

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

1. Ogólna ocena sytuacji mieszkaniowej

Narodowy Spis Powszechny był przeprowadzony w 2002 r. W stosunkowo krótkim okresie 5-ciu lat nie nastąpiły istotne zmiany w stanie zasobów mieszkaniowych i sytuacji mieszkaniowej ludności. W tym czasie liczba ludności nie zwiększyła się, a nawet uległa niewielkiemu zmniejszeniu. Liczba mieszkań zwiększyła się o ponad 500 tys., co skutkowało zwiększeniem zasobów mieszkaniowych o niecałe 5%. Struktura jakościowa zasobów mieszkaniowych związana z wyposażeniem w instalacje techniczno-sanitarne w podziale na miast i wieś została przedstawiona w tabeli 1. Szacuje się, że na koniec 2007 r. ponad 95% mieszkań było wyposażonych w wodociąg (w miastach 99%), blisko 88% w ustęp spłukiwany (w miastach prawie 95%), a prawie 78% (w miastach około 85%) w centralne ogrzewanie. Z danych NSP 2002 wynika, że najlepiej pod względem wyposażenia w instalacje wygląda sytuacja w zasobach spółdzielni mieszkaniowych i TBS, natomiast najgorzej w zasobach komunalnych.

Tab.1: Mieszkania według wyposażenia w instalacje – stan na koniec 2007 r. ^{1/}

Wyszczególnienie	Ogółem (w mln)	Z tego wyposażone (w %) :				
		wodociąg	ustęp spłukiwany	łazienkę	centralne ogrzewanie	gaz sieciowy
Ogółem	13,0	95,3	87,8	86,7	77,6	55,6
Miasto	8,7	99,0	94,9	92,6	84,8	74,2
Wieś	4,3	87,7	73,4	74,7	63,5	17,8

^{1/} szacunki IRM w oparciu o dane GUS

Z około 13 mln mieszkań ponad 59% z nich należy do osób fizycznych (w miastach ponad 42%). Zwiększenie udziału mieszkań w grupie osób fizycznych wynika nie tylko z rozmiarów realizowanych inwestycji mieszkaniowych, ale również sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych i zakładów pracy. Zmniejsza się natomiast udział mieszkań spółdzielni mieszkaniowych (tylko 26,5%, w tym w miastach 39%) i komunalnych (ogółem niecałe 10%, a w miastach niewiele ponad 13%) (tab. 2).

Tab. 2: Mieszkania według form ich własności – stan na koniec 2007 r.^{1/}

Rok	Ogółem (w mln)	Z tego według form własności (w %) :					
		osób fizycznych	spółdzielni mieszk.	komunalne	zakładów pracy	TBS	pozostałe
Ogółem	13,0	59,1	26,5	9,6	2,9	0,6	1,3
Miasto	8,7	42,1	39,0	13,4	3,0	0,8	1,7
Wieś	4,3	93,7	1,3	2,0	2,6	0,0	0,4

^{1/} szacunki IRM w oparciu o dane GUS

Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w Polsce w 2007 r. w podziale na miasto i wieś zostały przedstawione w tablicy 3. W przeciągu ostatnich pięciu latach nastąpiła poprawa wszystkich wskaźników obrazujących sytuację mieszkaniową w kraju.

Tab.3: Podstawowe wskaźniki sytuacji mieszkaniowej – stan na koniec 2007 r.^{1/}

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Przeciętna powierzchnia mieszkania w m ²	Przeciętna powierzchnia mieszkania na osobę w m ²	Przeciętna liczba izb w mieszkanium	Przeciętna liczba osób w mieszkanium
Ogółem	341,2	69,5	23,6	3,7	2,92
Miasto	373,4	61,7	23,0	3,5	2,66
Wieś	290,5	85,6	24,4	4,1	3,43

^{1/} szacunki IRM w oparciu o dane GUS

2. Budownictwo mieszkaniowe

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2007 r. oddano do użytku w Polsce 133,8 tys. mieszkań, tj. o około 16% więcej niż w roku 2006. Z tego w budynkach indywidualnych 71,6 tys. mieszkań (o 24,3% więcej), a w wielorodzinnych 52,2 tys. (o 8,0% więcej). W miastach oddano do eksploatacji 88,4 tys. mieszkań, tj. o 10,4% więcej, a na wsi 45,4 tys. mieszkań, tj. o 29,3% więcej niż w 2006 r.

W porównaniu do 2006 r., w roku 2007 nastąpiły zmiany strukturalne inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Polegały one na wzroście udziału budownictwa osób fizycznych (z 50,0 do 53,5%) oraz deweloperów (z 33,0% do 34,1%). Natomiast zmalał udział budownictwa spółdzielczego (z 7,8% do 6,1%), TBS (z 5,2% do 4,0%) oraz komunalnego (z 3,8% do 1,9%).

