystyczny w Lublinie, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom i zainteresowaniu odbiorców informacji statystycznych, wydaje publikację przedstawiającą kompleksowo gospodarkę mieszkaniową w województwie lubelskim. W pracy ukazano uwarunkowania i następstwa zmian zasobów mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem ich prywatyzacji, oddanych do użytku lokali mieszkalnych, remontów, modernizacji oraz kosztów utrzymania mieszkań. W opracowaniu analizowano także zmiany warunków mieszkaniowych pod względem zaludnienia mieszkań i ich wyposażenia w instalacje techniczne oraz zaległości w opłatach mieszkaniowych, działania eksmisyjne i dodatki mieszkaniowe. Publikacja została opracowana przy wykorzystaniu wyników badań statystyki publicznej za lata 2012-2016. Dane przedstawiono dla województwa lubelskiego według form własności zasobów mieszkaniowych oraz podregionów i powiatów na tle pozostałych województw Polski.

Mam nadzieję, że publikacja będzie interesującym źródłem wiedzy dla odbiorców informacji statystycznych w zakresie prezentowanego tematu.

Dyrektor
Urzędu Statystycznego
w Lublinie

dr Krzysztof Markowski

Lublin, listopad 2017 r.

FOREWORD

The main problem in housing economy is the shortage of residential premises, particularly cheap apartments for rent. The weaknesses of housing economy in Poland include high prices of dwellings in large cities, insufficient supply of land with infrastructure available for housing construction, and the depreciation of old dwelling stock that is frequently in need of major renovation. On the other hand, areas in dwelling-related payments lead to increased indebtedness of dwelling users while undermining the investment capability of housing management entities.

In order to meet the expectations of statistical information users, the Statistical Office in Lublin has prepared a comprehensive publication presenting housing economy in the Lubelskie voivodship. This survey shows the determinants and consequences of changes in dwelling stock with a particular focus on the problem of dwelling stock privatisation, dwellings completed, dwelling renovation, modernisation and maintenance costs. Changes in housing conditions have also been analysed in terms of dwelling occupancy levels, availability of utility systems, arrears in payments, eviction measures and housing allowances. The basis of this publication is an examination of public statistical data from 2012 to 2016 for the Lubelskie voivodship by type of dwelling ownership, by subregion and by powiat against the backdrop of other voivodships in Poland.

I hope that this publication will be an interesting resource for users of statistical information in the field of housing management.

*Director
of the Statistical Office
in Lublin*

Krzysztof Markowski, PhD

Lublin, November 2017

SPIS TREŚCI / CONTENTS

Przedmowa.....	3
<i>Foreword</i>	
1. Przekształcenia własnościowe w gospodarce mieszkaniowej.....	9
<i>Ownership changes in housing management</i>	
1.1. Pojęcie i formy własności zasobów mieszkaniowych.....	9
<i>The concept and types of dwelling stock ownership</i>	
1.2. Sprzedaż zasobów mieszkaniowych.....	11
<i>Sale of dwelling stock</i>	
1.3. Struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytku.....	14
<i>Ownership structure of dwellings completed</i>	
1.4. Zróznicowanie powierzchni wybudowanych mieszkań.....	18
<i>Differences in the floor space of dwellings completed</i>	
2. Zasoby i warunki mieszkaniowe	22
<i>Dwelling stock and housing conditions</i>	
2.1. Zmiany wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych	22
<i>Changes in the size and structure of dwelling stock</i>	
2.2. Średnia powierzchnia mieszkania według form własności zasobów	26
<i>Average dwelling floor space by type of stock ownership.</i>	
2.3. Zaludnienie mieszkań	28
<i>Dwelling occupancy level</i>	
2.4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne	30
<i>Availability of utility systems in dwellings</i>	
2.5. Remonty mieszkań	33
<i>Renovations of dwellings</i>	
2.6. Modernizacja mieszkań	34
<i>Modernisation of dwellings</i>	
3. Koszty i zaległości finansowe w gospodarce mieszkaniowej.....	36
<i>Financial costs and arrears in housing management</i>	
3.1. Koszty utrzymania mieszkań według form własności zasobów	36
<i>Costs of dwelling maintenance by type of stock ownership</i>	

	<u>Str.</u>
3.2. Zaległości w opłatach mieszkaniowych	45
<i>Arrears with dwelling-related payments</i>	
3.3. Dodatki mieszkaniowe.....	47
<i>Housing allowances</i>	
3.4. Działania eksmisyjne	51
<i>Eviction measures</i>	
4. Typologia powiatów według zróżnicowania warunków mieszkaniowych i sposobów poprawy	53
<i>Typology of poviats by diversity and methods of improving housing conditions</i>	
4.1. Metoda	53
<i>Methodology</i>	
4.2. Wyniki wielowymiarowej analizy porównawczej	57
<i>Results of the multidimensional comparative analysis</i>	
Akty prawne.....	61
<i>Legal acts</i>	
Literatura	61
<i>References</i>	
Aneks. Tablice statystyczne w wersji elektronicznej (format XLS)	
<i>Annex. Statistical tables in the electronic version (XLS format)</i>	

WYKAZ RYSUNKÓW

	<u>Str.</u>
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym według form własności w latach 2012-2016	12
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym według województw w latach 2012-2016	13
Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym w województwie lubelskim w latach 2012-2016	14
Mieszkania oddane do użytku według form własności w latach 2012-2016	17
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku według województw w latach 2012-2016	19
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w województwie lubelskim w latach 2012-2016	20
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku według form własności w województwie lubelskim w latach 2012-2016	21
Zasoby mieszkaniowe w województwie lubelskim	23
Struktura zasobów mieszkaniowych według własności	24
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2016 r.	27
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań według form własności w województwie lubelskim w 2016 r.	27
Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w województwie lubelskim w 2016 r.	29
Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 izbę w mieszkaniu w województwie lubelskim w 2016 r.	29
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w województwie lubelskim w 2016 r.	30
Mieszkania wyposażone w wodociąg według powiatów w 2016 r.	31
Mieszkania wyposażone w łazienkę według powiatów w 2016 r.	32
Mieszkania wyposażone w gaz z sieci według powiatów w 2016 r.	32
Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie według powiatów w 2016 r.	33
Mieszkania, które skorzystały w wyniku ocieplenia budynków według form własności w latach 2013-2016	35
Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim....	38

Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim. w 2016 r.	39
Koszty ogółem utrzymania zasobów lokalowych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu według formy własności w 2016 r.	40
Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu według formy własności zasobów lokalowych w 2016 r.	41
Koszty utrzymania lokali mieszkalnych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu według powiatów w 2016 r.	42
Udział mieszkańców, w których lokatorzy zalegali z opłatami w stosunku do ogółu mieszkań w poszczególnych formach własności zasobów mieszkaniowych w 2016 r.	45
Przeciętne zaległości w opłatach mieszkaniowych według form własności zasobów w 2016 r.	47
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych użytkownikom lokali mieszkalnych w 2016 r.	48
Użytkownicy lokali mieszkalnych, którym wypłacono dodatek mieszkaniowy	49
Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego w przeliczeniu na 1 mieszkanie według form własności mieszkań w 2016 r.	50
Struktura wykonanych eksmisji z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie według własności zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim w 2016 r.	53
Typologia powiatów województwa lubelskiego według zróżnicowania i sposobów poprawy warunków mieszkaniowych	59

ZNAKI UMOWNE

Kreska	(-)	-	zjawisko nie występuje
„W tym”		-	nie podaje się wszystkich składników sumy ogólnej

WAŻNIEJSZE SKRÓTY

tys.	-	tysiąc
mln	-	milion
m ²	-	metr kwadratowy
m ³	-	metr sześcienny
p.proc.	-	punkt procentowy

1. Przekształcenia własnościowe w gospodarce mieszkaniowej

1.1. Pojęcie i formy własności zasobów mieszkaniowych

Zgodnie z teorią Masłowa jedną z podstawowych fizjologicznych potrzeb człowieka jest posiadanie mieszkania. Gwarantuje ono poczucie bezpieczeństwa i mobilizuje do podejmowania wyzwań związanych z samorealizacją („Hierarchia potrzeb” 1943, *Teoria motywacji człowieka*, „Psychological Review” str. 370-396).

Statystyka publiczna definiuje **mieszkanie** jako lokal przeznaczony na stały pobyt osób, który:

- został wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych,
- konstrukcyjnie jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie danego budynku, stanowiąc zespół izb lub jedną izbę, łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi (przedpokój, hol, łazienka, ustęp, garderoba, spiżarnia, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców),
- ma niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni, ulicy, podwórza lub ogrodu (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami).

Zasoby mieszkaniowe obejmują ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, które znajdują się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (Gospodarka mieszkaniowa 2010). Do tego typu zasobów nie zalicza się natomiast:

- obiektów zbiorowego zakwaterowania (hotele pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej),
- pomieszczeń prowizorycznych,
- obiektów ruchomych (barakozwozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Biorąc pod uwagę formy własności jako kryterium podziału, wyróżnia się następujące zasoby mieszkaniowe: komunalne, zakładów pracy, spółdzielcze, TBS, innych podmiotów oraz osób fizycznych.

Najliczniejszą grupę stanowią mieszkania, do których prawo własności posiadają **osoby fizyczne** (jedna lub więcej, np. współmałżonkowie), przy czym osoba ta może być właścicielem całej nieruchomości, na której położone jest mieszkanie (np. indywidualny dom jednorodzinny) lub może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z odrębną własnością lokalu mieszkalnego, np. znajdującego się w budynku stanowiącym nieruchomość wspólną, tzw. wspólnotę mieszkaniową.

Kolejną, liczną grupą, są zasoby **spółdzielni mieszkaniowych**, które obejmują mieszkania w budynkach będących ich własnością lub współwłasnością (z wyjątkiem lokali, dla których zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.

Komunalne zasoby mieszkaniowe stanowią lokale mieszkalne, które znajdują się w budynkach (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266):

- stanowiących własność lub współwłasność gminy;
- przekazanych gminie, lecz pozostających w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej: zakładów opieki zdrowotnej, ośrodków pomocy społecznej, jednostek systemu oświaty, jednostek kultury, mieszkania służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek,
- stanowiących własność Skarbu Państwa, lecz przekazanych gminie w tzw. „przymusowy zarząd”.

Zasoby mieszkaniowe **zakładów pracy** stanowią lokale mieszkalne:

- przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych (instytutów badawczych, wyższych uczelni, instytucji artystycznych),
- przedsiębiorstw komunalnych (np.: transportu miejskiego, wodociągów i kanalizacji, energetyki ciepłej), z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej,
- przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych,
- Skarbu Państwa, będących w zasobie lub trwałym zarządzie państwowym jednostkom organizacyjnym np. instytutom naukowo-badawczym,
- Agencji Nieruchomości Rolnych, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Ministerstwa Obrony Narodowej, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji,
- Organizacji władzy państwowej (np.: Kancelarii Prezydenta RP, Kancelarii Sejmu, kancelarii Senatu, Sądu Najwyższego),
- organów administracji państwowej (Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, ministerstw), organów państwowej kontroli (np.: Najwyższej Izby Kontroli, Państwowej Inspekcji Pracy).

Zasoby mieszkaniowe, określane jako **społeczne czynszowe**, znajdują się w budynkach będących własnością towarzystw budownictwa społecznego. Fakt partycypowania innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w kosztach budowy danego budynku, w zamian za uzyskanie mieszkań,

na zasadzie najmu, dla wskazanych przez ten podmiot osób trzecich, nie przesądza o zaliczeniu danego budynku do innej formy własności niż TBS (Instrukcja metodologiczna do NSP Ludności i Mieszkań 2011 r.)

Kolejny rodzaj zasobów mieszkaniowych stanowią mieszkania **innych podmiotów**, stanowiące własność (Instrukcja metodologiczna do NSP Ludności i Mieszkań 2011 r.):

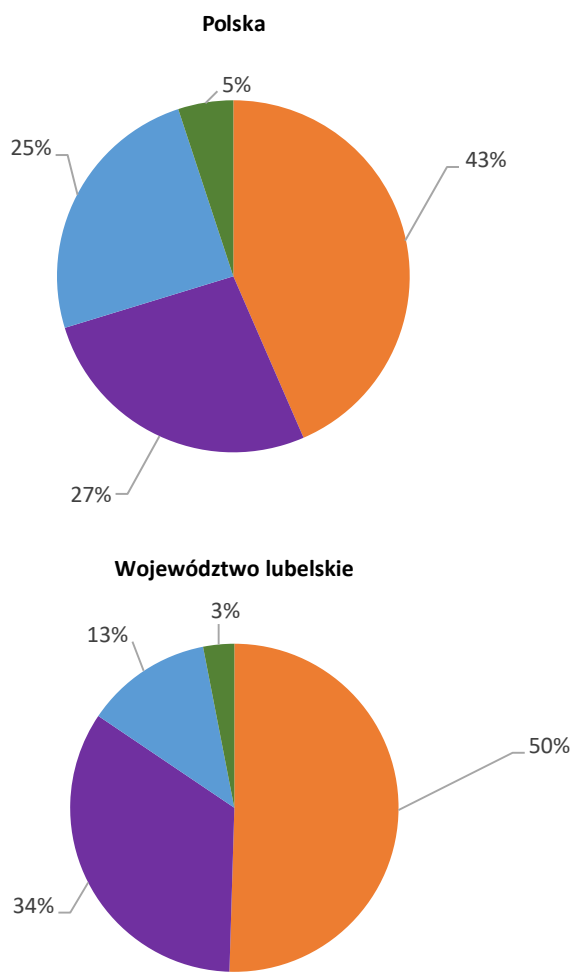
- podmiotów prywatnych budujących lub kupujących mieszkania dla zysku na sprzedaż (developerzy) lub na wynajem,
- związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych,
- Kościoła katolickiego i innych kościołów i związków wyznaniowych, w tym również uczelni katolickich i instytutów kościelnych.

Wśród wymienionych rodzajów mieszkań innych podmiotów najliczniejsze są te budowane przez developerów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Do zasobów zaliczane są zarówno mieszkania sprzedane, jak i pozostające własnością developera.

1.2. Sprzedaż zasobów mieszkaniowych

W roku 2016 w Polsce zasoby mieszkaniowe stanowiły 14,3 mln mieszkań, z wysokim udziałem prywatnej własności mieszkań. W latach 2012-2016 w domach wielorodzinnych, znajdujących się w budynkach komunalnych, zakładowych, spółdzielni mieszkaniowych i developerów, osobom fizycznym sprzedano łącznie ponad 0,5 mln mieszkań, chociaż po latach masowego wykupu mieszkań spółdzielczych, komunalnych i zakładowych (1998-2009) nastąpiło spowolnienie tego procesu. Przeważająca część (219,4 tys.) przekształconych w odrębną własność mieszkań pochodziła z zasobów spółdzielczych. W latach 2012-2016, udział tego typu przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych, w ogólnej liczbie sprzedanych mieszkań w domach wielorodzinnych, sięgał aż 43% (rys.1). Dla porównania mieszkań zakładowych wykupiono niespełna 26,0 tys., co stanowiło 5% ogólnej liczby sprzedanych mieszkań. W zasobach komunalnych na własność osób fizycznych przeszło prawie 125,0 tys. mieszkań. Kontynuacja prywatyzacji zasobów mieszkaniowych stanowiła próbę rozwiązania problemów remontów, modernizacji i zaległości w opłatach za mieszkanie. Prywatyzacja oznaczała bowiem przerzucenie na nowych właścicieli kosztów remontów i modernizacji mieszkań, zwłaszcza zasobów komunalnych i zakładowych (tabl.11). Wielkość bonifikaty przy wykupie mieszkań komunalnych, zakładowych czy spółdzielczych, regulowana ustawowo, była na ogół wysoka.

Rys.1. Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym według form własności w latach 2012-2016



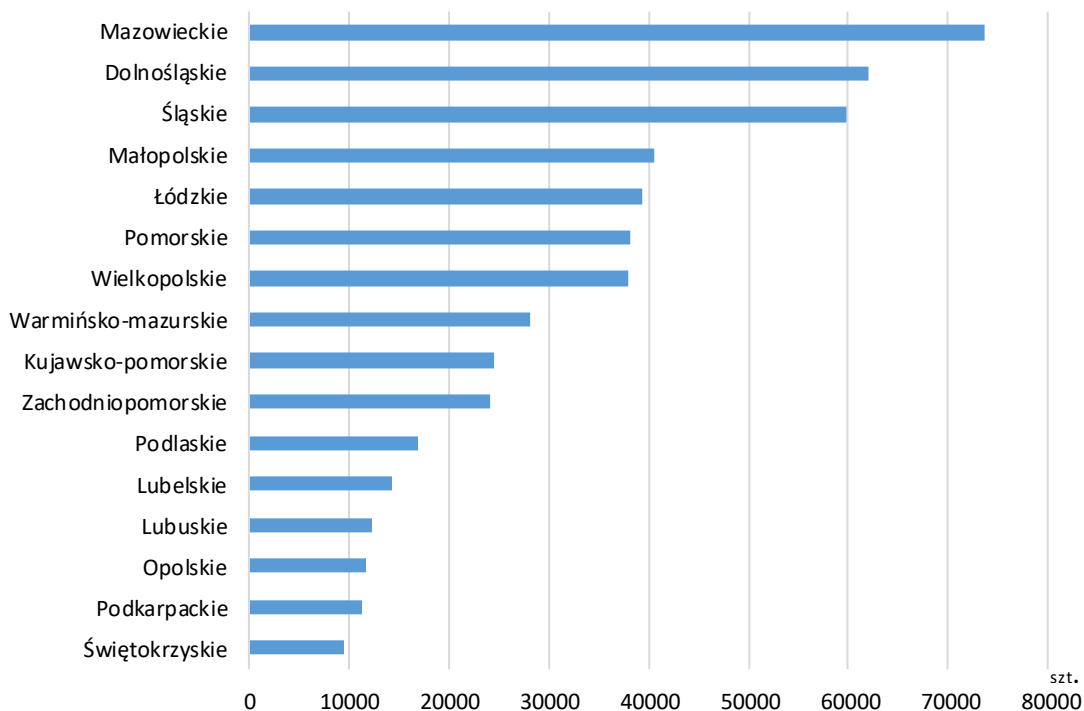
Z zasobów:

■ spółdzielni mieszkaniowych ■ innych podmiotów ■ komunalnych ■ zakładowych

W latach 2012-2016 najczęściej sprzedanych lokali mieszkalnych zostało na Mazowszu (prawie 74,0 tys.). W województwie mazowieckim w zasobach spółdzielczych przekształcono w odrębną własność blisko 30,0 tys. mieszkań, co stanowiło największą liczbę zasobów spółdzielczych, które sprywatyzowano w pojedynczym województwie (rys.2). Najmniej mieszkań wykupiono w województwie świętokrzyskim (mniej niż 10,0 tys.). Z kolei w województwie dolnośląskim, trzecim pod względem wielkości zasobów komunalnych, sprzedano najczęściej tego typu mieszkań, prawie 25,0 tys., podczas gdy w województwie śląskim, w którym znajdowały się największe zasoby komunalne, na ich wykup zdecydowało się 16,0 tys.

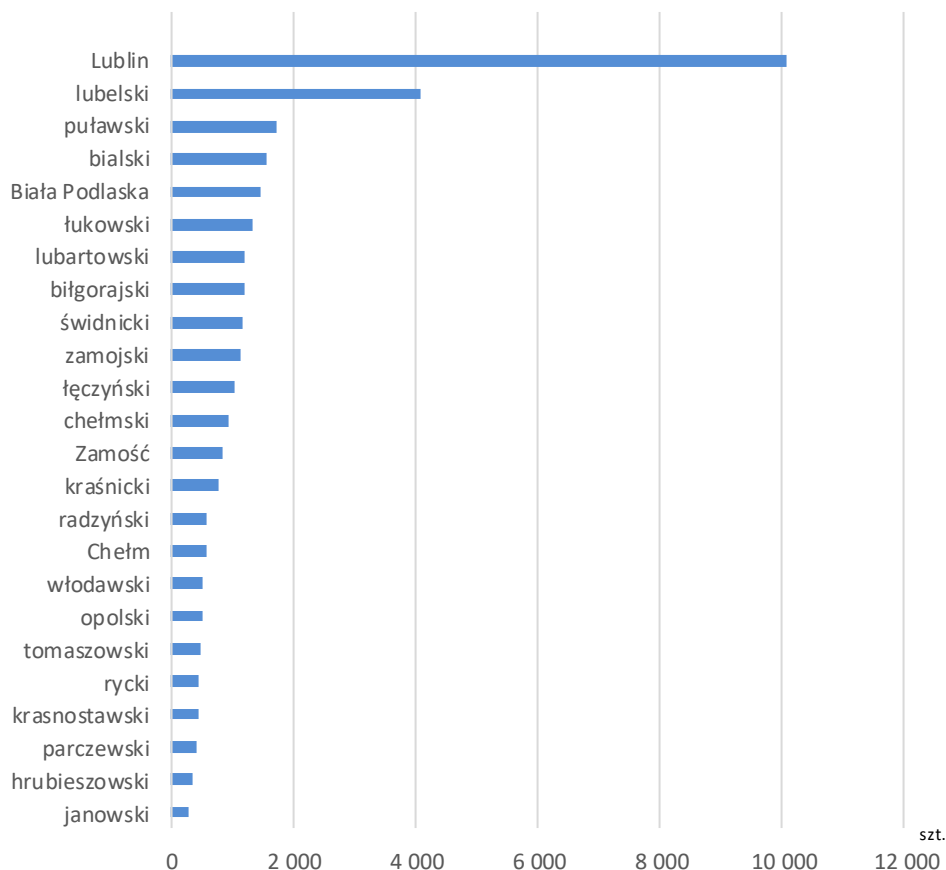
osób fizycznych. Uprzemysłowienie w województwie śląskim wiązało się niegdyś z zapewnieniem pracownikom mieszkań, stąd najwyższy udział tego województwa w zasobach mieszkań zakładowych. W badanym okresie właśnie tam została sprywatyzowana jedna piąta z ogólnej liczby sprzedanych w Polsce w latach 2012-2016, mieszkań zakładowych.

