

UWARUNKOWANIA SEKTORA MIESZKANIOWEGO W LATACH 2005-2013

1. Uwagi wstępne

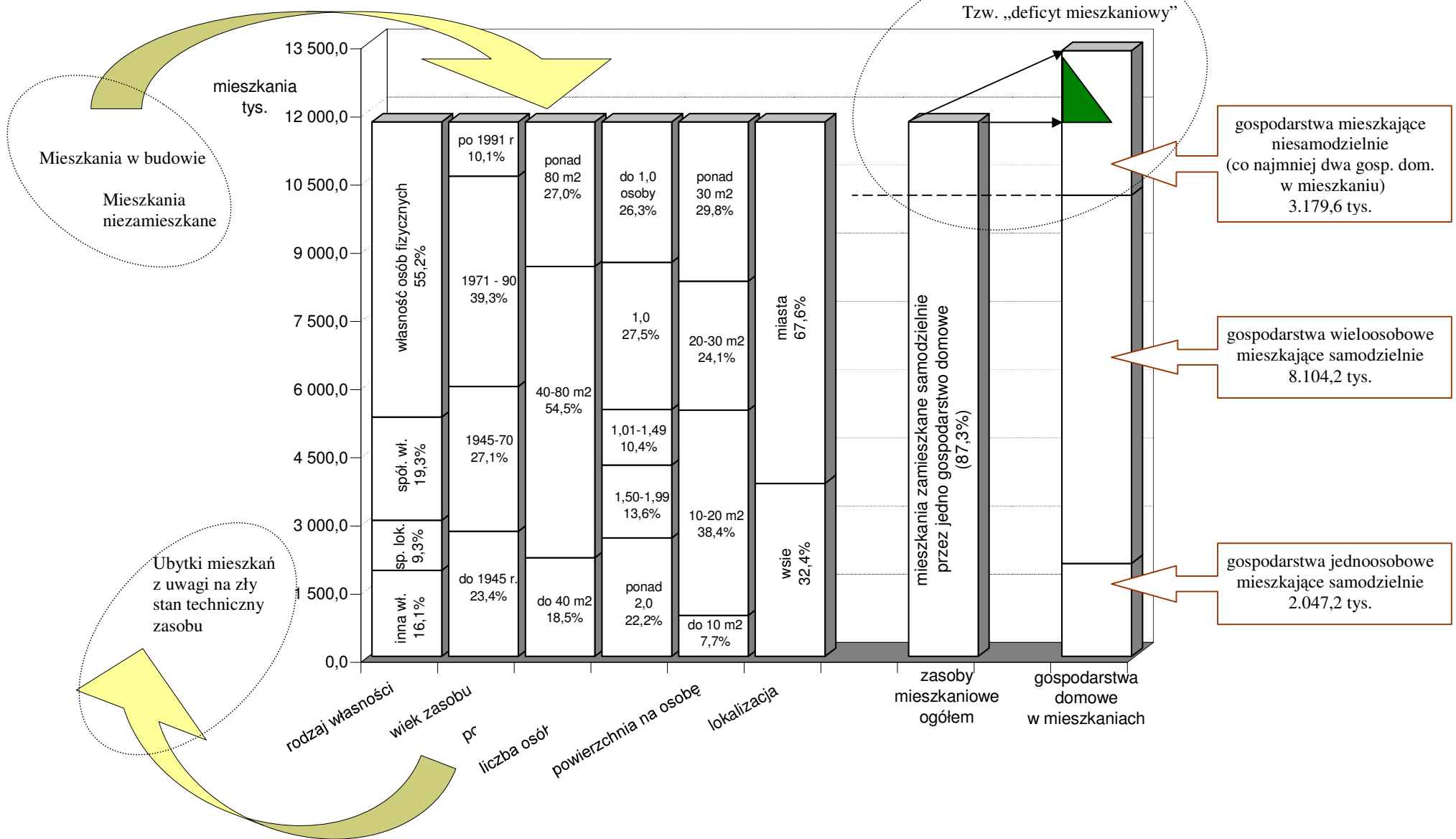
1. Na podstawie dostępnych danych statystycznych sformułowano syntetyczną diagnozę punktu wyjścia dla określenia kierunkowych założeń długofalowej strategii rozwoju sektora mieszkaniowego.
2. Diagnoza oparta została na ocenie wybranych obszarów problemowych, które wpływają na decyzje i rozwiązania wprowadzane w ramach polityki mieszkaniowej państwa, koncentrując się przede wszystkim na ocenie:
 - zasobów mieszkaniowych,
 - struktury i rozmiarów budownictwa mieszkaniowego,
 - uwarunkowań demograficznych,
 - uwarunkowań społecznych i ekonomicznych.
3. W przypadku bezpośredniej analizy sektora mieszkaniowego przyjęto założenie, że podstawę diagnozy stanowić powinna przede wszystkim analiza istniejącego zasobu mieszkaniowego. Dopiero na bazie rzeczywistej oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, warunków mieszkaniowych i struktury własnościowej zasobu, powinny być formułowane wnioski dotyczące kierunków działań państwa w obszarze wspierania nowego budownictwa mieszkaniowego.

2. Stan i dynamika zasobów

1. Zgodnie z wynikami Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań zasoby mieszkaniowe w Polsce w 2002 roku to 12.523,6 tys. mieszkań, z czego mieszkania zamieszkane obejmowały ok. 11.763,5 tys. mieszkań o powierzchni użytkowej 804.615,6 tys. m² i 43.409,8 tys. izb. Mieszkania zamieszkane stanowiły 93,9% ogółu zasobów mieszkaniowych.
2. Blisko ¼ ogółu mieszkań to mieszkania w budynkach wybudowanych do 1945 roku, przy czym ok. 10% mieszkań znajduje się w budynkach wzniesionych jeszcze przed 1918 r. Pomimo wycofywania części zasobu z użytkowania jako efekt nowego

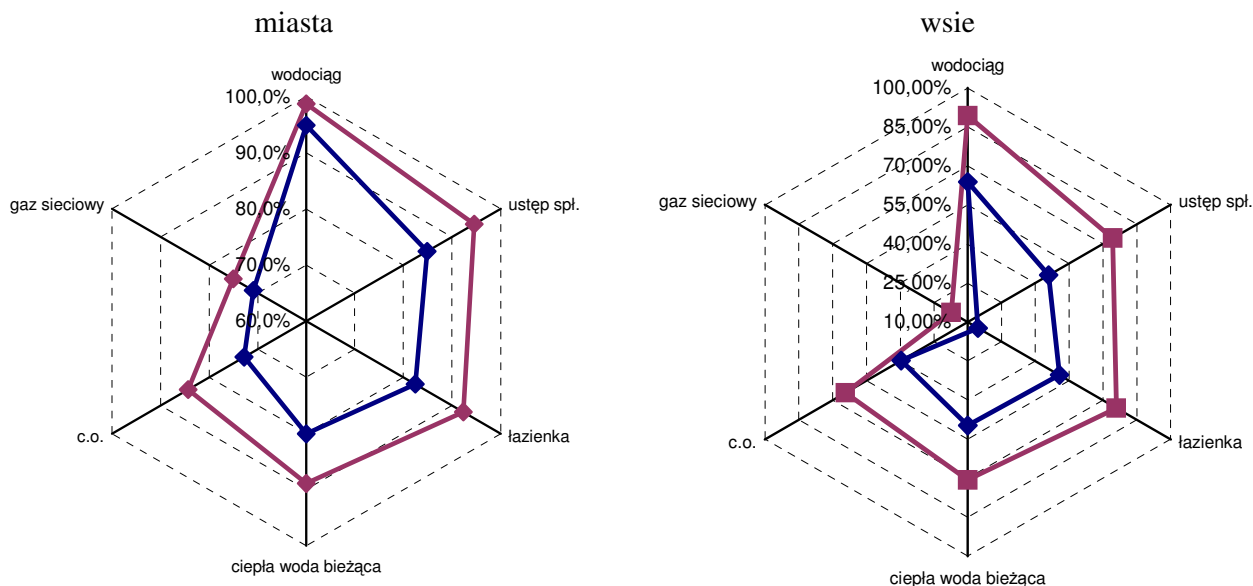
- budownictwa mieszkaniowego, udział mieszkań wybudowanych po 1945 wzrósł w stosunku do 1988 roku o ok. 7%.
3. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach wynosiła 68,6 m² i była większa o 9,5 m² w porównaniu z danymi za 1988 rok. W skład przeciętnego mieszkania wchodziło 3,7 izb, co oznacza, że w porównaniu z 1988 r. wielkość przeciętnego mieszkania mierzona liczą pomieszczeń wzrosła o 0,3 izby.
 4. Analiza danych NSP wskazuje na stały wzrost udziału mieszkań większych w strukturze zasobu mieszkaniowego ogółem, jako efekt nowego budownictwa mieszkaniowego. W porównaniu z 1998 rokiem udział mieszkań 1-2 izbowych uległ zmniejszeniu o ok. 7 pkt procentowych (z 24% do 17,2%), zaś mieszkania o 4 i 5 pomieszczeniach stanowiły odpowiednio 28,5% i 20,7% (w porównaniu z 27% i 16% w 1998 roku). Potwierdzeniem tej tendencji są również dane obrazujące strukturę powierzchniową zasobu mieszkaniowego.
 5. Około 27% ogółu mieszkań to mieszkania o powierzchni przekraczającej 80 m², przy czym analogiczny wskaźnik dla mieszkań małych i stosunkowo niewielkich (do 40m²) wynosił w 2002 roku 20%. Mieszkania o powierzchni 30-39 m² stanowiły 13,3 % ogółu mieszkań (1988 r. – 16,4%), zaś udziału w zasobie mieszkań o powierzchni 80-109 m² wzrósł z 12,3% do 14,4%. Największy udział mieszkań najmniejszych, o powierzchni poniżej 30 m², to mieszkania komunalne – w miastach 38,6%, (na wsi 29,5%).
 6. Pod względem lokalizacji dominują mieszkania zlokalizowane w miastach – w 2002 roku stanowiły one 67,6% zasobu mieszkań zamieszkałych. Na obszarach miejskich zlokalizowane są niemal w całości zasoby mieszkań w budynkach będących własnością spółdzielni mieszkaniowych oraz zdecydowanie dominująca część zasobów będących własnością gmin i innych podmiotów – w tym ostatnim przypadku lokalizacja wiejska, jeżeli zachodzi, dotyczy w większości mieszkań w budynkach wzniesionych jeszcze przed 1945 r. (ok. 127 tys., tj. 14,7% pochodzących z tego okresu mieszkań o własności innej niż spółdzielcza i osób fizycznych). Zasób mieszkań na wsi to przede wszystkim mieszkania stanowiące własność osób fizycznych, liczące ok. 3,5 mln (ponad 54% zasobu w tej grupy własnościowej). W zabudowie wiejskiej, zazwyczaj domach jednorodzinnych, dominują mieszkania o dużej i ponadprzeciętnej powierzchni użytkowej (mieszkanie na wsi było przeciętnie większe od lokalizacji miejskich o ponad 24m² : 4,1 izby w porównaniu z 3,6 w 1998 r. i z 3,5 w 2002 r. dla mieszkań w miastach), jednocześnie średni poziom zaludnienia mieszkań jest na wsiach nadal większy.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego w Polsce w świetle danych NSP (2002)



7. W latach 1988-2002 wystąpiła wyraźna poprawa wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i udogodnienia sanitarne (wodociąg, ustęp, łazienkę, ciepłą wodę, centralne ogrzewanie i gaz sieciowy). Zmniejszyły się dysproporcje w wyposażeniu zasobów mieszkaniowych między miastem a wsią, z wyjątkiem gazu z sieci, który w dalszym ciągu na wsi występuje rzadko. Wyższa dynamika wzrostu zasobów wyposażonych w stosunku do dynamiki przyrostu nowych zasobów świadczy o znacznej modernizacji starych domów, wpływającej na poprawę stopnia wyposażenia zasobów ogółem.

Poprawa stopnia wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje w okresie 1988-2002

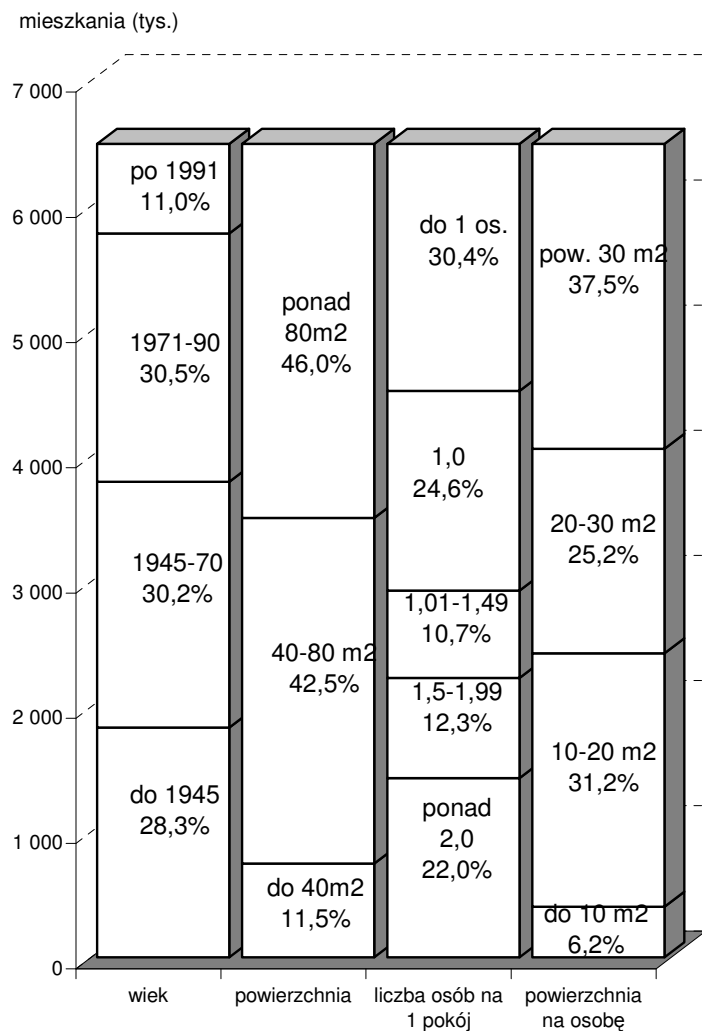


8. Opierająca się na danych NSP ocena warunków mieszkaniowych nie jest jednoznaczna i wskazuje na duże zróżnicowanie zasobu:

- w okresie 1988-2002 wszystkie podstawowe wskaźniki określające przeciętne warunki zamieszkiwania poprawiły się: przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu – z 3,46 do 3,25; przeciętna liczba osób na izbę – 1,02 do 0,88; przeciętna liczba osób na pokój – z 1,43 do 1,19; przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę – z 17,1 m² do 21,1 m²,
- w przypadku dużej części zasobu warunki mieszkaniowe można uznać co najmniej za dobre: w ponad 50% mieszkań zamieszkałych na 1 osobę przypada co najmniej jeden pokój mieszkalny (analogiczny wskaźnik dla izb wynosił 59%) i co najmniej 20 m² mieszkalnej powierzchni użytkowej (w tym ponad 30m² na osobę w ok. 30% zasobu),
- od ostatniego spisu powszechnego liczba osób w mieszkaniach w których liczba osób na 1 izbę jest mniejsza niż 1,0 wzrosła o 4,5 mln, zaś mieszkających w mieszkaniach o ponad 20m² na osobę wzrosła z 25% w 1988 r. do blisko 36,3% ogółu zamieszkujących,

- jednocześnie nadal ponad 4 mln osób (10,7 % ludności) mieszka w warunkach przeludnienia (2 i więcej osób przypadających na izbę), w tym 6,3% ogółu ludności w warunkach substandardowych (3 i więcej osób na izbę),
 - osoby w mieszkaniach o mniej niż 10 m² na osobę pomimo wyraźnie odczuwalnej poprawy sytuacji nadal stanowią ok. 15% ogółu ludności (w 1988 r. ponad 22%).
9. W 2002 roku samodzielnie użytkowało mieszkania ok. 76% gospodarstw domowych, z czego ponad 77% w miastach i 73,5% na wsi. W porównaniu ze spisem w 1988 r. w efekcie wyższej dynamiki przyrostu gospodarstw domowych niż mieszkań wskaźnik ten obniżył się o ok. 4 pkt proc. Ponieważ różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych i mieszkaniami określa tzw. statystyczny deficyt mieszkaniowy, bardzo często w ocenach uważany za proste odzwierciedlenie braku mieszkań w Polsce lub odzwierciedlenie „potencjalnej” skali popytu na mieszkania, uzasadnione jest przeprowadzenie bardziej szczegółowej oceny tego problemu (w dalszej części diagnozy).
10. Ponad 55% ogólnej liczby mieszkań w Polsce to mieszkania będące własnością indywidualnych gospodarstw domowych. Uwzględniając fakt, że w drugiej pod względem udziału i liczebności grupie mieszkań (mieszkania spółdzielcze) ok. 70% stanowią mieszkania zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tj. tytułu prawnego zbliżonego do prawa własności, udział mieszkań własnościowych stanowi co najmniej 75% zasobu.
11. Poza dominującym udziałem w strukturze zasobu, liczba mieszkań stanowiących własność osób fizycznych wykazuje stałą tendencję wzrostową, co odzwierciedla proces dynamicznej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego i dominującą rolę budownictwa własnościowego.
12. Pod względem warunków mieszkaniowych zasoby stanowiące własność osób fizycznych to z jednej strony przeważający odsetek mieszkań o dużej przeciętnej powierzchni użytkowej (46% powyżej 80m²) i najmniejszym udziale mieszkań o powierzchni poniżej 30 m² (w miastach 15,7%, na wsi 7,9%), korzystnej i ponadprzeciętnej powierzchni użytkowej na 1 osobę (62,5% powyżej 20 m²) czy wysokiej przestronności zamieszkiwania (56% mieszkań o liczbie osób na pokój na poziomie 1,0 i mniejszym). Z drugiej strony to również w tej grupie liczebnie występuje najwięcej mieszkań substandardowych, o bardzo wysokiej gęstości zaludnienia (53% mieszkań /107 tys./ o powierzchni użytkowej na 1 osobę nie przekraczającej 7m² to mieszkania osób fizycznych), niskim poziomie wyposażenia w podstawowe instalacje i wysokim poziomie zaległości remontowych.

Charakterystyka zasobu mieszkaniowego – mieszkania stanowiące własność osób fizycznych (NSP 2002)



(1) prywatyzacja zasobu komunalnego, zakładowego i SP (w wsie latach 1993-2002 przeciętnie 180 tys. mieszkań rocznie)	0,49,5 tys. (100,0%)
(2) nowe budownictwo mieszkaniowe (forma własności zdecydowanie dominująca – w latach 1994-2003 przeciętnie 62% rocznych efektów; ok. 58 tys. mieszkań rocznie)	2.445,2 tys. (37,6%)
(3) przekształcanie praw do lokali w spółdzielczości mieszkaniowej zamieszkiwane przez właściciela	346,8 tys. (5,6%)
pozostałe	533,4 tys. (8,2%)

- (1) zły stan techniczny (obecne i przyszłe ubytki)
- (2) zmiana przeznaczenia (statystycznie nadal w zasobie, funkcjonalnie nie wykorzystywane do celów mieszkalnych)

13. Mieszkania w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych to własnościowo największa część zasobów mieszkaniowych w miastach (ok. 42% mieszkań w miastach ogółem). W latach 1988-2002 zasób mieszkań spółdzielczych zwiększył się o ok. 850 tys. mieszkań, tj. o ok. 27%. Jednocześnie okres ten to gwałtowna zmiana w strukturze ograniczonych praw rzeczowych do mieszkań spółdzielczych (ponad 5-krotny wzrost spółdzielczych mieszkań własnościowych będący efektem przekształceń). Pod względem wieku zasobów spółdzielcze budynki mieszkalne to niemal w 100% zasób powojenny, w większości oddany do użytkowania dopiero po 1970 roku (ponad 2,2 mln mieszkań w latach 1970-90). Przeciętna powierzchnia użytkowa w zasobie spółdzielczym wynosi ok. 50m². Pod względem struktury powierzchniowej dominują mieszkania średniej wielkości i mieszkania małe – udział w zasobie spółdzielczym mieszkań o powierzchni do 40 m², pomiędzy 40-50 m², 50-60m² i powyżej 60m² wynosił w 2002 roku odpowiednio około 23%, 29%, 21% i 24%¹.