Powierzchnia budowanych mieszkań w domach wielorodzinnych od lat kształtuje się na relatywnie niskim poziomie, chociaż w 2007 r. przekroczyła 63 m² p.u. Średnia wielkość mieszkań budowanych przez osoby fizyczne utrzymuje się od kilku lat na tym samym poziomie 140 – 143 m² p.u.

Dominującą metodą wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkalnych była metoda tradycyjna udoskonalona. Metodą tą w 2007 r. wybudowano około 76% ogólnej kubatury budynków, tj. mniej niż w poprzednim roku o około 3%. Na drugim miejscu była metoda monolityczna, którą zbudowano 20% mieszkań tj. o około 3% więcej niż w roku poprzednim.

W 2007 r. przeciętny cykl budowy domów wielorodzinnych trwał 26,3 miesiąca i był o 2,2 miesiąca dłuższy od cyklu z roku poprzedniego. Okres między rozpoczęciem budowy domu indywidualnego i datą zgłoszenia oddania go do eksploatacji wynosił w 2007 r. nadal około 6 lat (prawie 74 miesiące).

Bardzo pozytywnym objawem w 2007 r. był znaczący wzrost rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych. Według danych GUS w 2007 r. rozpoczęto budowę ponad 185 tys. mieszkań, to jest o 47 tys. więcej niż w 2006 r. Ten wielki przyrost był przede wszystkim spowodowany aktywnością deweloperów, którzy rozpoczęli budowę blisko 79 tys. mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego, tj. o ponad 48% więcej niż przed rokiem.

W stosunku do 2006 r. rozmiary budownictwa mieszkaniowego wzrosły aż w czternastu spośród szesnastu województw, a tylko w dolnośląskim i małopolskim utrzymały się na tym samym poziomie. W 2007 r. najwięcej mieszkań do eksploatacji oddano w województwie mazowieckim – 30,2 tys., na drugim miejscu znalazło się województwo wielkopolskie – 14,3 tys., na trzecim małopolskie – 12,4 tys., a na czwartym pomorskie – 11,7 tys. Najmniej mieszkań oddano do użytku w województwie opolskim – 1,4 tys., a następnie w województwach : świętokrzyskim – 2,3 tys. i lubuskim – 3,2 tys.

Pod względem nasilenia budownictwa tj. liczby wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców, do grupy o stosunkowo dużym nasileniu (więcej niż 5 mieszkań) można zaliczyć tylko dwa województwa : mazowieckie i pomorskie. Również wskaźnik liczby budowanych mieszkań na 1000 zawieranych małżeństw najlepiej wyglądał w tych dwóch województwach (ponad 700 mieszkań). W Polsce w 2007 r. średni wskaźnik wyniósł 537 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw.

Niestety w 2007 r. znacznemu pogorszeniu uległa sytuacja w zakresie zakończonych inwestycjach infrastruktury komunalnej. Nastąpiło zmniejszenie długości sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłej oddanych do użytku. Nieco lepiej wyglądała sytuacja jeśli chodzi o sieci infrastruktury komunalnej, których budowę rozpoczynano. Wzrosła średnia dla miast długość rozpoczętej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Udział podmiotów prywatnych w budowie infrastruktury komunalnej był raczej symboliczny i dotyczył w przypadku 3 miast opłat adiacenckich oraz w 1 przypadku bezpośredniego udziału.

Brak uzbrojonych terenów pod budownictwo mieszkaniowe w połączeniu z brakiem w wielu miastach planów zagospodarowania przestrzennego, może ograniczyć tempo wzrostu budownictwa mieszkaniowego w najbliższych kilku latach.

3. Koszty i finansowanie mieszkalnictwa

W 2007 roku na cele mieszkaniowe wydatkowano z budżetu państwa 1197,2 mln zł (bez dotacji na budownictwo i remonty prowadzone przez MON i MSW). Była to kwota wyższa niż w 2006 r. o blisko 185 mln zł, tj. o ponad 18%. Wzrost wydatków na cele mieszkaniowe w 2007 r. był głównie spowodowany znaczącym wzrostem wydatków na fundusz dopłat do kredytów o stałej stopie (o 155 mln zł) oraz na fundusz termomodernizacji (o 125 mln zł). Uległy natomiast obniżeniu wydatki na Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (o 73 mln zł) oraz wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych (o 50 mln zł). W 2007 r. minimalnie zwiększył się udział wydatków na sferę mieszkaniową w wydatkach budżetu państwa do 0,47% (wzrost o 0,02%), natomiast w produkcie krajowym brutto wydatki te pozostają od kilku lat na tym samym poziomie 0,10%.