Rys. 2. Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym według województw w latach 2012-2016



W województwie lubelskim, w ciągu pięciu lat, z zasobów w domach wielorodzinnych sprzedano osobom fizycznym 14,4 tys. mieszkań (tabl.12). Podobnie jak w kraju sprzedaż mieszkań na Lubelszczyźnie zmalała i średniorocznie wynosiła ok. 3,0 tys. mieszkań. Połowa sprzedanych mieszkań pochodziła z zasobów spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast mieszkania sprzedane z zasobów komunalnych i zakładowych łącznie stanowiły niecałe 16%. Pod względem wielkości zasobów, jak również wielkości sprzedaży mieszkań w budynkach wielorodzinnych, wyróżniał się Lublin, na który przypadało 50% ogólnej liczby mieszkań sprzedanych w województwie lubelskim (rys.3). W Lublinie na wyodrębnienie własności mieszkania z zasobów spółdzielczych zdecydowało się ponad 3,0 tys. osób fizycznych, podczas gdy z zasobów komunalnych wykupiono 257 mieszkań, a z zakładowych 104.

Rys. 3. Mieszkania w domach wielorodzinnych sprzedane osobom fizycznym w województwie lubelskim w latach 2012-2016



Poza Lublinem sprzedaż mieszkań była znacznie niższa i wynosiła: w powiecie włodawskim 783, w Zamościu 697 i w powiecie puławskim 652 mieszkania. Zdecydowana większość sprywatyzowanych mieszkań to mieszkania spółdzielcze (powiat krasnostawski 98%, łęczyński 93%). Natomiast prywatyzacja komunalnych lokali mieszkalnych w najwyższym stopniu dotyczyła Białej Podlaskiej (160) i Chełma (140) oraz powiatów świdnickiego (146) i kraśnickiego (145). Niewielkie zmiany własnościowe w zasobach zakładowych odnotowano w: powiecie radzyńskim (54), puławskim (38), białskim (28) i włodawskim (28).

1.3. Struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytku

W latach 2012-2016 w Polsce oddano do użytku 752242 mieszkania (tabl.9). Od ostatniego powszechnego spisu mieszkań, który odbył się w 2011 r., liczba nowo wybudowanych mieszkań była stabilna i charakteryzowała się zróżnicowaniem przestrzennym. Rocznie oddawano średnio ponad 150 tys. mieszkań. Przeważająca liczba mieszkań, ponad 60,0%, została oddana do użytku w miastach i były to w większości lokale wybudowane przez deweloperów w budynkach wielorodzinnych (prawie 62,0%). Na obszarach wiejskich i podmiejskich dominowało

natomiast budownictwo indywidualne, które stanowiło 89,0% ogółu oddanych na wsi mieszkań. Najwięcej mieszkań przekazano do użytku w województwie mazowieckim (20,0%) nieco mniej w dolnośląskim, małopolskim i wielkopolskim (z udziałem przekraczającym 10,0%). Najmniej oddanych do użytku mieszkań odnotowano w województwie opolskim (1,2%), w lubuskim i świętokrzyskim (nieco ponad 2,0%) oraz w podlaskim (prawie 3,0%).

Dwiema znaczącymi pod względem liczebnym formami budownictwa na rynku były mieszkania osób fizycznych oraz deweloperów, ze znaczącą przewagą tych pierwszych (rys.4). Czynnikiem wspomagającym budownictwo mieszkaniowe była utrzymująca się tak jak w latach ubiegłych, dostępność nisko oprocentowanych kredytów hipotecznych (Myna, Gospodarka mieszkaniowa 2011), dzięki którym największą liczbę nowo oddanych mieszkań stanowiły budowane przez osoby fizyczne (52,7%). Mieszkania te były budowane na obszarach wiejskich i podmiejskich (prawie 63,0%). Z ogólnej liczby oddanych do użytku mieszkań osób fizycznych, najczęściej przypadają na województwo mazowieckie (15,0%), nieco mniej wielkopolskie (11,2%) oraz małopolskie (10,6%), natomiast najmniejszy udział miały województwa: opolskie (1,8%), lubuskie (2,3%) i podlaskie (2,7%).

Odnutowany w latach 2006-2009 wzrost udziału mieszkań deweloperów (Myna, Gospodarka mieszkaniowa 2011), wystąpił również w badanym okresie (osiągnął ponad 42,0%). Wśród województw największy udział w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku przez deweloperów, miały: mazowieckie (27,6%) i dolnośląskie (13,4%). Natomiast najmniej mieszkań tego typu oddano w województwie opolskim (0,6%) oraz świętokrzyskim (poniżej 1,0%).

Pozostałe formy budownictwa: spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe (TBS) oraz zakładowe, łącznie stanowiły jedynie niecałe 5,0% ogółu oddanych do użytku mieszkań. W porównaniu do lat ubiegłych, nastąpił znaczący spadek liczby mieszkań tego typu.

W badanym okresie nowo oddane mieszkania w budownictwie spółdzielczym, stanowiły tylko 2,0% ogółu mieszkań oddanych do użytku. Wynikało to z podejmowania przez spółdzielnie budowy mieszkań na sprzedaż na zasadach rynkowych. Najwięcej mieszkań wybudowanych przez spółdzielnie oddano do użytku w województwie mazowieckim (31,6%), ponad dwukrotnie mniej w podkarpackim (15,0%) oraz lubelskim (12,0%). Odnutować należy fakt niskiej efektywności spółdzielni mieszkaniowych w województwach kujawsko-pomorskie, gdzie w ciągu czterech lat oddano do użytku tylko osiem takich mieszkań oraz opolskie, w którym nie oddano do użytku żadnego mieszkania spółdzielczego. Ze względu na specyfikę (tradycję, miejski charakter) budownictwa spółdzielczego, prawie 98% tego rodzaju mieszkań oddano do użytku w miastach.

W latach 2012-2016 oddano do użytku zaledwie 10216 mieszkań komunalnych, 1,4% ogółu oddanych do użytkowania. W większości gmin powodem był brak środków finansowych na rozwój budownictwa komunalnego. Najwięcej mieszkań komunalnych

zostało wybudowanych w miastach (prawie 89,0%). Nieznaczna liczba nowych mieszkań komunalnych nie pokrywała zapotrzebowania na tego typu mieszkania w gminach, co powodowało deficyt mieszkań dla osób w trudnej sytuacji materialnej i mieszkaniowej. Na tle średniej dla kraju widoczne są znaczące różnice między województwami, gdyż w województwie mazowieckim oddano do użytku ponad 2,5 tys. (25,0%) takich mieszkań, a w opolskim tylko 20 (0,2%).

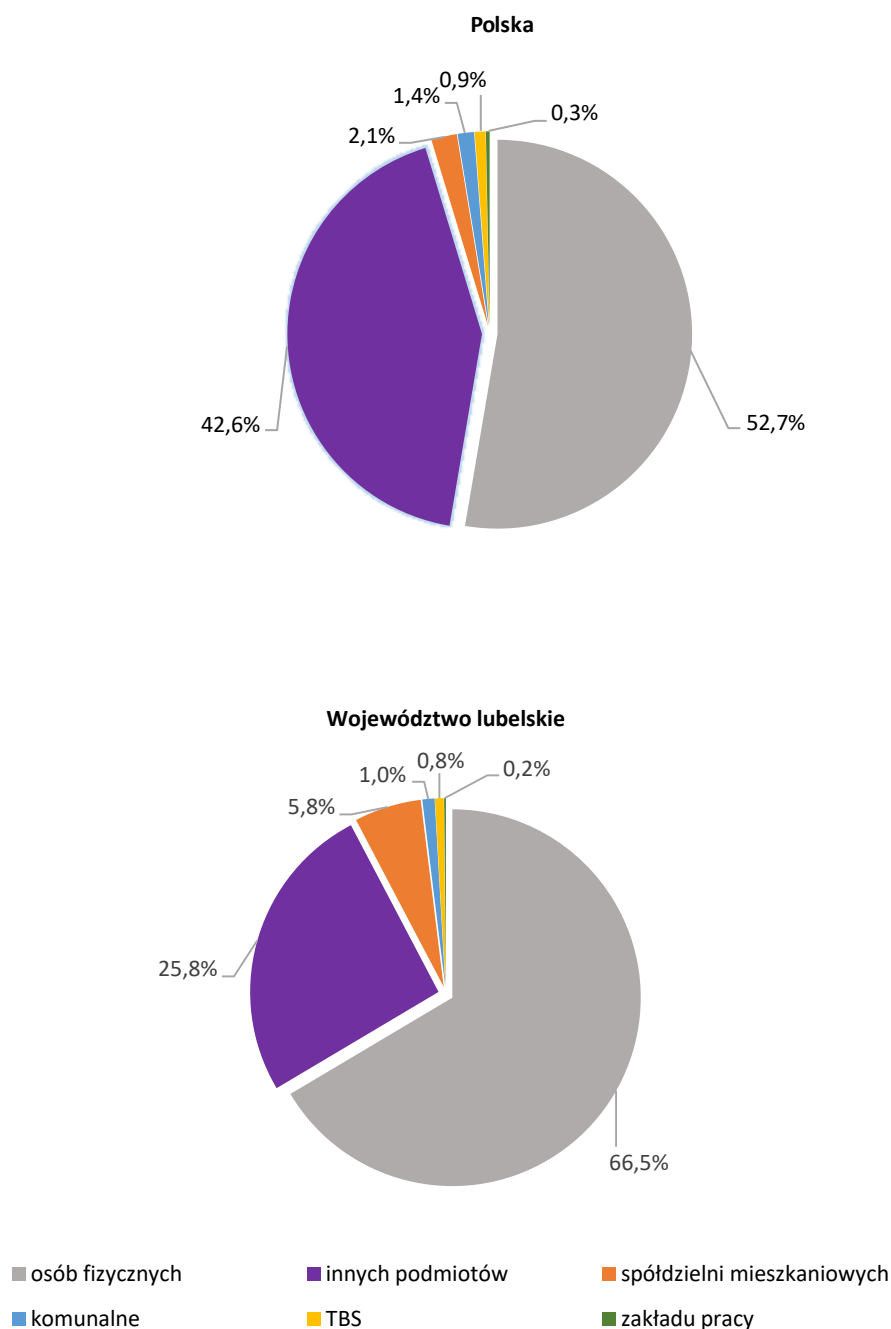
Likwidacja w 2009 r. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spowodowała regres budownictwa realizowanego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W wyniku tego w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku mieszkania społeczno-czynszowe stanowiły mniej niż 1,0%. Wszystkie mieszkania społeczne czynszowe znajdowały się w miastach. Przeważającą część mieszkań wybudowały TBS-y z województwa dolnośląskiego (23,0% ogółu mieszkań tego typu) oraz kujawsko-pomorskiego (13,0%). Końcowe efekty wcześniej rozpoczętych inwestycji w tej formie budownictwa wykazało województwo podkarpackie (z udziałem 0,5%) oraz lubuskie (udział 1,0%).

W badanym okresie wybudowano jedynie 2348 mieszkań zakładowych, czyli 0,3% ogółu mieszkań. Na tle kraju wyróżniały się województwa: lubuskie (15,0% udział w oddanych do użytku mieszkaniach zakładowych) oraz mazowieckie (14,4%), podczas gdy w województwie świętokrzyskim oddano tylko dziewięć mieszkań zakładowych, małopolskim 18, a w opolskim - żadnego. Jednak zakłady pracy, aby zapewnić mieszkania swoim pracownikom (jeśli istniała taka konieczność), sięgały po mieszkania oferowane na wolnym rynku lub nowo wybudowane przez developerów. W ten sposób nie ponosiły kosztów dodatkowej działalności, nie związanej bezpośrednio z ich działalnością produkcyjną czy usługową.

W województwie lubelskim w latach 2012-2016 oddano do użytku 33,1 tys. mieszkań, a zatem średniorocznie ponad 6600 mieszkań. Większość mieszkań, prawie 55,8%, wybudowano w miastach, gdzie budownictwo deweloperskie i jednorodzinne osób fizycznych odznaczały się podobnym udziałem, który wynosił odpowiednio: 45,7% i 41,5%. Na obszarach wiejskich dominowało budownictwo jednorodzinne osób fizycznych, które stanowiło 98,0% ogółu oddanych na wsi mieszkań.

Przeważający udział wśród oddanych mieszkań, podobnie jak w kraju, stanowiły mieszkania osób fizycznych (66,5%) oraz innych podmiotów (25,8%). Udział oddanych do użytku mieszkań osób fizycznych, w województwie lubelskim przekroczył średnią krajową o 13,8 p. proc. (rys.4).

Rys. 4. Mieszkania oddane do użytku według form własności w latach 2012-2016



Prawie 4,0 tys. mieszkań jednorodzinnych oddano do użytku w powiecie lubelskim, a 2,6 tys. w Lublinie. Podobna tendencja, zdecydowanie większych efektów budownictwa jednorodzinnego niż wielorodzinnego, utrzymywała się w pozostałych powiatach leżących blisko miast na prawach powiatu: bialskim (1442), zamojskim (1116), chełmskim (926). Warto odnotować, że w powiatach chełmskim, ryckim i zamojskim poza budownictwem indywidualnym, nie odnotowano innych efektów budownictwa mieszkaniowego. Wyraźną przewagę budownictwa realizowanego przez deweloperów odnotowano w Lublinie, gdzie w ciągu pięciu lat oddano do użytku

ponad 6,0 tys. takich mieszkań (70,0% ogółu oddanych w Lublinie mieszkań), przy czym drugie miejsce pod tym względem zajmował powiat puławski (624 mieszkania). Były również powiaty, w których nie odnotowano budownictwa tego typu: chełmski, hrubieszowski, rycki i zamojski (tabl.10).

Na tle efektów budownictwa mieszkaniowego osób fizycznych i innych podmiotów (głównie deweloperów), pozostałe formy tego rodzaju działalności miały znikome znaczenie: budownictwo spółdzielcze stanowiło 5,8%, komunalne 1,1%, społeczne czynszowe (TBS) 0,8%, a zakładowe 0,2%, przy czym te formy budownictwa znajdowały się głównie w miastach, np. mieszkania spółdzielcze w 91,0%. Najwięcej mieszkań spółdzielczych oddano do użytku w Lublinie (1225), powiecie świdnickim (184) oraz lubelskim (156). W więcej niż połowie powiatów Lubelszczyzny, w badanym okresie, nie odnotowano mieszkań tego typu, np. w mieście Biała Podlaska. Znaczącą liczbę mieszkań komunalnych wybudowano w Białej Podlaskiej (75), Lublinie (64) oraz powiecie kraśnickim (51). Mieszkania społeczne czynszowe (TBS) oddano do użytku tylko w Lublinie (113), Chełmie (60), powiecie biłgorajskim (40) oraz w Zamościu (36). Nieliczne były efekty budownictwa zakładowego, które kształtowały się na poziomie 0,2% ogółu oddanych mieszkań, w powiecie hrubieszowskim (40 mieszkań), Chełmie (8), powiecie świdnickim (2). Jednakże na tle Polski, województwo lubelskie nie odbiega pod względem liczby oddawanych do użytku mieszkań komunalnych, zakładowych i społeczno-czynszowych. Udziały tego typu mieszkań były niższe od średnich krajowych jedynie o 0,6 p. proc.

1.4. Zróżnicowanie powierzchni wybudowanych mieszkań

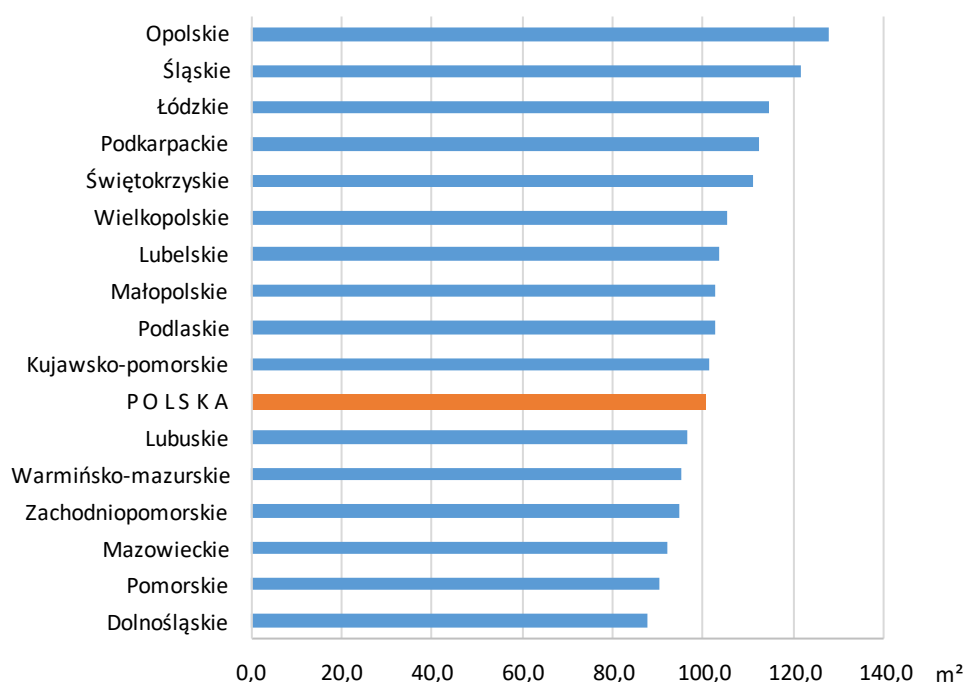
Powierzchnia użytkowa mieszkania obejmuje powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alkow, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej nie zalicza się natomiast powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266).

W badanym okresie w Polsce przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku wynosiła 100,3 m² (tabl.9). Na wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej oddanych mieszkań wpływ miał typ budownictwa. Dominującą formą budownictwa, która osiągnęła największą przeciętną powierzchnię użytkową, było budownictwo osób fizycznych, dla których wynosiła 137,4 m². Średnia była zróżnicowana przestrzennie i na terenach wiejskich sięgała 135,8 m², a w miastach 79,3 m². Drugie pod względem wielkości były oddane do użytku mieszkania zakładowe,

o średniej powierzchni użytkowej 63,8 m². Na wielkość powierzchni, przy niewielkich liczbowo efektach budownictwa zakładowego, wpływ miały budowane przez nadleśnictwa „leśniczówki”. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, oddanych do użytku w pozostałych formach budownictwa, kształtowała się na zbliżonym poziomie i wynosiła: dla developerów 60 m², spółdzielni mieszkaniowych 57,3 m², товариств budownictwa społecznego 49,8 m² oraz komunalnych 42,5 m².

Wysoką przeciętną powierzchnią użytkową ogółu wybudowanych mieszkań odnotowano w województwie opolskim (128,1 m²), śląskim (121,6 m²) oraz łódzkim (114,7 m²). Na wielkości te wpływ miała przewaga budownictwa indywidualnego, które stanowiło odpowiednio: 77,0%, 72,0% i 69,4% ogółu oddanych do użytku mieszkań w danym województwie. Dodatkowo, w województwie śląskim, oprócz mieszkań oddawanych przez osoby fizyczne, wpływ miały nieliczne, lecz powierzchniowo duże mieszkania zakładowe (7,0%) o przeciętnej powierzchni 112,3 m². Z kolei najniższą przeciętną powierzchnią oddanego do użytku mieszkania charakteryzowało się województwo dolnośląskie (87,7 m²) i pomorskie (90,3 m²), gdzie przeważały mieszkania developerów z przeciętną powierzchnią odpowiednio 60,0 m² i 58,7 m² (rys.5).

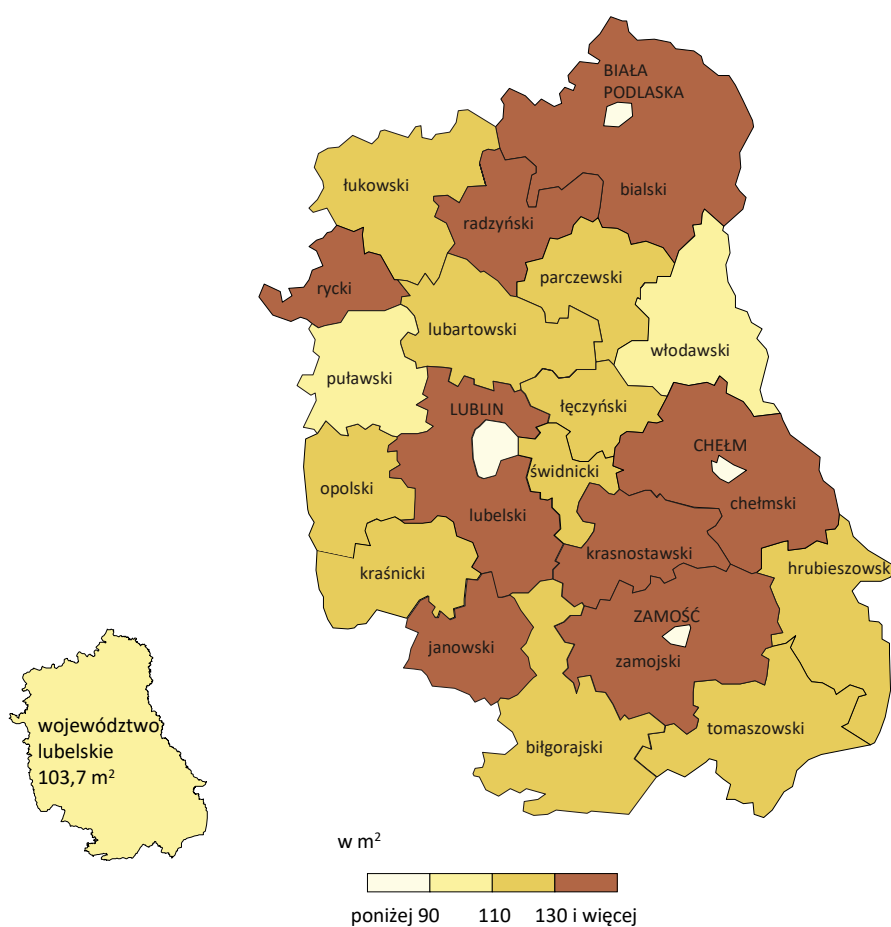
Rys. 5. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku według województw w latach 2012-2016



Analizując przeciętną powierzchnię użytkową pod względem struktury własności oddanych do użytku mieszkań, można stwierdzić, że największe mieszkania (154,5 m²), budowały osoby fizyczne w województwie podlaskim (były o ponad 54 m² większe od przeciętnej krajowej), natomiast najniższą średnią odnotowano w budownictwie spółdzielczym, w województwie kujawsko-pomorskim (31,3 m²).