14. Wśród pozostałych zasobów mieszkaniowych (1,9 mln mieszkań, tj. ok. 9,3% zasobu) dominuje własność komunalna (72%). Pod względem formy własności to zdecydowanie najstarsza część zasobu mieszkaniowego w Polsce – 48,8% mieszkań komunalnych mieści się w budynkach wybudowanych przed 1945 r., przy czym niemal 30% zasobu komunalnego pochodzi jeszcze sprzed I wojny światowej¹. Zasób ten cechuje największy udział w strukturze mieszkań o powierzchni poniżej 30 m² (w miastach 38,6%, na wsi 29,5%) i najniższy odsetek mieszkań wyposażonych w 3 podstawowe instalacje (wodociąg, łazienka, ustęp) - 77% w miastach i 63% na wsi.

15. Mieszkania komunalne i stanowiące własność osób fizycznych stanowią największy odsetek mieszkań substandardowych, rozumianych jako mieszkania:

- zlokalizowane w budynkach o złym stanie technicznym (wybudowane przed 1970 r. mieszkania w budynkach jednoizbowych, mieszkania wybudowane przed 1945 r. bez kanalizacji lub przed 1971 r. bez instalacji wodociągowej),
- mieszkania substandardowe z powodu nadmiernego zaludnienia (3 i więcej osób przypadających na pokój, o ile mieszkania nie zostało zaliczone do innych kategorii mieszkań substandardowych), lub
- mieszkania o niskim poziomie wyposażenia w podstawowe instalacje (mieszkania bez ustępu, o ile nie zostały zaliczone do kategorii pierwszej).

Z ponad 1,8 mln mieszkań zaliczonych w NSP 2002 do zasobu mieszkań substandardowych (16% zasobu mieszkań zamieszkałych ogółem), ok. 73% to mieszkania stanowiące własność osób fizycznych, zaś 18% to mieszkania komunalne. W tym ostatnim przypadku 331 tys. substandardowych mieszkań komunalnych stanowiło w 2002 roku niemal ¼ całego zasobu w tej formie własności.

¹ Szczegółowe dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w podziale na podstawowe formy własności zostały zamieszczone w stanowiących załącznik do materiału zestawieniach.

Mieszkania zamieszkane substandardowe – skala problemu (NSP 2002)

Z powodu niskiego stanu technicznego budynków

478,3 tys. mieszkań:

- 25,8% mieszkań substandardowych
- 4,1% łącznej liczby mieszkań zamieszkanycych stale

(I)

Z powodu nadmiernego zaludnienia

485,3 tys. mieszkań:

- 26,2% mieszkań substandardowych
- 4,2% łącznej liczby mieszkań zamieszkanycych stale

(II)

Mieszkania zamieszkane stale o warunkach substandardowych
1.851,1 tys.
(15,9% zasobu)

Z powodu niedostatecznego wyposażenia w instalacje

887,5 tys. mieszkań:

- 47,9% mieszkań substandardowych
- 7,6% łącznej liczby mieszkań zamieszkanycych stale

(III)

własność osób fizycznych (1.341,2 tys. – 72,6%)			w budynkach spółdz. mieszk. (95,2 tys. – 5,1%)			komunalne (331,1 tys. – 17,9%)			pozostałe (83,5 tys. – 4,4%)		
(I)	(II)	(III)	(I)	(II)	(III)	(I)	(II)	(III)	(I)	(II)	(III)
445,5 tys. (33,2%)	649,2 tys. (48,4%)	246,5 tys. (18,4%)	0,4 tys. (0,4%)	10,4 tys. (10,9%)	84,4 tys. (88,7%)	21,3 tys. (6,4%)	133,8 tys. (64,2%)	54,7 tys. (26,2%)	11,1 tys. (13,3%)	39,9 tys. (47,7%)	32,5 tys. (38,9%)

16. Wartość (wyposażenie i stan techniczny) istniejących mieszkań jest przede wszystkim powiązana z formą własnościową i z wiekiem budynku. Pomijając efekty budownictwa mieszkaniowego po 1993 roku, generalnie zasoby spółdzielcze charakteryzują się najlepszym stanem technicznym (niezależnie od powszechnej krytyki technologii wielkopłytywowej i społecznego problemu „blokowisk” miejskich). Wysoki lub skrajnie wysoki poziom dekapitalizacji dotyczy zasobów komunalnych i mieszkań będących własnością osób fizycznych: (1) poddanych administracyjnemu nakazowi najmu, (2) w byłych budynkach komunalnych, przekształconych w mieszkania własnościowe w efekcie prywatyzacji zasobu lub (3) substandardowy, pozbawiony podstawowych instalacji i często wybudowany z materiałów o charakterze palnym zasób mieszkań w lokalizacji wiejskiej. Niski poziom remontów kapitałowych i dochody czynszowe w bardzo niewielkim stopniu umożliwiające lub najczęściej pozbawiające możliwości powstrzymania procesu niszczenia zasobu w komunalnych i poddanych administracyjnemu nakazowi najmu mieszkaniach czynszowych, pogłębia wysoką stopę zużycia technicznego tego zasobu.
17. Zgodnie z danymi NSP w 2002 roku spisanych zostało ok. 760 tys. mieszkań niezamieszkałych, w tym ok. 126 tys. mieszkań przeznaczonych do rozbioru i opuszczonych (16,6%), trwale wyłączonych z istniejącego zasobu mieszkań. Stopa ubytków mieszkaniowych (relacja średniorocznej skali ubytków do stanu zasobów) wynosiła w latach 1988-2002 ok. 0,3%, w porównaniu z 0,7% i 0,6% odpowiednio w okresach 1971-78 oraz 1979-88. Wskaźnik stopy remontowej od lat kształtuje się na poziomie nie przekraczającym 0,6% kosztów odtworzenia.
18. Rozmiary ubytków mieszkaniowych w znacznej mierze determinuje ogólna sytuacja mieszkaniowa i bezpośrednio związana z zastępowaniem starego zasobu skala nowego budownictwa mieszkaniowego. Podejmowane w ostatnich latach szacunki określające prawdopodobny poziom ubytków mieszkaniowych w okresie 10-15 lat², oparte były z jednej strony na optymistycznych prognozach przewidujących w stosunkowo krótkim czasie wzrost średniorocznych efektów budownictwa mieszkaniowego do ok. 200-300 tys. mieszkań rocznie, z drugiej strony – związanej z optymistyczną oceną sytuacji społeczno-gospodarczej, w tym dochodowej gospodarstw domowych – zawyżonej ocenie skali zużycia społecznego zasobu (ubytki mieszkań powodowane brakiem gospodarstw domowych akceptujących zajmowanie mieszkań o niskim standardzie). Brak alternatywnego miejsca zamieszkiwania w stosunku do zajmowanych mieszkań w praktyce wyklucza możliwość wyburzeń zdekapitalizowanych zasobów, z których część tak z ekonomicznego jak i społecznego punktu widzenia nie powinna być dalej eksploatowana. W konsekwencji, w miarę możliwości wykonywane są doraźne

² Ubytki mieszkań na poziomie 1,3 mln mieszkań w latach 1990-2005 lub ponad 1,1 mln mieszkań w latach 1994-2010.

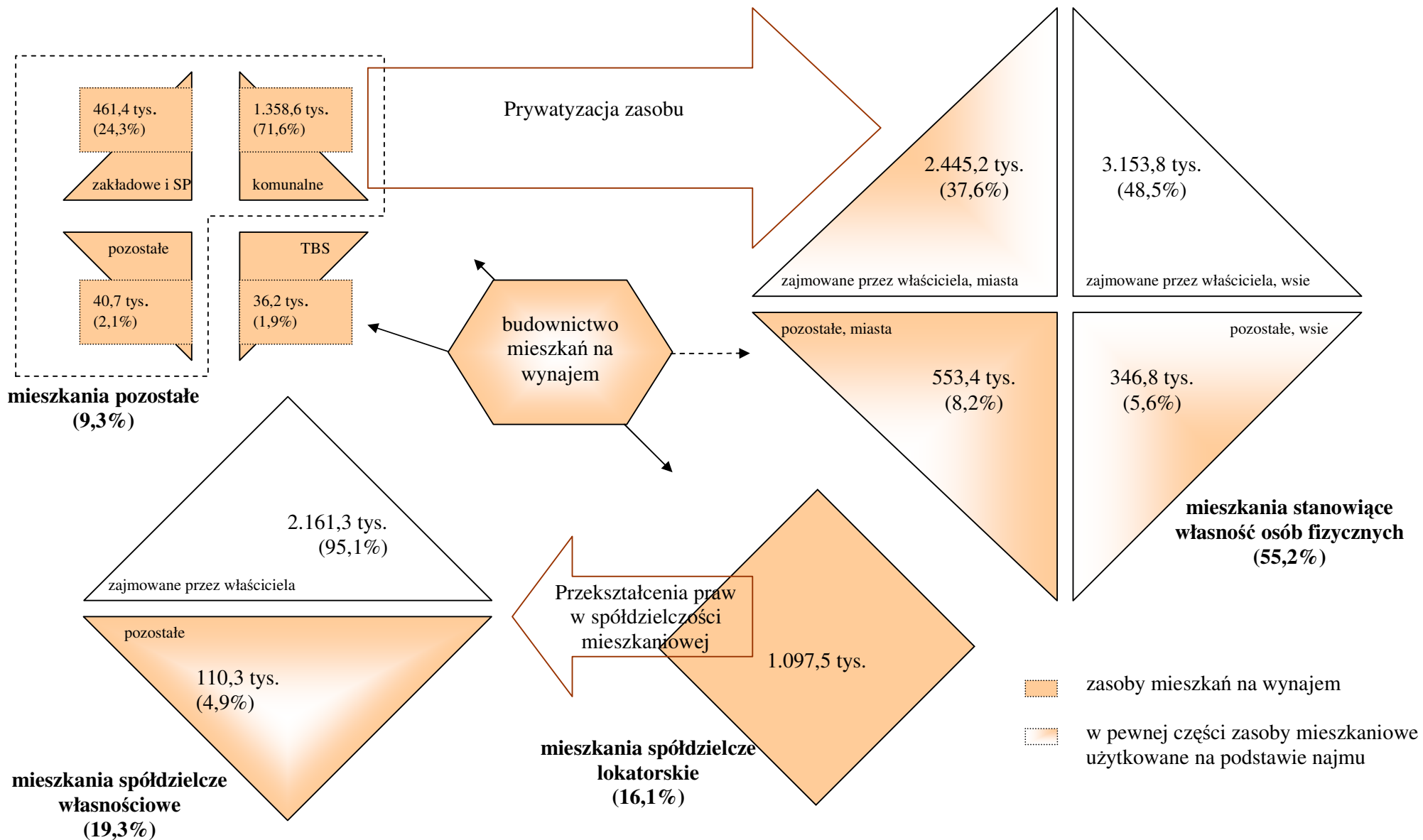
remonty budynków kwalifikujących się do wyburzenia – powstrzymanie się od takich działań może już obecnie lub w najbliższych latach skutkować realną groźbą wystąpienia katastrof budowlanych.

19. Duże zaległości remontowe to problem w znacznej mierze obejmujący istniejący zasób starych mieszkań na wynajem, mieszkań komunalnych i sprywatyzowanych mieszkań będących własnością osób fizycznych. Obecna struktura własnościowa zasobu odzwierciedla efekt komunalizacji, i w następnej kolejności prywatyzacji zasobów mieszkaniowych, tj. procesu zapoczątkowanego i trwającego nieprzerwanie od I połowy lat 90-tych. Obejmuje on nabywanie od gmin lub zakładów pracy mieszkań zajmowanych dotychczas na zasadzie najmu, a także przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w prawa własnościowe lub odrębną własność. Osoby wykupujące mieszkania korzystały w tym czasie z szeregu preferencji (wysokie bonifikaty) przesądzających najczęściej o uzyskaniu statusu właściciela.

20. W efekcie procesu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego i przekształceń praw do mieszkania w spółdzielczości mieszkaniowej:

- w okresie 10 lat (1993-2002) liczba mieszkań komunalnych obniżyła się z 2.032,5 tys. do 1.358,6 tys. mieszkań /o 673,9 tys./ i ok. 1.155 tys. mieszkań zakładowych zostało poddane przekształceniom własnościowym /spadek liczebności zasobu z 1.412,8 tys. do 256,9 tys. mieszkań w 2002 roku/,
- w okresie 1988-2002 wraz ze znaczącym wzrostem mieszkań w budynkach spółdzielczych (z 2,8 mln do ok. 3,4 mln mieszkań) liczba mieszkań spółdzielczych lokatorskich zmniejszyła się o ponad 47% (z ponad 2,3 mln do niespełna 1,1 mln mieszkań),
- do czasu spisu powszechnego z zasobów spółdzielczych wyodrębnionych zostało na własność ok. 60 tys. mieszkań,
- likwidowanie wielu zakładów pracy spowodowało poza prywatyzacją przejęcie części zasobów zakładowych przez inne podmioty (gminy i mieszkania Skarbu Państwa - w 2002 r. zasoby mieszkaniowe SP obejmowały ok. 205 tys. mieszkań),
- w porównaniu z szacowanymi przez GUS danymi ze spisu 1988 r. udział zasobów mieszkań własnościowych na wsi wykazywał ponadprzeciętny wzrost, będący – poza stosunkowo wysokim poziomem budownictwa jednorodzinnego – efektem prywatyzacji znacznej części zasobów byłych PGR-ów i gospodarstw leśnych.

Zasoby mieszkań na wynajem i procesy prywatyzacji w świetle danych NSP 2002 i danych GUS



21. Dostępne dane jednoznacznie świadczą o stałej tendencji spadkowej zasobu mieszkań na wynajem. Zgodnie z oficjalnymi danymi NSP mieszkania w zasobach publicznych lub spółdzielcze mieszkania lokatorskie stanowiły łącznie w 2002 roku 25,4% zasobów mieszkaniowych ogółem. Ponadto zgodnie z danymi NSP ok. 5% spółdzielczych mieszkań własnościowych (100 tys.) oraz ponad 10,8% mieszkań stanowiących własność osób fizycznych (ok. 900 tys. mieszkań) to mieszkania oficjalnie użytkowane przez gospodarstwo domowe nie dysponujące prawem własności. W tej ostatniej grupie mieszczą się również mieszkania wynajmowane na zasadach przydziału administracyjnego, szacowane na poziomie ok. 600 tys.
22. Oficjalne statystyki nie informują o liczbie wszystkich mieszkań użytkowanych na zasadach najmu, przede wszystkim pomijając zjawisko szarej strefy rynku, stosunkowo duże w aglomeracjach miejskich i ośrodkach akademickich. Brak odzwierciedlenia w statystykach dotyczy również budownictwa mieszkań własnościowych, które częściowo – w przypadku drugiego mieszkania³ właściciela – same stanowią przedmiot najmu lub pozwalają wykorzystywać na tych zasadach zwalniane mieszkania. Paradoksalnie, właśnie nie ujęte w statystykach zasoby mieszkań wynajmowanych przez osoby fizyczne w szarej strefie stanowią segment rynku o poziomie płynności najbardziej zbliżonym do tego, jaki powinien charakteryzować rynek mieszkań na wynajem. Nie obowiązują w tym przypadku administracyjne ograniczenia cenowe (rynkowe stawki czynszu), nie mające nic wspólnego z zasadami racjonalnego gospodarowania bariery polityczne (polityka czynszowa gmin), zaś poza niewielką kaucją nawiązanie stosunku najmu nie jest związane z dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez najemcę, w praktyce wiążącymi go z zajmowanym mieszkaniem i ograniczającymi tak istotny w tym przypadku aspekt mobilności.

³ Zgodnie z danymi NSP oficjalna liczba tzw. „drugich mieszkań”, wykorzystywanych do czasowego (sezonowego) przebywania i wyłączonych z zasobu mieszkań zamieszkałych uwzględnianych w dotychczasowych analizach, wynosiła w 2002 roku 128,5 tys.

3. Potrzeby mieszkaniowe i poziom niedoboru mieszkań

1. Według danych spisu powszechnego niedobór mieszkań, liczony jako różnica między liczbą gospodarstw domowych a wielkością łącznych zasobów mieszkaniowych w Polsce, wzrósł w 2002 r. do poziomu 947,6 tys. mieszkań. Statystyczny deficyt mieszkań (różnica między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zamieszkałych mieszkań) wynosił w tym okresie 1.567,0 tys., tj. był o ponad 314 tys. mieszkań wyższy w porównaniu z 1988 r.
2. Zgodnie z definicją przyjętą przez GUS, przez gospodarstwo domowe rozumie się zespół osób mieszkających i utrzymujących się wspólnie, bez względu na występowanie więzów pokrewieństwa. Jeżeli dana osoba zamieszkuje wspólnie, ale utrzymuje się oddzielnie, uznawana jest ona za jednoosobowe gospodarstwo domowe. Przy tak zdefiniowanym gospodarstwie domowym udział mieszkań zajmowanych przez 3 lub więcej gospodarstw w ogólnej liczbie mieszkań nie zamieszkiwanych samodzielnie wynosił 13% (192,5 tys. mieszkań). W strukturze mieszkań z więcej niż jednym gospodarstwem domowym ponad 40% to mieszkania z dwoma gospodarstwami, z których jedno ma charakter rodzinny (występowanie więzów pokrewieństwa), zaś ok. 12 % to dwa gospodarstwa domowe bez więzów pokrewieństwa.
3. Zwiększenie skali deficytu statystycznego w ostatnich latach było przede wszystkim efektem dużego wzrostu liczebności w grupie 1-osobowych gospodarstw domowych (w latach 1978-2002 wzrost udziału tej grupy z 17,4% do ok. 25%; w 2002 roku gospodarstwa te stanowiły niemal 40% gospodarstw nie posiadających samodzielnego mieszkania). Analiza strukturalna danych NSP wskazuje ponadto, że:
 - ponad 10,4% (330 tys.) gospodarstw nie mieszkających samodzielnie to gospodarstwa domowe jednorodzinne w wieku do 30 lat,
 - 13,1% ogółu stanowiły w tej grupie jednoosobowe gospodarstwa w wieku powyżej 60 lat (416,6 tys. osób),
 - gospodarstwa domowe powyżej 60 lat ogółem stanowiły 26,7% całości gospodarstw nie posiadających samodzielnego mieszkania (851,3 tys. osób),
 - w zależności od wieku głowy gospodarstwa domowego udział wieloosobowych gospodarstw domowych mieszkających na wsi w łącznej liczbie gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie wynosił ok. 50-60%,
 - jednoosobowe gospodarstwa domowe mieszkające w miastach w łącznej liczbie gospodarstw domowych mieszkających niesamodzielnie stanowią przeciętnie 71,4%, przy czym w grupie wiekowej do 30 lat wskaźnik ten wynosił ok. 83,6%, zaś w grupach wiekowych powyżej 70 lat ok. 62%.