W 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego wartość przyznanych kredytów wzrosła o około 60 %, w którym banki udzieliły ponad 311 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną sumę około 60 mld zł. Było to kwota o około 34% więcej niż w 2006 r. Przeciętna wysokość udzielonego kredytu indywidualnego w 2007 r. wynosiła około 182 tys. zł. i była wyższa niż w roku 2006 o około 18 tys. zł. Stan zadłużenia klientów indywidualnych z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec 2007 r. około 104 mld zł i był wyższy niż w roku poprzednim o około 33%. Stan zadłużenia kredytobiorców instytucjonalnych wynosił w tym czasie około 10 mld. zł. i był wyższy niż w roku poprzednim o prawie 19%. Łączne zadłużenie wyniosło blisko 114 mld. zł. i wzrosło w stosunku do 2006 r. o 31%.

Koszty budowy mieszkań spółdzielczych oddanych do eksploatacji w domach wielorodzinnych w 2007 r. wynosiły średnio ponad 2500 zł za 1m² i w stosunku do roku poprzedniego były wyższe średnio o około 5%. Przeciętne koszty budowy 1m² mieszkania TBS wynosiły również ponad 2500 zł., co oznaczało wzrost w stosunku do 2006 r. o około 20%. Koszty budowy 1 m² mieszkania komunalnego w 2007 r. kształtowały się w wysokości od 1800 zł do blisko 3400 zł. W przypadku deweloperów koszty 1 m² mieszkania kształtowały się od około 2300 zł do ponad 2800 zł. Szacuje się, że w największych aglomeracjach koszty mogły wynosić w granicy 3500 – 4500 zł. za 1 m² p.u. Z przeprowadzonych szacunkowo obliczeń wynika, że zysk inwestora realizującego mieszkania na sprzedaż kształtował się w granicy od 20 do nawet 50% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego.

W 2007 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego notuje się już nie tak znaczny wzrost cen kupna/sprzedaży zarówno mieszkań, jak i działek budowlanych. Podobnie jak i w latach ubiegłych, występują jednak dość znaczne rozpiętości między cenami najniższymi i najwyższymi.

Po kilku latach znacznie wyraźnego wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym, na koniec 2007 r. dało się zaobserwować niewielkie przyhamowanie tego wzrostu. Zainteresowanie jednak mieszkaniami na rynku wtórnym rośnie z roku na rok. Tak samo jak w roku poprzednim, najbardziej poszukiwanymi na rynku były nadal mieszkania mniejsze najczęściej dwu pokojowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 50 m².

4. Obrót nieruchomościami mieszkalnymi

Według danych monitoringu rynku nieruchomości IRM, opierających się o liczbę aktów notarialnych składanych w sądach apelacyjnych i przesyłanych do Ministerstwa Sprawiedliwości szacuje się, że w 2007 r. w miastach dokonano blisko 301 tys. transakcji na rynku nieruchomości (o blisko 11% więcej niż w 2006 r.). Z tej liczby około 72 tys., tj. około 24% stanowiły transakcje sprzedaży mieszkań, należących do gmin oraz Skarbu Państwa. Były to zatem transakcje o charakterze pozarynkowym. Pozostałe około 229 tys. miało charakter transakcji rynkowych.

Podobnie jak w odniesieniu do roku poprzedniego, trudno jest jednoznacznie ocenić, ile z nich dotyczyło rynku pierwotnego, a ile rynku wtórnego. W 2007 r. na rynku pierwotnym znajdowało się około 46 tys. mieszkań wybudowanych przez deweloperów i około 8 tys. mieszkań wybudowanych przez spółdzielnie, które faktycznie również pełnią rolę dewelopera. Ponadto wybudowano około 30 tys. mieszkań w budynkach indywidualnych. Brak jest informacji, ile z nich wybudowano na sprzedaż przez deweloperów, a w jakim procencie inwestorami byli przyszli użytkownicy. Od kilku lat zauważalnym zjawiskiem jest budowanie przez deweloperów osiedli domów indywidualnych na obrzeżach dużych miast. Jeżeli przyjąć założenie, że na rynku pierwotnym znalazło się około 25% z 30 tys. wzniesionych w 2007 r. domów indywidualnych, to stanowi to około 8 tys. Po dodaniu do poprzednich 54 tys., otrzymujemy około 62 tys. transakcji mieszkań na rynku pierwotnym. Oznacza to, że pozostałe około 167 tys. transakcji mieszkań dotyczyło rynku wtórnego.