W województwie lubelskim (rys.6) przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w latach 2012-2016 wynosiła 103,7 m² (tabl.10) i była wyższa od średniej krajowej o 3,42 m². Większe mieszkania budowano na wsi (134,9 m²), natomiast znacznie, prawie dwukrotnie mniejsze, w miastach (79,0 m²). Wśród powiatów wysokie średnie oddanych do użytku mieszkań odnotowano w powiecie ryckim (140 m²) oraz zamojskim (139,2 m²).

Rys.6. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku województwie lubelskim w latach 2012-2016

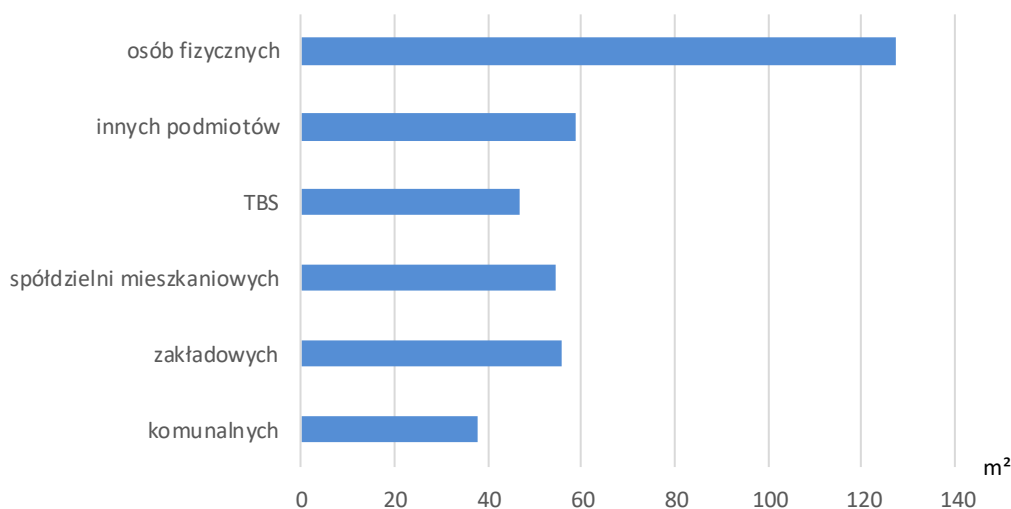


W regionie, tak jak w całym kraju, wielkość powierzchni oddanych do użytku mieszkań wykazywała zróżnicowanie według form budownictwa. Dominującymi inwestorami we wszystkich powiatach były osoby fizyczne budujące domy jednorodzinne. Przeciętna powierzchnia wybudowanego mieszkania (domu) wynosiła 127,2 m², przy czym na terenach wiejskich i podmiejskich sięgała 136,0 m², a w miastach 110,7 m². Domy jednorodzinne, które oddano do użytku w powiecie świdnickim i janowskim (142 m²) miały powierzchnię użytkową przekraczającą o 15 m² średnią wojewódzką dla mieszkań osób fizycznych. Mniejsze budowano w miastach: Białej Podlaskiej (83 m²) i w Lublinie (93 m²). Drugie co do wielkości, po oddanych

do użytku mieszkaniach osób fizycznych, były oddawane przez developerów (58,8 m²), z tym, że te budowane na terenach wiejskich miały średnio 122,3 m², podczas gdy w miastach 58 m². Mieszkania developerskie z przeciętną odbiegającą znacznie od innych powiatów wybudowano w powiecie lubelskim (124,5 m²) oraz lubartowskim (103,4 m²), podczas gdy w pozostałych powiatach było to średnio 55,8 m². Niewiele mniejsze od developerskich były mieszkania zakładowe (56,1 m²), chociaż tu również występowały wyraźne różnice między miastem i wsią. Na terenach wiejskich, średnia wynosiła 114 m², gdy tymczasem w miastach dwa razy mniej (53,7 m²). W powiatach krańickim przeciętna powierzchnia użytkowa w mieszkaniach zakładowych wynosiła 125,0 m², a w świdnickim 105 m².

Przeciętna powierzchnia mieszkania w budownictwie spółdzielczym kształtowała się na podobnym poziomie, w miastach i na terenach wiejskich (54 m²). Mieszkania towarzystw budownictwa społecznego, które były budowane na terenach miast powiatowych (Lublin, Chełm, Zamość), osiągnęły przeciętną powierzchnię 47 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań społecznych czynszowych wybudowanych w powiecie biłgorajskim, kształtowała się na poziomie 53 m².

Rys.7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku według form własności w województwie lubelskim w latach 2012-2016



Mieszkania komunalne, które oddano do użytku w ciągu pięciu lat, miały przeciętną powierzchnię 37,8 m². Biorąc pod uwagę wszystkie formy budownictwa była to najniższa średnia, jednak zróżnicowana przestrzennie: w miastach wynosiła 37 m², a na terenach wiejskich 55 m². W powiecie krasnostawskim przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania komunalnego (77,7 m²) przewyższała średnią wojewódzką dla mieszkań komunalnych o ponad 40 m², gdy tymczasem w powiecie biłgorajskim (13,5 m²) była o 24,3 m² mniejsza.

2. Zasoby i warunki mieszkaniowe

Na warunki mieszkaniowe ludności składa się kilka charakterystyk opisujących mieszkania i budynki, określających jeden z ważnych wymiarów poziomu życia ludności, który może być mierzony za pomocą różnorodnych mierników. W zakresie warunków mieszkaniowych należą do nich: charakterystyka mieszkań (ich powierzchnia, liczba izb, rodzaj własności) oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną (wodociąg, kanalizację czy sieć gazową). Wskaźniki dotyczące warunków mieszkaniowych są uważane za najbardziej wymierne spośród innych wskaźników, które mogą charakteryzować przestrzenne zróżnicowanie warunków życia między województwami czy powiatami.

2.1. Zmiany wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych

W okresie 2012-2016 zasoby mieszkaniowe w Polsce zwiększyły się o 4,0% (549 tys.) mieszkań. Największy wzrost liczby mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim, o 115 tys., a najmniejszy w opolskim, gdzie przybyło tylko 6 tys. lokali. W kilku województwach można zaobserwować duże spadki liczby mieszkań w zasobach komunalnych, spółdzielczych czy zakładowych, które były spowodowane prywatyzacją istniejących zasobów mieszkaniowych. Największe spadki udziałów w tych formach własności wystąpiły w województwach: dolnośląskim, łódzkim, mazowieckim i śląskim.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. w Polsce zasoby mieszkaniowe 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, 11 mln (77,8%), o łącznej powierzchni użytkowej ponad 900 mln m², co stanowiło prawie 86,0% ogólnej powierzchni mieszkań w kraju. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych obejmowały prawie 2,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 102,3 mln m². Najmniejszy odsetek stanowiły mieszkania będące w zasobie Skarbu Państwa (29,1 tys. mieszkań).

We wszystkich województwach w strukturze zasobów dominowały mieszkania stanowiące własność osób fizycznych. Wysoki, przekraczający 45,0%, odsetek mieszkań spółdzielczych w strukturze zasobów mieszkaniowych ogółem, odnotowano w województwach: podlaskim (50,5%), podkarpackim (50,1%), świętokrzyskim (48,0%) i lubelskim (45,2%), a niski w województwach: dolnośląskim (22,8%), pomorskim (24,4%) i lubuskim (25,8%). Wysoki udział mieszkań komunalnych odnotowano zaś w województwach: śląskim (20,2%), łódzkim (19,3%) i dolnośląskim (18,0%), a niski w małopolskim (8,2%), świętokrzyskim (9,7%) i podlaskim (9,9%).

W województwie lubelskim w 2016 r. zasoby mieszkaniowe liczyły 767 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 581,7 mln m², w których znajdowało się prawie 3 mln izb. W porównaniu z rokiem 2012 przybyło ponad 22 tys. mieszkań (3,1%), o powierzchni użytkowej 1031,0 tys. m² (wzrost o 4,1%). Podobnie jak

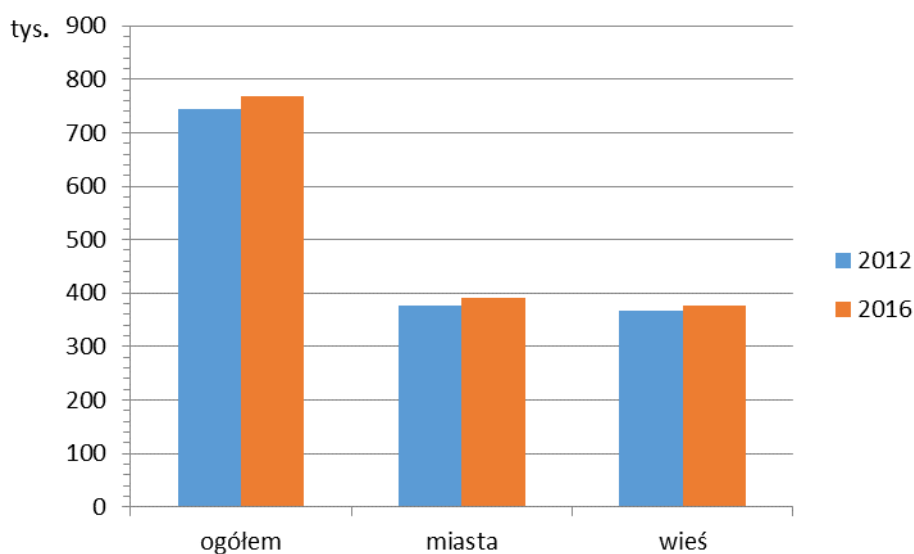
w poprzednich latach, województwo lubelskie, pod względem ilości zasobów mieszkaniowych niezmiennie klasyfikuje się na ósmym miejscu.

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

Wyszczególnienie	Zasoby mieszkaniowe	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
P O L S K A	14272010	3,82	73,8
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

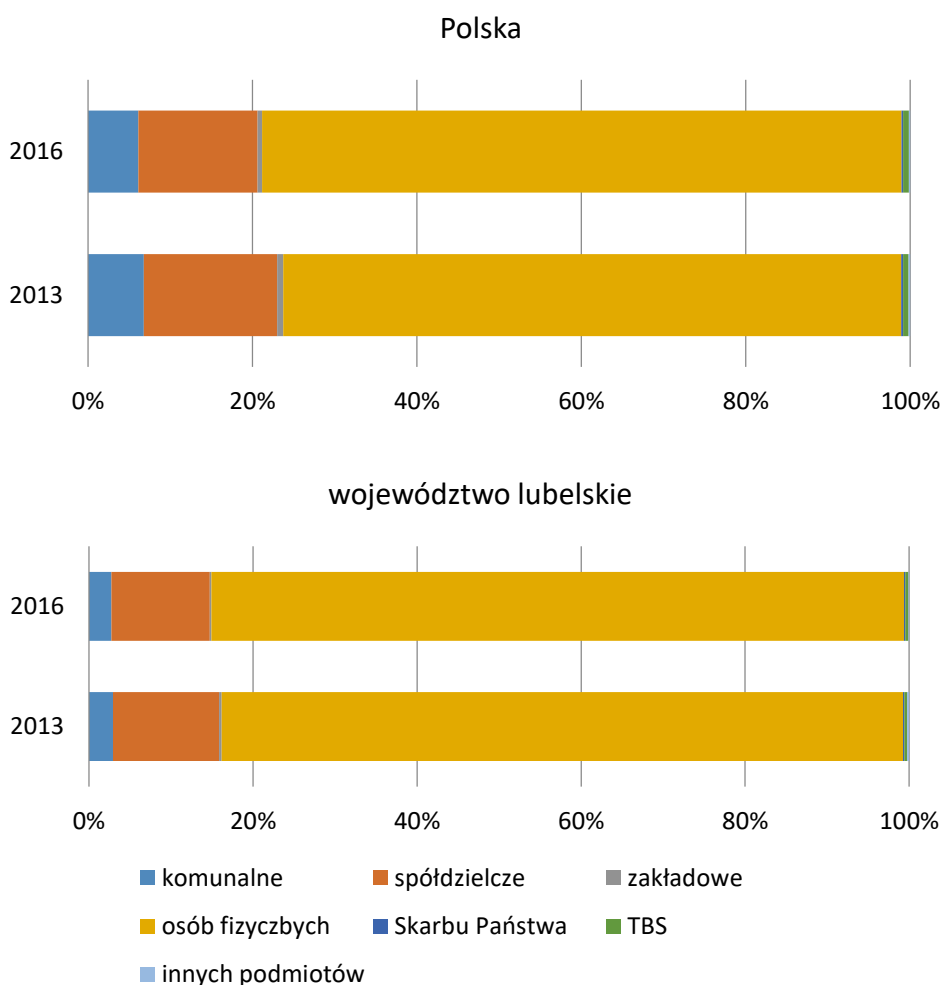
Wzrost liczby mieszkań w województwie lubelskim odnotowano zarówno w miastach, jak i na obszarach wiejskich. W miastach liczba mieszkań zwiększyła się o 13,9% (47,7 tys. lokali), natomiast na terenach wiejskich o 9,6% (33 tys.).

Rys. 8. Zasoby mieszkaniowe w województwie lubelskim



W 2016 r. najwyższy wzrost liczby mieszkań w stosunku do 2012 r. odnotowano w Lublinie (o 5,3%) i powiecie lubelskim (o 6,2%), natomiast najmniejszy w powiatach tomaszowskim (0,9%) i ryckim (1,1%). W województwie lubelskim wielkość zasobów mieszkaniowych i ich struktura uległa zmianom poprzez wzrost udziału lokali mieszkalnych stanowiących własność osób fizycznych, wynikającym z prywatyzacji istniejących lokali mieszkalnych i oddawania do użytku nowych mieszkań.

Rys.9. Struktura zasobów mieszkaniowych według własności



W latach 2013-2016 w zasobach komunalnych ubyło 782 mieszkań (najwięcej w mieście na prawach powiatu Białej Podlaskiej i powiecie krańickim), w zasobach spółdzielni mieszkaniowych odnotowano o 5,5 tys. mieszkań mniej (w Lublinie o 1,5 tys. mniej, a w powiecie hrubieszowskim o 1,1 tys. mniej), a w zakładowych o 500 (głównie w Lublinie, powiecie chełmskim i ryckim). W zasobach Skarbu Państwa ubyło 82 mieszkania (najwięcej w powiatach ryckim i radzyńskim), a w zasobach innych podmiotów ponad 1 tys. (Lublinie i w powiecie bialskim). Zmniejszenie zasobów mieszkaniowych w określonych formach własności, jak: komunalne, spółdzielcze,

zakładowe czy deweloperów oznaczały zatem wzrost liczby mieszkań należących do osób fizycznych. Tego rodzaju mieszkań przybyło 24 tys., najwięcej w Lublinie i powiecie lubelskim, najmniej w powiecie janowskim (tylko 144 mieszkania), a nieco więcej w parczewskim (222 mieszkania) i ryckim (290).

Na koniec grudnia 2016 r. w województwie lubelskim największy udział w zasobach mieszkaniowych miały mieszkania będące własnością osób fizycznych (84,5%), a wyraźnie mniejszy spółdzielni mieszkaniowych (12,0%) i jednostek komunalnych (2,7%). Najmniej mieszkań znajdowało się w zasobach TBS-ów (0,4%) oraz zakładów pracy i Skarbu Państwa (po 0,2%) i innych podmiotów (0,1%).

Najwięcej mieszkań komunalnych w 2016 r. było zlokalizowanych w miastach: Lublin (udział 39,4% w tego typu zasobach mieszkaniowych ogółem), Zamość (9,4%), Chełm (7,2%) i Biała Podlaska (4,8%), najmniej natomiast w powiecie janowskim (0,5%) i parczewskim (0,8%). Pomimo wzrostu liczby mieszkań komunalnych, ich podaż nie jest wystarczająca w stosunku do zapotrzebowania na takie mieszkania, zwłaszcza, że ciągle brakuje mieszkań socjalnych. W badanych latach w województwie lubelskim liczba mieszkań socjalnych wzrosła o 41,9%, i w 2016 r. stanowiły one 12,7% ogółu mieszkań w zasobie komunalnym. Średnia powierzchnia takiego mieszkania wyniosła w 2016 r. 32,4 m² i była na podobnym poziomie jak w 2013 roku. Dużo mieszkań socjalnych w 2016 r. znajdowało się w powiatach: bialskim (179), włodawskim (139), hrubieszowskim (142) oraz miastach: Lublin (1018), Chełm (119), Zamość (101), natomiast najmniej znajdowało się w mieście Biała Podlaska (10) oraz powiatach: parczewskim (18) i radzyńskim (26).

Mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w 2016 r. najwięcej było w powiecie ryckim (którego udział w tego typu zasobach wojewódzkich wynosił 42,9%), mieście Lublin (18,2%) oraz powiecie hrubieszowskim (14,4%), zaś najmniej w powiatach: janowskim i parczewskim (po 0,1%). Mieszkań stanowiących własność товариств budownictwa społecznego najwięcej odnotowano w mieście Lublinie (57,2%) a najmniej w powiecie kraśnickim (3,3%). Najwięcej mieszkań zakładowych było zaś w Lublinie (16,1%), nieco mniej w powiecie bialskim (10,9%), a najmniej w powiecie łęczyńskim (0,8%).

Wysoki odsetek mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych (zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego oraz lokatorskiego prawa do lokalu) odnotowano w miastach: Lublin (40,2%), Zamość (6,0%), Chełm (5,9%) i Biała Podlaska (5,8%). Najmniej tego typu mieszkań wystąpiło w powiecie chełmskim (0,4%) oraz powiatach janowskim i zamojskim (po 0,6%).

W latach 2013-2016 w województwie lubelskim z zasobów spółdzielni mieszkaniowych dla 227 tys. mieszkań ustanowiono odrębną własność. Najwięcej takich mieszkań wyodrębniono w Lublinie (107,9 tys.), wyraźnie mniej w Chełmie i powiatach: puławskim (po 16 tys. mieszkań) świdnickim (13,7 tys.) i mieście Zamość (12 tys.)

Z ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych na uwagę zasługują mieszkania niezamieszkane. Przez niezamieszkaną rozumie się lokal, w którym w dniu 31 grudnia danego roku sprawozdawczego nie była zameldowana (na pobyt stały lub czasowy) żadna osoba, ani też nie mieszkała, nawet czasowo, żadna osoba bez zameldowania. W latach 2013-2016 odnotowano wzrost zasobów mieszkaniowych niezamieszkanymi o prawie 9 tys. mieszkań. W Polsce najwięcej mieszkań niezamieszkanymi znajdowało się w województwie śląskim (37,6% ogółu niezamieszkanymi), a wyraźnie mniej w łódzkim (28,6%), mazowieckim (14,9%) i lubuskim (14,6%).

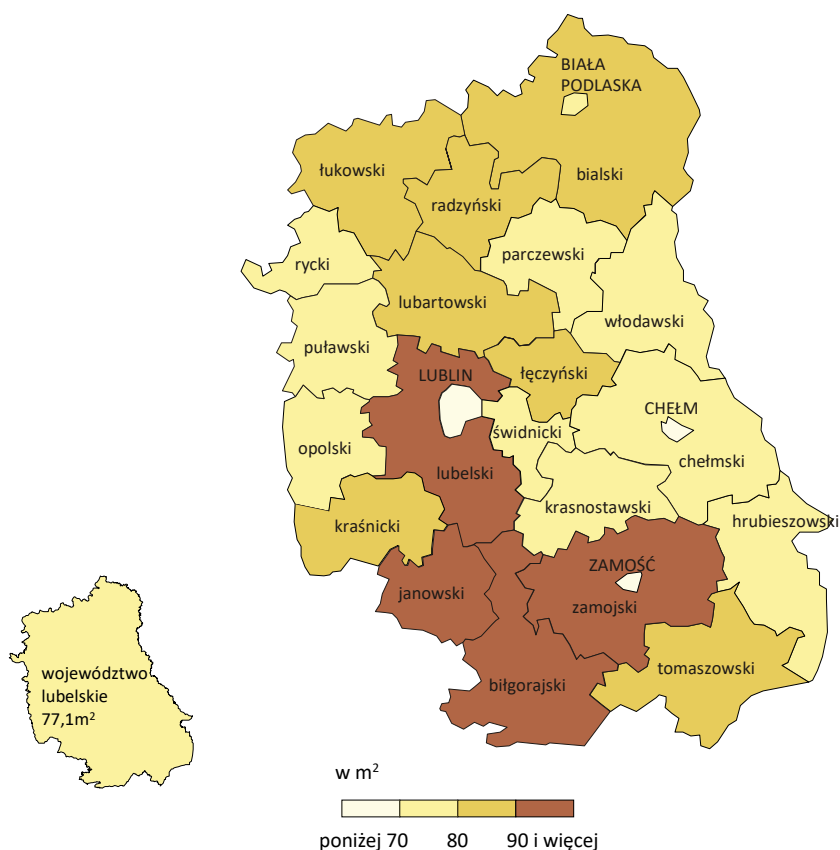
W województwie lubelskim, wśród 2,4 tys. mieszkań niezamieszkanymi największy udział miały komunalne lokale mieszkalne (25,9%) oraz lokale mieszkalne innych podmiotów - deweloperów (13,0%). W zasobach komunalnych tak duża liczba niezamieszkanymi mieszkań wynika z długich procedur przetargów na remont takich mieszkań, a więc dużo lokali tego rodzaju było wyłączonych z użytkowania przez inspektorat budowlany z powodu złego stanu technicznego mieszkania, czy całego budynku. Z kolei powodem niezamieszkania lokali innych podmiotów (deweloperów) był fakt, że wybudowano dużo mieszkań, których jeszcze nie sprzedano.