4. Poza kategorią statystycznego deficytu mieszkaniowego powszechnie przyjmowane porównanie, świadczące o zdecydowanie niekorzystnych warunkach mieszkaniowych i bardzo wysokiej skali ilościowych potrzeb mieszkaniowych w Polsce, odwołuje się do wskaźników syntetycznie obrazujących relację ilościową zasobu do populacji. W tym przypadku Polska, ze wskaźnikiem 327 mieszkań na 1 tys. mieszkańców oraz analogiczną wielkością dla mieszkań stale zamieszkałych na poziomie 308, odbiega wyraźnie i niekorzystnie od europejskiej średniej, która w oficjalnych statystykach mieszkaniowych wynosi odpowiednio 466 i 396. Porównanie to również nie określa jednak skali popytu na mieszkania, wskazując przede wszystkim dystans dzielący Polskę od wielu krajów Europy Środkowej i Zachodniej, w tym również dystans odzwierciedlający wysokie dysproporcje w zamożności społeczeństw.
5. Sytuacja sektora mieszkaniowego w krajach Europy nie ma charakteru niejednorodnego. Obok państw takich jak Dania, Finlandia czy Francja, wskazać można państwa dynamicznie nadrabiające wieloletnie zaległości (Grecja, Hiszpania, Portugalia oraz Irlandia), w których intensywność budowanych mieszkań od kilku już lat osiąga poziom ok. 10 mieszkań na 1 tys. mieszkańców. Z szacunków wynika jednak, że Irlandia, w której wskaźnik liczby budowanych mieszkań na 1 tys. mieszkańców w 2002 roku kształtował się na poziomie 15, w przypadku relacji porównania liczby mieszkań zamieszkałych na 1 tys. mieszkańców nie wykazuje istotnych różnicowań statystycznych w stosunku do sytuacji w Polsce.

Porównanie wybranych wskaźników mieszkaniowych w Polsce i państwach członkowskich UE przed datą poszerzenia

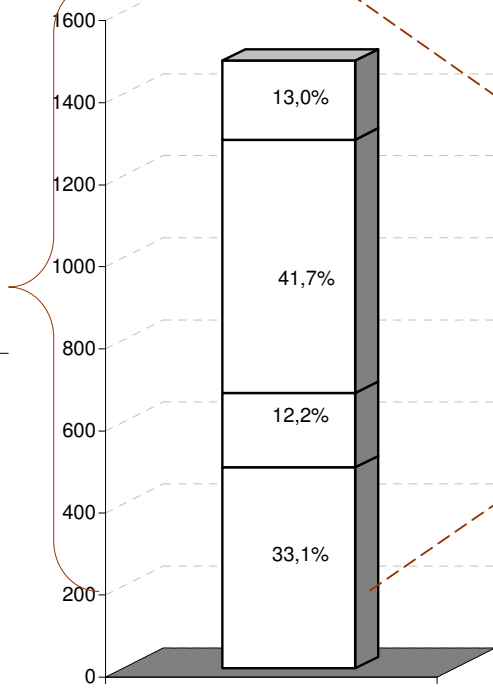
Państwo	Ludność [mln]	Mieszkania [mln]		Mieszkania na 1 tys. mieszkańców		Liczba osób na mieszkanie	Przeciętna powierzchnia (m ²)		PKB per capita (USD)**
		ogółem	stale zamieszane	ogółem	stale zamieszkane		całe zasoby	nowe mieszkania	
Austria	8,1	3,7	3,3	457	409	2,4	91	94	30.100
Belgia	10,3	4,2	bd.	415	402*	2,4	86	123	29.000
Dania	5,4	2,5	2,4	470	449	2,2	109	110	31.200
Finlandia	5,2	2,5	2,3	489	448	2,2	77	87	27.300
Francja	59,6	29,5	24,5	495	411	2,4	88	110	27.500
Grecja	11,0	5,5	3,7	505	336	2,8	80	126	19.900
Hiszpania	41,8	20,8	14,3	510	342	3,0	85	97	22.000
Holandia	16,1	6,7	6,6	417	411	2,3	98	116	28.600
Irlandia	3,9	1,3	bd.	341	308*	2,9	99	106	29.800
Luksemburg	0,44	0,17	0,17	394	394	2,5	118	135	55.100
Niemcy	82,5	39,0	35,1	472	425	2,1	87	109	27.600
Portugalia	10,4	5,2	3,6	495	350	2,8	83	103	18.000
Szwecja	8,9	4,3	bd.	484	409*	2,0	90	88	26.800
Italia	57,8	26,5	21,3	460	369	2,6	90	84	26.800
Zjedn. Królestwo	59,2	25,4	bd.	430	415*	2,3	85	76	27.700
Polska				327	308	2,8	91	94	11.000

* - szacunki własne

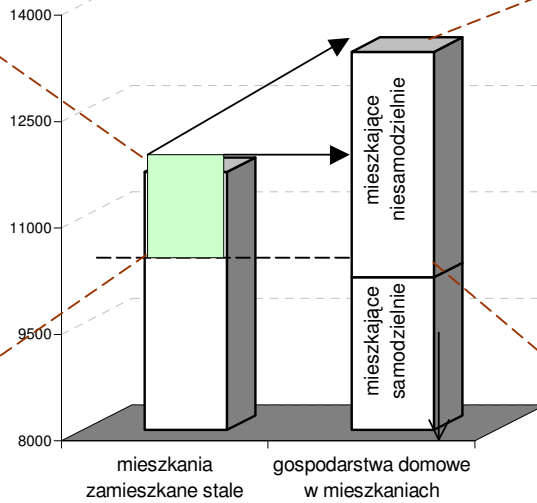
** - stan na koniec 2003, CIA, The World Factbook

Deficyt mieszkaniowy w świetle danych NSP 2002

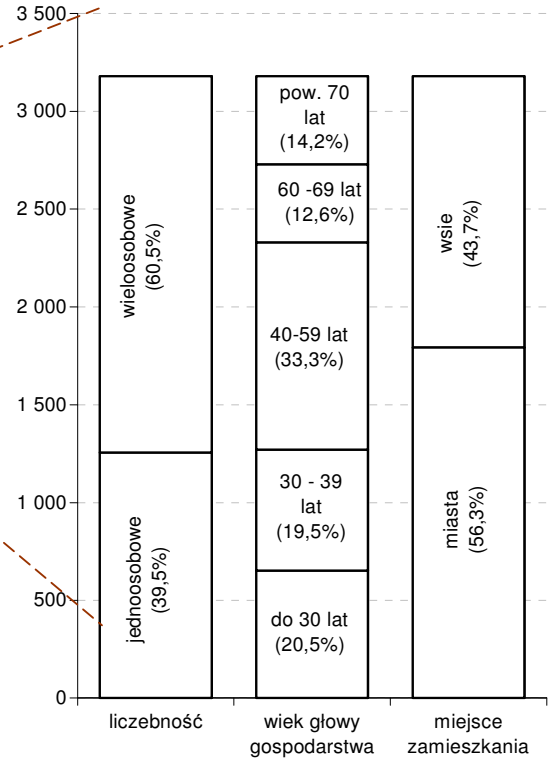
Mieszkania zamieszkiwane przez więcej niż jedno gospodarstwo (tys.)



trzy i więcej gospodarstw domowych	192,5
rodzinne i nierodzinne	617,8
oba nierodzinne	181,0
oba rodzinne	490,0



Gospodarstwa domowe zamieszkiwane samodzielnie (tys.)



W porównaniu z dysproporcją pomiędzy wskaźnikami odnoszącymi się do zasobów mieszkaniowych ogółem stosunkowo niewielkie różnice w przypadku mieszkań stale zamieszkałych dzielą również Polskę od Grecji, Hiszpanii czy Portugalii (336, 342 i 350 mieszkań na 1 tys. mieszkańców), zwłaszcza jeżeli dodatkowo uwzględnimy dysproporcje w poziomie zamożności w stosunku do tych krajów. Mieszkania zamieszkałe na terenie wspomnianych państw to oczywiście jedynie część zasobu ogółem – łącznie z mieszkaniami wakacyjnymi i pustostanami zasoby mieszkaniowe należą w tych przypadkach do najliczniejszych w Europie (wskaźnik na poziomie ok. 500 mieszkań na 1 tys. mieszkańców). W znacznej mierze taki obraz odzwierciedla jednak wysoki poziom atrakcyjności turystycznej i rozwinięty rynek wynajmu mieszkań czasowego pobytu, a więc czynniki odbiegające od cech charakterystycznych sytuacji w Polsce i – co najistotniejsze – neutralne z punktu widzenia problemu potrzeb mieszkaniowych.

6. Na tle powyższych uwag, odnoszących się do problemu niedoboru mieszkań w Polsce, ciekawie przedstawiają się wyniki badania opinii publicznej na temat postrzegania aktualnych problemów mieszkaniowych, przeprowadzone dwukrotnie (w 1995 i 2000 roku) przez Centrum Badania Opinii Społecznej⁴. Badania te wskazują, że aspiracje mieszkaniowe Polaków można podzielić na takie, które są raczej marzeniami oderwanymi od sytuacji finansowej, oraz takie, które wynikają z realnej oceny aktualnych lub spodziewanych w niedługiej przyszłości możliwości finansowych. Te pierwsze to niewątpliwie wyrażona przez aż 80% ankietowanych chęć posiadania własnego domu, i to nie szeregowego (5%) lecz wolno stojącego, oraz ujawniona przez jeszcze większą grupę (94%) wola posiadania mieszkania lub domu na własność. Z realnej oceny własnych możliwości finansowych wynika jednak, że aż 67% ankietowanych uważa swoją powierzchnię mieszkaniową za adekwatną do potrzeb, mimo że jest ona wyraźnie mniejsza od średniej europejskiej (Polska - 67 m², a w mieście – 61 m²; Europa Zachodnia ok. 90 m²). Realna ocena możliwości wskazuje również, że tylko 17% ankietowanych uważa swe warunki mieszkaniowe za złe, zaś aż 35% za dobre. Sumarycznie właśnie 17% polskich mieszkań pozbawionych jest łazienki i ubikacji (11% w miastach i 34% na wsiach) i jak można sądzić to dopiero są warunki mieszkaniowe uznawane za złe. Fakt, że dla 27% ankietowanych mieszkanie jest „jedyną rzeczą, której się używa” może sugerować, że liczba osób zainteresowanych mieszkaniami czynszowymi jest znacznie większa niż wynika to z bezpośredniej odpowiedzi na pytanie o preferowaną formę własności.
7. Dochody 80% gospodarstw domowych są stosunkowo niskie i mało zróżnicowane – szybki ich wzrost następuje dopiero w grupie 2 najwyższych decyli. Ta struktura dochodowa sprawia, że znaczna jest akceptacja dla polityki pomocy mieszkaniowej. Aż 62% ankietowanych uważało, że za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych

⁴ Gospodarka i polityka mieszkaniowa. Raport z badania opinii publicznej na temat postrzegania aktualnych problemów mieszkaniowych, CBOS, październik 2000.

powinien być odpowiedzialny rząd (38%) lub gmina (24%). Tylko 30% wyraziło opinię, że każdy sam odpowiada za swoje warunki mieszkaniowe. Charakterystyczny jest tu fakt, że w latach 1995-2000 liczba uważających, że za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych odpowiadają władze publiczne wzrosła o 11%. Znaczące też, bo ok. 50% jest poparcie dla pomocy w okresie eksploatacji mieszkania, z tego 36 % uważa, że tą formą powinny być dodatki mieszkaniowe.

8. Przedstawione w tej części uwagi sugerują dużą ostrożność w formułowaniu tezy o bardzo wysokiej skali niezaspokojonego popytu na mieszkania, opierającej się na aktualnych i prognozowanych rozmiarach „statystycznego deficytu mieszkań” oraz obrazowych, lecz uproszczonych porównaniach międzynarodowych:
- kategoria deficytu mieszkaniowego bez wątpienia stanowi potwierdzenie subsstandardowego charakteru części zasobu,
 - w przypadku porównań międzynarodowych nie uwzględnienie czynników różnicujących podstawowe wskaźniki mieszkaniowe, ich strukturę („treść statystyczną”), przede wszystkim zaś pominięcie tak znacznych obecnie dysproporcji w zamożności porównywanych społeczeństw, sugeruje oparcie polityki mieszkaniowej przede wszystkim na podejściu ilościowym: instrumentach intensyfikujących budownictwo mieszkaniowe jako takie, w efekcie ograniczających rozmiary dystansu ilościowego zasobu względem krajów o rozwiniętych, ustabilizowanych, ale w znacznej mierze odmiennych rynkach – bliższa ocena problemu poddaje w wątpliwość bezwzględną prawidłowość takiego podejścia,
 - podejście opierające się na uproszczonym przekonaniu o permanentnym kryzysie mieszkaniowym w Polsce w znacznej mierze nie znajduje potwierdzenia w odczuciach społecznych i rzeczywistym potencjale rynku w Polsce (popyt rzeczywisty).

4. Budownictwo mieszkaniowe i rynek nieruchomości mieszkalnych

1. W ostatnich latach podstawowym źródłem generowania nowych zasobów mieszkań przeznaczonych na wynajem były:
- nowe mieszkania towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielcze mieszkania lokatorskie, budowane przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (do końca 2003 roku ok. 56 tys. kredytowanych mieszkań),
 - realizacje inwestorów prywatnych prowadzone na zasadach komercyjnych, głównie przy wykorzystaniu ulg w podatkach dochodowych (ok. 30 tys. mieszkań w całym okresie obowiązywania tej formy wsparcia),
 - budownictwo komunalne i zakładowe, o bardzo niewielkim i malejącym udziale w ogólnych efektach budownictwa mieszkaniowego.

Budownictwo mieszkań na wynajem stanowi nadal stosunkowo niewielką część statystycznych zasobów mieszkań o tym przeznaczeniu.

2. Spoczywający na gminach ustawy obowiązek zapewnienia mieszkań socjalnych z uwagi na ilościowe braki zasobu, proces prywatyzacji i niski poziom budownictwa komunalnego, miał w ostatnich latach przede wszystkim charakter postulatyczny⁵. Z poniższego zestawienia wynika, że nawet przy pominięciu tych gospodarstw domowych, w przypadku których jedynie sytuacja finansowa stanowiłaby uzasadnienie do uzyskania mieszkania socjalnego, sama liczba eksmisji orzeczonych przez sąd w latach 1999-2001 (61,6 tys.) ponad 6-krotnie przekroczyła łączną liczbę mieszkań, o którą w tym okresie zwiększył się komunalny zasób mieszkań socjalnych (9,8 tys.).

Mieszkania socjalne w komunalnych zasobach mieszkaniowych i sądowe orzeczenia eksmisyjne w latach 1999-2001

	liczba mieszkań socjalnych	udział mieszkań socjalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych ogółem	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania socjalnego (m ²)
1999	23.969	1,6%	31,1
2000	29.623	2,2%	31,8
2001	32.337	2,5%	31,3

Eksmisje orzeczone i wykonane w latach 1999-2001

	eksmisja orzeczone przez sąd	eksmisje wykonane
1999	14.937	6.755
2000	14.329	6.909
2001	32.337	4.527

Dane GUS (za okres 2002-2003 brak danych)

3. Niewielkie zasoby zastępczych mieszkań socjalnych w komunalnym zasobie mieszkaniowym to czynnik ograniczający skalę innych inwestycji na rynku, w przypadku prywatnego budownictwa na wynajem pociągający za sobą duże ryzyko związane z niemożnością znalezienia przez gminę dla niewypłacalnego najemcy mieszkania zastępczego. Gmina jest zobowiązana w określonych przepisami przypadkach do zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych oraz do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o najniższych dochodach. Wykorzystanie w tym celu własnego zasobu mieszkań komunalnych napotyka na bariery polityczne, finansowe i prawne (brak konsekwentnej i racjonalnej polityki czynszowej w odniesieniu do zasobu komunalnego nie stanowiącego zasobu mieszkań socjalnych, wspartej intensywnym programem dodatków mieszkaniowych; w efekcie brak mieszkań zastępczych i dodatkowo groźba utraty części istniejącego zasobu z uwagi na zły stan techniczny, niskie rozmiary budownictwa komunalnego).

⁵ Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

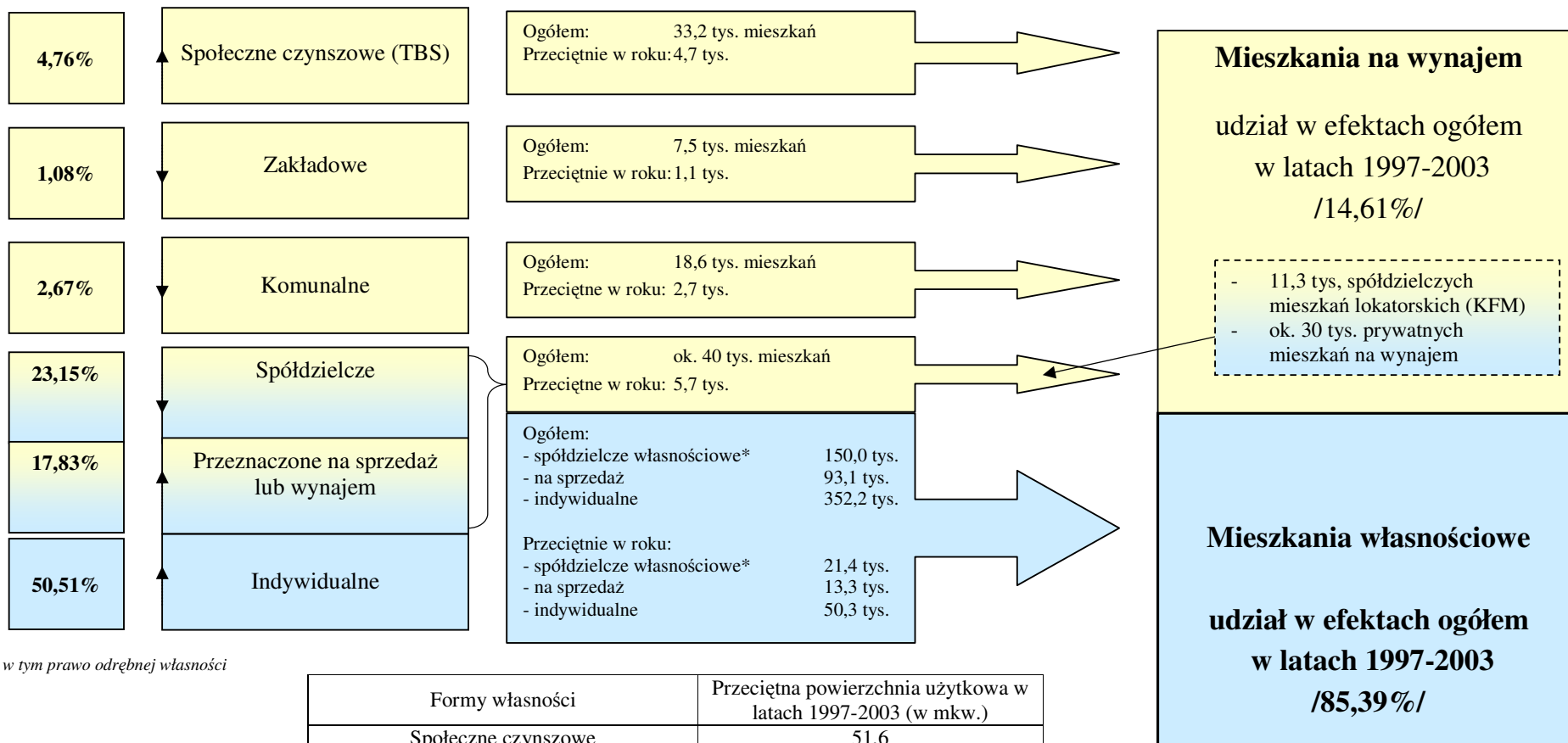
Struktura efektów budownictwa mieszkaniowego w latach 1997-2003

Średnioroczny udział
w efektach ogółem

Forma budownictwa

Podaż mieszkań

Nowe zasoby mieszkaniowe

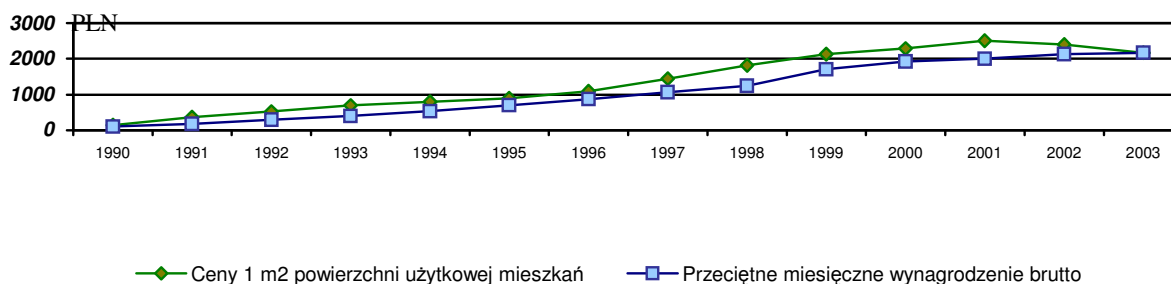


* w tym prawo odrębnej własności

Formy własności	Przeciętna powierzchnia użytkowa w latach 1997-2003 (w mkw.)
Spółeczne czynszowe	51,6
Zakładowe	64,6
Komunalne	48,1
Spółdzielcze	60,2
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	60,2
Indywidualne	132,6

4. Zdecydowanie dominującą na rynku formą nowego budownictwa mieszkaniowego jest segment budownictwa własnościowego (przeciętnie ponad 85% udział w łącznych efektach ostatnich lat). Duże możliwości adaptacyjne tego rynku nie są w Polsce zjawiskiem nowym. Jeszcze w okresie gospodarki socjalistycznej efekty budownictwa spółdzielczego lokatorskiego i czynszowego, a więc segmentu wspieranego różnymi formami aktywnej pomocy państwa, co najwyżej niewiele ponad 2-krotnie przewyższały budownictwo własnościowe, podlegające w tym czasie wielu ograniczeniom finansowym i administracyjnym. Zasadniczą barierą ograniczającą popyt na rynku nowych mieszkań własnościowych jest nadal duża dysproporcja występująca pomiędzy możliwościami dochodowymi potencjalnych nabywców a stosunkowo wysoką ceną mieszkań. Przeciętna relacja miesięcznego wynagrodzenia netto do rynkowej ceny 1 m² wynosi w Polsce nadal 0,6-0,8 m².