Wydaje się, że w najbliższych latach średnioroczna liczba transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w miastach utrzyma się na poziomie około 300 tys. Można oczekiwać dalszego zmniejszania się liczby transakcji pozarynkowych, związanych z zakupem mieszkań od Skarbu Państwa oraz gmin i zakładów pracy przez ich najemców (w miarę wyprzedaży lokali o współczesnym standardzie). Wydaje się, że w warunkach

przewidywanej stagnacji w budownictwie mieszkaniowym, udział transakcji na rynku pierwotnym utrzyma się na obecnym poziomie. W dalszym ciągu najwięcej transakcji będzie odbywało się na rynku wtórny.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W 2007 r. przeciętne stawki czynszów w zasobach komunalnych wzrosły z 2,79 zł do 2,94 zł za 1m² mieszkania miesięcznie, tj. o około 5%. Spośród 22 badanych miast w połowie z nich nastąpiły zmiany w poziomie średnich opłat czynszowych. Średnie stawki czynszu w dalszym ciągu osiągają poziom około 1,2 – 1,3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (przy przyjęciu średniego kosztu odtworzenia w wysokości 2900 zł.). W przypadku stawek czynszu obowiązujących w lokalach o współczesnym standardzie kształtowały się od 2,21 zł do 5,29 zł na 1 m² p. u. miesięcznie, przy średniej stawce dla tej kategorii lokali wynoszącej 3,71 zł. (niewiele ponad 1,5% kosztu odtworzenia).

W zasobach spółdzielczych średnia opłata eksploatacyjno-remontowa w skali roku wzrosła z 2,52 zł do 2,59 zł za 1m² p.u. miesięcznie tj. o niecałe 3%. Czynsze za mieszkania w TBS wynoszące średnio w 2006 r. 7,21 zł wzrosły do 7,36 zł za 1m² p.u. miesięcznie, tj. około o 2%. Stanowiło to około 3,1% średniego kosztu odtworzenia. W zasobach zakładów pracy średni czynsz wzrósł o około 3% i wynosił 3,12 zł. za 1 m² p.u. miesięcznie (około 1,3% kosztu odtworzenia), natomiast w budynkach prywatnych średni czynsz kształtował się w wysokości 5,90 zł. (2,4% kosztu odtworzenia) i wzrósł średnio o około 14%.

Poza czynszem, mieszkańcy płacą świadczenia pokrywające koszty zimnej wody, odprowadzenie ścieków i wywozu nieczystości, a także opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę. Porównując poziom średnich opłat za świadczenia należy podkreślić, że w stosunku do 2006 r. opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków wzrosły średnio w granicy 4 – 6%, a za wywóz śmieci w granicy 9 – 10%. Opłaty za c.o. i c.c.w. w zasobach gminnych jednostek mieszkaniowych utrzymały się na tym samym poziomie. W spółdzielniach zmniejszyły się średnie opłaty za c.o. oraz nieco zwiększyły opłaty za c.c.w.

W 2007 r. w zasobach komunalnych miesięczna opłata całkowita za wynajmowany lokal mieszkalny o powierzchni 50 m² z pełnym wyposażeniem w instalacje zamieszkały przez 3-osobową wynosiła przeciętnie 525 zł. W tym samym roku w spółdzielczych lokalach mieszkalnych opłata ta za porównywalne mieszkanie wynosiła przeciętnie zaledwie 436 zł. Na tym tle wyższe były średnie opłaty za mieszkanie w zasobach zakładów pracy (przeciętnie 543 zł.), a za podobne mieszkanie w TBS (łącznie ze spłatą kredytu) trzeba było przeciętnie zapłacić 558 zł. W przypadku domów prywatnych czynszowych przeciętna opłata miesięczna wynosiła już 734 zł.

W dalszym ciągu większość miast prowadziło bardzo pasywną politykę czynszową. Skutkowało to przede wszystkim zbyt niskimi nakładami na techniczne utrzymanie, mimo coraz wyższych dotacji z budżetów gmin. Efektem tego była ponad 40% luka remontowa

w komunalnych zasobach mieszkaniowych. Nieco większa luka (około 50%) występowała w zasobach zakładów pracy. Na tym tle niewiele ponad 20% lukę remontową istniejącą w zasobach spółdzielczych może ocenić pozytywnie. W dalszym ciągu, pomimo istotnej poprawy, największa luka remontowa (średnio prawie 70%) występowała w budynkach prywatnych czynszowych.

6. Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych

W 2007 r. w miastach monitorowanych sprzedano ponad 3 tys. mieszkań komunalnych. Przeciętna cena po jakiej sprzedano lokale komunalne w zł za 1 m² p.u. wynosiła 1700 zł., z czego najwyższa to 3200 zł, a najniższa 690 zł. Są to jednak ceny 1 m² p.u. mieszkania wycenione przez biegłego przed bonifikatą. Z reguły suma bonifikat dla najemców lokali wynosiła średnio 90% wartości ich wyceny. Oznacza to, że najemcy przeważnie kupowali komunalne lokale mieszkalne za około 10% ich ceny rynkowej.