2.2. Średnia powierzchnia mieszkania według form własności zasobów

W kraju 2016 r. średnia wielkość mieszkania wynosiła 73,8 m² i w porównaniu do roku 2015 r. wzrosła o niecałe 0,4 m². Mieszkania w miastach były średnio o 23,2 m² mniejsze niż na obszarach wiejskich (przeciętna wielkość dla miast wyniosła 65,7 m², a dla wsi 88,9 m²). Duże mieszkania, o powierzchni przekraczającej 80 m², znajdowały się w województwach: podkarpackim (81,4 m²), wielkopolskim (81,2 m²) i opolskim (80,7 m²), a mniejsze w województwach: warmińsko-mazurskim (68,3 m²), łódzkim (68,9 m²), oraz kujawsko-pomorskim (69,9 m²).

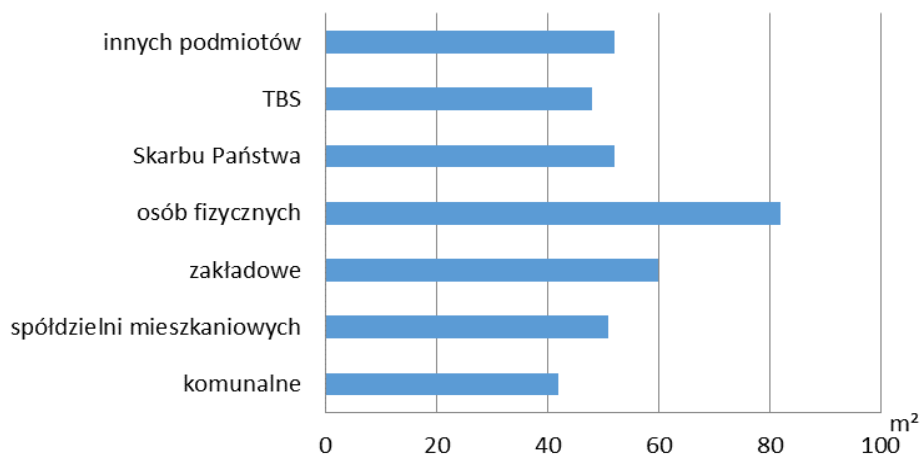
W województwie lubelskim w 2016 roku przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wyniosła 77,1 m². Największe mieszkania znajdowały się w powiecie lubelskim (97,9 m²), nieco mniejsze w janowskim (92,2 m²) oraz biłgorajskim i zamojskim (po 90,2 m²). W Lublinie średnia sięgała (60,1 m²), w Chełmie (62,9 m²), w Zamościu (66,7 m²), a w powiecie świdnickim (70,5 m²).

Rys.10. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2016 r.



W 2016 r. w zasobach komunalnych największe mieszkania znajdowały się w powiecie chełmskim (47,0 m²), zamojskim i Zamościu (po 46,0 m²), a najmniejsze w mieście Biała Podlaska (36,1 m²). W budynkach spółdzielni mieszkaniowych największe mieszkania znajdowały się w powiecie chełmskim (58,7 m²) i zamojskim (55,6 m²), a najmniejsze w powiecie radzyńskim i ryckim (po 47 m²).

Rys. 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań według form własności w województwie lubelskim w 2016 r.



2.3. Zaludnienie mieszkań

Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej, tak jak przeciętna liczba izb w mieszkaniu, liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie i na 1 izbę oraz powierzchnia użytkowa mieszkania, w 2016 r. w podziale na miasto i wieś, przedstawiono w poniższej tabelicy.

Tabl. 2. Wskaźniki warunków mieszkaniowych w 2016 r.

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

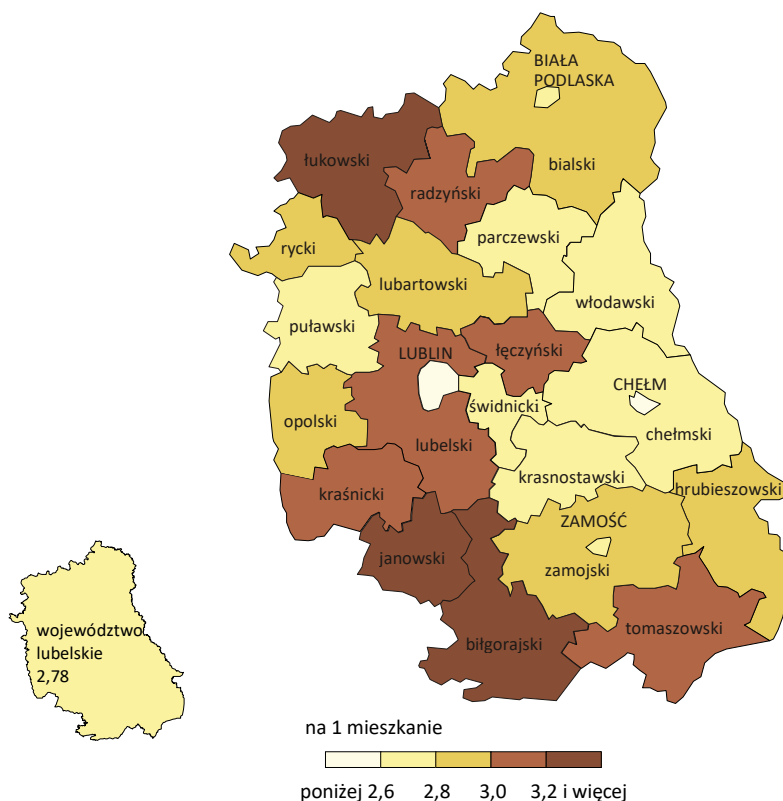
W 2016 r. w Polsce przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem 2012 o 1,5 m² i wyniosła 27,4 m². Wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest przeciętna liczba osób na 1 izbę. Wskaźnik ten dla Polski kształtował się na poziomie 0,70, przy czym na wsi był wyższy i wyniósł 0,76, a w mieście niższy, 0,67 osoby na 1 izbę. Najniższe wartości zaobserwowano w województwach dolnośląskim i 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).

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli wynika, że w 2016 r. w województwie lubelskim przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,85, w tym w miastach 3,73, a na wsi 3,97. Najniższe wartości wskaźnika odnotowano w miastach Lublin 3,57, Chełm 3,63 oraz w powiatach świdnickim i chełmskim (3,65), a najwyższe w powiatach lubelskim (4,27) i biłgorajskim (4,17).

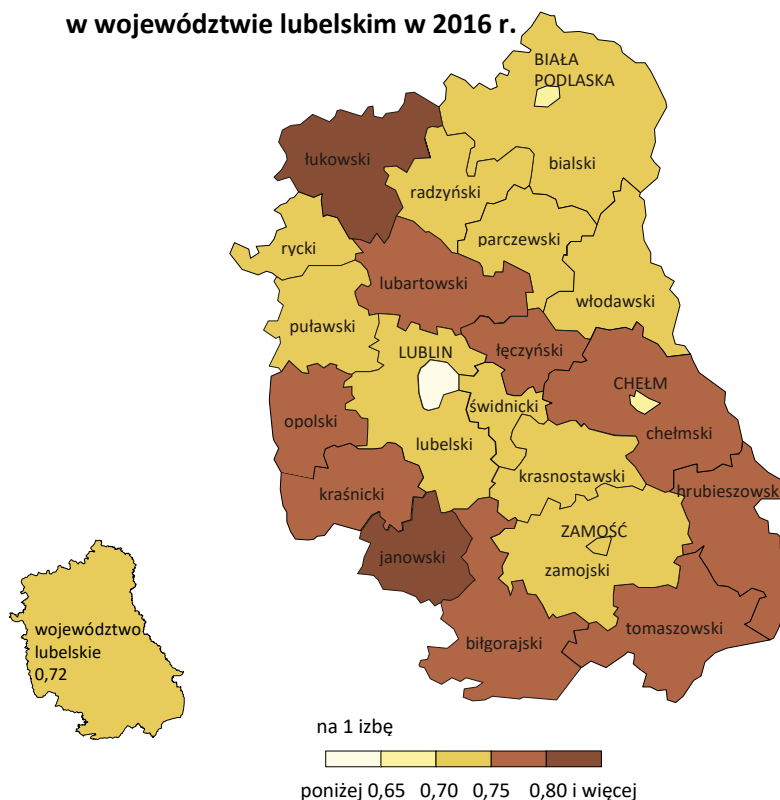
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, w województwie lubelskim wzrosła w porównaniu z rokiem 2012 r. o 1,5 m² i wynosiła 27,7 m² (w miastach o 1,3 m², na wsi o 0,5 m²). Na 1 mieszkanie w województwie lubelskim przypadało średnio 2,78 osoby. Na obszarach wiejskich mieszkania były bardziej zaludnione niż na 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) i biłgorajskim (3,26), najmniej natomiast w miastach Lublin (2,28 osoby na 1 mieszkanie) i Chełm (2,48).

Wskaźnikiem, przedstawiającym warunki mieszkaniowe w województwie lubelskim, była także przeciętna liczba osób przypadająca na 1 izbę. W województwie lubelskim kształtowała się na poziomie 0,72 osoby na 1 izbę, przy czym w miastach była niższa (0,68 osoby na 1 izbę), a na wsi wyższa i wynosiła 0,77.

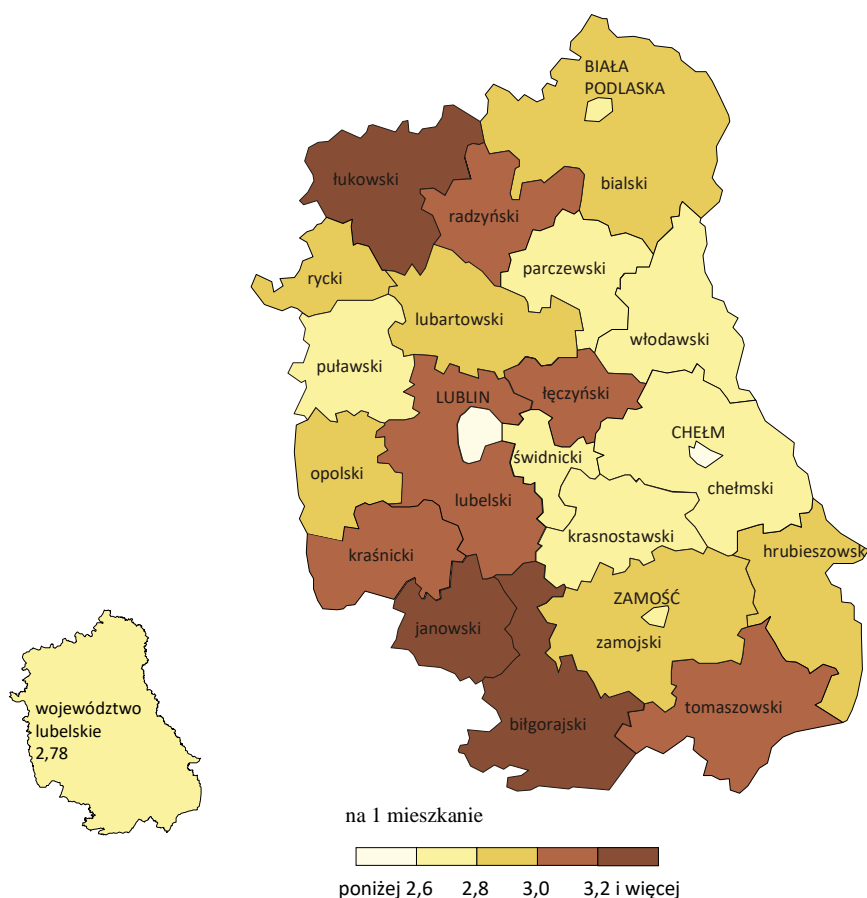
Rys.12. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w województwie lubelskim w 2016 r.



Rys. 13. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 izbę w mieszkaniu w województwie lubelskim w 2016 r.



Rys. 14. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w województwie lubelskim w 2016 r.



2.4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne

Miarą oceny warunków mieszkaniowych jest stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne, takie jak: wodociąg, łazienkę, gaz sieciowy czy centralne ogrzewanie. W 2016 r. w Polsce w wodociąg wyposażonych było 96,8% mieszkań, a w łazienkę 91,3%. Natomiast instalacja gazowa podłączona była do 55,5% mieszkań, a centralne ogrzewanie do 82,1%. Wzrastający odsetek mieszkań wyposażonych w te instalacje, w stosunku do roku 2012, wskazuje na poprawę warunków mieszkaniowych ludności, chociaż nadal utrzymywały się dysproporcje pomiędzy miastem a wsią w wyposażeniu mieszkań, na korzyść miast. W 2016 r. w miastach w wodociąg wyposażonych było 99,1% mieszkań, w ustęp 97,2%, a w łazienkę 95,5%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 92,1% mieszkań, ustęp posiadało 86,3%, a łazienkę 82,6%.

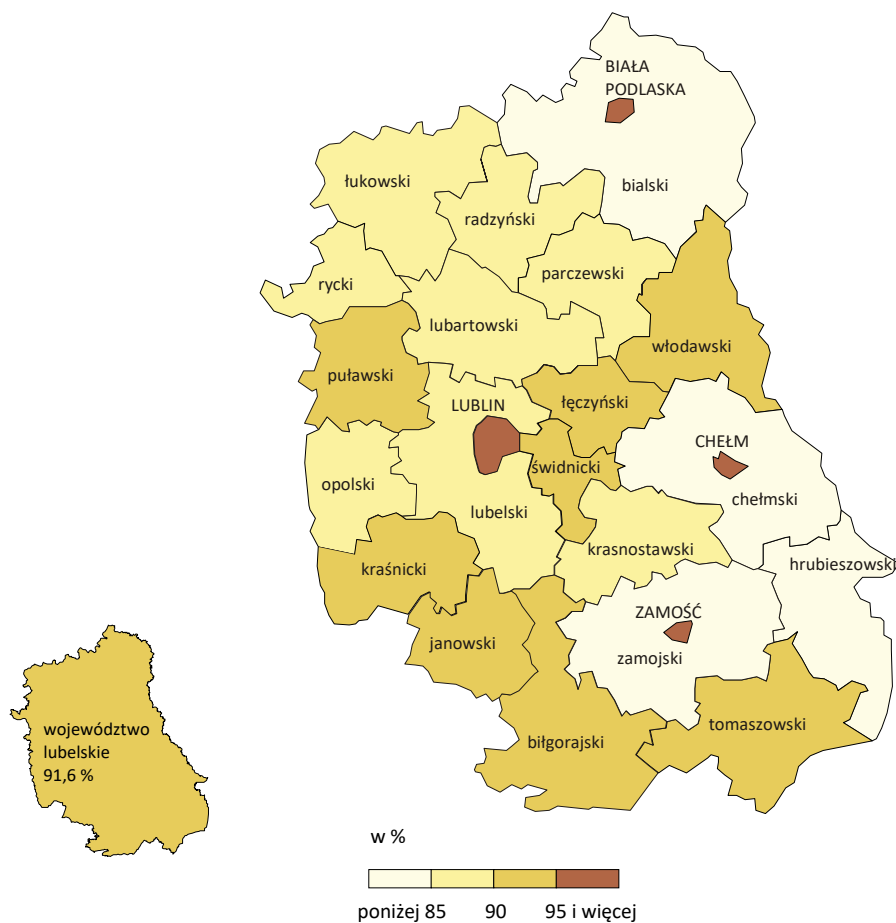
W województwie lubelskim w 2016 r. w miastach w wodociąg wyposażonych było 98,1% mieszkań, a w łazienkę 95,0%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 84,8% mieszkań, a łazienkę miało zaledwie 69,1%. W porównaniu do 2012 r. największy wzrost o 0,9% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w centralne

ogrzewanie. Dla mieszkań zlokalizowanych na wsi wzrost ten wyniósł 1,1 p. proc., natomiast w miastach 0,3 p. proc.

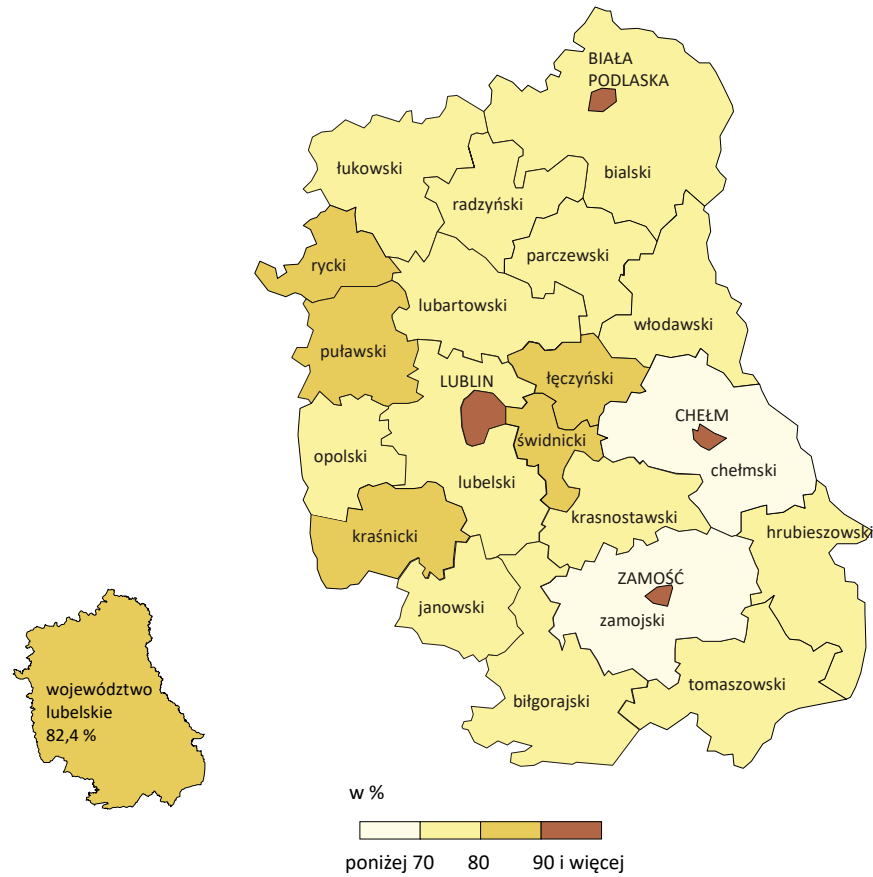
Z kolei liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się w porównaniu z 2012 r. o 0,5 p. proc. przy czym na terenach wiejskich zanotowano większy wzrost (o 0,5 p. proc.) niż w miastach (0,2 p. proc.). W województwie lubelskim w mieszkaniach pod względem wyposażenia w instalacje sanitarno – techniczne wyróżniały się miasta na prawach powiatu oraz takie powiaty jak: powiat świdnicki i puławski. W tych powiatach mieszkania w ponad 93,0% posiadały wodociąg, w ponad 85,0% łazienkę, ponad 60,0% gaz z sieci oraz powyżej 81,0% centralne ogrzewanie. Najślabiej wypadają powiaty pod względem wyposażenia mieszkań:

- chełmski w wodociąg (tylko 81,0% mieszkań wyposażonych),
- zamojski i chełmski w łazienkę (65,0% mieszkań posiada),
- w gaz z sieci powiat parczewski (0,9%) i powiat włodawski (0,0%),
- w centralne ogrzewanie powiat chełmski (55,5%) i zamojski (57,7%).

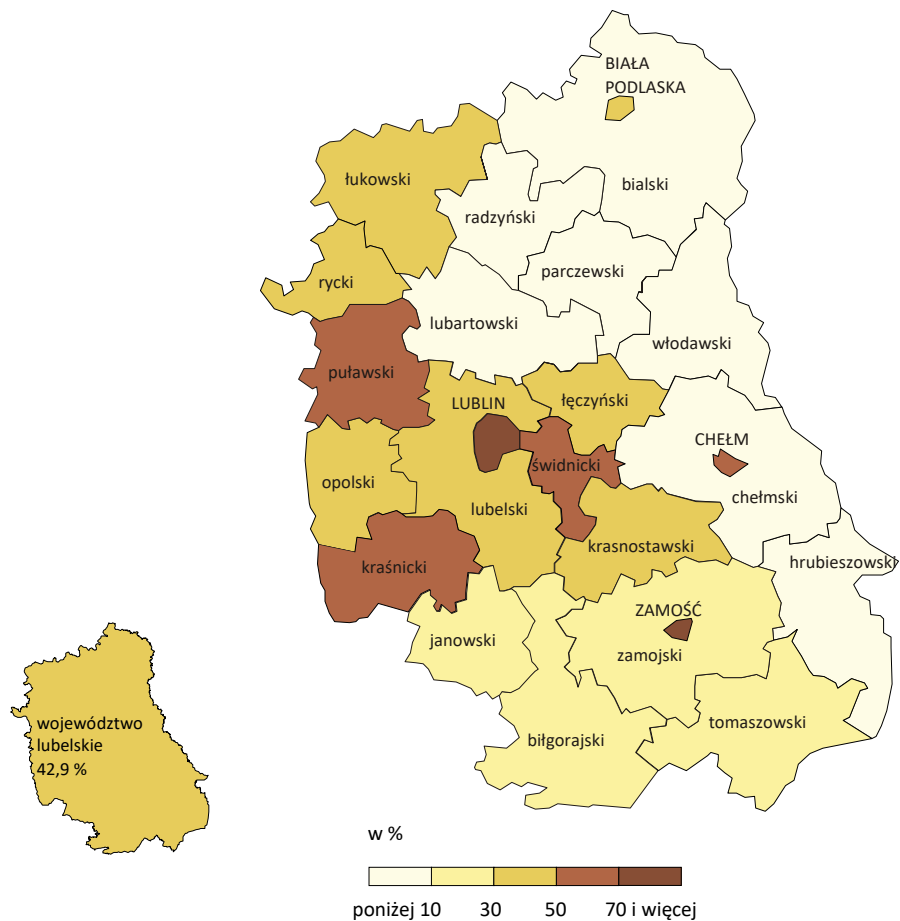
Rys. 15. Mieszkania wyposażone w wodociąg według powiatów w 2016 r.