Poziom dostępności dochodowej mieszkań – relacja ceny 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (przeciętne ceny w danym okresie ogłaszane kwartalnie dla potrzeb wypłaty premii gwarancyjnej) i wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto (PLN).



Źródło: dane GUS i MI

5. Ograniczona dochodowo i cenowo (kosztowo) dostępność w segmencie mieszkań własnościowych oraz sytuacja w segmencie mieszkań na wynajem (pomimo niskich czynszów nadal występujące zaległości w opłatach czynszowych), obrazują realny popyt i zdolność utrzymania zasobów, wynikający z możliwości ekonomicznych społeczeństwa. Przy uwzględnieniu zasadniczej roli jaką odgrywa budownictwo własnościowe na rynku nowych inwestycji budowlanych, uzasadniona wydaje się teza, że warunkami trwałej poprawy w budownictwie mieszkaniowym będą przede wszystkim:

- uzależniony od bardzo wielu czynników wzrost zamożności społeczeństwa, umożliwiający dopiero rozpatrywanie grupy gospodarstw domowych o średnim poziomie dochodów w kategorii efektywnego popytu na mieszkania, w tym posiadanie przez te gospodarstwa zdolności kredytowej, oraz
- w znacznej mierze pozostające w orbicie polityki mieszkaniowej rozwiązania mogące skutkować ograniczeniem kosztów realizacji lub pozyskania nowych nieruchomości mieszkaniowych.

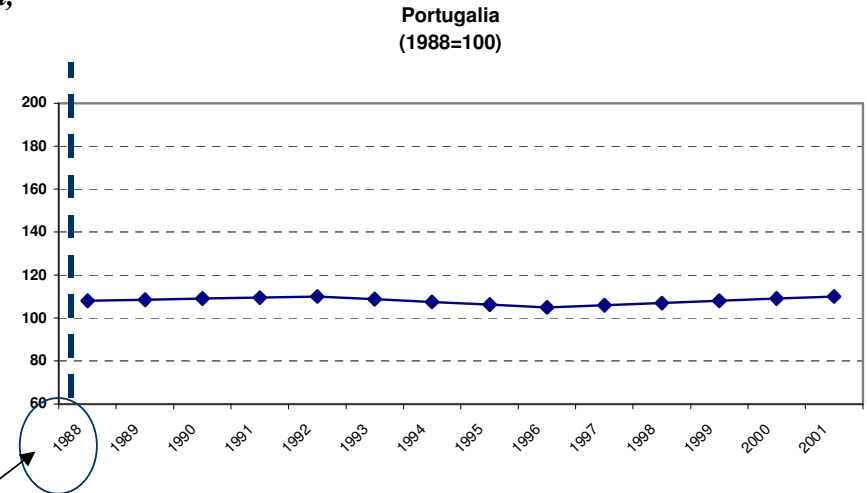
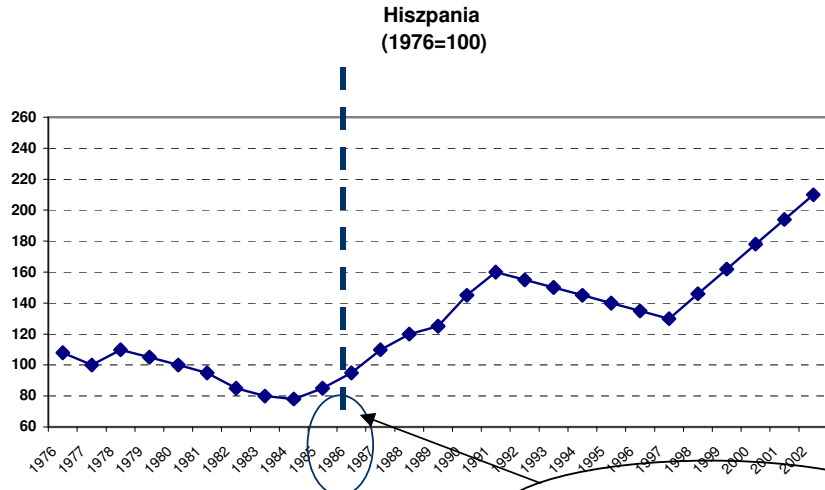
6. Przeciętne koszty 1 m² powierzchni użytkowej budowanych mieszkań stanowią wypadkową wielu czynników, w tym ceny materiałów i usług budowlanych, stosowanych technologii realizacji, kosztów finansowych czy kosztów pośrednich przygotowania projektu. W przypadku danej inwestycji wszystkie z wymienionych czynników przynajmniej w pewnym zakresie mogą stanowić przedmiot alternatywnej decyzji inwestora, poprzez wybór danego dostawcy materiałów i usług budowlanych lub instytucji finansującej projekt inwestycyjny. Jedynymi składnikami kosztów inwestycji realizowanej w danej lokalizacji, które nie podlegają pod tą charakterystykę i stanowią znaczny składnik w ogólnej strukturze kosztów budowanych mieszkań, to koszty związane z pozyskaniem działki budowlanej oraz sfera usług nie podlegających pod reguły konkurencji rynkowej (dostawcy mediów). Przeprowadzone analizy rynku wskazują, że tylko w wyniku dodatkowych obciążeń z tytułu ponoszonych kosztów uzbrojenia terenu całkowity koszt budowy może ulec zwiększeniu nawet o ok. 10%⁶. Praktyka całkowitego pokrywania kosztów budowy infrastruktury technicznej przez inwestora, i w następnej kolejności nieodpłatne przekazywanie jej gestorom sieci, stanowi na rynku krajowym zjawisko powszechne.
7. Do istotnych czynników kosztowych należą również zawyżone ceny inwestycyjnych nieruchomości gruntowych. Ocena rynku w tym zakresie leży u podstaw niejednokrotnie formułowanej tezy o deficycie ilościowym i jakościowym działek pod budownictwo mieszkaniowe, jako jednej z głównych barier rozwoju rynku nowych mieszkań⁷. Ograniczenia te nie znajdują do końca potwierdzenia w potencjalnym zasobie gruntów inwestycyjnych kraju. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podstawowe znaczenie mają tereny zurbanizowane, obejmujące ok. 0,2% ogólnej powierzchni kraju. Z terenów tych ponad 55% ogólnych terenów zurbanizowanych leży na obszarze miast. W 2002 roku tereny niezabudowane w granicach ogólnego obszaru miast zajmowały 548 tys. ha, będąc znaczącą rezerwą rozwoju aglomeracji miejskich. W tym kontekście podstawowe znaczenie odgrywać powinna prowadzona przez gminy polityka przestrzenna zmierzająca do osiągnięcia stanu równowagi rynku, poprzez zapewnienie odpowiednich ilościowo i jakościowo rezerw terenów inwestycyjnych w planach zagospodarowania przestrzennego.
8. W perspektywie najbliższych lat nowymi czynnikami wpływającymi na wzrost cen nieruchomości mieszkalnych mogą być średniookresowe i długookresowe skutki uzyskania przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej. W średnim okresie czasu efekty członkostwa to prawdopodobny, dodatkowy popyt na atrakcyjne pod względem lokalizacyjnym i cenowym mieszkania ze strony podmiotów zagranicznych (efekt ten nie będzie prawdopodobnie powszechny, obejmując aglomeracje miejskie i atrakcyjne pod względem turystycznym, agroturystycznym czy historycznym lokalizacje). W perspektywie długookresowej to zdecydowanie bardziej istotne dla oceny perspektyw zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce zjawisko wzrostu cen będącego efektem stopniowego wyrównywania różnic dochodowych

⁶ Gospodarka gruntami dla budownictwa mieszkaniowego. Ocena stanu istniejącego, wnioski i rekomendacje, IRM, Kraków 2003.

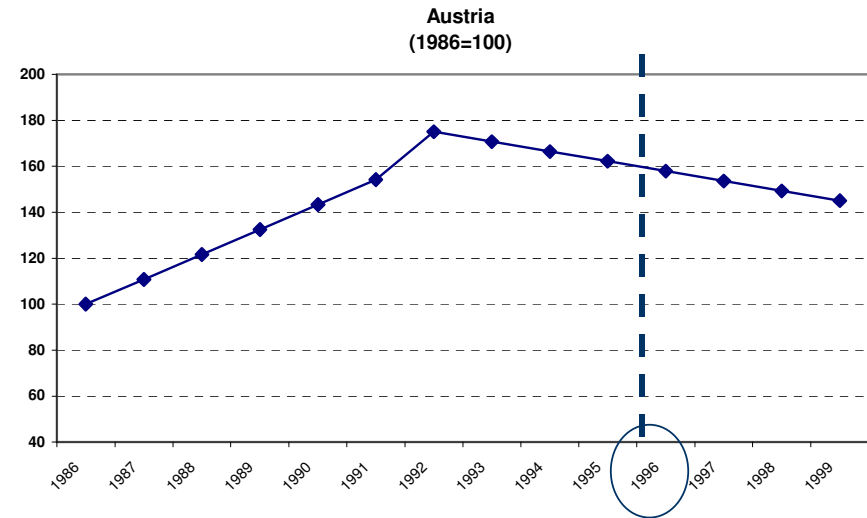
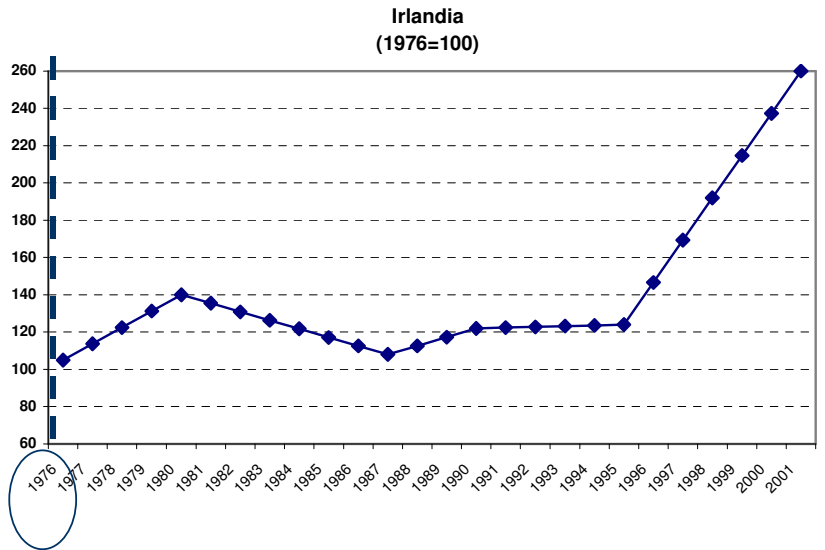
⁷ por. opracowany w 1999 r. na zlecenie Ministerstwa Finansów raport McKinsley Global Institute.

społeczeństwa i związanej z tym zwiększonej siły nabywczej po stronie popytu. Z pewnością uproszczone, bo nie uwzględniające specyficznych uwarunkowań rynków mieszkaniowych, spojrzenie na relacje cenowe zachodzące w krajach, które uzyskały członkostwo w UE już wiele lat temu, nie wskazuje jednak na regularny charakter tych związków, nie dając odpowiedzi na pytanie o skalę i okres występowania w Polsce wzrostu cen z tego tytułu.

Indeksy realnego wzrostu cen mieszkań w Hiszpanii, Portugalii, ...



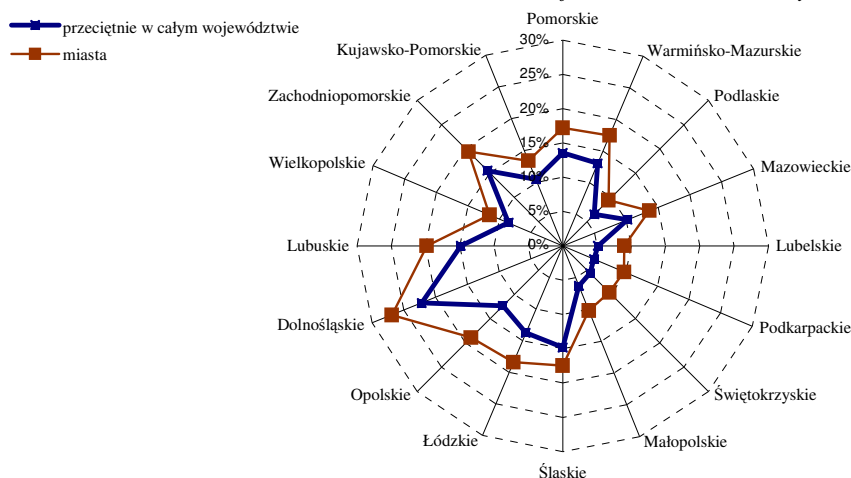
rok uzyskania członkostwa w UE



5. Uwarunkowania przestrzenne i regionalne sektora mieszkaniowego

1. Obecny model urbanizacji stanowi wypadkową przestrzennych uwarunkowań rozwoju kraju zastanych po długoletnim okresie zaborów, koncepcji realizowanych w okresie 20-lecia międzywojennego i nowej struktury terytorialnej Polski po II wojnie światowej, w tym decyzji podejmowanymi w okresie centralnie planowanej dystrybucji środków i nakładów. Czynniki te nie pozostają bez wpływu na specyfikę sektora mieszkaniowego w ujęciu regionalnym, pociągając za sobą również odmienności w charakterystykach funkcjonowania regionalnych rynków mieszkaniowych.
2. O znacznym zróżnicowaniu przestrzennym mieszkalnictwa świadczyć może regionalna struktura zasobu mieszkaniowego pod względem wieku wybudowania budynków mieszkalnych. W województwach zachodnich i południowo-zachodnich, w szczególności na ziemiach odzyskanych, udział mieszkań w budynkach wybudowanych przed 1945 r. wynosi aż ok. 40% zasobu, przy przeciętnej dla kraju na poziomie 25%. Na obszarach tych zasób mieszkań stanowiących własność gmin w ogólnej strukturze zasobu mieszkaniowego jest też z reguły największy. Pociągając to może za sobą regionalne różnice skali występowania całej gamy specyficznych problemów właściwych dla zasobu komunalnego i najstarszej wiekowo części mieszkań.

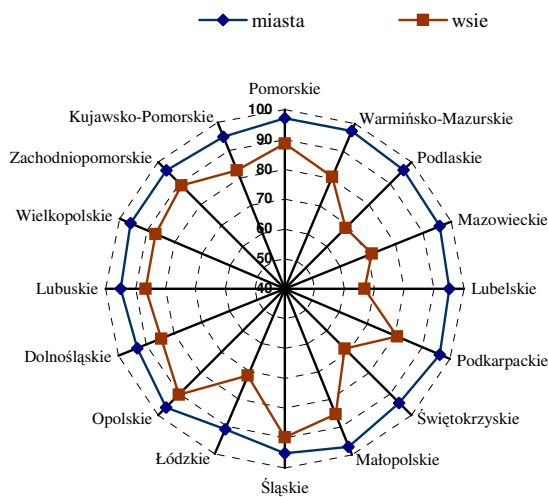
Mieszkania komunalne w strukturze zasobu w układzie województw w świetle danych NSP 2002



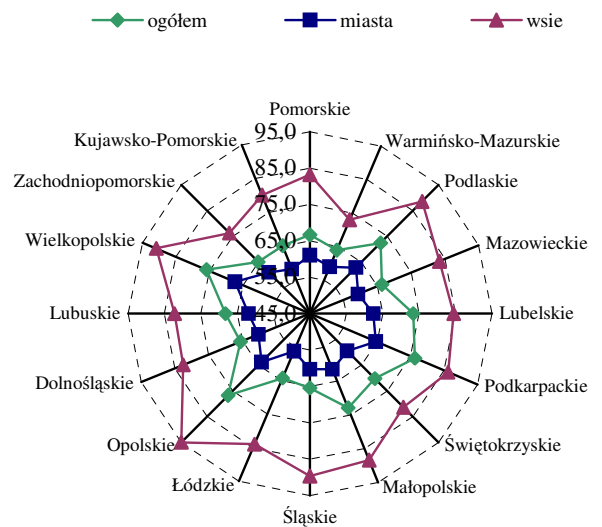
3. Z ogólnej charakterystyki zasobów mieszkaniowych w Polsce wynika, iż podstawową osią zróżnicowań sytuacji mieszkaniowej, struktury własnościowej zasobu, warunków mieszkaniowych czy stopnia wyposażenia mieszkań w infrastrukturę sieciową i sanitarną jest relacja zachodząca pomiędzy obszarami miejskimi i wsią. Spostrzeżenie to potwierdzają również wyniki analogicznych porównań przeprowadzonych na poziomie regionalnym, chociaż porównania przeprowadzone w układzie województw dodatkowo wskazują na występującą w niektórych przypadkach znaczną dywersyfikację regionalną skali ocenianego zjawiska.

Przy zasadniczych różnicach jakie występują między miastami i obszarami wiejskimi w zakresie stopnia wyposażenia zasobu mieszkaniowego w infrastrukturę sieciową, w tym podstawowe instalacje sanitarno-bytowe (wodociąg łożenie i ustęp), porównanie w układzie poszczególnych województw uwypukla dysproporcje regionalne w tym zakresie. Różnica między miastami i wsią w poziomie wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarne jest znacznie większa we wschodnich i środkowych regionach kraju, w szczególności województwach lubelskim, łódzkim, świętokrzyskim, podlaskim i mazowieckim. W skali kraju stosunkowo niewielkie i wyraźnie jednolite różnice w tym zakresie to województwa zachodnie i południowo-zachodnie, obejmujące swym obszarem ziemie odzyskane, oraz Górny Śląsk i województwo pomorskie.