W 2007 r. w badanych miastach sprzedano około 5% ogółu komunalnych lokali mieszkalny (o 2 punkty procentowe więcej niż w 2006 r.). W skali kraju prywatyzacja mogła dotyczyć około 40 – 45 tys. mieszkań należących do gmin. Podobna sytuacja występuje w zasobach zakładowych. Według GUS w latach 2002 - 2006 średniorocznie sprzedawano około 20 tys. mieszkań należących do poszczególnych zakładów pracy. Ponieważ sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych i zakładów pracy ich dotychczasowym najemcom nie ma charakteru transakcji rynkowych, ogólną kwotę ich zakupu można szacować na około 500 - 550 mln zł. Możliwe jest jednak sprzedanie tych lokali w przyszłości na wolnym rynku po około 2000 - 2500 zł. za 1 m² p.u. mieszkania, co może stanowić wartość około 6,0 - 6,5 mld złotych.

W przypadku większości zakładów pracy nie ma racjonalnych argumentów przemawiających za posiadaniem przez nie własnych zasobów mieszkalnych. Wyjątkiem może być jedynie służba zdrowia, oświata, służby mundurowych itp. Istniejąca prywatyzacja lokali mieszkalnych w tej formie zasobów wydaje się zjawiskiem pozytywnym i nieodwracalnym. Udział zasobów zakładów pracy będzie się systematycznie zmniejszał, aż do osiągnięcia niezbędnego minimum.

Polityka prywatyzacyjna za wszelką cenę w odniesieniu do lokali komunalnych skutkuje pogorszeniem struktury jakościowej zasobu gminy (najwięcej sprzedaje się mieszkań o najwyższym standardzie). Tym bardziej, że środki z prywatyzacji lokali z reguły są wykorzystywane poza sferą gospodarki mieszkaniowej. W dłuższym okresie może to znacznie utrudnić prowadzenie prawidłowej polityki lokalowej na szczeblu lokalnym (między innymi z uwagi na dużo niższy odzysk lokali). Należy podkreślić, że w skali roku odzysk ten jest dwukrotnie mniejszy niż liczba sprzedanych mieszkań komunalnych.

7. Przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych

Na koniec 2007 r. w badanych zasobach spółdzielczych około 73% lokali mieszkalnych użytkowanych jest na zasadach własnościowych, niecałe 18% na zasadach lokatorskich i już ponad 9% ogółu lokali mieszkalnych posiada status odrębnej własności. Należy podkreślić, że dużo wyższy udział mieszkań o statusie odrębnej własności posiadają spółdzielnie z miast średnich (około 13%) i z miast małych (prawie 12%) niż z miast dużych (tylko około 6%). Liczba wniosków złożonych w 2007 r. o przekształcenie lokalu w odrębną własność przekroczyła 20%, przy czym najwięcej wniosków złożona w spółdzielniach z miast najmniejszych (prawie 28%) a najmniej w miastach największych (tylko około 14%). Oznacza to, że najbliższym czasie mieszkania spółdzielcze o statusie wyodrębnionej własności będą stanowiły około 30% ogółu lokali. Jedną z głównych przeszkód wyodrębniania własności lokali, obok nieuregulowanej sytuacji w zakresie własności gruntów, jest konieczność sprostania wymogom finansowym stawianym przez poszczególne zarządy spółdzielni (np. opłaty manipulacyjne, konieczność zwrotu kosztów remontów przeprowadzonych w budynku itp.).

Z prowadzonych przez Instytut wieloletnich badań wynika, około 75 – 80% spółdzielni mieszkaniowych działa w miarę efektywnie. Efektem tego są niskie jednostkowe koszty administracji i zarządu (niższe niż w gminnych jednostkach mieszkaniowych średnio o około 25%) oraz relatywnie wysokie nakłady na techniczne utrzymanie (luka remontowa z reguły nie przekracza 20%). Wydaje się, że nieuchronna likwidacja mieszkań lokatorskich oraz postępujący wzrost udziału mieszkań o statusie odrębnej własności skutkować będą tworzeniem się wspólnot mieszkaniowych funkcjonujących poza strukturami organizacyjnymi spółdzielczości mieszkaniowej.