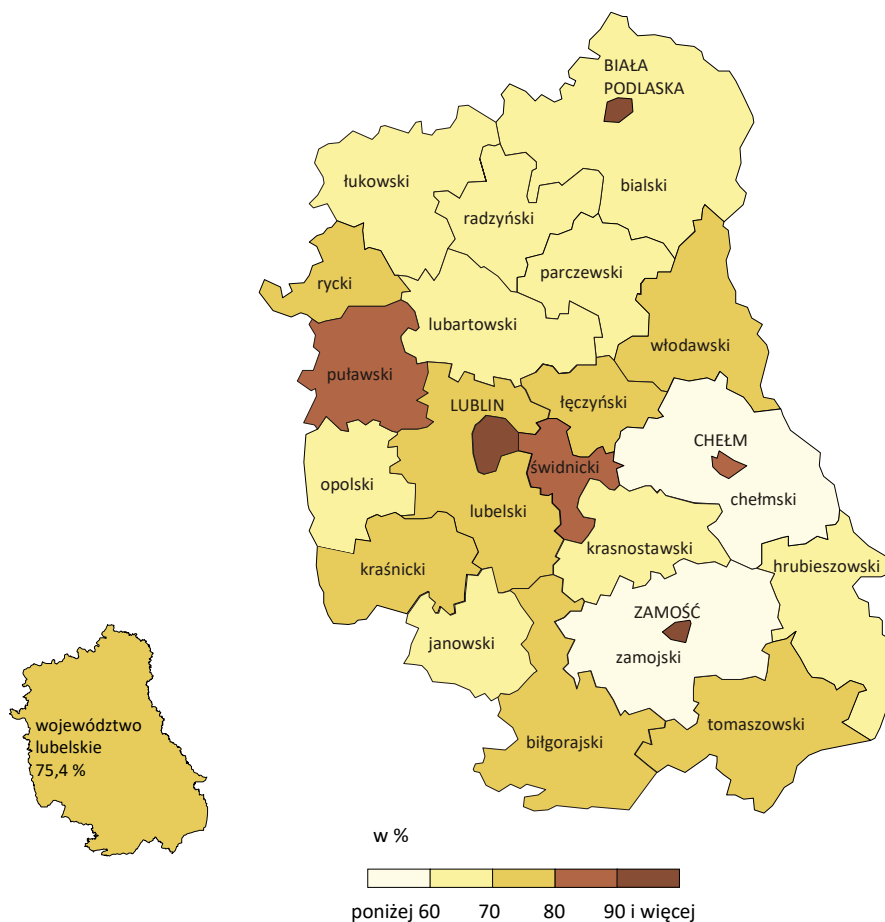
Rys. 16. Mieszkania wyposażone w łazienkę według powiatów w 2016 r.



Rys. 17. Mieszkania wyposażone w gaz z sieci według powiatów w 2016 r.



Rys. 18. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie według powiatów w 2016 r.



2.5. Remonty mieszkań

Poprzez roboty remontowe rozumie się gruntowny remont polegający na przeprowadzeniu w budynku (mieszkanu) i zakończeniu remontu (wymianie) elementów budowlanych lub instalacji.

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.

W latach 2013-2016, w województwie lubelskim wymianę wszystkich bądź niektórych instalacji dokonano w 24 tys. mieszkań, remonty dachu dotyczyły 9,0 tys. mieszkań, a wymianę stolarki budowlanej przeprowadzono w 24,2 tys. mieszkań.

Największy udział w robotach remontowych wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych, miały spółdzielnie mieszkaniowe (60,7%), nieco mniejszy wspólnoty mieszkaniowe (34%), a najmniejszy zasoby zakładowe i pozostałych podmiotów, jak: deweloperów (na ogół posiadających nowe, oddane do użytku lokale mieszkalne), Skarbu Państwa, TBS-ów.

W zasobach spółdzielni mieszkaniowych najwięcej robót remontowych dotyczyło wymiany stolarki budowlanej oraz instalacji, w miastach: Lublinie i Białej Podlaskiej. W zasobach wspólnot mieszkaniowych dominowała wymiana instalacji, w takich powiatach, jak: biłgorajski, Lublin, puławski oraz rycki.

W zasobach komunalnych najwięcej robót remontowych (wymiana stolarki budowlanej oraz instalacji) przeprowadzono w Lublinie (44,5% z ogółu mieszkań wyremontowanych w zakresie wymiany instalacji) i Zamościu (11,5%). W tego typu zasobach najmniej robót remontowych wykonano w powiatach ryckim, janowskim, łączyńskim (po 0,2%). W badanym okresie, w powiatach opolskim i parczewskim w zasobach komunalnych w ogóle nie przeprowadzono robót remontowych. Remontowi dachu poddano najwięcej mieszkań komunalnych w powiecie M. Lublin (27,3%) i M. Chełm (18,4%), a najmniej tego rodzaju robót wykonano w powiatach M. Biała Podlaska (0,3%) i krasnostawskim (0,1%). Mieszkań komunalnych, w których wymieniono stolarkę budowlaną, najwięcej było w miastach na prawach powiatu Lublin (30,7%) i Zamość (25,0%), a najmniej w powiatach krasnostawskim (0,3%) i janowskim (0,1%).

W zasobach spółdzielni mieszkaniowych najwięcej mieszkań, w których wymieniono instalacje, znajdowało się w miastach Lublin (49,3%) i Biała Podlaska (29,4%), a najmniej w powiecie lubartowskim (0,03%). Remont dachu w zasobach spółdzielni, w największym stopniu dotyczył mieszkań w Lublinie (31,3% udział w tego rodzaju pracach remontowych w województwie lubelskim), a w najmniejszym - powiatu zamojskiego (0,003%). Wymiany stolarki budowlanej dokonywano głównie w Lublinie (udział 31,3%), a najmniej tego typu robót przeprowadzono w powiecie ryckim (0,08%).

W zasobach objętych wspólnotami mieszkaniowymi remontom poddano głównie mieszkania zlokalizowane w Lublinie, zarówno w zakresie wymiany instalacji, dachu, czy stolarki budowlanej.

2.6. Modernizacja mieszkań

W latach 2013-2016 r. w województwie lubelskim ponad 2,5 tys. mieszkań zostało poddanych modernizacji polegającej na podwyższeniu standardu budynków i mieszkań poprzez doprowadzenie instalacji techniczno-sanitarnych, takich jak: wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz sieciowy. W badanym okresie do 119 mieszkań doprowadzono instalację wodociągową, a do 207 kanalizacyjną, podczas gdy aż ponad 700 mieszkań podłączono do sieci centralnego ogrzewania, a do ponad tysiąca podłączono ciepłą wodę i gaz z sieci.

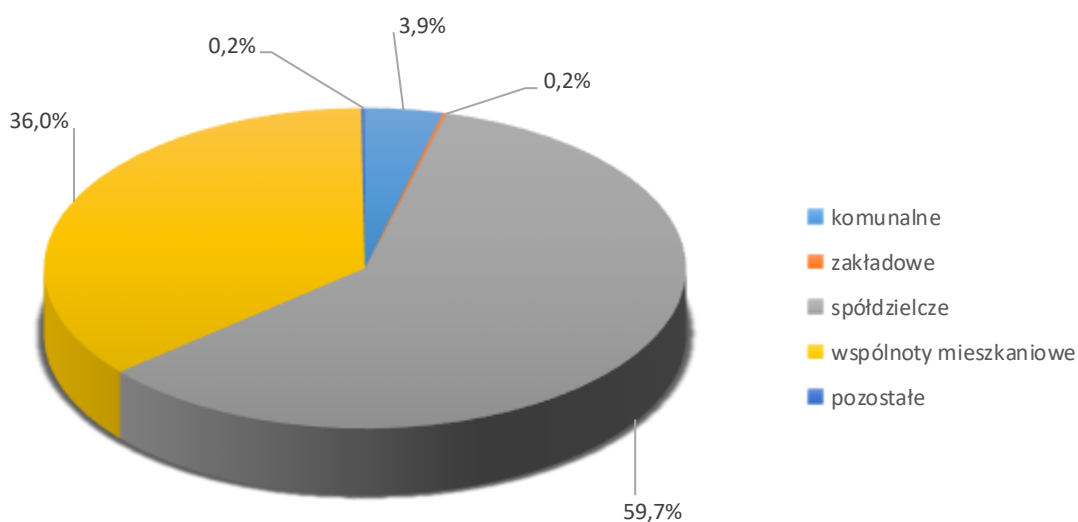
W województwie lubelskim, wśród wszystkich mieszkań poddanych modernizacjom najwyższy udział miały lokale w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (53,3%), a wyraźnie mniejszy spółdzielnie mieszkaniowe (35,8%) czy zasoby komunalne (10,5%). Najmniejszym udziałem w liczbie zmodernizowanych

mieszkań odznaczały się zasoby innych podmiotów (0,01% mieszkań) i zakładów pracy (w 0,4% mieszkań).

W latach 2013-2016, biorąc pod uwagę strukturę prac modernizacyjnych, zasoby mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych wyposażano w ciepłą wodę i gaz z sieci, we wspólnotach mieszkaniowych do mieszkań doprowadzono centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i gaz z sieci. W zasobach komunalnych dominowały mieszkania, których lokatorzy uzyskali poprawę warunków mieszkaniowych w wyniku doprowadzenia sieci kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

W celu podniesienia standardu mieszkań, a także obniżenia kosztów energii cieplnej, w latach 2013-2016 w województwie lubelskim przeprowadzono modernizacje, które obejmowały ocieplenie ścian zewnętrznych. Ponad 20 tys. mieszkań uzyskało poprawę izolacyjności cieplnej w wyniku ocieplenia zewnętrznych ścian budynków. Największe inwestycje były wykonane w spółdzielniach mieszkaniowych i we wspólnotach mieszkaniowych. Niskim udziałem w liczbie ocieplonych mieszkań charakteryzowały się zasoby zakładowe, Skarbu Państwa, TBS i innych podmiotów.

Rys. 19. Mieszkania, które skorzystały w wyniku ocieplenia budynków według form własności w latach 2013-2016



3. Koszty i zaległości finansowe w gospodarce mieszkaniowej

3.1. Koszty utrzymania mieszkań według form własności zasobów

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych można podzielić według rodzajów na koszty eksploatacji i świadczonych usług, przy czym w statystyce publicznej wykazuje się je łącznie dla lokali mieszkalnych i usługowych. Koszty eksploatacji stanowią głównie koszty zarządu i administracyjno-biurowe oraz konserwacji i remontów. Na koszty zarządu i administracyjno-biurowe składają się: wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami (bez wynagrodzenia dozorców), koszty biurowe, pocztowe, łączności, opłaty bankowe i sądowe, zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych, koszty utrzymania lokali zarządu i administracji oraz inne koszty związane z funkcjonowaniem administracji. Koszty konserwacji i remontów obejmują wszystkie wydatki związane z remontami bieżącymi i kapitalnymi, usuwaniem awarii, dozorem technicznym, bieżącymi przeglądami oraz konserwacją instalacji i urządzeń, kosztami renowacji zieleni, naprawami nawierzchni między budynkami, kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją i remontami lokali oraz kosztami remontów i konserwacji pomieszczeń wspólnych (Gospodarka mieszkaniowa 2014).

Do kosztów eksploatacji należy również podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, ponoszonych przez wszystkie rodzaje jednostek, za wyjątkiem wspólnot mieszkaniowych. Nie dotyczą one także komunalnych budynków mieszkalnych w gminach, w których rada gminy podjęła uchwałę o nieobciążaniu podatkiem od nieruchomości najemców lokali komunalnych. Poza wymienionymi elementami kosztów eksploatacyjnych, ta kategoria kosztów, łącznie z naliczonym podatkiem VAT, obejmuje: pobierane ryczałtem opłaty za gaz dostarczany do lokali bez liczników, koszty utrzymania czystości łącznie z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy, ogrodników, koszty dezynfekcji i deratyzacji, koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów, koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji jeśli zaliczane są do kosztów konserwacji i remontów) oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu oraz koszty wywozu nieczystości z tych pomieszczeń. Pomieszczenia wspólne stanowią klatki schodowe, bramy, hole, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie, warsztaty, wózkownie, a także świetlice i kluby jeśli służą wszystkim mieszkańcom domu (osiedla) i koszty ich utrzymania obciążają wszystkich użytkowników lokali (Gospodarka mieszkaniowa 2014).

Drugą grupę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowią koszty związane z dostawą energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzaniem ścieków, odbieraniem nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych oraz utrzymaniem wind (jeśli nie są księgowane w koszty konserwacji i remonty). W statystyce publicznej

koszty utrzymania zasobów wykazuje się łącznie dla lokali mieszkalnych i usługowych. Struktura kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, a zwłaszcza świadczonych usług według form własności mieszkań, nie jest w pełni porównywalna, gdyż najemcy mieszkań zakładowych i товариств будownictва społecznego często rozliczają się bezpośrednio z dostawcami usług za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę (Myna 2013). W konsekwencji, w badanych latach w niektórych powiatach województwa lubelskiego nie wystąpiły koszty świadczonych usług (tab. 24).

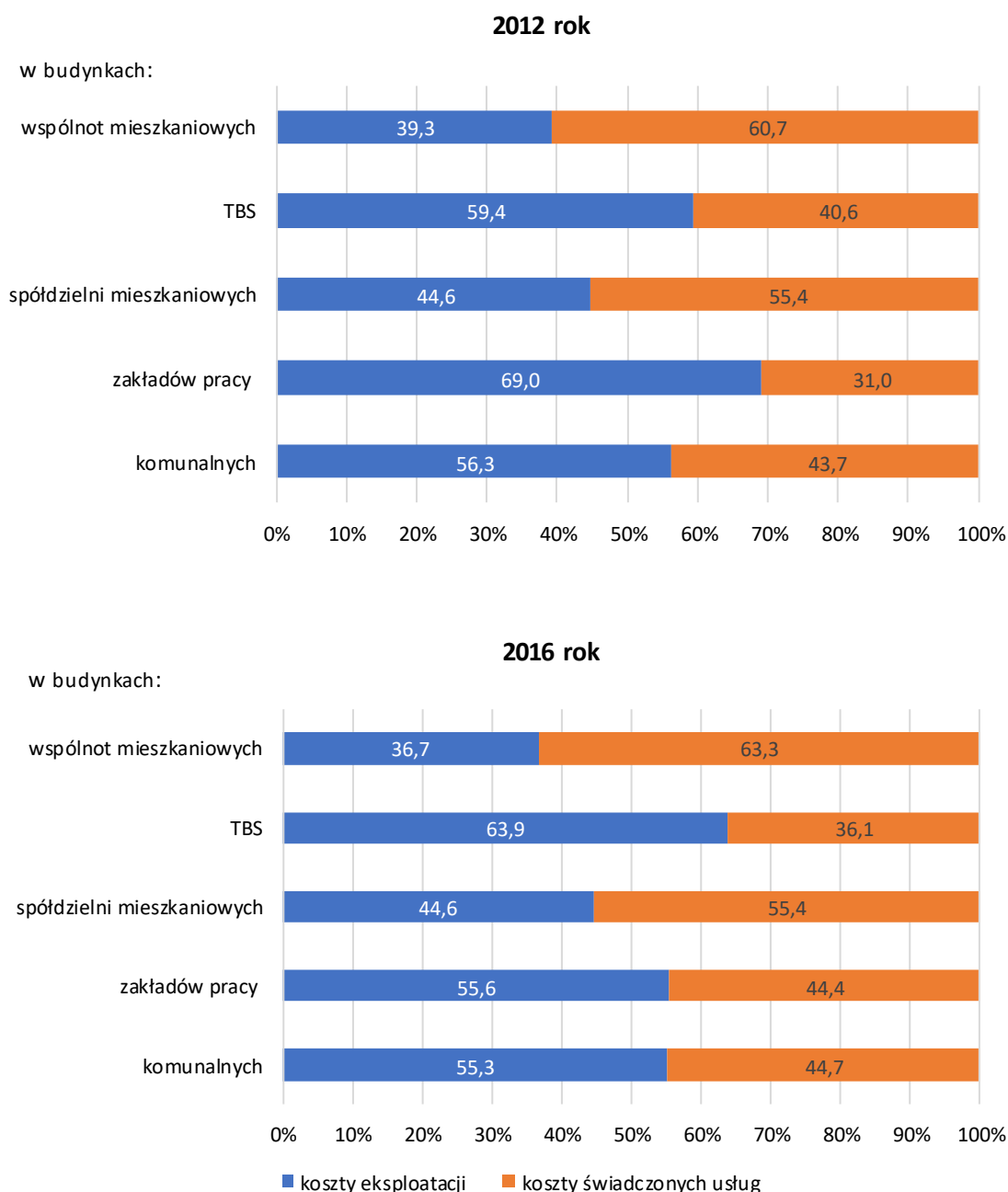
W 2016 roku w województwie lubelskim roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych wyniosły 1,2 mld zł (w Polsce - 33,5 mld zł) i były wyższe niż w 2012 roku o prawie 4,0%. Na zwiększenie kosztów wpłynął głównie wzrost (o 5,4%) kosztów usług komunalnych świadczonych na rzecz mieszkańców oraz wzrost (o 1,1%) kosztów związanych z eksploatacją zasobów lokalowych.

W latach 2012-2016, w województwie lubelskim zmianie uległa struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych zakładów pracy, товариств будownictва społecznego i wspólnot mieszkaniowych. W zasobach zakładowych i we wspólnotach mieszkaniowych wyraźnie wzrósł udział kosztów świadczonych usług, odpowiednio o: 13,4 i o 2,6 p. proc. Z kolei w budynkach товариств будownictва społecznego w strukturze kosztów odnotowano wzrost udziału kosztów eksploatacji o 4,5 p. proc. (rys. 1). We wszystkich formach własności zasobów mieszkaniowych (z wyjątkiem budynków товариств будownictва społecznego), wśród kosztów eksploatacji wyraźnie wzrósł udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych. W budynkach товариств будownictва społecznego zanotowano zaś najwyższy (prawie trzykrotny) wzrost kosztów konserwacji i remontów. Wysokie koszty generowały wydatki związane z bieżącymi remontami budynków oraz kapitalnymi remontami przejętych starych zasobach komunalnych.

Niekorzystnym zjawiskiem, niemal we wszystkich kategoriach własności zasobów mieszkaniowych, był wzrost udziału kosztów wywozu odpadów stałych w kosztach świadczonych usług. Od 2013 roku, w Polsce po wprowadzeniu zmian do ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, za organizację systemu gospodarki odpadami komunalnymi obejmującego wszystkich mieszkańców odpowiada gmina. Według obowiązujących przepisów system powinien funkcjonować na zasadzie samofinansowania tzn. jego koszty należy pokrywać ze środków uzyskanych przez gminę z opłat za odbiór odpadów od właścicieli nieruchomości. Rosnące koszty gospodarowania odpadami można wyjaśnić faktem, iż nie wszystkie gminy potrafią rzetelnie oszacować ilości wytwarzanych śmieci i asekuracyjnie nakładają na mieszkańców wyższe opłaty. Poza tym rozliczają się ryczałtem z odbiorcami odpadów komunalnych, niezależnie od ilości wywożonych śmieci. W nowym systemie mieszkańcy płacą zatem więcej za odbieranie odpadów komunalnych niż przed zmianą ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (NIK o odpadach 2015), chociaż zmiany ustawy, polegające na uszczelnieniu systemu odbierania odpadów komunalnych, ograniczyły liczbę nielegalnych wysypisk śmieci.

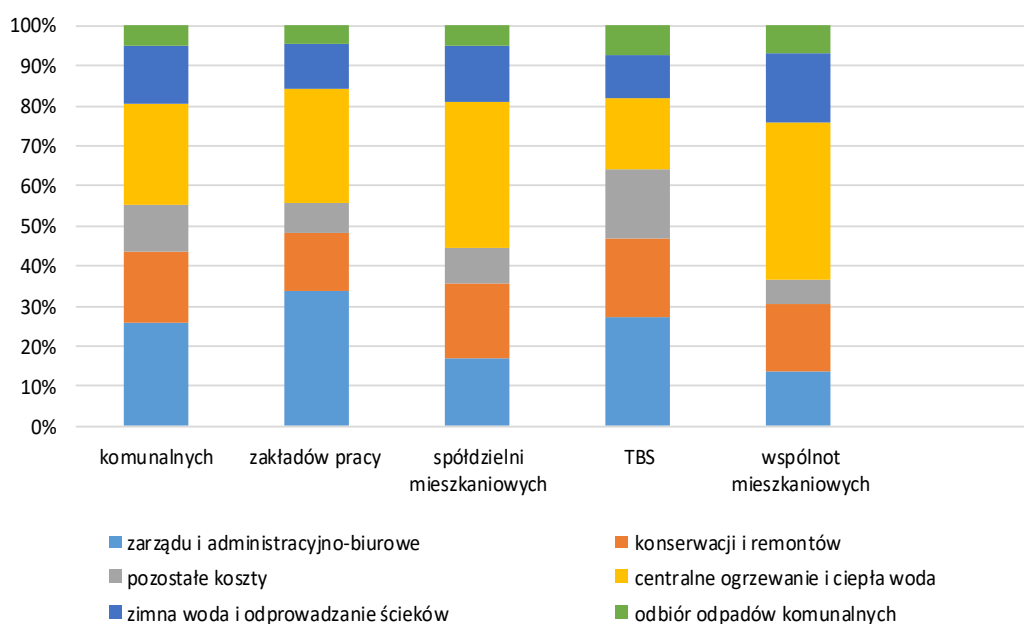
Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim w 2016 roku była wyraźnie zróżnicowana według form własności budynków. W zasobach komunalnych, zakładowych oraz товариств будownictwa społecznego, dominującą pozycję stanowiły koszty eksploatacji, podczas gdy w spółdzielczych i budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi przeważały koszty świadczonych usług. W województwie lubelskim, w budynkach zakładów pracy, товариств будownictwa społecznego i komunalnych, najwyższy udział wśród kosztów eksploatacji stanowiły koszty zarządu i administracyjno-biurowe (odpowiednio z udziałem: 33,6%, 27,1% i 26,0% w kosztach utrzymania zasobów lokalowych ogółem). Z kolei w zasobach spółdzielni mieszkaniowych oraz budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, najwyższy udział w kosztach eksploatacji miały wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i mieszkań (konserwacje i remonty).