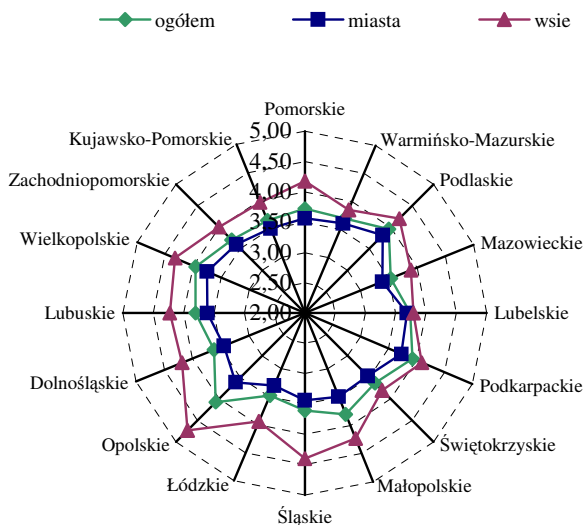
Stożek wykres przedstawiający stopień wyposażenia mieszkań w 3 podstawowe instalacje techniczno-sanitarne w układzie województw (%) – dane NSP 2002



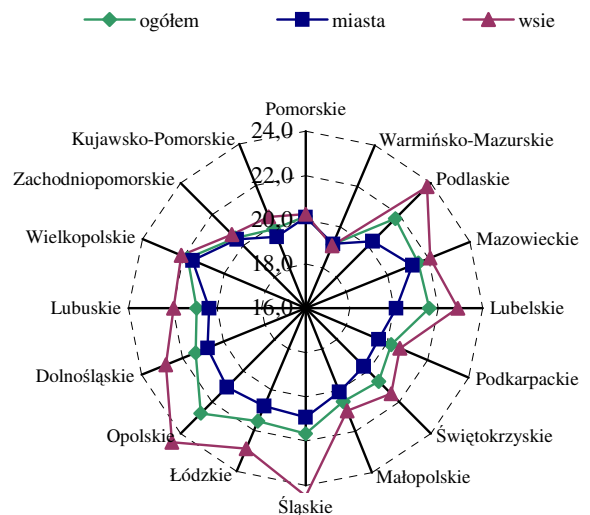
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w układzie województw (m²) - NSP 2002



Przeciętna liczba izb w mieszkaniu w województwach - NSP 2002

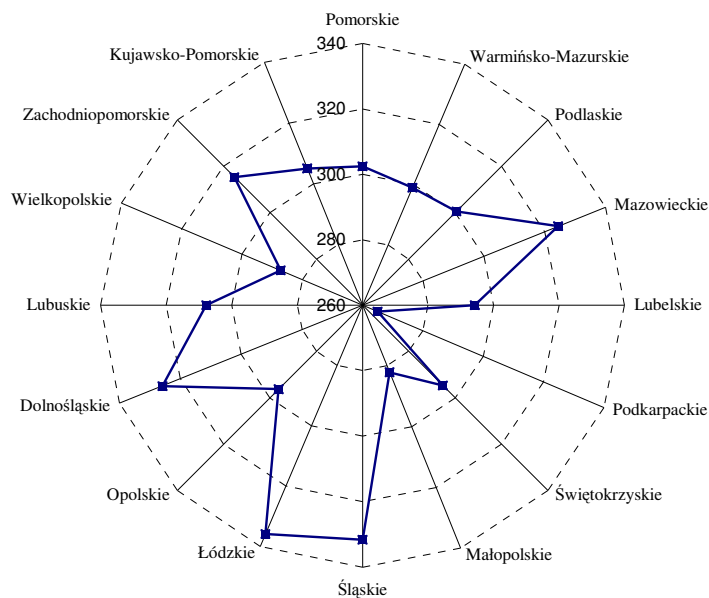


Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w układzie województw (m²) - NSP 2002



4. Dane obrazujące przeciętne wielkości mieszkalnej powierzchni użytkowej czy liczby pomieszczeń w mieszkaniu w rozbiciu na poszczególne województwa potwierdzają różnicowania występujące między miastem i wsią, w tym drugim przypadku stosunkowo niewielkie jednak we wschodnich regionach kraju i województwie świętokrzyskim. Z kolei zestawienie tych wielkości do liczebnie określonego stanu ludności w mieszkaniach wskazywać może specyficzną sytuację występującą na terenach północnej i północno-zachodniej Polski (województwa: Zachodniopomorskie, Kujawsko-Pomorskie, Pomorskie i Warmińsko-Mazurskie), w których z jednej strony wielkości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę należą do najniższych w kraju, z drugiej strony w odróżnieniu od innych części kraju różnice pomiędzy miastami i wsią są bardzo niewielkie. Charakterystyka ta w znacznej mierze odnosi się również do województw południowo-wschodniej części kraju.

Liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców w układzie województw w świetle danych NSP 2002

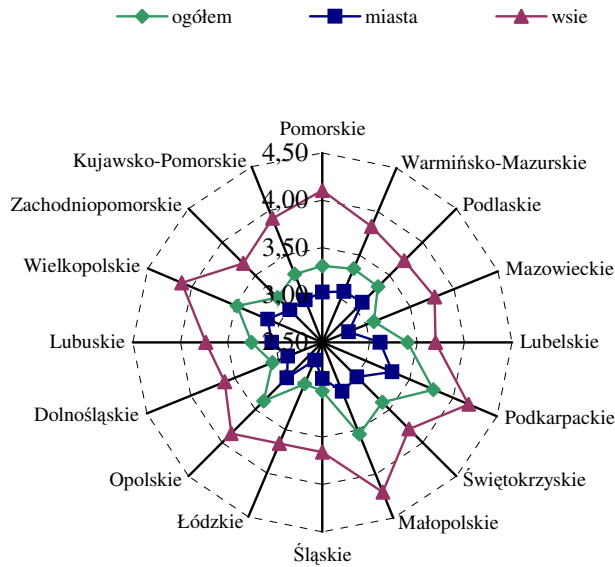


Potwierdzeniem powyższych spostrzeżeń są również regionalne różnice wysokości wskaźnika liczby mieszkań na 1 tys. osób zamieszkujących w tych mieszkaniach, w przypadku województwa podkarpackiego dodatkowo wskazujące na nierówny i selektywny rozwój regionalny kraju, w szczególności w okresie powojennym.

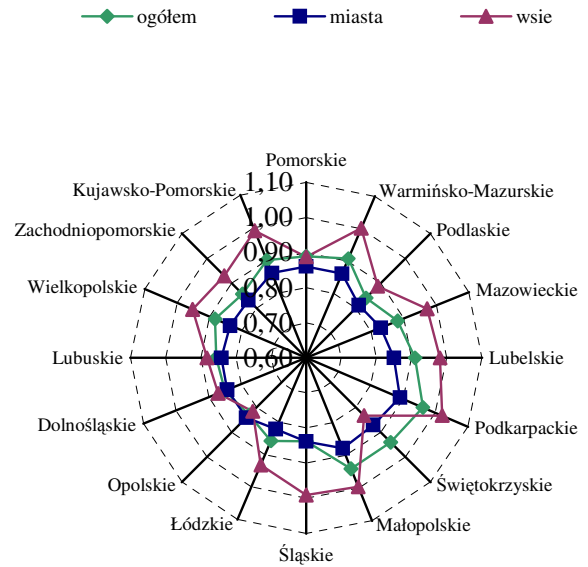
5. Realizowana w latach intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego polityka centralnego rozdziału środków, ujednoczonych standardów mieszkaniowych czy normatywów zasiedlenia, były jednak czynnikami, które przez wiele lat wpływały na wyrównywanie dysproporcji regionalnych w przeciętnej wielkości mieszkań i warunkach zamieszkiwania. Sprzyjała temu również ujednoczona, oparta na prefabrykacie, wielkopłytkowa technologia dominująca w budownictwie wielorodzinnym, oraz – w bardzo niewielkim stopniu zróżnicowane, opierające się

może na regionalnie odmiennych, ale w miarę jednolitych architektonicznie projektach – budownictwo indywidualne (np. „budynki kopertowe” w południowo-wschodniej części kraju).

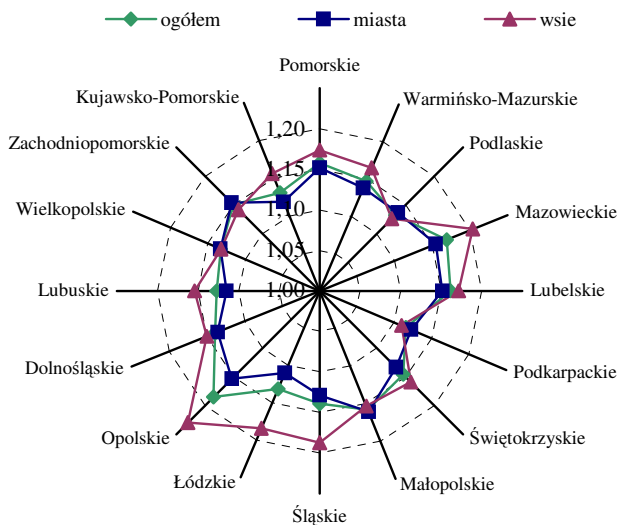
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu w województwach (NSP 2002)



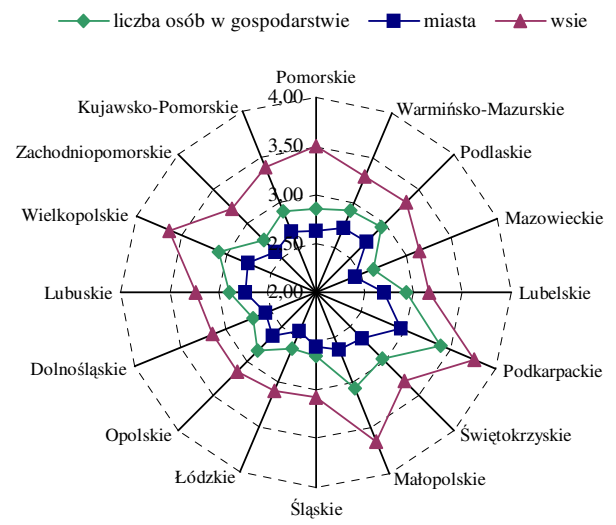
Przeciętna liczba osób na 1 izbę w województwach - NSP 2002



Przeciętna liczba gospodarstw domowych na mieszkanie w województwach (NSP 2002)



Przeciętna liczba osób w gospodarstwie w województwach – NSP 2002



Z drogiej strony z oczywistych względów polityka mieszkaniowa z okresu gospodarki centralnie planowanej nie była kontynuowana od początku lat 90-tych, zaś proces gwałtownego uprzemysłowienia poddany został negatywnej weryfikacji (duże

inwestycje centralne i towarzyszące im niejednokrotnie decyzje o lokalizacji nowych miast, ograniczanie gałęzi przemysłu którym w przeszłości nadawano znaczenie strategiczne), co – przy uwzględnieniu dynamicznego aspektu sytuacji demograficznej połączonych ze zmianami społeczno-gospodarczymi po rozpoczęciu procesu transformacji gospodarczej – jest istotnym czynnikiem różnicującym obecną sytuację mieszkaniową (wygasające gałęzie przemysłu /pustostany/ i związane z tym przestrzenne zmiany warunków mieszkaniowych związane z procesem migracyjnym; wkraczanie w dorosły wiek kolejnego pokolenia młodych małżeństw, które pozyskały mieszkanie w okresie industrializacji niejednokrotnie z dala od stron rodzinnych, i związane z tym ograniczone szanse przejęcia w rodzinnej miejscowości/regionie mieszkania po najstarszym pokoleniu...). Choć zależności te mają miejsce, ich ocena wymagałaby podjęcia bardziej szczegółowych analiz przestrzennych, najczęściej już w ramach danego województwa lub regionu.

6. W świetle danych NSP 2002 wyraźnie korzystniejsze warunki pod względem przestronności zamieszkiwania w miastach występują w województwie śląskim i w tych województwach, w których zlokalizowane są największe enklawy metropolitarne w Polsce (warszawskie, łódzkie). Na tle wielkości przeciętnych negatywnie wyróżnia się pod tym względem ponownie województwo podkarpackie, gdzie zarówno w miastach jak i na wsi przeciętny wskaźnik liczby osób w mieszkaniu jest wyraźnie wyższy od analogicznych wielkości dla innych części kraju.

W przypadku jednak, gdy oparciem dla wielkości porównywanej będzie kategoria uzyskiwanych dochodów i związana z tym samodzielność finansowa (gospodarstwa domowe), niekorzystnie odbiegające od średniej lub tylko zbliżone do niej wskaźniki również występują m.in. w województwach warszawskim i śląskim. Kolejny raz wskazuje to na duży udział gospodarstw jednoosobowych zamieszkujących w rozwojowych ośrodkach miejskich, stwarzających największe szanse na pozyskanie pracy (potwierdzeniem obserwacji również rozkład przestrzenny wskaźnika przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym). Wyjątkiem jest w tym przypadku jednak województwo łódzkie – jedną z przyczyn łącznie występujących, korzystnych wskaźników przestrzenności zamieszkiwania osób oraz samodzielności mieszkaniowej gospodarstw domowych, pomimo stosunkowo niewielkiej przeciętnej liczebności gospodarstwa, był przestrzenny odpływ ludności (mobilność). Województwo łódzkie było jedynym województwem, które w ostatnich latach (1995-2002) charakteryzował spadek liczby gospodarstw domowych (ok. 23 tys).

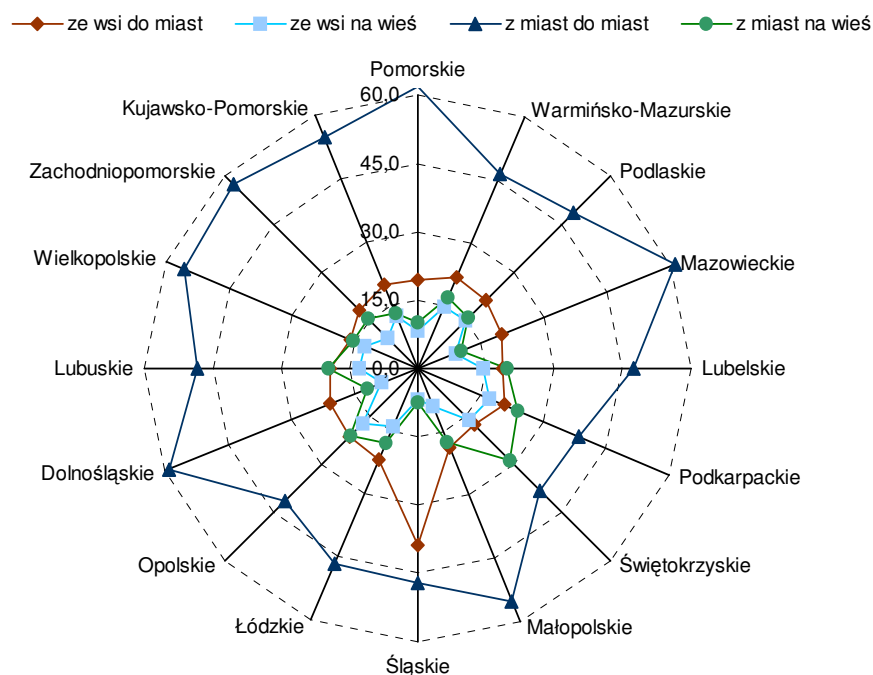
7. Zgodnie z danym NSP ludność mobilna stanowi ok. 40% mieszkańców kraju (ok. 15 mln osób). Największy odsetek ludności zamieszkałej w miejscu swojego urodzenia występuje w południowo-wschodniej części kraju: w województwie małopolskim (68,2%) i podkarpackim (67,7%). Ze względu na uwarunkowania historyczne zdecydowanie największa mobilność przestrzenna dotyczy mieszkańców zachodniej, południowo-zachodniej i północno-wschodniej części kraju (przeciętnie niewiele ponad 50% mieszkających w województwach zachodniopomorskim, lubuskim,

dolnośląskim, opolskim i warmińsko-mazurskim to mieszkający w miejscu swego urodzenia).

8. Ponad ¼ tak określonej ludności mobilnej, tj. ponad 10% ludności kraju, przybyła do miejsca aktualnego zamieszkania w latach 1989-2002 (ok. 4 mln osób), w tym 98% w ramach terytorium Polski. Z uwagi na przyjętą metodologię dane NSP nie udzielają odpowiedzi na pytanie dotyczące częstotliwości/krotności zmiany miejsca zamieszkania przeciętnej osoby uznanej za mobilną w analizowanym okresie czasu⁸, można jednak przypuszczać, że jest ona znacznie większa od jedności. Tylko w okresie ostatniego pełnego roku przed spisem powszechnym (2001) ponad 0,5 mln osób zmieniło miejsce swojego zamieszkania i pewna część tej populacji z pewnością podejmowała takie decyzje również w latach poprzedzających.

9. W skali całego kraju zdecydowanie dominującym kierunkami migracji między województwami, stanowiących ok. 25% liczby wszystkich decyzji o zmianie miejsca zamieszkania w latach 1989-2002 wykazanych w spisie powszechnym, były zmiany o kierunku miasto-miasto (przeciętnie 53%) oraz przemieszczenia ze wsi do miast (przeciętnie 22%).

Struktura kierunków migracji pomiędzy województwami wg województw docelowego w latach 1989-2002 w świetle danych NSP

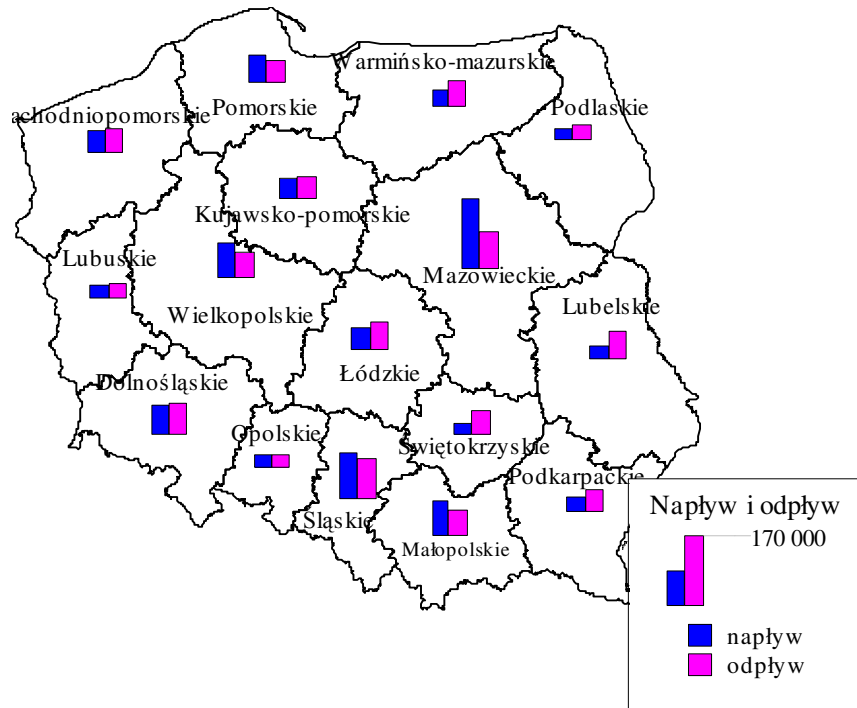


W przypadku zmiany miejsca zamieszkania w ramach danego województwa w latach 1989-2002 (ok. 2,8 mln migracji wykazanych w danych NSP) przeważały decyzje

⁸ Dane spisowe nie wykazują liczby „transferów terytorialnych” danej osoby w badanym okresie, a jedynie ostatnią w stosunku do daty spisu zmianę miejsca zamieszkania.