Z badań przeprowadzonych w 2007 r. dotyczących wysokości i struktury zatrudnienia w spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że w badanej grupie jednostek na 1 zatrudnionego pracownika umysłowego przypadało około 6,6 tys. m² p.u., natomiast na 1 zatrudnionego pracownika fizycznego 5,3 tys. m² p.u. Stosunkowo wysokie zatrudnienie w grupie pracowników fizycznych jest efektem dużo mniejszego niż w gminnych jednostkach mieszkaniowych korzystania przez spółdzielnie z usług zewnętrznych, związanych z utrzymaniem czystości oraz konserwacjami i remontami bieżącymi. Szacuje się, że w 2007 r. w gospodarce zasobami spółdzielni mieszkaniowych zatrudnionych było około 58 tys. osób, z tego około 26 tys. na stanowiskach pracowników umysłowych i około 32 tys. na stanowiskach pracowników fizycznych.

8. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

Dokonujące się zmiany w strukturze własnościowej komunalnych zasobów mieszkaniowych w coraz większym stopniu wpływają na zmianę sposobu gospodarowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności gminy. Na koniec 2007 r. już około 27% wspólnot z badanych miast (w tym 2% w samym 2007 r.) zrezygnowało z administracji komunalnych jednostek mieszkaniowych. Szczególnie zjawisko to można zaobserwować w grupie miast ponad 100 tys. mieszkańców (dotyczy to aż 33% wspólnot). W miastach tych administrację przejęły wyspecjalizowane w tym zakresie firmy. Zdecydowana większość decyzji w zakresie zmiany sposobu zarządzania przyjęta została na podstawie uchwały, a tylko w niewielkim stopniu w formie aktu notarialnego. Część wspólnot z miast średnich i małych prowadzi administrację we własnym zakresie, wykorzystując posiadane licencje na zarządzanie przez niektórych właścicieli lokali.

W stosunku do 2006 r., średnia wysokość zaliczki mieszkaniowej wzrosła w 2007 r. o około 6% i wynosiła 2 zł na 1 m² p.u. miesięcznie. Spośród 22 badanych miast, w 17 wzrosły średnie zaliczki (w tym w pięciu miastach w znaczącym stopniu), w 2 pozostały na niezmiennym poziomie, natomiast w 3 przypadkach uległy obniżeniu. Niski poziom zaliczek mieszkaniowych miał swój wpływ na poziom istniejących zaległości w opłatach. Przeciętna skala zaległości w opłatach na koszty zarządu nieruchomością wspólną była stosunkowo niewielka, a tylko w kilku przypadkach przekroczyła poziom 10%. W badanej grupie miast średnie zaległości w skali roku nie były większe niż 4 – 5%.

Wydaje się, że postępujące zmiany strukturalne w sposobie administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych są zjawiskiem korzystnym dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Istniejąca konkurencja w tym zakresie dotyczy w szczególności dużych miast, w których występuje już w miarę dobrze rozwinięty rynek na ten rodzaj usług. Sporym zagrożeniem dla prawidłowej działalności wspólnot mieszkaniowych jest odkładanie przez właścicieli na termin późniejszy niezbędnych remontów w budynkach. Od szeregu lat nakłady na techniczne utrzymanie były średnio o około 25 – 30% niższe niż w komunalnych zasobach mieszkaniowych. W dłuższym okresie skutkować to będzie postępującą dekapitalizacją budynków wspólnot mieszkaniowych.

9. Zmiany strukturalne w jednostkach zarządzających zasobami mieszkaniowymi gmin

Jednym z podstawowych celów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w warunkach gospodarki rynkowej powinno być :

- tworzenie warunków dla wysokiej jakości usługi zarządzania i administrowania, przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu gminy i użytkowników lokali,

- optymalizowaniu kosztów własnych administracji mieszkaniowych oraz przeznaczenie uzyskanych w ten sposób oszczędności na poprawę stanu technicznego zasobu,
- umożliwienie użytkownikom łatwego kontaktu z administratorem,
- zapewnienie wysokiej dyscypliny finansowej oraz skutecznej działalności zarządcy.

Z prowadzonych badań wynika, że w ostatnim okresie w sferze zmian strukturalnych gminnych jednostek mieszkaniowych brak było przekształcania zakładów budżetowych oraz jednostek budżetowych w spółki gminy. W 2007 r. w badanej grupie miast 55% jednostek mieszkaniowych, to zakłady budżetowe lub jednostki budżetowe. Pozostałe 45% funkcjonowało w formie spółek gminy.

Realizowanie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwia władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności. Natomiast słabą stroną zakładu budżetowego jest bez wątpienia niższa jego efektywność, gdyż nie jest nastawiony na kalkulację kosztów, a jego wynik gospodarczy (zysk lub strata) wchodzi do bilansu budżetu rocznego gminy. W przypadku jednoosobowych spółek gminy zachowana jest duża autonomia i swoboda podejmowania decyzji. Stwarza to zwykle warunki i bodźce do większej aktywności oraz poprawy efektywności gospodarowania. Potwierdzają to również prowadzone od wielu lat badania. Z reguły w zakładach budżetowych jednostkowe koszty administracji i zarządu są wyższe niż w spółkach gminy o około 15 – 20%. Oznacza to, że efektywność wydatkowania środków finansowych w tej formie zarządzania zasobami jest nieco niższa.