Rys.20. Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim



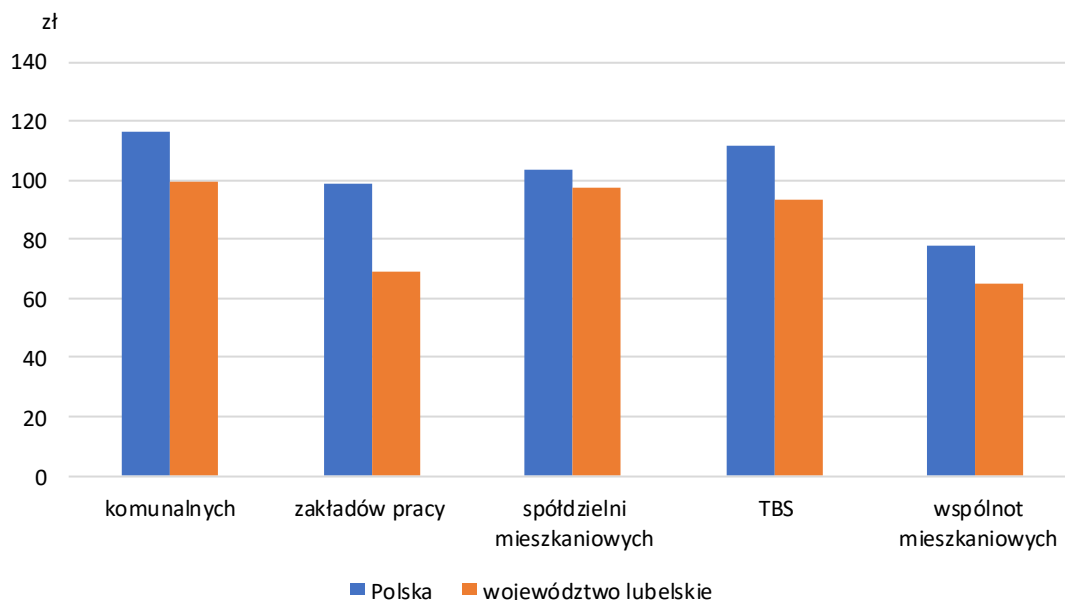
We wszystkich rodzajach własności budynków najważniejszy element kosztów świadczonych usług stanowiły centralne ogrzewanie i ciepła woda. W budynkach towarzystw budownictwa społecznego udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody stanowił 17,8% kosztów utrzymania zasobów lokalowych. W pozostałych formach własności udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody sięgał lub przekraczał 30,0%. We wszystkich badanych formach własności koszty związane z wywozem odpadów stałych, mimo wzrostu, wykazywały jednak najniższy (nie przekraczający 7,2%) udział w kosztach utrzymania zasobów lokalowych ogółem (rys. 21).

Rys.21. Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych w województwie lubelskim w 2016 r.



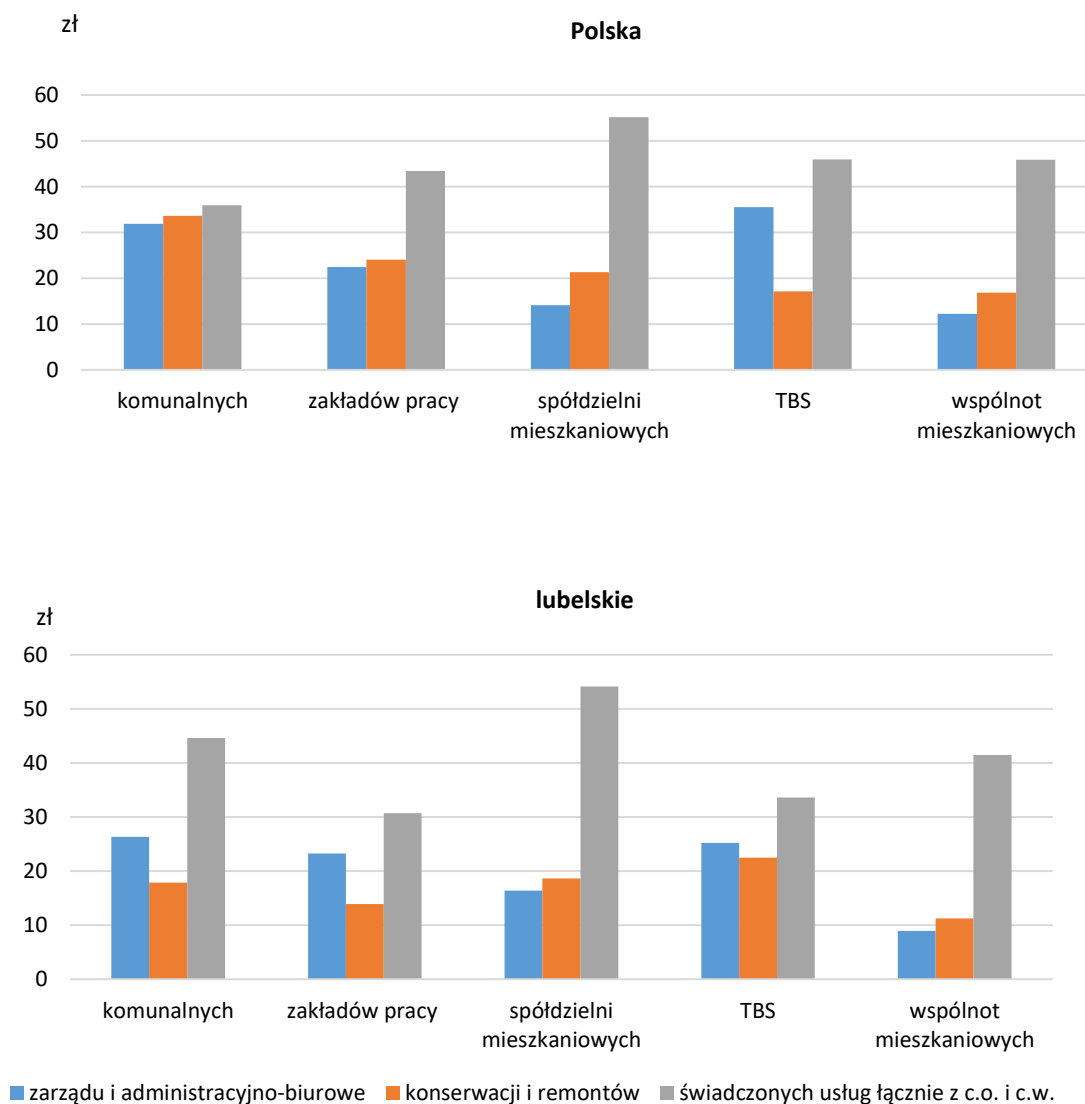
Koszty utrzymania mieszkań rozpatrywano również w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w 2016 roku, zarówno w województwie lubelskim, jak i w Polsce, najdroższymi w utrzymaniu okazały się lokale w budynkach komunalnych, a nieco tańszymi lokale w budynkach towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych. W województwie lubelskim w tego rodzaju formach własności całkowity koszt utrzymania zasobów lokalowych, nie przekroczył 100 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (rys. 22).

Rys. 22 . Koszty ogółem utrzymania zasobów lokalowych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu według form własności w 2016 r.



W województwie lubelskim, najniższe koszty utrzymania lokali odnotowano w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową oraz budynkach zakładów pracy, w których nie przekraczały 70 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W komunalnych zasobach mieszkaniowych występowały wysokie koszty zarządu i administracji oraz wysokie koszty świadczonych usług w tym za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Dla porównania, najtańsze w utrzymaniu mieszkania osób fizycznych w budynkach wspólnot mieszkaniowych odznaczały się niemal trzykrotnie niższymi kosztami zarządu i administracji (8,97 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej). Niskie koszty świadczonych usług w budynkach zakładów pracy wynikają z faktu, iż najemcy mieszkań zakładowych często rozliczają się bezpośrednio z dostawcami usług, uiszczając na ich konta opłaty za centralne ogrzewanie oraz ciepłą i zimną wodę. Ponadto niektóre zakłady pracy pokrywają część kosztów usług komunalnych świadczonych we własnych zasobach mieszkaniowych, traktując dostarczaną wodę i ciepło jako element wydatków socjalnych. W 2016 roku (podobnie jak w roku 2012) w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, odnotowano wysokie koszty świadczonych usług oraz niskie koszty zarządu i administracyjno-biurowe, przy czym we wspólnotach koszty te pozostawały znacznie niższe niż w zasobach spółdzielni. Zasoby towarzystw budownictwa społecznego wyróżniały się natomiast wysokimi kosztami zarządu i administracji oraz kosztami konserwacji i remontów, przy czym obie kategorie kosztów kształtowały się na podobnym poziomie (rys. 23).

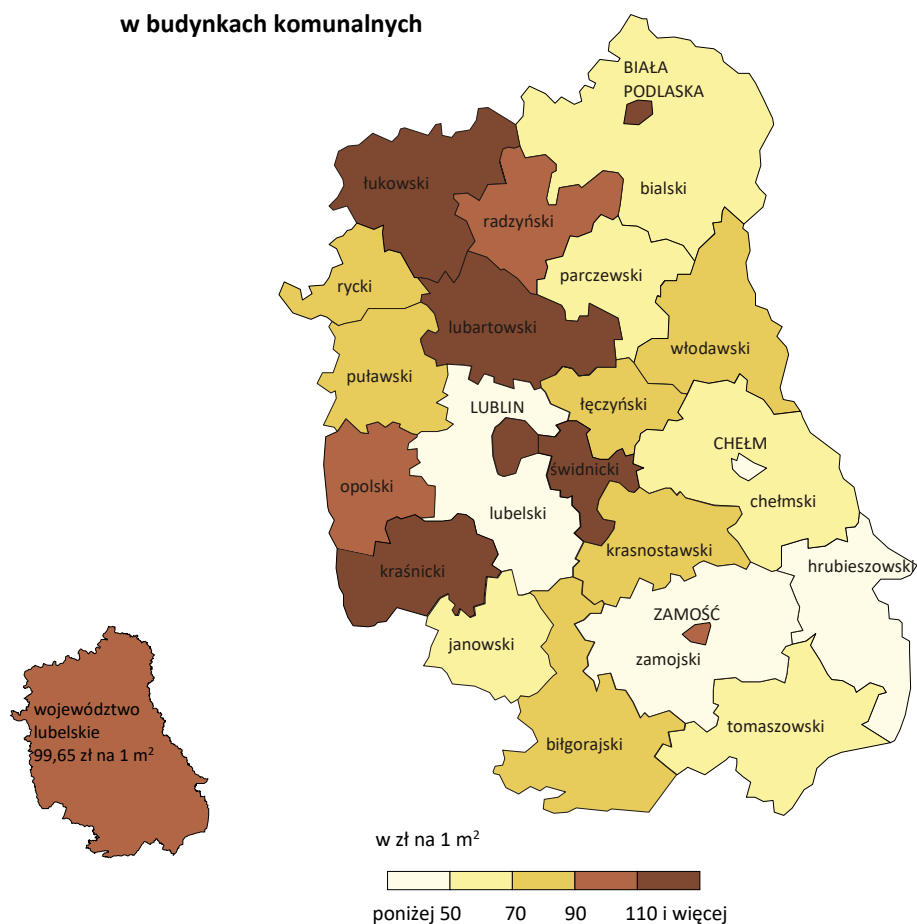
Rys. 23 . Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu według form własności zasobów lokalowych w 2016 r.



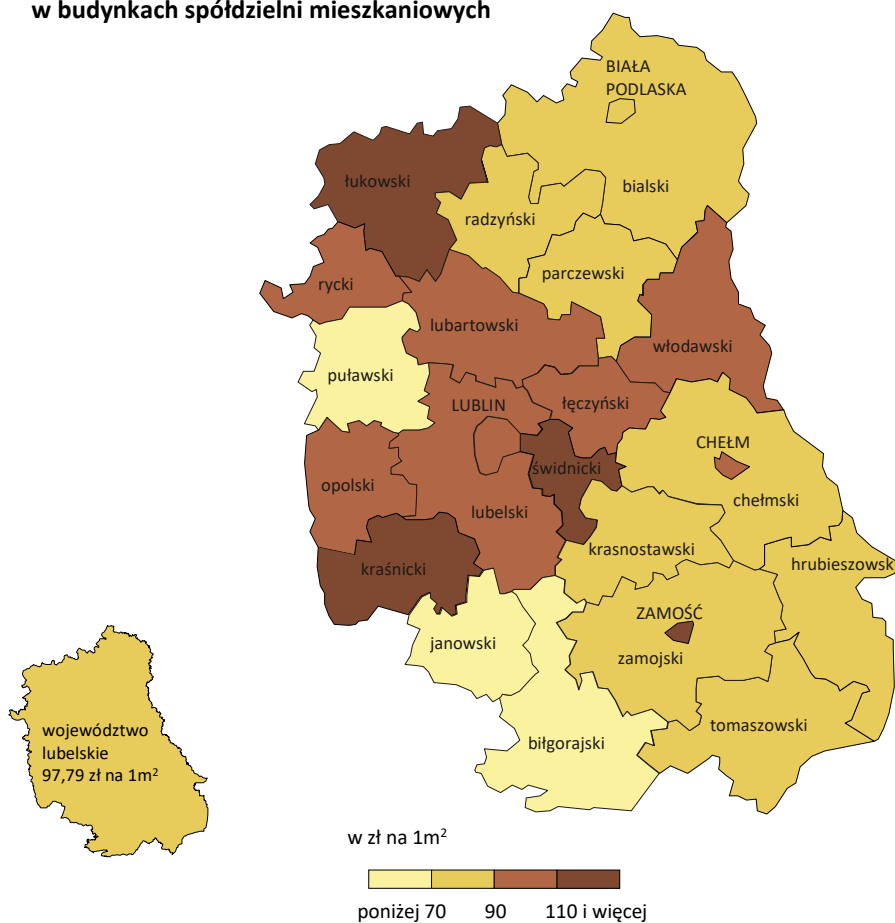
W badanych latach, w województwie lubelskim koszty utrzymania zasobów lokalowych były zróżnicowane w zależności od ich położenia terytorialnego. Znaczny wpływ na taki stan miała struktura własności zasobów mieszkaniowych, jak i wysokość kosztów poszczególnych składników świadczonych usług i kosztów eksploatacji. W 2016 roku, najwyższe całkowite koszty utrzymania zasobów lokalowych, przekraczające 150 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, zanotowano w budynkach komunalnych w powiatach: lubartowskim, świdnickim i łukowskim. W budynkach spółdzielni mieszkaniowych, najwięcej (powyżej 110 zł za m² p.u.) płacili mieszkańcy powiatów: świdnickiego, kraśnickiego, łukowskiego i miasta na prawach powiatu Zamość. Całkowite koszty przekraczające 100 zł za 1 m²

powierzchni użytkowej lokalu wystąpiły w zasobach towarzystw budownictwa społecznego w mieście na prawach powiatu Chełmie oraz powiatach: świdnickim i krasnostawskim. Natomiast, w tańszych w utrzymaniu zasobach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, najwyższe (sięgające lub przekraczające 80 zł za 1 m² p.u.) opłaty, odnotowano w powiatach: białskim, świdnickim, radzyńskim, janowskim i ryckim. Z kolei Lublin charakteryzował się najwyższymi (ponad 120 zł za 1 m² p.u.) całkowitymi kosztami utrzymania lokali w budynkach zakładów pracy (tab.22, 25, 28, 31, 34).

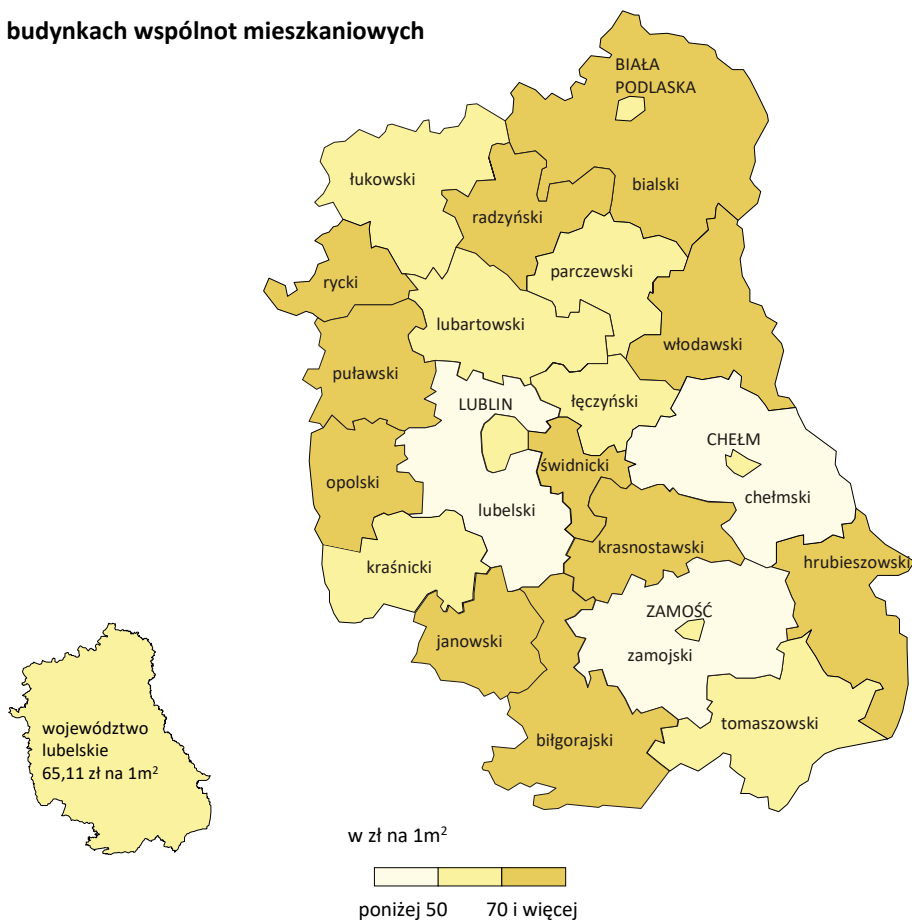
Rys. 24. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu według powiatów w 2016 r.



w budynkach spółdzielni mieszkaniowych



w budynkach wspólnot mieszkaniowych



W 2016 roku w województwie lubelskim odnotowano wzrost stawek czynszu. W latach 2012-2016 największy ich wzrost o 0,76 zł (8,4%) wystąpił w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność towarzystw budownictwa społecznego, natomiast najmniejszy, o 13 gr (7,2%) w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najwyższe czynsze (podobnie jak w 2012 roku) występowały w budynkach towarzystw budownictwa społecznego, a najniższe w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową. W grudniu 2016 roku średnia stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosiła 9,82 zł w budynkach towarzystw budownictwa społecznego i 1,93 zł w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wysokie opłaty w zasobach towarzystw budownictwa społecznego wiązały się z faktem, iż z części kwoty czynszu spłacano kredyt zaciągnięty w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym. Dla porównania w mieszkaniach komunalnych średnie stawki czynszu były o ponad połowę niższe, a w budynkach zakładów pracy i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe prawie czterokrotnie niższe niż w zasobach towarzystw budownictwa społecznego.

Z kolei zwiększenie wydatków ponoszonych z tytułu świadczonych usług komunalnych skutkowało wzrostem pozostałych składników opłat za lokale mieszkalne, za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzanie ścieków, odbiór nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych. Stawki poszczególnych składników opłat za usługi komunalne w badanych jednostkach były zróżnicowane według form własności zasobów mieszkaniowych. W 2016 roku w województwie lubelskim, średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe wynosiły w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej od 2,49 zł w zasobach spółdzielni mieszkaniowych do 4,72 zł w budynkach towarzystw budownictwa społecznego.

W badanych latach w mieszkaniach komunalnych odnotowano najniższe ze wszystkich analizowanych form własności, stawki za 1 m³ ciepłej i zimnej wody, które w 2016 roku wynosiły odpowiednio 15,22 zł i 7,29 zł. Wyraźnie wyższe opłaty za wodę obowiązywały dla mieszkań, w których nie zostały zainstalowane liczniki pomiaru wody. Najwyższe stawki pobierały spółdzielnie mieszkaniowe, aby w ten sposób do pewnego stopnia wymusić na lokatorach oszczędności wody poprzez instalację wodomierzy. W powiecie łęczyńskim i mieście Chełm stawka za 1m³ ciepłej wody przekraczała 100 zł, natomiast najwyższe (sięgające lub przekraczające 90 zł) stawki za zimną wodę zapłacili mieszkańcy zasobów spółdzielczych w powiatach: kraśnickim i łukowskim oraz mieście Lublin.

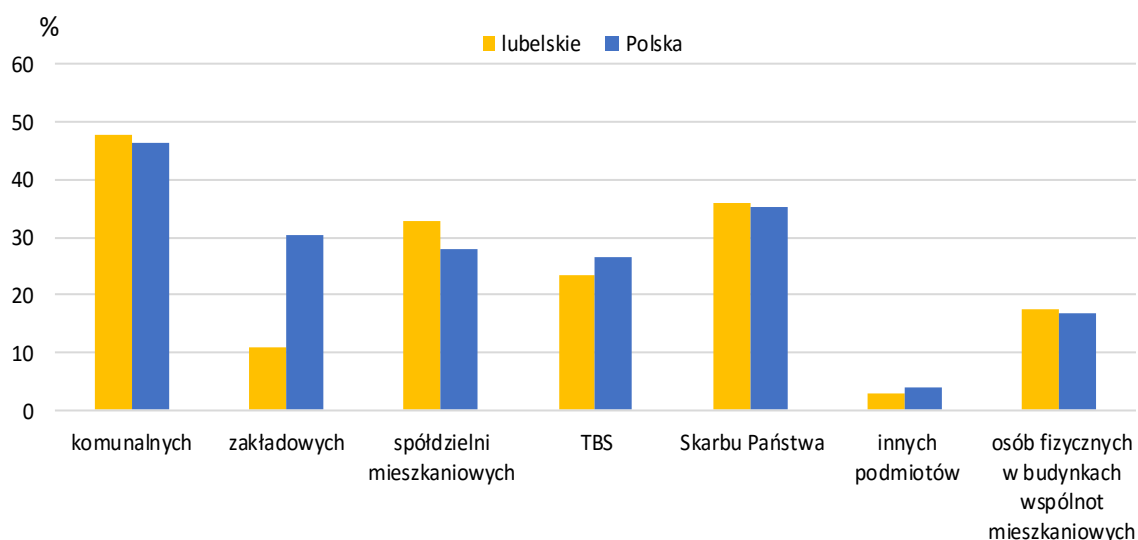
W przypadku opłat za wywóz odpadów komunalnych, średnie stawki w przeliczeniu na 1 osobę we wszystkich prezentowanych rodzajach własności zasobów mieszkaniowych pozostawały na podobnym poziomie (od 10,15 zł w zasobach objętych wspólnotami do 11,16 zł w budynkach towarzystw budownictwa społecznego) (tab. 23, 26, 29, 32, 35).