Migracje międzywojewódzkie w latach 1989-2002 w kontekście uwarunkowań rynku pracy

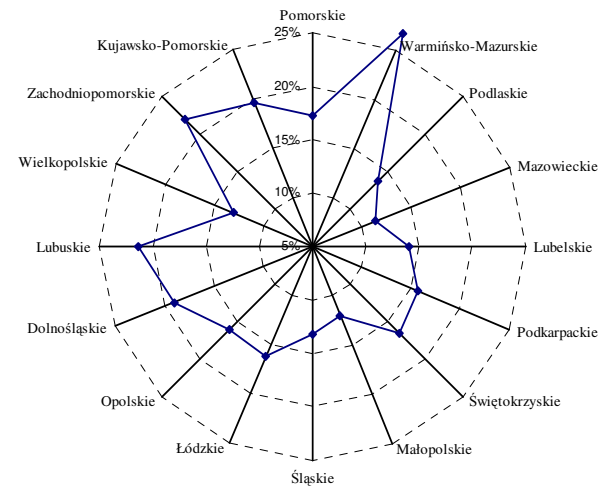
Napływ i odpływ ludności podejmującej decyzję o zmianie województwa zamieszkania w latach 1989-2002 - dane NSP 2002 (Migracje wewnętrzne ludności, GUS, str. 33-34)



Zestawienie województw poprzedniego i obecnego zamieszkania ludności w latach 1989-2002

Województwa obecnego zamieszkania	Najczęstsze województwa poprzedniego zamieszkania
Dolnośląskie	wielkopolskie, opolskie, śląskie
Kujawsko-pomorskie	pomorskie, wielkopolskie, mazowieckie
Lubelskie	mazowieckie, podkarpackie, śląskie
Lubuskie	dolnośląskie, wielkopolskie, zachodniopomorskie
Łódzkie	mazowieckie, śląskie, wielkopolskie
Małopolskie	śląskie, podkarpackie, świętokrzyskie
Mazowieckie	lubelskie, łódzkie, warmińsko-mazurskie
Opolskie	śląskie, dolnośląskie, łódzkie
Podkarpackie	małopolskie, lubelskie, świętokrzyskie
Podlaskie	warmińsko-mazurskie, mazowieckie, śląskie
Pomorskie	warmińsko-mazurskie, kujawsko-pomorskie, zachodniopomorskie
Śląskie	małopolskie, świętokrzyskie, łódzkie
Świętokrzyskie	śląskie, mazowieckie, małopolskie
Warmińsko-mazurskie	mazowieckie, podlaskie, pomorskie
Wielkopolskie	kujawsko-pomorskie, dolnośląskie, lubuskie
Zachodniopomorskie	pomorskie, wielkopolskie, lubuskie

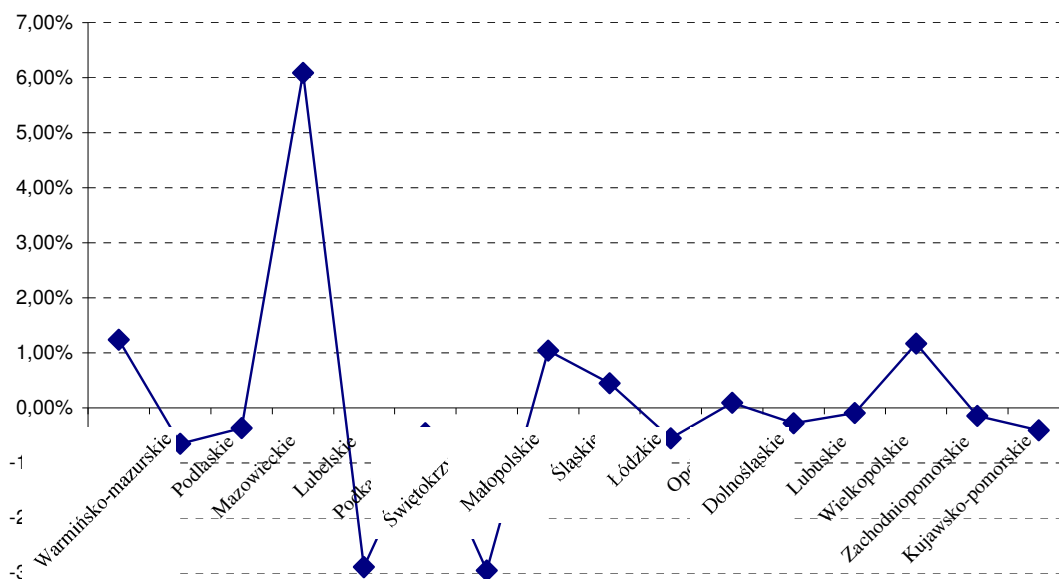
Przeciętna stopa rejestrowanego bezrobocia w latach 1998-2003 w układzie województw (%)



dotyczące przemieszczenia pomiędzy powiatami tego samego regionu (38%) oraz innej gminy w tym samym powiecie (31,5%). Ponadto 24,5% ogółu migracji wewnątrzwojewódzkich to zmiany podregionu miejsca zamieszkania w ramach tego samego województwa, zaś pozostałą część stanowiły przemieszczenia pomiędzy częścią wiejską i miejską tej samej gminy (7%). Najczęściej podejmowaną decyzją była decyzja o przeniesieniu ze wsi do miasta (29% migracji w ramach województwa), przy czym rozkład w pozostałych trzech grupach był w miarę równomierny (z miast na wieś 25%, pomiędzy miastami 26%, pomiędzy wsiami 20%). W pewnym stopniu dane te odzwierciedlać mogą obserwowaną, szczególnie w regionach aglomeracji miejskich i w zamożnych grupach społecznych, tendencję do opuszczania zabudowy miejskiej na rzecz prestiżowych i modnych lokalizacji, niejednokrotnie znajdujących się poza obszarem miasta.

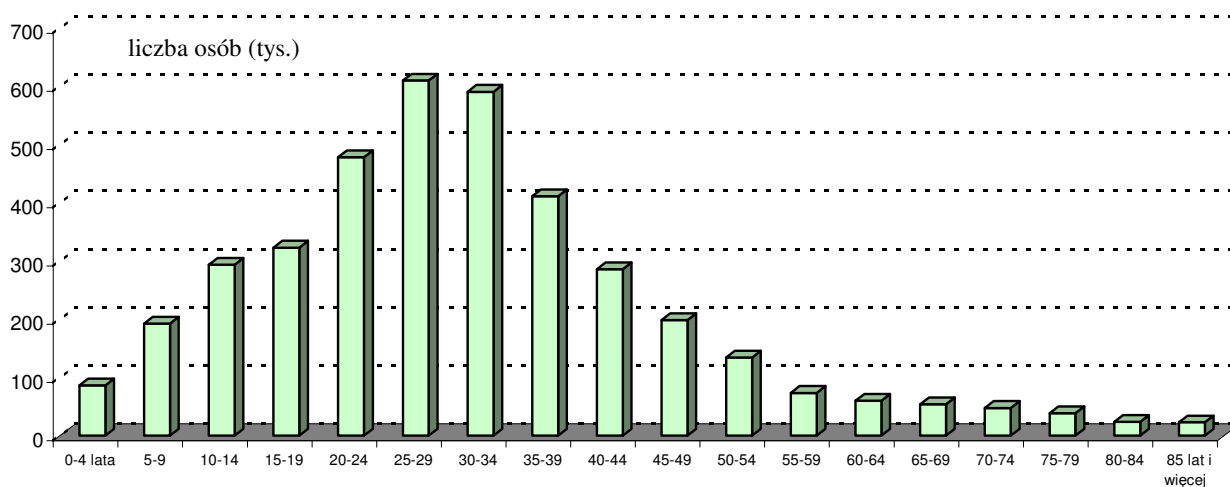
10. W latach 1989-2002 prawie 60% ludności przybyłej na tereny innych województw podejmowała taki wybór w odniesieniu do 6 województw: mazowieckiego (17,4%), śląskiego (11,8%), małopolskiego (8,6%), wielkopolskiego (8,4%), dolnośląskiego (7,1%) i pomorskiego (6,6%). Choć z uwagi na liczebność tych województw zajmują również pierwsze miejsca pod względem oceny zjawiska przeciwnego (odpływy ludności), poniższe zestawienie co do zasady jasno wskazuje dodatni w tych przypadkach bilans migracyjny. Zdecydowanie największą liczebnie grupą osób podejmujących decyzje o zmianie miejsca zamieszkiwania udawała się na tereny województwa mazowieckiego – w latach 1989-2002 różnica pomiędzy napływem i odpływem osób z tego województwa stanowiła ponad 6% liczby wszystkich mieszkańców tego województwa, ustalonej na datę spisu powszechnego (w ok. 90% miasto Warszawa i powiaty podregionu warszawskiego).

Przestrzenne kierunki migracji międzywojewódzkich w latach 1989-2002: różnica ludności przybyłej i opuszczającej dane województwo w latach 1988-2002 w relacji do liczby mieszkańców województwa wg stanu na 2002 rok (opracowanie własne na podstawie danych NSP 2002)



11. Zdecydowanie najbardziej liczną grupą osób podejmujących decyzję o zmianie miejsca zamieszkania to młode osoby w wieku produkcyjnym. W latach 1989-2002 osoby w wieku 25-34 lat stanowiły ponad 30% łącznej liczby osób mobilnych, przy czym stosunkowo liczna grupa osób w najmłodszych przedziałach wiekowych świadczy o zmianie miejsca zamieszkania przez całe rodziny, w tym młode małżeństwa. Zmiana miejsca zamieszkania osób wchodzących w okres dorosłości (20-24 lata – 12,2%) ma często związek z zakładaniem rodziny, edukacją lub rozpoczęciem pracy, co potwierdzają również dane NSP.

Osoby zmieniające miejsce zamieszkania w latach 1989-2002 wg wieku w momencie zmiany (dane NSP 2002)



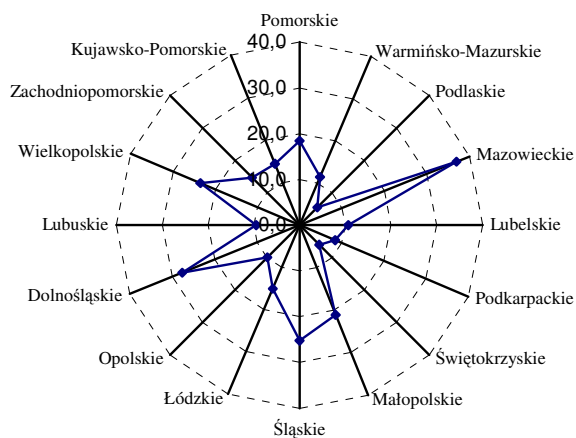
12. W świetle wyników spisu powszechnego podstawową przyczyną podjęcia decyzji o zmianie miejsca zamieszkania w latach 1989-2002 były sprawy rodzinne (przede wszystkim zawarcie małżeństwa). Niewiele mniej osób wskazywało jednak, że za decyzją o przeprowadzeniu się do innej lokalizacji stały warunki mieszkaniowe (ok. 36% mieszkających stale i 19% zamieszkujących czasowo co najmniej przez okres 12 miesięcy), w tym trudne warunki lokalowe w miejscu poprzedniego zamieszkania (ponad połowa tej grupy). Ponad 75% osób mobilnych zamieszkujących stale uznało swoje obecne miejsce zamieszkania za docelowe.

13. Regionalne zróżnicowania zasobu mieszkaniowego i wynikające z ruchy migracyjnej ludności (w tym migracje pomiędzy województwami o charakterze trwałego trendu) nie pozostają bez wpływu na funkcjonowanie regionalnych rynków nieruchomości mieszkaniowych. Łącznie w okresie 1990-2002 przedmiotem obrotu na wtórnym rynku mieszkaniowym było ok. 3,1 mln mieszkań, zaś przeciętny wskaźnik określający relację transakcji na rynku wtórnym do transakcji rynku pierwotnego w

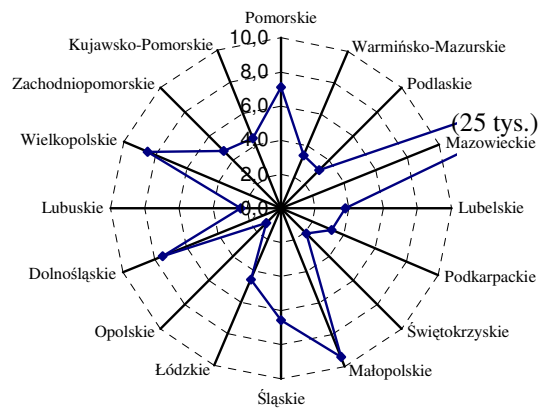
ww. okresie oscylował w granicach 2,5 (1,2 mln mieszkań oddanych do użytkowania)⁹.

14. Ocena sytuacji na poziomie województw, a więc na dosyć dużym w tym przypadku poziomie ogólności, wskazuje na wyraźne różnice pomiędzy regionalnymi rynkami mieszkaniowymi.

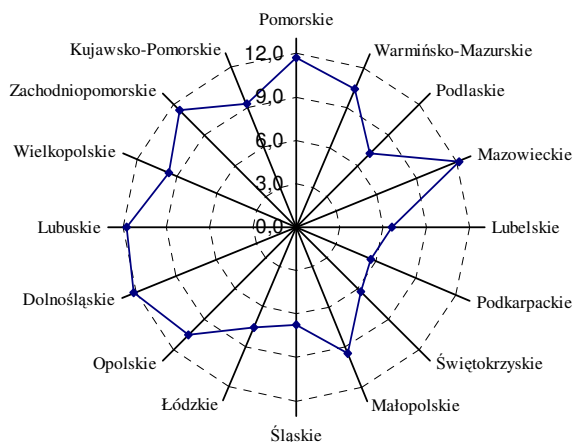
Średnioroczna liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkaniowym w latach 2000-2002 (tys.)



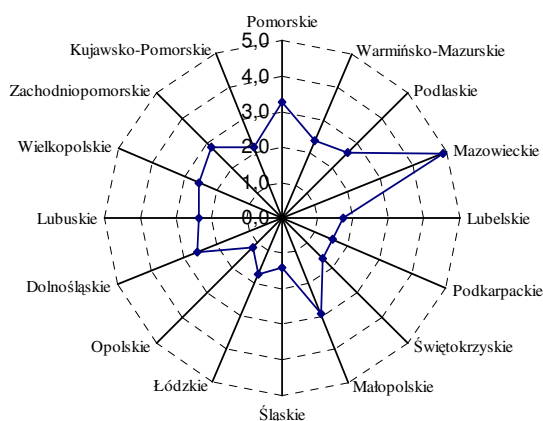
Średnioroczna liczba transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym w latach 2000-2002 (tys.)



Średnioroczna liczba transakcji na rynku mieszkaniowym na 1 tys. mieszkańców w latach 2000-2002



Średnioroczna liczba transakcji na pierwotnym rynku mieszkaniowym na 1 tys. mieszkańców w latach 2000-2002

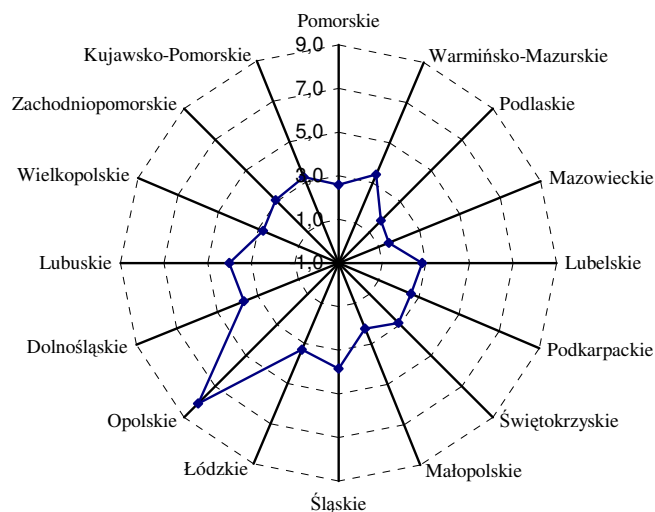


Przeciętna w roku liczba transakcji na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym w okresie trzech ostatnich lat to wyraźnie dominujący udział w obrotach rynku krajowego województwa mazowieckiego (Warszawa i powiaty regiony warszawskiego) – odpowiednio ok. 25 i 37 tys. transakcji rocznie. Ponadto

⁹ L. Kałkowski, M.W. Wierzchowski, A. Sroczyński, W. Rydzik, Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2002 oraz w I półroczu 2003 roku, IRM, Kraków 2003.

wyróżniające się pod tym względem obszary Polski to województwa: pomorskie, wielkopolskie, dolnośląskie, śląskie i małopolskie, a więc w większości województwa na których terenie znajdują się największe miasta i aglomeracje miejskie z dodatnim bilansem migracyjnym w okresie ostatnich lat.

Przeciętna relacja pomiędzy liczbą transakcji rynku wtórnego a liczbą transakcji rynku pierwotnego na wojewódzkich rynkach mieszkaniowych w latach 2000-2002.



Wyrażoną w liczbie transakcji aktywność regionalnych rynków mieszkaniowych warunkują w znacznej mierze populacyjne rozmiary województw. Po dokonaniu porównania liczby transakcji mieszkaniowych do 1 tys. mieszkańców dysproporcje w skali kraju są więc znacznie mniejsze, zaś w przypadku województw opolskiego, lubuskiego czy warmińsko-mazurskiego wskaźnik transakcji na 1 tys. mieszkańców weryfikuje wręcz ocenę opartą na wielkościach bezwzględnych. Stosunkowo wysokie relacje pomiędzy liczbą transakcji rynku wtórnego i pierwotnego występujące w 6 województwach, w szczególności w południowo-zachodnich regionach kraju (w województwie opolskim przeciętny wskaźnik na poziomie 8,1 w latach 2000-2002), w przypadku części potwierdzają względnie niski poziom obrotów na rynku nowych mieszkań, przede wszystkim jednak wskazują na podstawową rolę jaką w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych pełni zasób istniejący, korespondując z informacją o dominującym odsetku starego zasobu mieszkaniowego na terenie ziem odzyskanych.

6. Uwarunkowania demograficzne polityki mieszkaniowej do 2013 roku

1. Wg danych NSP w 2002 zarejestrowano ok. 10,5 mln rodzin, z czego 56% stanowiły małżeństwa z dziećmi, 22,7% małżeństwa bezdzietne i 19,3% rodziny składające się z dzieci i jednego z rodziców. W tym samym okresie liczba gospodarstw domowych wynosiła 13,33 mln.