Z przeprowadzonej analizy wysokości i struktury zatrudnienia w gminnej gospodarce mieszkaniowej wynika, że w badanych jednostkach na 1 zatrudnionego pracownika umysłowego przypadło średnio około 4,5 tys. m² p.u., natomiast na 1 zatrudnionego pracownika fizycznego średnio 10,8 około tys. m² p.u. Relatywnie niskie zatrudnienie w grupie pracowników fizycznych wynika z coraz częstszego korzystania z usług zewnętrznych, związanych z utrzymaniem czystości oraz konserwacją i remontami bieżącymi. Szacuje się, że w 2007 r. w gminnej gospodarce mieszkaniowej zatrudnionych było około 33 tys. osób, z tego około 23 tys. osób na stanowiskach pracowników umysłowych i około 10 tys. osób na stanowiskach pracowników fizycznych.

10. Społeczne aspekty mieszkalnictwa

Szacuje się, że wydatki gospodarstw domowych w 2007 r. w przeliczeniu na 1 osobę w stosunku do 2006 r. wzrosły o prawie 7%. Z tego w gospodarstwach pracowniczych o około 6%, natomiast w gospodarstwach emerytów i rencistów o około 8%. W tym samym czasie wydatki w gospodarstwach pracowniczych za użytkowanie mieszkania i nośniki

energii w przeliczeniu na 1 osobę wzrosły średnio o około 5%, natomiast w gospodarstwach emerytów i rencistów o prawie 7%.

Od czterech lat gminy ponoszą wszelki koszty wydatków związanych z wypłatą dodatków mieszkaniowych. W 2007 r. w badanych miastach udział gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe w ogólnej liczbie mieszkań wyniósł 5,5%, co oznaczało niższy udział o 1,8 punktu procentowego w porównaniu z badaniem 2006 r. Średnia wysokość miesięcznych dodatków mieszkaniowych wypłaconych w grudniu 2007 r. wynosiła 143 zł i była niższa w porównaniu z tą sprzed roku o 5 zł tj. o około 3%. W 2007 r. najwyższe dodatki mieszkaniowe otrzymali mieszkańcy budynków TBS – 168 zł, następnie mieszkańcy domów zakładowych – 155 zł, najemcy mieszkań komunalnych – 153 zł., zamieszkujący mieszkania osób fizycznych – 150 zł. Najmniej otrzymali mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych – 129 zł.

W porównaniu z rokiem poprzednim, średnia wysokość dodatków mieszkaniowych była niższa we wszystkich formach zasobów mieszkaniowych, ale najbardziej spadła w zasobach zakładowych. Niższe wypłaty dodatków mieszkaniowych we wszystkich formach zasobów mieszkaniowych są między innymi wynikiem pasywnej polityki czynszowej gmin.

Struktura wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zależności od formy zasobów mieszkaniowych kształtowała się następująco : spółdzielcze – 38,9%, komunalne – 38,7%, osób fizycznych – 18,4%, zakładowe – 2,0% TBS – 1,4% i pozostałe – 0,6%.

Niektóre z badanych miast (było ich w sumie 11) podjęły uchwały o obniżeniu wskaźnika decydującego o wysokości wypłacanych dodatków (ustawowe 70 %). Wszystkie miasta stwierdziły, że były w stanie w pełni pokryć potrzeby finansowe z tytułu wypłaty dodatków mieszkaniowych.

Wysokość wypłacanych dodatków mieszkaniowych związana jest również z polityką czynszową, jak jest prowadzona na szczeblu gminy. Niski poziom czynszów obowiązujących w wielu miastach (średnio 1,5 – 1,8% kosztu odtworzenia) skutkuje niższymi wypłatami dodatków w stosunku do ponoszonych obciążeń przez gospodarstwa domowe, szczególnie zamieszkujące zasoby prywatne czynszowe oraz pewną część zasobów spółdzielczych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że w dalszym ciągu gminy nie zawsze dbają o sprawdzenie prawidłowości danych zawartych we wnioskach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, jak również nie w pełni korzystają z praw do przeprowadzania wywiadów środowiskowych. W 2007 r. w badanych miastach wstrzymano 0,4% z ogólnej liczby wypłacanych dodatków, z uwagi na zaleganie z opłatami co najmniej dwa miesiące.