3.2. Zaległości w opłatach mieszkaniowych

Dane o zaległościach w opłatach za mieszkanie obejmują liczbę mieszkań będących własnością jednostki sprawozdawczej, których lokatorzy zalegają z opłatami za czynsz i świadczone usługi oraz kwotę zaległości wraz z odsetkami z tytułu nieuiszczonych opłat. Informacje dotyczące zaległości za 2016 rok, ze względu na zmianę metodologii badania (od 2016 r. obejmują wartość zaległości w opłatach za mieszkanie od początku ich powstania), w związku z czym nie są porównywalne z danymi prezentowanymi w poprzednich latach. Dane o zaległościach w spłacie kredytu mieszkaniowego odnoszą się zaś tylko do członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy zgodnie z zawartymi umowami winni uiszczać raty kredytu na konto spółdzielni.

W województwie lubelskim, na koniec 2016 roku ponad 81 tys. lokatorów zalegało z opłatami za mieszkanie. Udział zalegających z tytułu nieuiszczonych opłat mieszkaniowych (w stosunku do ogółu lokatorów) w poszczególnych formach własności zasobów był zróżnicowany. Zadłużenie z tego tytułu opłat dotyczyło niemal co drugiego mieszkania komunalnego, więcej niż co trzeciego mieszkania spółdzielczego i Skarbu Państwa oraz prawie co czwartego mieszkania towarzystw budownictwa społecznego. W budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową, z opłatą za mieszkanie zalegał prawie co piąty właściciel mieszkania, a w zasobach zakładów pracy jedynie co dziesiąty lokator (rys. 25).

Rys. 25 . Udział mieszkań, w których lokatorzy zalegali z opłatami w stosunku do ogółu mieszkań w poszczególnych formach własności zasobów mieszkaniowych w 2016 r.



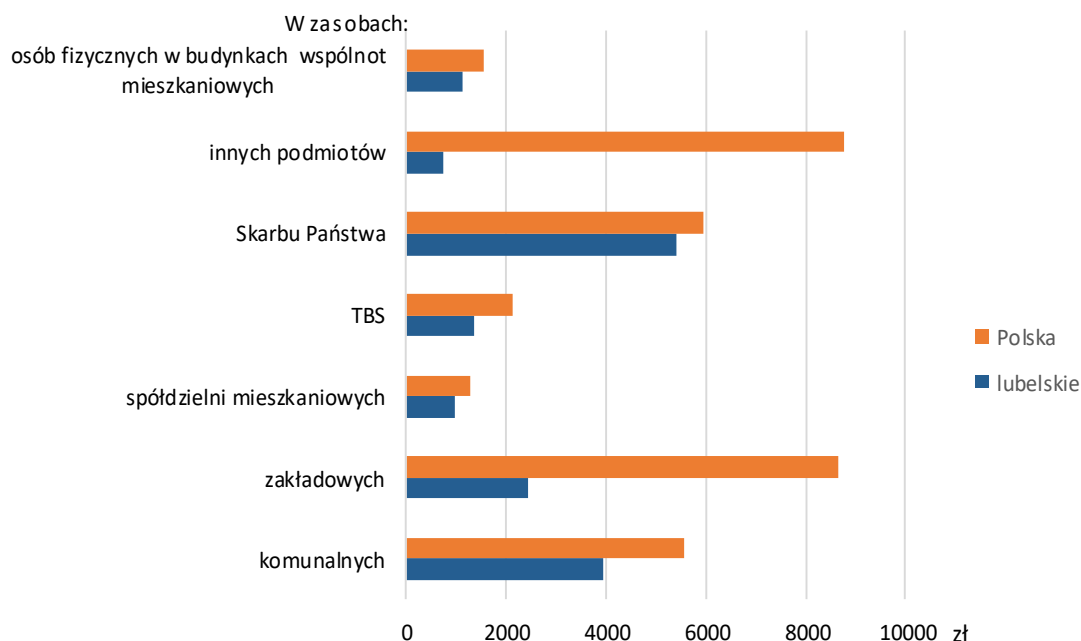
W zasobach komunalnych zlokalizowanych w powiatach: świdnickim, krańickim, łukowskim, opolskim a także w mieście Lublinie zaległości w opłatach za mieszkanie miała ponad połowa lokatorów, a w spółdzielniach mieszkaniowych w powiatach: parczewskim, tomaszowskim i zamojskim zaległości dotyczyły blisko połowy lokatorów. Z opłatą za mieszkanie zalegała ponad jedna trzecia właścicieli lokali w zasobach wspólnot mieszkaniowych w powiecie krańickim i taki sam procent lokatorów towarzystw budownictwa społecznego z powiatu biłgorajskiego oraz jedna piąta najemców zasobów zakładowych w powiecie opolskim i Chełmie (tab. 13). Wysokim udziałem w zaległych opłatach za mieszkanie odznaczyli się także lokatorzy mieszkań Skarbu Państwa w powiecie łęczyńskim, w którym aż ponad 80,0% mieszkań było zadłużonych.

Wysokość zaległości za mieszkanie była zróżnicowana według form własności oraz położenia zasobów mieszkaniowych. Na koniec 2016 roku, w województwie lubelskim najwyższą (powyżej 5 tys. zł) przeciętną zaległością w opłatach mieszkaniowych przypadającą na 1 mieszkanie odznaczały się zasoby Skarbu Państwa, lecz największą zaległość w opłatach odnotowano wśród lokatorów mieszkań zakładowych powiatu świdnickiego (13,1 tys. zł na 1 mieszkanie). Mniejszym zadłużeniem, wynoszącym od ponad 2,4 tys. zł do prawie 4 tys. zł na 1 mieszkanie, charakteryzowały się zasoby komunalne i zakładów pracy. W pozostałych formach własności zasobów mieszkaniowych średnia zaległość z tego tytułu w przeliczeniu na 1 mieszkanie nie przekraczała 1,4 tys. zł. W zasobach mieszkaniowych Skarbu Państwa, w Lublinie i Zamościu oraz w budynkach komunalnych w powiatach: bialskim, lubartowskim, opolskim i mieście Zamościu, zaległości sięgały lub przekraczały 8 tys. zł.

Dość wysokie zadłużenie, które wynosiło 6,5 tys. zł w przeliczeniu na 1 mieszkanie wystąpiło wśród najemców zasobów towarzystw budownictwa społecznego powiatu krańickiego. Zaległościami powyżej 2 tys. odznaczały się mieszkania w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w powiecie łęczyńskim oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych w powiatach: bialskim, włodawskim, janowskim, łukowskim, opolskim (tab.13).

Z kolei udział lokatorów zalegających ze spłatą kredytu mieszkaniowego był niski i wyniósł 1,1% w stosunku do ogólnej liczby właścicieli mieszkań spółdzielczych. Najwyższe średnie zaległości z tego tytułu przypadające na 1 lokatora wystąpiły w powiatach: biłgorajskim, włodawskim oraz hrubieszowskim i wyniosły odpowiednio: 9,7 tys. zł i powyżej 5 tys. zł (tab. 14).

Rys. 26 . Przeciętne zaległości w opłatach mieszkaniowych według form własności zasobów w 2016 r.



3.3. Dodatki mieszkaniowe

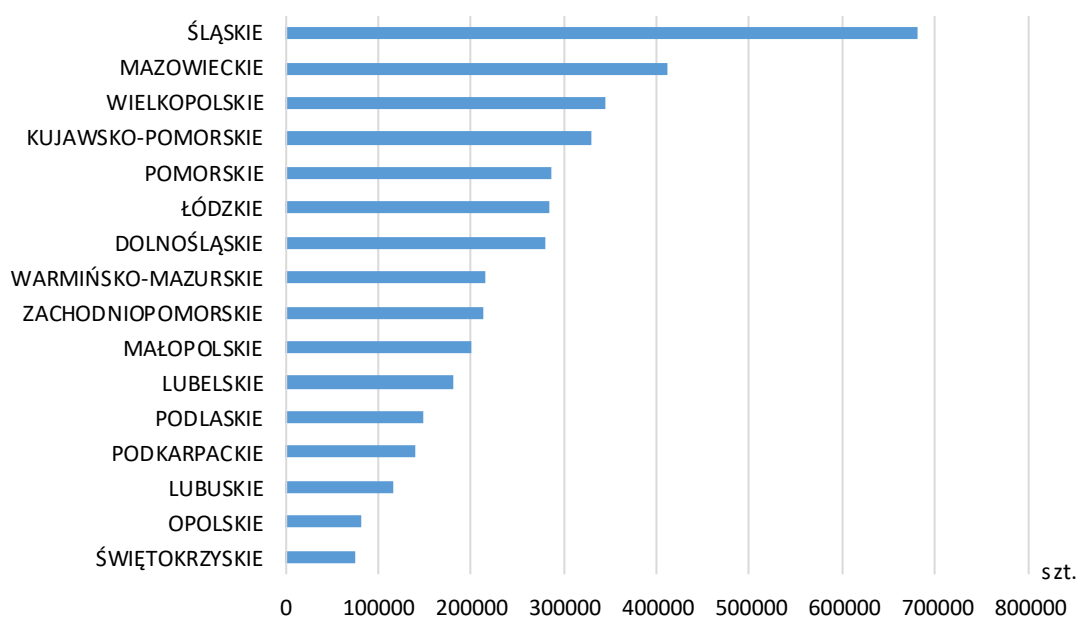
Jedną z form pomocy państwa dla osób, które nie są w stanie pokryć wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania, jest dodatek mieszkaniowy. Jest on powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zmianami). Dodatek przysługuje najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego (np. umowa użyczenia) i ponoszącym wydatki związane z jego utrzymaniem, jak również osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny. Ustawowym warunkiem otrzymania świadczenia jest średni miesięczny dochód brutto, który w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie powinien przekraczać 175,0% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125,0% w gospodarstwie wieloosobowym (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, Dz.U. Nr 156, poz.1817 z późn. zmianami). Obok kryterium dochodowego warunkiem, który powinien być spełniony, aby dodatek został przyznany, jest normatywna powierzchnia

użytkowa. W przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekroczyć ustalonych w ustawie progów.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zmianami) wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem gminy. Od 1 stycznia 2004 r. zmienił się system finansowania dodatków mieszkaniowych i gminy realizują wypłatę tego świadczenia z dochodów własnych, gdyż nie otrzymują na ten cel dotacji z budżetu państwa. Wysokość dodatku nie może przekroczyć 70,0% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub wydatków faktycznie poniesionych na utrzymanie lokalu. Kwota wypłaconego świadczenia jest zróżnicowana według gmin, które na mocy powyższej ustawy mogą podwyższyć lub obniżyć, o nie więcej niż o 20 punktów procentowych, maksymalną wysokość wskaźnika, jako stosunku dodatku do ponoszonych opłat mieszkaniowych. Oznacza to, że wysokość wypłaconego dodatku w poszczególnych gminach może kształtować się w przedziale od 50,0% do 90,0% wartości opłat mieszkaniowych. W związku z likwidacją dotacji na wypłatę dodatków, niektóre gminy obniżyły wysokość tego wskaźnika, co skutkowało wypłatą niższych świadczeń. W 2016 r., w Polsce kwota wypłacona na dodatki mieszkaniowe 817,2 mln zł, była o 12,1% niższa od wypłaconej w 2012 r. (Bank Danych Lokalnych - www.stat.gov.pl).

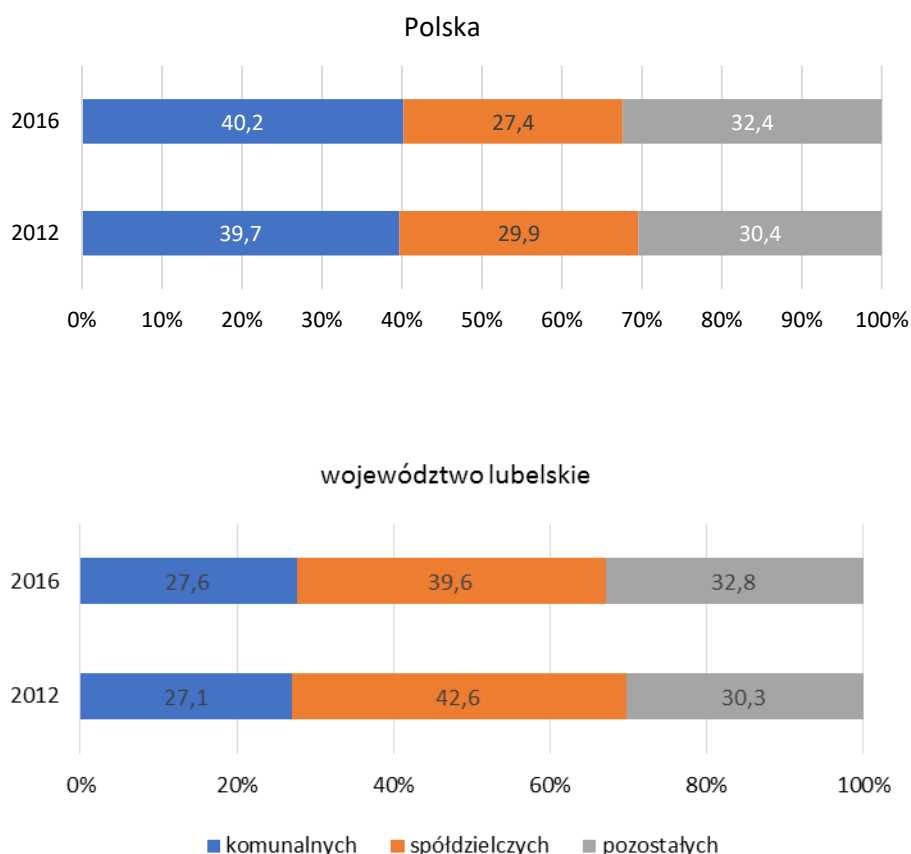
W badanym okresie, w Polsce znacznie zmniejszyła się także liczba użytkowników lokali mieszkalnych, którym wypłacono dodatki mieszkaniowe. W 2016 r. świadczenie takie otrzymało o 18,2% mniej osób niż w 2012 r. (tab.20).

Rys. 27 . Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych użytkownikom lokali mieszkalnych w 2016 roku



Warto zauważyć, że liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych była proporcjonalna do gęstości zaludnienia i liczby ludności dużych miast. Podobnie, jak w roku 2012, najwięcej dodatków wypłacono w województwach: śląskim, mazowieckim i wielkopolskim, a najmniej w województwach: świętokrzyskim, opolskim i lubuskim (rys.8). Nadal najwięcej świadczeń przypadało na użytkowników mieszkań komunalnych, z udziałem 40,2% (rys. 9). W latach 2012-2016 w strukturze wypłaconych dodatków mieszkaniowych nastąpił wzrost, o niecały p. proc., tego typu świadczeń wypłaconych użytkownikom lokali komunalnych, podczas gdy zanotowano spadek o 2,5 p. proc. dodatków, które wypłacono lokatorom zasobów spółdzielczych. W 2016 r. właścicielom lub najemcom innych lokali mieszkalnych niż komunalne i spółdzielcze wypłacono zaś o 2 p. proc. więcej świadczeń w formie dodatków mieszkaniowych niż w roku 2012 (tab.20).

Rys. 28 . Użytkownicy lokali mieszkalnych, którym wypłacono dodatek mieszkaniowy

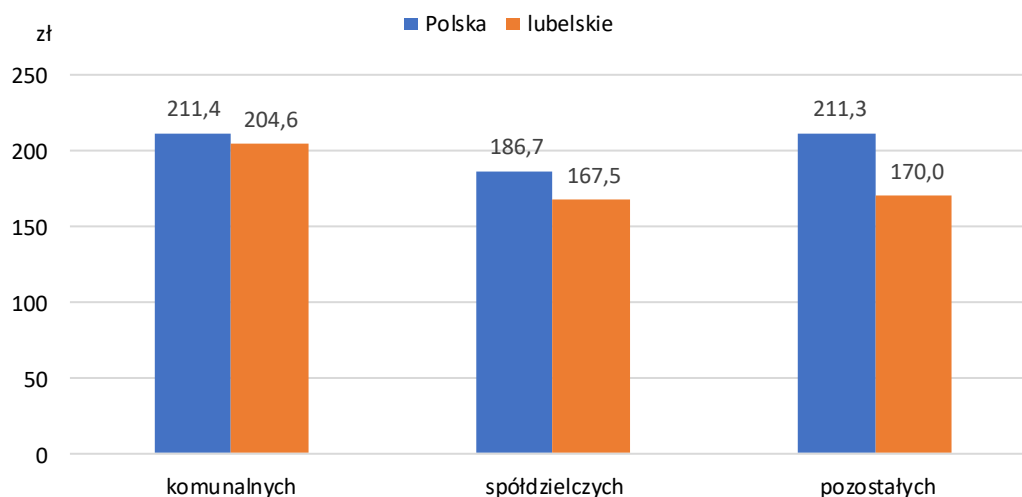


W poszczególnych województwach udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych według użytkowników różnych form własności zasobów był zróżnicowany. W województwach: dolnośląskim, lubuskim, łódzkim, mazowieckim, opolskim, pomorskim, śląskim i zachodniopomorskim, najczęściej korzystającymi

z dodatków mieszkaniowych byli użytkownicy zasobów komunalnych (z udziałem sięgającym lub przekraczającym 50,0%). W województwach, w których występuje znacznie mniej zasobów komunalnych (lubelskim, podkarpackim, podlaskim i świętokrzyskim) najwięcej świadczeń przypadło lokatorom mieszkań spółdzielczych (z udziałem znacznie powyżej średniej krajowej). W pozostałych czterech województwach (kujawsko-pomorskim, małopolskim, warmińsko-mazurskim i wielkopolskim) największy udział w wypłatach dodatków przypadł właścicielom lub najemcom z pozostałych form zasobów mieszkaniowych.

W Polsce, jak i w województwie lubelskim, przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 mieszkanie, była najwyższa w zasobach komunalnych a najniższa w spółdzielczych (rys. 10).

Rys. 29 . Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego w przeliczeniu na 1 mieszkanie według form własności mieszkań w 2016 r.



W Polsce, w 2016 roku średnia wysokość dodatku mieszkaniowego wyniosła 204,6 zł i wzrosła o 7,5% w stosunku do roku 2012. W badanych latach wysokość świadczenia powyżej średniej krajowej odnotowano w województwach: kujawsko-pomorskim, małopolskim, mazowieckim, śląskim, wielkopolskim i zachodniopomorskim. Najniższe dodatki (poniżej 190 zł) wypłaciły na ogół niezamożne gminy z województw: lubelskiego, świętokrzyskiego i warmińsko-mazurskiego (tab. 20).

W latach 2012-2016, w województwie lubelskim przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego zwiększyła się o niecałe 5,0% i w 2016 r. wyniosła 178,5 zł, a najwyższe tego typu świadczenie otrzymali użytkownicy zasobów komunalnych, przy czym jego przeciętna wartość była równa średniej krajowej. W 2016 r. przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego w przeliczeniu na 1 mieszkanie była zróżnicowana

przestrzennie. Świadczenia powyżej średniej wojewódzkiej odnotowano w Lublinie (213,6 zł) i Zamościu (209,3 zł) oraz powiatach: janowskim i biłgorajskim (powyżej 180 zł). Z kolei, w powiatach: parczewskim, kraśnickim, zamojskim, radzyńskim i ryckim wypłacono dodatki, których średnia wartość kształtowała się znacznie poniżej 150 zł na 1 mieszkanie (Bank Danych Lokalnych- www.stat.gov.pl).

Podobnie jak w Polsce, w województwie lubelskim zauważalny był spadek (w stosunku do 2012 r. o 24,8%) liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych. Największy udział (sięgający 40,0%) korzystających z tego świadczenia odnotowano wśród mieszkańców zasobów spółdzielczych. W powiatach: łukowskim, janowskim, puławskim i świdnickim, udział tej grupy świadczeniobiorców w ogólnej liczbie osób, które pobierały dodatki mieszkaniowe, przekroczył 50,0%, a w powiecie łączyńskim nawet 70,0%. W dwóch powiatach: parczewskim i tomaszowskim, największy udział w liczbie wypłaconych dodatków mieszkaniowych (ponad 30,0%) przypadł użytkownikom zasobów komunalnych.

Zmniejszającą się zarówno liczbę, jak i kwotę wypłaconych dodatków mieszkaniowych, można wyjaśnić faktem, iż w latach 2012-2016, w Polsce znacznie poprawiła się sytuacja ekonomiczna gospodarstw domowych. Wzrost wynagrodzeń oraz spadek bezrobocia spowodował, że liczba wnioskodawców spełniających kryterium dochodowe kwalifikujące do przyznania dodatków mieszkaniowych zmniejszyła się.

3.4. Działania eksmisyjne

Wszystkie czynności faktyczne i prawne, które mają na celu przymusowe usunięcie osób z zajmowanego lokalu lub nieruchomości określa się eksmisją. Procedury eksmisji odbywają się w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.733 z późniejszymi zmianami). W Polsce główną przyczyną wszczęcia postępowania eksmisyjnego są długotrwałe zaległości z tytułu opłat mieszkaniowych. Mimo dużych problemów z zadłużeniem lokatorów, właściciele, administratorzy, czy inne podmioty zarządzające zasobami mieszkaniowymi, raczej niechętnie decydują się na podjęcie działań zmierzających do eksmisji zadłużonych właścicieli czy lokatorów mieszkań. Zwykle stosowana jest uporczywa windykacja należności przez urzędników lub wynajętą firmę zewnętrzną. Dopiero po wykorzystaniu wszystkich możliwych narzędzi nacisku na zadłużonych lokatorów, firma kieruje sprawę do sądu. W Polsce, skuteczne dochodzenie należności z tytułu czynszów jest utrudnione ze względu na przewlekłość procesów sądowych i brak mieszkań socjalnych i pomieszczeń zastępczych dla eksmitowanych.