Ilość gospodarstw domowych i ilość rodzin oraz zmiany składu rodzinnego gospodarstw domowych

	ogółem			miasta		
	1988	2002	1998=100	1988	2002	1998=100
rodziny	10 226,2	10 457,6	102,3	6 364,3	6 596,9	103,7
gospodarstwa domowe	11 970,4	13 337,0	111,4	7 864,1	8 964,5	114,0
a) jednorodzinne	8 977,8	9 202,5	102,5	5 905,9	6 060,0	102,6
b) dwurodzinne	586,5	586,8	100,1	220,2	251,0	114,0
c) trzy i więcej rodzinne	23,9	26,7	111,7	7,9	9,0	113,9
d) nierodzinne	2 382,1	3 521,0	147,8	1 730,1	2 644,5	152,9

Dane narodowych spisów powszechnych w latach 1988 i 2002

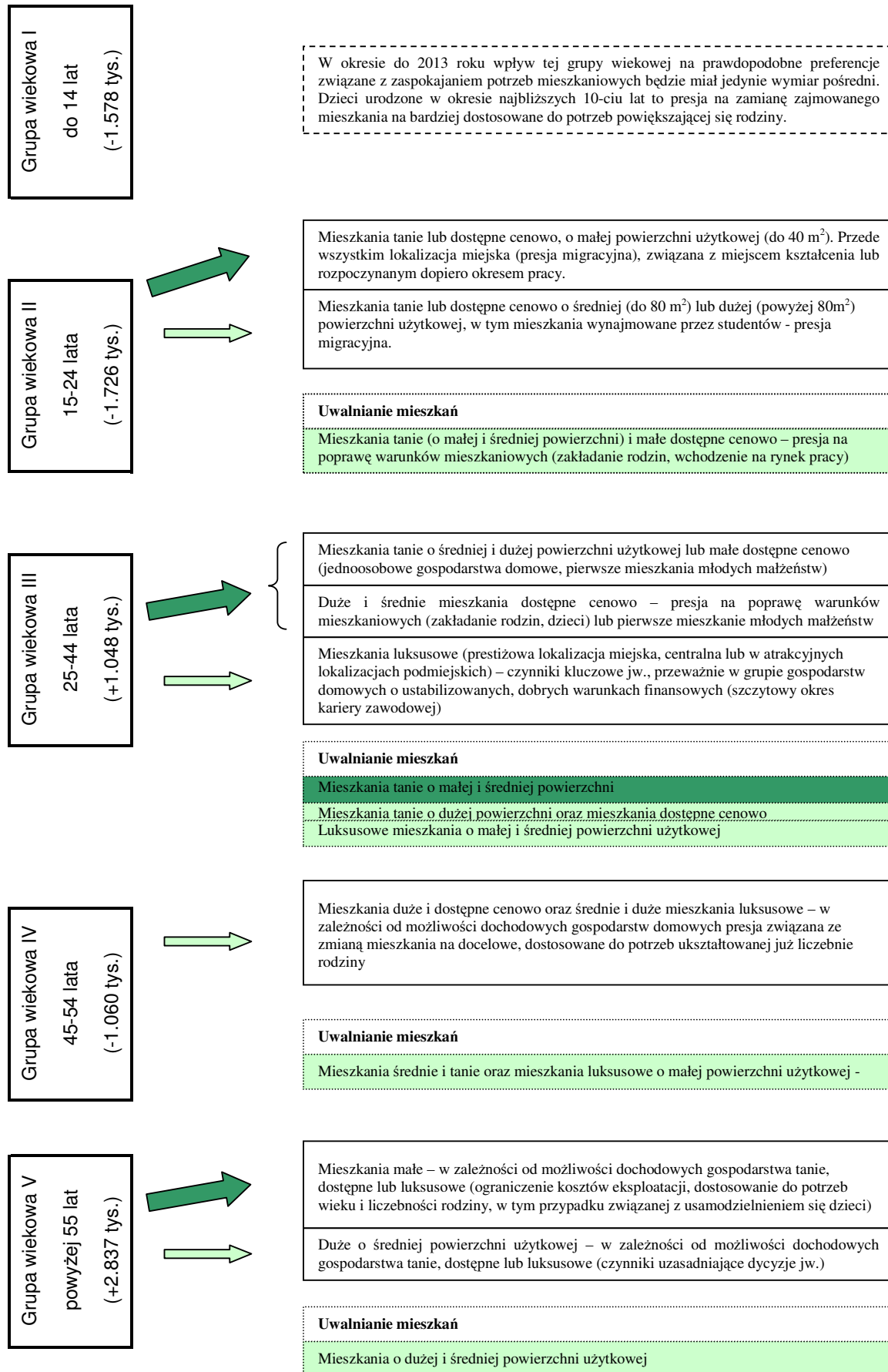
2. Łącznie w okresie 1988-2002 dynamika przyrostu rodzin była znacząco niższa niż dynamika przyrostu gospodarstw domowych - 2,3% w porównaniu z 11,4%. Choć w strukturze gospodarstw domowych zdecydowanie przeważają gospodarstwa jednorodzinne (69% łącznej liczby gospodarstw domowych), liczba gospodarstw domowych nierodzinnych wynosi aż ok. 3,52 mln (26,4% gospodarstw domowych ogółem) i wzrosła o 47,8% w porównaniu z danymi spisu powszechnego w 1998 roku. W latach 1988-2002 wzrost liczby gospodarstw wielorodzinnych w miastach kształtował się na poziomie wzrostu liczby gospodarstw domowych ogółem (14%).
3. Prognozy demograficzne GUS potwierdzają kontynuację w okresie najbliższych 10-ciu lat procesu starzenia się polskiego społeczeństwa, odzwierciedlonego w liczebnym i odsetkowym spadku najmłodszych grup wiekowych populacji (do 24 lat) i przeciwnym tendencjom zmian w najstarszych wiekowo grupach społeczeństwa.

Dotychczasowe i prognozowane zmiany w grupach wiekowych ludności

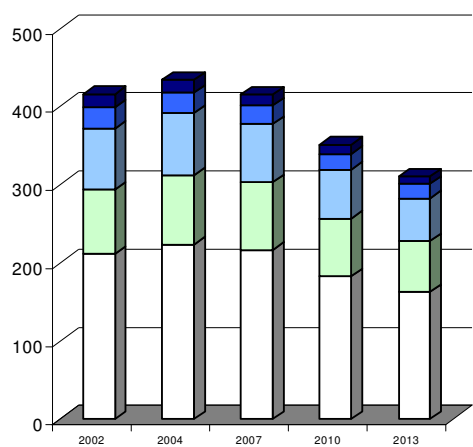
Ludność ogółem	1988	2002		2003	2005	2008	2010	2013
	37 885	38 230	38 219	38 192	38 123	38 000	37 899	37 741
	grupy wiekowe							
0-14 lat	9 673	6 942	6 804	6 581	6 162	5 661	5 431	5 226
15-24	5 181	6 441	6 428	6 371	6 179	5 690	5 248	4 702
25-34	6 199	5 356	5 442	5 578	5 860	6 224	6 372	6 270
35-44	5 488	5 354	5 246	5 082	4 872	4 897	5 071	5 466
45-54	3 827	5 882	5 949	6 012	6 002	5 679	5 378	4 889
55-64	3 813	3 399	3 461	3 613	3 973	4 717	5 234	5 569
65 lat i więcej	3 705	4 857	4 888	4 954	5 072	5 131	5 165	5 617

Rocznik statystyczny (1990), dane NSP (2002), prognoza ludności Polski na lata 2003-2030 (GUS)

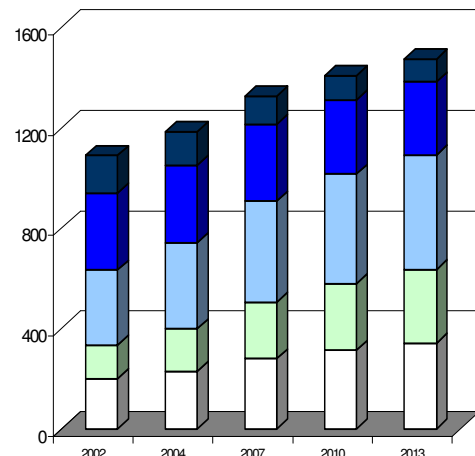
Prawdopodobna struktura preferencji mieszkaniowych w okresie do 2013 roku



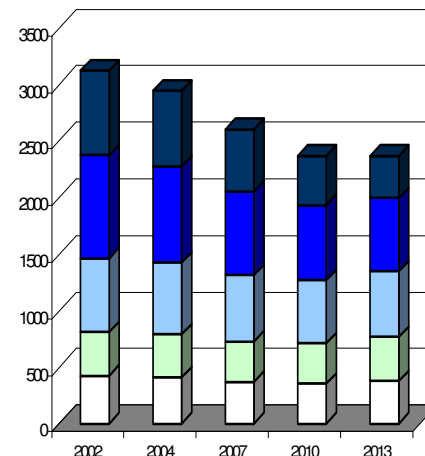
Prognozowane zmiany w liczbie gospodarstw domowych z uwagi na wiek głowy gospodarstwa i liczbę osób w gospodarstwie (tys.)



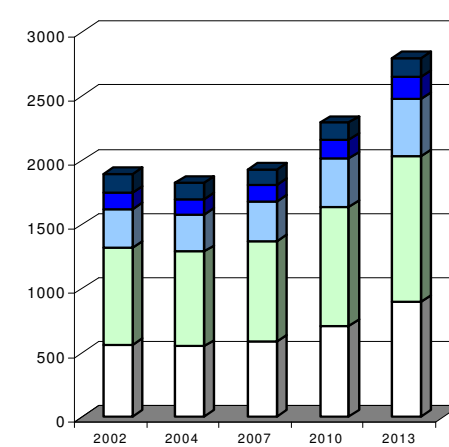
wiek głowy gospodarstwa: 18-24 lat



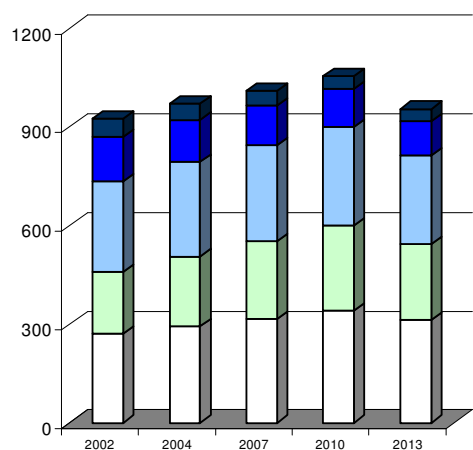
wiek głowy gospodarstwa: 30-34 lat



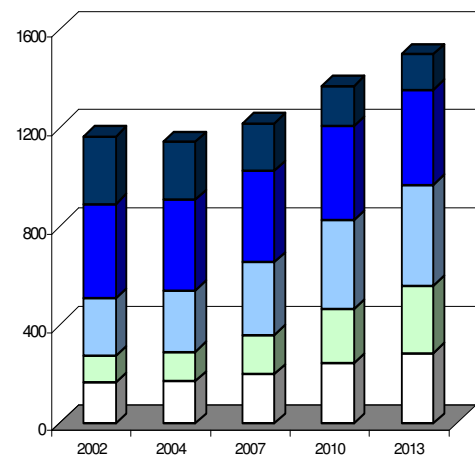
wiek głowy gospodarstwa: 40-49 lat



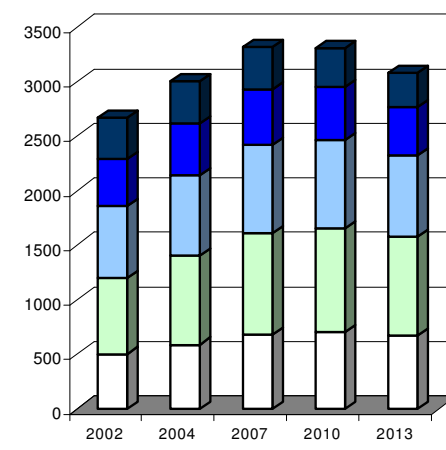
wiek głowy gospodarstwa: 60-69 lat



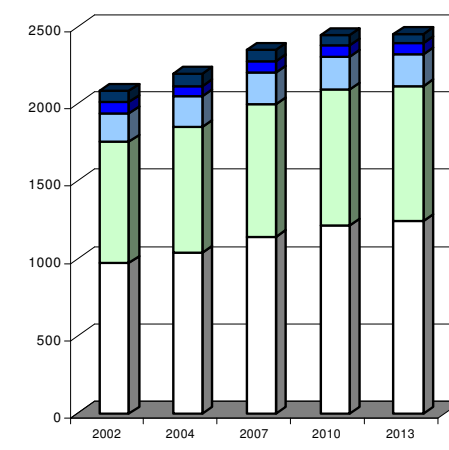
wiek głowy gospodarstwa: 25-29 lat



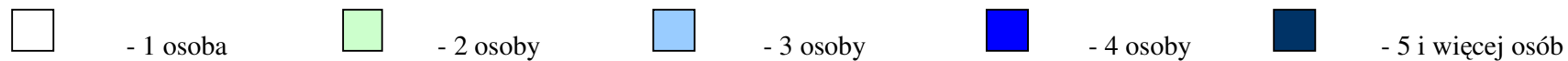
wiek głowy gospodarstwa: 35-39 lat



wiek głowy gospodarstwa: 50-59 lat



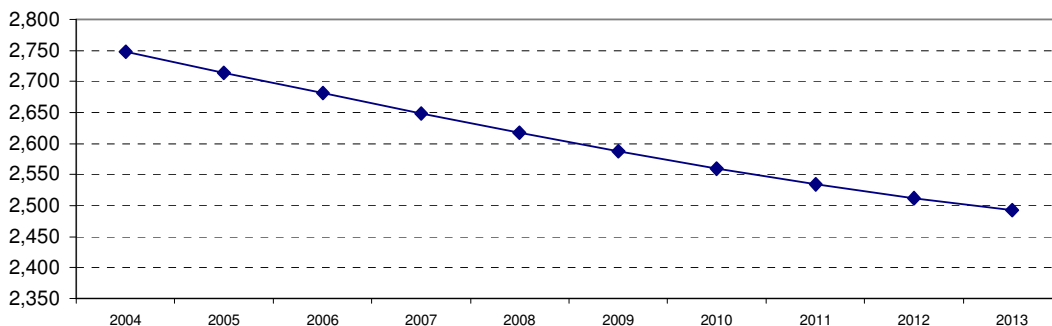
wiek głowy gospodarstwa: 70 lat i więcej



4. Analiza danych NSP i aktualnych prognoz demograficznych GUS wskazuje, że uwarunkowania demograficzne polityki mieszkaniowej w okresie najbliższych 10 lat to przede wszystkim:

- dalszy wzrost liczby gospodarstw domowych,
- spadek przeciętnej liczby osób w gospodarstwie domowym, z ok. 2,75 osoby w 2004 roku do niespełna 2,5 osoby ,

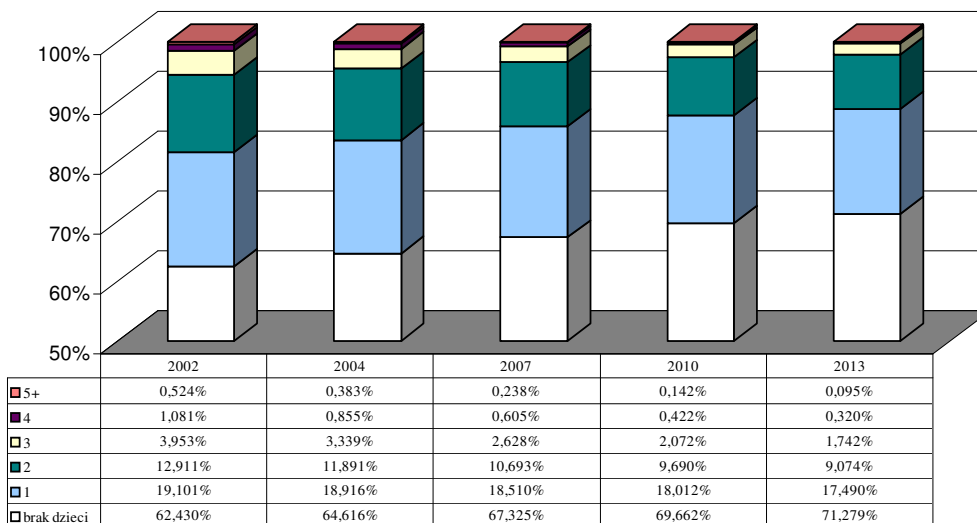
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w latach 2004-2013



Na podstawie długookresowej prognozy demograficznej GUS

- kolejne lata liczebnego i odsetkowego wzrostu grupy osób samodzielnych dochodowo, lecz – częściowo z uwagi na nadal młody wiek – nie zakładających własnej rodziny (jednoosobowe gospodarstwa domowe),
- wzrost liczebny w grupie wiekowej osób wchodzących w okres pełnego usamodzielnienia i najczęściej związanych z tym decyzji odnośnie założenia rodziny,
- stale rosnąca liczba gospodarstw domowych i liczby osób w najstarszych wiekowo grupach społecznych,
- znaczący spadek poziomu dzietności rodzin.

Struktura gospodarstw domowych pod względem liczby dzieci w rodzinie



Opracowanie własne na podstawie prognozy demograficznej GUS.

5. W kontekście potrzeb mieszkaniowych wyniki prognoz wskazują utrzymujący się wzrost liczby młodych rodzin i związane z tym zapotrzebowanie na samodzielne mieszkania. Z pewnością nie nową, ale bez wątplenia nadal dynamicznie rosnącą liczebnie populacją będą jednoosobowe gospodarstwa domowe, które – w przypadku podjęcia decyzji o całkowitym usamodzielnieniu – kreują zazwyczaj szczególny rodzaj potrzeb mieszkaniowych (stosunkowo mała powierzchnia użytkowa mieszkań, wynajmowane lokale mieszkalne czasowego pobytu).
6. Nie bez znaczenia dla oceny dynamicznego kształtowania się potrzeb mieszkaniowych ma już obecnie fakt występowania w grupie mieszkań zajmowanych samodzielnie wysokiego odsetka zasobów zamieszkiwanych przez samotne osoby w wieku starszym, w tym wieku bardzo zaawansowanym – niejednokrotnie na granicy funkcjonowania społecznego (ponad 50% mieszkań samodzielnych zamieszkiwanych przez jedną osobę to mieszkania z osobami powyżej 60-tego roku życia).

Gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieszkaniach samodzielnie wg tytułu do mieszkania oraz wieku i liczebności gospodarstwa w świetle danych NSP w 2002 roku (tys.)

	ogółem	jednoosobowe					wielooosobowe
		> 60 lat	60-69	70-79	80 lat <		
mieszkania ogółem	10 151,3	2 047,2	936,4	419,2	486,6	203,9	8 104,2
własność budynku	3 497,0	484,2	172,5	97,8	144,7	69,1	3 012,8
własność mieszkania	1 225,7	297,1	116,1	64,1	86,1	30,6	928,6
spółdzielcze prawo własnościowe	1 962,3	474,3	242,4	109,3	92,5	29,8	1 488,0
spółdzielcze prawo lokatorskie	933,4	121,3	72,7	26,7	16,9	5,0	812,1
najem od osoby fizycznej	313,0	92,2	45,8	14,7	19,7	11,9	220,8
najem mieszkania od gminy	1 152,5	276,7	141,3	58,4	56,4	20,4	875,8
najem mieszkania od TBS	33,2	6,6	4,7	0,9	0,7	0,3	26,6
najem mieszkania będącego własnością innych podmiotów	470,6	93,3	49,1	17,7	18,9	7,5	377,3
z tytułu pokrewieństwa	503,7	179,4	75,7	26,6	48,4	28,5	324,3
inne	60,0	22,2	16,0	3,1	2,1	0,8	37,8

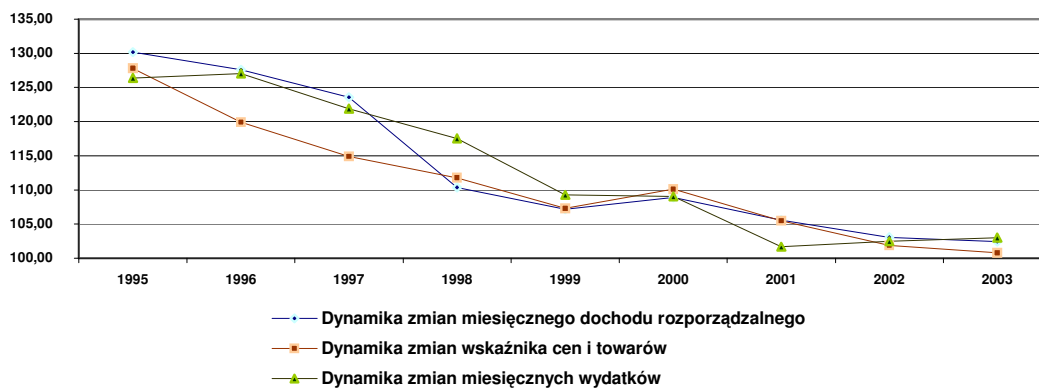
NSP 2002

Przeprowadzone badania wskazują, że ok. 50% ludzi w starszym wieku preferuje samodzielną formę zamieszkiwania¹⁰. Zamieszkiwane w tych przypadkach mieszkania, szczególnie w lokalizacji wiejskiej, są często w bardzo złym stanie technicznym. Ograniczone możliwości dochodowe i siły witalne samotnych osób w starszym wieku zwiększają prawdopodobieństwo utraty części tego zasobu w najbliższych latach. Specyfika potrzeb społecznych i mieszkaniowych tej grupy wiekowej (zapewnienie opieki, w przypadku części osób prawdopodobna skłonność do zmiany mieszkania na mniejsze z uwagi na niższe koszty eksploatacji czy pozyskanie dodatkowych środków utrzymania w ostatnich latach życia), w zestawieniu z prognozami wskazującymi na powiększanie się skali tego zjawiska w kolejnych latach, to czynniki uzasadniające przy określaniu założeń polityki mieszkaniowej szczególne uwzględnienie również tej grupy.