11. Informacje dodatkowe

Informacje dodatkowe dotyczą liczby mieszkań pochodzących z odzysku, z budownictwa komunalnego oraz z adaptacji obiektów. Także pokazania liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkania komunalne, socjalne i TBS. Ponadto ustalenia liczby pustostanów oraz transakcji pozarynkowych gminy w zakresie sprzedaży lub przekazania

PODSTAWOWE INFORMACJE O MIESZKALNICTWIE

w użytkowanie wieczyste działek pod budownictwo mieszkaniowe. Również przedstawienia wysokości stawek podatku od nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych w 2007 r. (tab. A, B i C).

Tab. A: Informacje dodatkowe dotyczące gminnej gospodarki mieszkaniowej w 2007 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego w miastach :		
		powyżej 100 tys. mieszk.	25-100 tys. mieszk.	poniżej 25 tys. mieszk.
Mieszkania z odzysku	1534	1123	310	101
Mieszkania z budownictwa komunalnego	276	201	75	-
Mieszkania z adaptacji obiektów	110	90	19	1
Liczba pustostanów	962	912	48	2
Oczekujący na mieszkanie komunalne	6580	5145	1115	320
Oczekujący na mieszkanie socjalne	8816	7140	1573	103
Oczekujący na mieszkanie TBS	13330	12773	507	50

Z tabeli A wynika, że w 2007 r. w badanych 22 miastach odzyskano z zasobu komunalnego ponad 1,5 tys. mieszkań. W tym czasie gminy sprzedały około 3 tys. mieszkań. Równocześnie wybudowano 276 mieszkań komunalnych oraz uzyskano z adaptacji innych obiektów kolejne 110 lokali.

Liczba pustostanów istniejących na koniec 2007 r. to niecałe 1000 lokali. Z reguły były one w krótkim czasie remontowane i zasiedlane według sporządzonych przez władze lokalne list oczekujących na mieszkanie.

W badanych miastach liczba gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie komunalne wynosiła blisko 6,6 tys., na mieszkanie socjalne ponad 8,8 tys., a na mieszkanie TBS ponad 13,3 tys. Ekstrapolując uzyskane wyniki na ogół miast można szacować, że w skali kraju potrzeby w odniesieniu do mieszkań komunalnych wynoszą około 53 tys. lokali, mieszkań socjalnych ponad 70 tys. lokali i mieszkań TBS prawie 100 tys. lokali. Na koniec 2007 r. łączne potrzeby mieszkań wynajmowanych o czynszu regulowanym można szacować na około 223 tys. lokali.

W przypadku stawek podatku od nieruchomości mieszkaniowych, niezależnie od wielkości miasta, kształtowały się one na podobnym poziomie i wynosiły średnio od 0,49 do 0,51 zł za 1 m². W odniesieniu do stawek podatku od nieruchomości gruntowych były nieco większe różnice i w zależności od wielkości miasta wynosiły średnio od 0,16 do 0,21 zł za 1 m² (tab. B).

Tab. B. Stawki podatku od nieruchomości mieszkaniowych i gruntowych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Stawki (w zł za 1 m ²)	W miastach :		
		pow. 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.
Od nieruchomości mieszkaniowych	najwyższe	0,57	0,54	0,56
	średnie	0,51	0,49	0,50
	najniższe	0,40	0,45	0,42
Od nieruchomości gruntowych	najwyższe	0,34	0,25	0,25
	średnie	0,21	0,18	0,16
	najniższe	0,09	0,13	0,12

W 2007 r. transakcje pozarynkowe gminy w zakresie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste działek pod budownictwo mieszkaniowe zamknęły się liczbą 118. W sumie dotyczyło to 8 z 22 badanych miast. Około 83% z nich przeprowadzono w miastach średniej wielkości i w zdecydowanej większości (ponad 70%) dotyczyły osób fizycznych (tab. C).

Tab. C. Liczba transakcji gminy w zakresie działek budowlanych w 2007 r.

Transakcje pozarynkowe	Ogółem	Z tego w miastach :		
		powyżej 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.
Razem	118	10 ^{1/}	98 ^{2/}	10 ^{3/}
TBS	5	-	3	2
Spółdzielnie	1	-	1	-
Deweloperzy	11	-	9	2
Osoby fizyczne	101	10	85	6

^{1/} dotyczy 1 miasta

^{2/} dotyczy 5 miast

^{3/} dotyczy 2 miast

Spośród 22 badanych miast w 17 z nich (77%) są opracowane wieloletnie programy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, natomiast 10 z nich (45%) posiada strategię rozwoju mieszkalnictwa. W większości przyjętych do realizacji strategii rozwoju gmin została uwzględniona problematyka mieszkalnictwa.



Ryc.1. Rozmieszczenie miast monitorowanych w 2007 r. (badanie podstawowe)