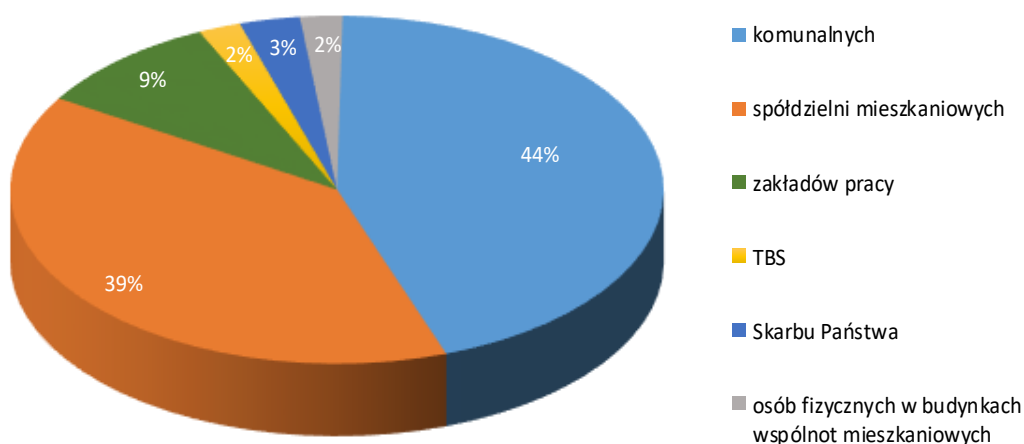
Tabl.3. Skuteczność eksmisji z tytułu zaległości w opłatach za mieszkanie według województw w 2016 roku

Wyszczególnienie	Eksmisje	
	orzeczone przez sąd	wykonane
DOLNOŚLĄSKIE	988	682
KUJAWSKO- POMORSKIE	645	270
LUBELSKIE	163	97
LUBUSKIE	244	211
ŁÓDZKIE	1177	607
MAŁOPOLSKIE	468	313
MAZOWIECKIE	1944	1334
OPOLSKIE	353	193
PODKARPACKIE	133	80
PODLASKIE	191	199
POMORSKIE	678	332
ŚLĄSKIE	2530	1489
ŚWIETOKRZYSKIE	152	76
WARMIŃSKO- MAZURSKIE	365	243
WIELKOPOLSKIE	376	338
ZACHODNIOPOMORSKIE	998	462

Źródło: Bank Danych Lokalnych- www.stat.gov.pl

W analizowanych latach, w województwie lubelskim liczba wykonanych eksmisji wzrosła o 22,8%. W 2016 roku na 163 orzeczone przez sąd eksmisje przeprowadzono ich 97. Postępowania eksmisyjne oraz orzeczone sądownie i wykonane eksmisje dotyczyły głównie lokatorów mieszkań komunalnych i spółdzielczych. W zasobach komunalnych na 67 orzeczonych eksmisji wykwaterowano osoby z 43 lokali, podczas gdy w mieszkaniach spółdzielczych przeprowadzono aż 38 eksmisji na 49 orzeczeń sądowych (tab.18-19). W większości powiatów województwa lubelskiego we wszystkich formach własności zasobów udział wykonanych eksmisji w stosunku do orzeczonych przez sąd wyroków eksmisyjnych, był niski. Na koniec 2016 roku największą skuteczność wykonanych eksmisji osiągnięto w powiatach: włodawskim, krasnostawskim, łęczyńskim, łukowskim i mieście Zamość.

Rys. 30 . Struktura wykonanych eksmisji z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie według własności zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim w 2016 r.



Warto zauważyć, iż mimo odnotowanego, w województwie lubelskim wzrostu przeprowadzonych eksmisji ich liczba nadal jest niewielka w stosunku do liczby osób zadłużonych z tytułu opłat za mieszkanie. W najbardziej zadłużonych zasobach komunalnych, w których na koniec 2016 roku problem nieterminowo opłacanego czynszu dotyczył ponad 10 tys. lokatorów, wszczęto tylko 98 postępowań w sądzie a wykonano 43 eksmisje. Ponieważ wiele gmin boryka się z brakiem mieszkań socjalnych, a w świetle prawa eksmisja na bruk nie może być przeprowadzona, właściciele mieszkań traktują procedurę eksmisyjną jako ostateczność.

4. Typologia powiatów według zróżnicowania warunków mieszkaniowych i sposobów poprawy

4.1. Metoda

Gospodarkę mieszkaniową prowadzą deweloperzy, osoby fizyczne, wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe oraz jednostki samorządu terytorialnego i zakłady pracy. W długim okresie tego typu działania powodują ilościowe i jakościowe zmiany zasobów mieszkaniowych, które mają na celu poprawę warunków życia mieszkańców. Poprawa warunków mieszkaniowych następuje poprzez oddawanie do użytku nowych mieszkań na obszarach dotychczas niezagospodarowanych, typu *greenfield* oraz poprzez remonty i modernizacje istniejących zasobów mieszkaniowych, na terenach niegdyś już zagospodarowanych, określanych jako *brownfield*. Efektem rozwoju budownictwa mieszkaniowego może być wzrost średniej powierzchni

mieszkania i powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę (zmiany ilościowe) oraz ograniczenie energochłonności i kosztów eksploatacji mieszkań, a zwłaszcza kosztów ich ogrzewania i przygotowania ciepłej wody. Oddawanie do użytku nowych lokali mieszkalnych oznacza także wzrost standardu zasobów mieszkaniowych pod względem ich wyposażenia w instalacje techniczne (zmiany jakościowe). Uwarunkowaniem korzystania z instalacji technicznych jest zdolność właścicieli, czy lokatorów do pokrywania kosztów świadczonych usług, którą zwiększają wypłacane przez gminy dodatki mieszkaniowe. Jednakże stanowią one obciążenie budżetów gmin, a zatem zmniejszają ich potencjał inwestycyjny w zakresie budownictwa komunalnego i remontów istniejących zasobów komunalnych.

W niniejszej pracy opracowano typologię powiatów według warunków mieszkaniowych i sposobów ich poprawy. Najpierw dokonano wyboru zmiennych objaśniających, które kształtują warunki mieszkaniowe. Zmienne powinny być zróżnicowane przestrzennie i słabo skorelowane za sobą, by opisywały różnorodne aspekty warunków mieszkaniowych i sposoby działań zmierzających do ich poprawy (Pluta 1997).

Wybrano zatem zmienne objaśniające odzwierciedlające (tabela 4):

- efekty budownictwa mieszkaniowego, które bezpośrednio przekładają się na poprawę warunków mieszkaniowych (zmienna - liczba oddanych do użytku mieszkań w latach 2012-2016 na 10 tys. mieszkańców),
- zaangażowanie osób fizycznych w poprawę warunków mieszkaniowych (udział mieszkań wybudowanych przez osoby fizyczne w efektach budownictwa mieszkaniowego w latach 2012-2016),
- średnią powierzchnię mieszkania, silnie skorelowaną z liczbą izb i osób przypadających na 1 mieszkanie,
- wyposażenie mieszkań w instalacje (udział mieszkań posiadających gaz sieciowy, który jest silnie skorelowany z wyposażeniem w instalację centralnego ogrzewania, wodociąg sieciowy oraz kanalizację sieciową),
- modernizację istniejących zasobów mieszkaniowych (liczba ocieplonych mieszkań w latach 2013-2016 w przeliczeniu na 1 tys. mieszkań),
- remonty zasobów mieszkaniowych (liczba mieszkań, objętych wymianą instalacji technicznych, w przeliczeniu na 1 tys. mieszkań, która wykazuje silną, istotną statystycznie korelację z robotami remontowymi dachów i wymianą stolarki okiennej),
- zdolność do pokrywania kosztów utrzymania mieszkań, w tym kosztów świadczonych usług komunalnych, którą odzwierciedla wysokość przeciętnego dodatku mieszkaniowego na 1 mieszkanie objęte dodatkiem (pobieranie dodatku mieszkaniowego oznacza brak pełnej samodzielności finansowej w tym zakresie).

Na podstawie wielowymiarowej analizy porównawczej zmiennych objaśniających określono typy powiatów według warunków mieszkaniowych i sposobów ich poprawy (Strahl 1990). Badane zmienne (w formie wskaźników), pogrupowano na czynniki pozytywne, określane jako stymulanty (im wyższa wartość wskaźnika tym jest korzystniejszy) oraz negatywne, oznaczone jako destymulanty (im niższa wartość wskaźnika tym lepiej). Następnie każdą stymulantę odniesiono do wzorca, który stanowił najwyższy wskaźnik w danej dziedzinie warunków mieszkaniowych czy sposobie ich poprawy [zob. algorytm nr 1], zaś destymulantę porównano z wzorcem, najniższą wartością danego wskaźnika [algorytm nr 2]:

$$[1] \quad y_{ij}^S = \frac{y_{ij}}{\max y_{ij}} \quad \text{gdy } j \text{ należy do } S$$

$$[2] \quad y_{ij}^D = \frac{\min y_{ij}}{y_{ij}} \quad \text{gdy } j \text{ należy do } D$$

gdzie: y_{ij} jest wartością j -tej cechy w i -tej jednostce terytorialnej (dla $i = 1, 2, \dots, k$)

S stanowi zbiór stymulant (dla $j = 1, 2, \dots, n$)

D stanowi zbiór destymulant (dla $j = 1, 2, \dots, m$)

Kolejny etap analizy obejmował obliczenie wskaźnika syntetycznego w postaci unormowanej [3]:

$$[3] \quad s_{Ui} = \frac{\sum_{j=1}^n y_{ij}^S + \sum_{j=1}^m y_{ij}^D}{n + m}$$

oraz odległości od wzorca dla poszczególnych jednostek terytorialnych (powiatów) [4]:

$$[4] \quad d_{Ui} = |1 - s_{Ui}|$$

Tabela 4. Zmienne objaśniające

Powiat	Mieszkania				Roboty remontowe, wymiana instalacji	Modernizacja, ocieplenie budynków	Średnia Kwota dodatku mieszkaniowego
	oddane do użytku		średnia powierzchnia lokalu	wyposażone w gaz sieciowy			
	ogółem	osób fizycznych					
	na 10 tys. mieszkańców		m ²	%			
Bialski	138,0	91,2	84,9	2,2	13,6	25,8	159,6
M. Biała Podlaska	254,1	66,2	70,3	44,5	197,7	61,8	156,4
Biłgorajski	116,9	88,0	90,2	17,2	7,8	9,9	189,4
M. Chełm	86,8	49,9	62,9	62,7	40,6	97,5	166,1
Chełmski	116,5	100,0	76,7	8,4	3,4	7,2	161,0
Hrubieszowski	52,6	80,6	77,5	1,8	10,0	6,2	159,0
Janowski	58,4	92,4	92,2	10,5	0,1	22,6	184,2
Krasnostawski	67,3	90,5	79,6	30,3	1,1	6,6	152,0
Kraśnicki	77,8	82,3	81,8	54,6	30,8	9,5	133,1
Lubartowski	134,3	97,2	83,1	5,0	5,5	9,9	178,6
Lubelski	272,2	93,7	97,9	39,2	9,3	12,5	176,9
M. Lublin	293,8	26,2	60,1	87,1	75,2	37,9	213,6
Łęczyński	181,6	89,9	80,9	44,2	6,3	39,3	173,6
Łukowski	122,5	95,8	84,2	30,9	1,6	15,1	171,0
Opolski	84,0	91,1	78,1	41,8	1,6	38,1	154,4
Parczewski	118,4	92,5	78,9	0,9	1,8	5,4	124,2
Puławski	148,2	61,0	73,5	61,8	23,6	12,7	175,7
Radzyński	96,6	92,1	86,3	7,1	0,9	41,1	140,2
Rycki	77,3	100,0	77,8	37,9	50,4	26,7	149,7
Świdnicki	161,3	64,1	70,5	63,3	26,6	43,4	174,4
Tomaszowski	53,9	83,0	85,7	27,7	2,3	20,7	153,2
Włodawski	132,9	93,5	76,6	0,0	6,6	34,1	166,9
Zamojski	102,6	100,0	90,2	19,8	1,0	2,9	137,7
M. Zamość	127,7	32,4	66,7	92,7	68,8	70,9	209,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Na końcu dokonano syntezy wyników analizy, porządkując powiaty województwa lubelskiego według odległości od wzorca. Kartograficzną ilustrację przestrzennego zróżnicowania warunków mieszkaniowych i sposobów ich poprawy stanowi kartogram (rys. 31).

4.2. Wyniki wielowymiarowej analizy porównawczej

Na podstawie wielowymiarowej analizy porównawczej opracowano typologię powiatów województwa lubelskiego według warunków mieszkaniowych i sposobów ich poprawy (tab. 5 i rys. 31). Wyodrębniono cztery typy powiatów:

- typ nr 1, charakteryzujący się:
 - bardzo dobrymi warunkami mieszkaniowymi pod względem wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne,
 - dobrymi warunkami biorąc pod uwagę średnią powierzchnię i zaludnienie mieszkań),
 - wysoką liczbą oddanych do użytku mieszkań ogółem z relatywnie wysokim udziałem deweloperów w efektach budownictwa mieszkaniowego,
 - a także względnie wysoką liczbą remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych, lecz jednocześnie wysoką średnią wartością dodatku mieszkaniowego,
- typ nr 2, odznaczający się:
 - bardzo dobrymi warunkami mieszkaniowymi pod względem powierzchni, zaludnienia i wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne,
 - wysoką liczbą oddanych do użytku mieszkań ogółem z dominacją budownictwa osób fizycznych w efektach budownictwa mieszkaniowego,
 - na ogół relatywnie wysoką liczbą remontów i modernizacji zasobów,
- typ nr 3:
 - o bardzo dobrych warunkach mieszkaniowych pod względem powierzchni i zaludnienia mieszkań przy ich relatywnie słabym wyposażeniu w instalacje techniczne,
 - na ogół niską liczbą robót remontowych i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
 - oraz relatywnie niską liczbą oddawanych do użytku mieszkań w warunkach dominacji budownictwa osób fizycznych w efektach budownictwa mieszkaniowego,

- typ nr 4:
 - o dobrych warunkach mieszkaniowych pod względem powierzchni i zaludnienia mieszkań przy ich relatywnie słabym wyposażeniu w instalacje techniczne, zwłaszcza gaz sieciowy,
 - na ogół niską liczbą robót remontowych i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
 - oraz relatywnie niską liczbą oddawanych do użytku mieszkań w warunkach dominacji budownictwa osób fizycznych w efektach budownictwa mieszkaniowego.

Tabela 5. Wyniki wielowymiarowej analizy porównawczej

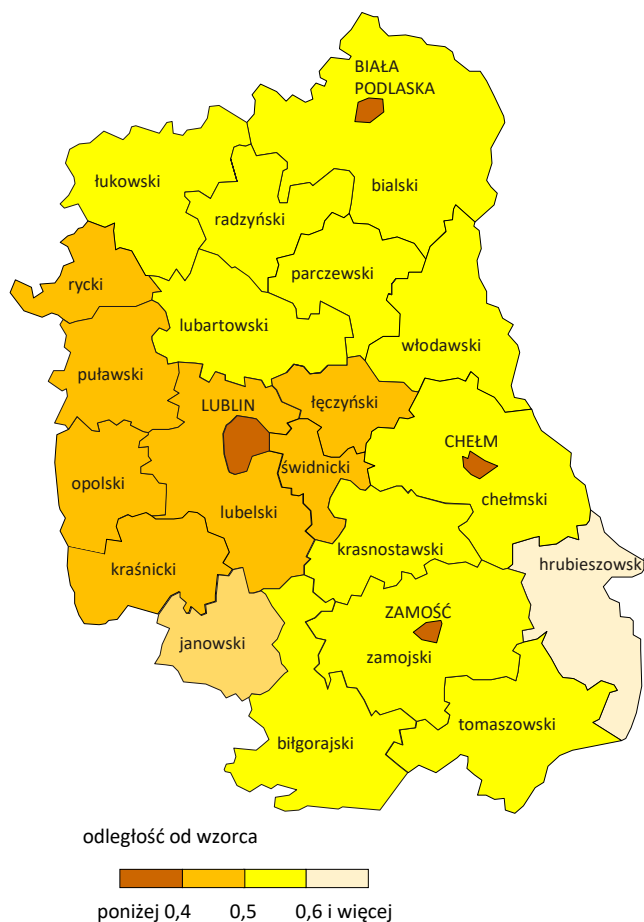
Powiat lub miasto na prawach powiatu	Typ powiatu	Odległość od wzorca
Biała Podlaska	1	0,244
Lublin	1	0,350
Chełm	1	0,374
Zamość	1	0,382
Świdnicki	2	0,426
Łęczyński	2	0,445
Rycki	2	0,457
Lubelski	2	0,460
Opolski	2	0,483
Kraśnicki	2	0,486
Puławski	2	0,492
Radzyński	3	0,524
Łukowski	3	0,527
Włodawski	3	0,529
Biały	3	0,539
Zamojski	3	0,548
Parczewski	3	0,548
Chełmski	3	0,552
Krasnostawski	3	0,556
Tomaszowski	3	0,565
Lubartowski	3	0,567
Biłgorajski	3	0,582
Janowski	4	0,601
Hrubieszowski	4	0,618

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie.

Pierwszy typ powiatów obejmuje cztery miasta: Białą Podlaską, Lublin, Chełm i Zamość. Miasta na prawach powiatu odznaczały się wysoką liczbą i zróżnicowaną strukturą własnościową oddanych do użytku mieszkań, z wysokim udziałem deweloperów w efektach budownictwa mieszkaniowego (zwłaszcza w Lublinie).

Ten sposób poprawy warunków mieszkaniowych można określić jako model rynkowy, greenfield. Dominującą rolę odgrywali w nim deweloperzy, przy czym inne podmioty, zwłaszcza spółdzielnie mieszkaniowe, podobnie jak deweloperzy budowały mieszkania przeznaczone na sprzedaż, na wolnym rynku. Inwestycje mieszkaniowe, głównie wielorodzinne, podejmowano na obszarach miast wcześniej nie zagospodarowanych, typu greenfield. Budownictwo komunalne miało w miastach marginalne znaczenie, pomimo dużego popytu na takie mieszkania. Wydaje się, że gminy nie podejmowały się budowy mieszkań komunalnych, gdyż tego typu stare zasoby stanowiły dla nich wyraźne obciążenie finansowe (wysokie koszty remontów starych zasobów i powszechne zaległości w opłatach za utrzymanie mieszkań komunalnych). Istniejące zasoby mieszkaniowe były stopniowo modernizowane (szczególnie ocieplane) i poddawane remontom, przy czym roboty remontowe dotyczyły szczególnie wymiany stolarki budowlanej i instalacji. W tej grupie powiatów zasoby mieszkaniowe charakteryzowały się bardzo dobrym wyposażeniem w instalacje techniczne, w tym gaz sieciowy. Przeciętna kwota wypłaconych przez gminy dodatków mieszkaniowych kształtowała się na wysokim poziomie, co odnosiło się zwłaszcza do miasta Lublina.

Rys. 31. Typologia powiatów województwa lubelskiego według zróżnicowania i sposobów poprawy warunków mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego w Warszawie

Drugi typ powiatów, który wyróżniono pod względem warunków mieszkaniowych i sposobów ich poprawy, obejmował powiaty: świdnicki, tęczyński, rycki, lubelski, opolski, kraśnicki i puławski, położone w środkowo-zachodniej części województwa, przez którą przebiegają główne drogi krajowe. Tworzyły ją powiaty relatywnie wysoko zurbanizowane i przyciągające działalność gospodarczą, które odznaczały się dobrym wyposażeniem lokali mieszkalnych w instalacje sieciowe oraz stopniową modernizacją mieszkań, a także robotami remontowymi. Dodatki mieszkaniowe w przeliczeniu na 1 mieszkanie objęte tego typu wsparciem kształtowały się tu na względnie wysokim poziomie. W większości powiatów tej grupy oddawano do użytku dużo mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców. W powiecie lubelskim, objętym procesami intensywnej suburbanizacji, w którym dominowało budownictwo osób fizycznych, w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców budowano niemal tyle mieszkań co w Lublinie. Dominujący tu model poprawy warunków mieszkaniowych można określić jako greenfield, lecz w odróżnieniu od typu nr 1 jest to model mieszany, z przewagą budownictwa mieszkaniowego wykonywanego na własne potrzeby przez osoby fizyczne, niekiedy systemem gospodarczym i wysokim udziałem deweloperów w efektach budownictwa mieszkaniowego.

Kolejną grupę (typ nr 3) tworzyły powiaty o charakterze wiejskim: radzyński, łukowski, włodawski, bialski, zamojski, parczewski, chełmski, krasnostawski, tomaszowski, lubartowski i biłgorajski (uszeregowane według odległości od wzorca), które charakteryzowały się małym zagęszczeniem ludności w mieszkaniach, przy ich słabym wyposażeniu w instalacje techniczne, zwłaszcza gaz sieciowy. W tej grupie powiatów słabą stroną gospodarki mieszkaniowej stanowił ograniczony zakres modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

Ostatnia grupa obejmowała peryferyjnie położone powiaty hrubieszowski i janowski, o charakterze wiejskim, w których budowano stosunkowo mało mieszkań, a warunki mieszkaniowe były, szczególnie pod względem wyposażenia w sieć gazową niekorzystne, przy czym średnia powierzchnia mieszkania kształtowała się na wysokim poziomie, chociaż zasoby mieszkaniowe relatywnie rzadko modernizowano i poddawano remontom. W obrębie typów nr 3 i 4 dominowało budownictwo domów jednorodzinnych osób fizycznych na potrzeby własne.

Akty prawne:

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, Dz.U. Nr 156, poz.1817 z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późn. zm.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.

Literatura:

Gospodarka mieszkaniowa 2014, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Hierarchia potrzeb 1943, *Teoria motywacji człowieka*, „Psychological Review”, 50, 370-396.

Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r., 2001, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Myna 2011, Gospodarka mieszkaniowa w województwie lubelskim w latach 1998-2009, Urząd Statystyczny w Lublinie, Lublin.