¹⁰ H. Zaniewska, mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian. IGM, Warszawa 2001.

7. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne

1. Począwszy od okresu transformacji ustrojowej obserwuje się tendencje potęgujące polaryzację sytuacji materialnej polskiego społeczeństwa. Z jednej strony występuje zjawisko pauperyzacji części społeczeństwa znajdujące swoje źródło w wysokiej stopie bezrobocia wynikającej m.in. z niskiego poziomu wykształcenia. Postęp technologiczny, wzrost wydajności pracy oraz wzrost kosztów zatrudnienia będą w perspektywie najbliższych lat oddziaływać na utrzymywanie się tego typu tendencji. Z drugiej strony część gospodarstw domowych, w tym przede wszystkim gospodarstwa pracujące na własny rachunek z każdym rokiem poprawia swoją kondycję materialną, mającą swoje bezpośrednie przełożenie na jakość życia.
2. Na przestrzeni minionych lat Główny Urząd Statystyczny przeprowadził szereg badań mających za przedmiot ocenę sytuacji materialnej gospodarstw domowych. Jako rezultat tych badań powstały opracowania, w świetle wyników których począwszy od 1998 roku dynamika dochodu rozporządzalnego na 1 osobę w gospodarstwie domowym jest niemalże tożsama z dynamiką wskaźnika cen towarów i usług. Jednakże w przypadku dynamiki zmian wydatków taka zależność już nie występuje, bowiem w latach 1996 – 1999 była ona wyższa nie tylko od dynamiki cen towarów i usług lecz również w 1998 r. od dynamiki zmian dochodów rozporządzalnych. Jedynie w 2001 r. nastąpił gwałtowny spadek wydatków (liczony w stosunku do analogicznego okresu 2000 r.), niemniej już w ubiegłym roku przy wskaźniku cen towarów i usług wynoszącym niespełna 1%, i wzroście dochodów rozporządzalnych o około 2,5%, przyrost wydatków wyniósł ponad 3%.

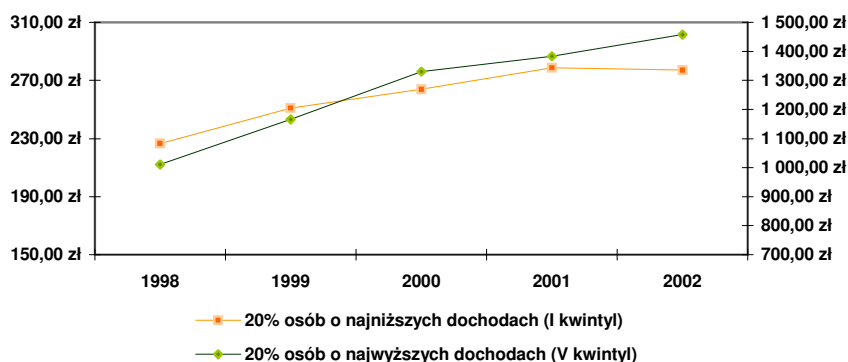


Źródło: Opracowanie MI na podstawie danych GUS

3. Badania statystyczne GUS odnoszące się do grup gospodarstw domowych o najniższych i najwyższych dochodach ujawniły, iż w grupie najmniej uposażonych gospodarstw domowych pracowników (20% osób o najniższych dochodach – I kwintyl) w 2002 r. w stosunku do 2001 r. nastąpiły niekorzystne zmiany przejawiające się spadkiem dochodu rozporządzalnego. Tym samym po okresie średniorocznego

wzrostu dochodów w tej grupie gospodarstw domowych pracowników wynoszącym około 7,1% w latach 1998-2001, w 2002 r. odnotowano po raz pierwszy spadek w stosunku do analogicznego okresu minionego roku.

Z drugiej strony najbardziej zamożne gospodarstwa domowe pracowników, we wszystkich latach okresu 1998-2002 odnotowały wzrost dochodu rozporządzalnego, którego średnioroczny wskaźnik ukształtował się na poziomie 9,7%. Obrazuje to jednocześnie fakt coraz większej zasobności grupy gospodarstw domowych pracowników o najwyższych dochodach.



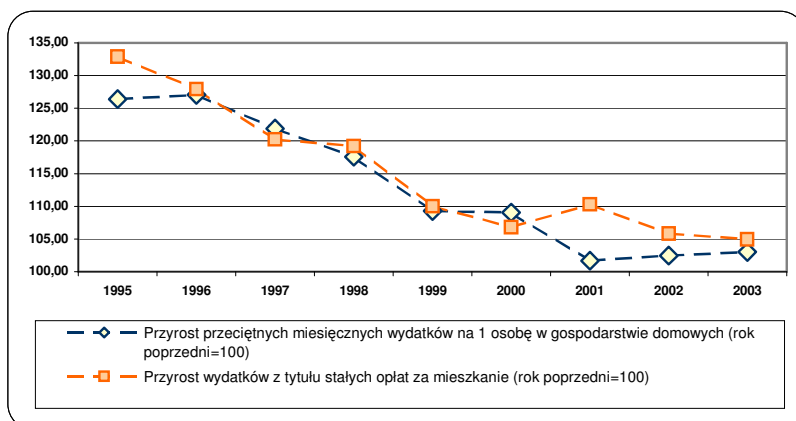
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na osobę w gospodarstwach domowych pracowników		
	I kwintyl	V kwintyl
1998	226,55	1 010,87
1999	251,10	1 165,26
2000	263,76	1 330,22
2001	278,73	1 383,24
2002	276,99	1 457,14

Źródło: Opracowanie MI na podstawie danych GUS

- Opisując strukturę dochodową gospodarstw domowych nie należy jednakże zapominać, iż w populacji znajdują się gospodarstwa, których niski poziom dochodów implikuje przynależność do sfery określanej w statystykach jako ubóstwo skrajne (poniżej minimum egzystencji). Odsetek osób w gospodarstwach domowych znajdujących się poniżej minimum egzystencji wzrósł z 5,6% w 1998 roku do aż 11,7% w 2003 roku. Dodatkowo na ten niekorzystny obraz charakterystyki części gospodarstw domowych najbardziej zagrożonych wykluczeniem społecznym nakładają się wyniki szacunków Ministerstwa Gospodarki i Pracy, w świetle których w Polsce około 100 tys. osób (0,26% całej populacji) to osoby bezdomne. W ujęciu absolutnym, najwięcej osób bezdomnych występuje w województwach: mazowieckim (13,2 tys.) oraz śląskim (12,7 tys.).¹¹
- W strukturze ogółu wydatków we wszystkich grupach gospodarstw domowych systematycznie rośnie udział kwot wydatkowanych w związku z użytkowaniem mieszkania i nośnikami energii. Wzrastające obciążenia budżetów gospodarstw domowych wydatkami na mieszkanie mogą zagrozić egzystencji wielu rodzin, szczególnie tych o niskich dochodach. Pomimo, iż udział wydatków na mieszkanie w wydatkach ogółem w Polsce zasadniczo nie odbiega od wzorca występującego w wielu krajach Europy Zachodniej, to jednak procentowo przeznacza się w Polsce

¹¹ Program „Bezdomność” 2000 r., Ministerstwo Gospodarki i Pracy

znacznie więcej na żywność niż w innych krajach europejskich (wynika to z różnic w ogólnym poziomie zamożności – prawo Engla).



	Dynamika (rok poprzedni=100)	
	Wydatków z tytułu stałych opłat za mieszkanie	Wskaźnika cen towarów i usług
1995	132,9	127,8
1996	127,9	119,9
1997	120,2	114,9
1998	119,2	111,8
1999	110,0	107,3
2000	106,8	110,1
2001	110,3	105,5
2002	105,8	101,9
2003	105,0	100,8

Źródło: Opracowanie MI na podstawie danych GUS

- Wzrost wydatków na użytkowanie mieszkań znajduje swoje odzwierciedlenie w zaległościach gospodarstw domowych z tytułu stałych opłat za mieszkanie. Znamienym jest fakt, iż wzrost udziału wydatków – na przestrzeni 1998-2003 r. – z tytułu stałych opłat za mieszkanie w wydatkach ogółem (na 1 osobę w gospodarstwach domowych) o około 1,8 punktu procentowego spowodował niemal identyczny wzrost zaległości w opłatach za mieszkanie i nośniki energii – 1,5 punktu procentowego.
- Dodatkowo zestawiając dynamikę wydatków gospodarstw domowych z tytułu stałych opłat za mieszkanie z dynamiką wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, na uwagę zasługuje fakt utrzymywania się w okresie 1995-2003 wzrostu wydatków mieszkaniowych na poziomie wyższym niż poziom inflacji (nie dotyczy to roku 2000, gdyż jedynie w tym roku nastąpił wzrost inflacji w porównaniu do okresu bezpośrednio go poprzedzającego).
- Naprzeciw tym niekorzystnym tendencjom wychodzą regulacje prawne zmierzające do zniwelowania nadmiernego wzrostu opłat z tytułu użytkowania mieszkania u osób, których niskie dochody nie pozwalają na terminowe pokrycie kosztów zajmowania lokalu mieszkalnego – dodatki mieszkaniowe.

Dodatki mieszkaniowe

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Kwota wypłaconych dodatków (mln zł)	411	513	647	917	1 045	1 248	1 498	1 410	1 449
W tym kwota dotacji (mln zł)	228	265	324	456	417	547	547	400	551
Liczba wypłaconych dodatków (tys.)	6 652	7 576	7 766	8 641	8 748	9 087	9 643	9 982	10 208
Średni dodatek (zł)	62	68	83	106	120	137	155	141	142

Źródło: Dane MI

W 2003 r. z tej formy wsparcia korzystało ok. 861,8 tys. gospodarstw domowych, przy czym:

- kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych wynosiła 1,449 mld zł, w tym udział dotacji z budżetu państwa na poziomie 551 mln zł.,
- wypłacono ok. 10,208 mln dodatków mieszkaniowych,
- średni dodatek mieszkaniowy wyniósł ok. 142 zł.

8. Uwagi końcowe

1. Zakresem niniejszego opracowania z pewnością nie objęto wszystkich uwarunkowań wpływających – pośrednio lub bezpośrednio – na sytuację mieszkaniową w Polsce w najbliższych latach. Sektor mieszkaniowy, w tym warunki mieszkaniowe i realizowana polityka mieszkaniowa, nie stanowi abstrakcyjnej sfery życia społecznego i gospodarczego, pozbawionej istotnych związków ze znacznie szerszym pojmowanym kontekstem uwarunkowań ekonomicznych, gospodarczych, społecznych czy wręcz kulturowych kraju. W tym kontekście opracowanie stanowi uzupełnienie analiz i opracowań statystycznych, które zawierają inne strategie sektorowe, opracowywane w powiązaniu z pracami nad „Narodowym Planem Rozwoju na lata 2007-2013”.
2. Przedstawienie oceny obecnej sytuacji utrudniał brak kompleksowego monitoringu rynku mieszkaniowego, w tym skutków polityki mieszkaniowej prowadzonej w ostatnim dziesięcioleciu. Jeśli bowiem możliwa jest w pewnym stopniu ocena ilościowa uzyskanych wyników, to już efekty społeczne polityki mieszkaniowej są znacznie bardziej trudne do uchwycenia. Diagnoza wykazała potrzebę podjęcia szeregu prac studialnych, przede wszystkim zaś określenia i wprowadzenia bardziej rozbudowanego i stałego systemu badania rynku, który stanowiłby podstawę dla racjonalizacji procesu decyzyjnego w obszarze polityki mieszkaniowej.

STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W PUNKCIE WYJŚCIA ZAŁOŻEŃ – TABLICE PODSUMOWUJĄCE

*Mieszkania wg właściciela oraz **powierzchni użytkowej** w świetle danych NSP (2002)*

		(do 40 m ²) mieszkania małe	(40-80m ²) mieszkania średnie i domy jednorodzinne	(powyżej 80m ²) mieszkania duże i domy jednorodzinne	Ogółem 11.763,5 tys. (100,0%)
		wsie		wsie	
		miasta	miasta	miasta	
własność osób fizycznych		748,9 tys. (11,5%)	2.761,2 tys. (42,5%)	2.986,8 (46,0%)	55,2%
zamieszkane przez właściciela		206,9 tys.. (27,6%)	1.235,8 tys. (44,7%)	1.711,1 tys. (57,3%)	
pozostałe		305,4 tys. (40,8%)	1.056,0 tys. (38,2%)	1.084,1 tys. (36,3%)	
		73,3 tys. (9,8%)	193,0 tys. (7,0%)	98,6 tys. (3,3%)	
		163,3 tys. (21,8%)	277,0 tys. (10,0%)	93,1 tys. (3,1%)	
spółdzielcze własnościowe		551,9 tys. (24,3%)	1.656,1 tys. (72,9%)	63,5 tys. (2,8%)	19,3%
zamieszkane przez właściciela		4,8 tys. (0,9%)	25,7 tys. (1,6%)	1,1 tys. (1,8%)	
pozostałe		506,7 tys. (91,8%)	1.563,6 tys. (94,4%)	59,3 tys. (93,3%)	
		0,4 tys. (0,1%)	1,1 tys. (0,0%)	- (0,0%)	
		39,9 tys. (7,2%)	65,7 tys. (4,0%)	3,1 tys. (4,8%)	
spółdzielcze lokatorskie		228,1 tys. (20,8%)	855,1 tys. (77,9%)	14,3 tys. (1,3%)	9,3%
		3,2 tys. (1,4%)	18,0 tys. (2,1%)	0,6 tys. (4,0%)	
		224,9 tys. (98,6%)	837,1 tys. (97,9%)	13,7 tys. (96,0%)	
własność inna¹²		645,0 tys. (34,0%)	1.136,2 tys. (59,9%)	115,8 tys. (6,1%)	16,1%
komunalne		29,5 tys. (4,6%)	63,1 tys. (5,6%)	7,4 tys. (6,4%)	
pozostałe		485,8 tys. (75,3%)	709,0 tys. (62,4%)	63,8 tys. (55,1%)	
		23,6 tys. (3,7%)	88,6 tys. (7,8%)	23,4 tys. (20,2%)	
		106,0 tys. (16,4%)	275,5 tys. (24,2%)	21,1 tys. (18,3%)	

Opracowanie własne na podstawie danych NSP 2002

¹² mieszkania stanowiące własność gmin, SP, zakładów pracy, w zasobach tbs-ów i nie ujęte w innych kategoriach

Mieszkania wg właściciela oraz roku budowy w świetle danych NSP (2002)

Ogółem 11.763,5 tys.		do 1945 r.		1945-1970		1971-1990		1991-2002	
		miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie
własność osób fizycznych		1.836,0 tys. (28,3%)		1.963,0 tys. (30,2%)		1.982,4 tys. (30,5%)		716,1 tys. (11,0%)	
zamieszkiwane przez właściciela		773,3 tys. (42,1%)		958,1 tys. (48,8%)		1.074,2 tys. 54,2%		347,8 tys. (48,6%)	
pozostałe		611,6 tys. (33,3%)	134,6 tys. (7,3%)	768,0 tys. (39,1%)	127,6 tys. (6,5%)	751,8 tys. (37,9%)	83,6 tys. (4,2%)	314,2 tys. (43,9%)	19,0 tys. (2,6%)
		316,1 tys. (17,2%)		109,3 tys. 5,6%		72,9 tys. 3,7%		35,1 tys. (4,9%)	
spółdzielcze własnościowe		26,5 tys. (1,2%)		497,5 tys. (21,9%)		1.461,4 tys. (64,3%)		286,2 tys. (12,6%)	
zamieszkałe przez właściciela		1,5 tys. (5,8%)		4,2 tys. (0,8%)		20,9 tys. (1,4%)		5,0 tys. (1,8%)	
pozostałe		22,7 tys. (85,9%)	0,1 tys. (0,4%)	466,7 tys. (93,8%)	0,2 tys. (0,0%)	1.382,1 tys. (94,6%)	0,9 tys. (0,1%)	258,1 tys. (90,2%)	0,4 tys. (0,2%)
		2,1 tys. (7,9%)		26,5 tys. (5,3%)		57,5 tys. (3,9%)		22,6 tys. (7,6%)	
spółdzielcze lokatorskie		31,9 tys. (2,8%)		147,9 tys. (13,5%)		800,3 tys. (72,9%)		118,1 tys. (10,8%)	
		1,4 tys. (4,6%)		1,6 tys. (1,1%)		13,0 tys. (0,9%)		5,7 tys. (4,9%)	
		29,7 tys. (95,4%)		146,4 tys. (98,9%)		787,3 tys. (98,4%)		112,4 tys. (95,1%)	
własność inna ²		861,1 tys. (45,4%)		580,3 tys. (30,6%)		382,6 tys. (20,2%)		73,0 tys. (3,9%)	
komunalne		58,7 tys. (6,8%)		21,8 tys. (3,8%)		17,3 tys. (4,5%)		2,3 tys. (3,1%)	
pozostałe		617,3 tys. (71,7%)	68,2 tys. (7,9%)	438,9 tys. (75,6%)	27,1 tys. (4,7%)	178,6 tys. (46,7%)	35,1 tys. (9,2%)	23,8 tys. (32,6%)	5,3 tys. (7,3%)
		117,0 tys. (13,6%)		92,4 tys. (15,9%)		151,6 tys. (39,6%)		41,7 tys. (57,1%)	

Opracowanie własne na podstawie danych NSP 2002

Mieszkania zamieszkane stale wg właściciela oraz powierzchni użytkowej na 1 osobę w mieszkaniu w świetle danych NSP (2002)

Ogółem 11.632,7 tys.		do 10 m ²		10-20 m ²		20-30 m ²		powyżej 30 m ²	
		miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie
własność osób fizycznych		399,2 tys. (6,2%)		1.998,6 tys. (31,2%)		1.613,1 tys. (25,2%)		2.403,1 tys. (37,5,0%)	
zamieszkiwane przez właściciela		216,9 tys. (54,3%)		1.050,2 tys. (52,5%)		801,4 tys. (49,7%)		1.085,3 tys. (45,2%)	
pozostałe		105,0 tys. (26,3%)	28,4 tys. (7,1%)	683,1 tys. (34,2%)	90,8 tys. (4,5%)	638,7 tys. (39,6%)	64,8 tys. (4,0%)	1.018,8 tys. (42,4%)	134,0 tys. (5,6%)
		48,9 tys. (12,2%)		174,5 tys. (8,7%)		108,2 tys. (6,7%)		165,1 tys. (6,9%)	
spółdzielcze własnościowe		130,1 tys. (5,8%)		982,2 tys. (43,7%)		582,5 tys. (25,9%)		554,3 tys. (24,6%)	
zamieszkałe przez właściciela		3,2 tys. (2,5%)		17,1 tys. (1,7%)		6,5 tys. (1,1%)		4,9 tys. (0,9%)	
pozostałe		120,2 tys. (92,3%)	0,1 tys. (0,1%)	929,6 tys. (94,6%)	0,5 tys. (0,0%)	557,4 tys. (95,7%)	0,2 tys. (0,0%)	522,4 tys. (94,2%)	0,2 tys. (0,0%)
		6,6 tys. (5,1%)		35,1 tys. (3,6%)		18,3 tys. (3,1%)		26,8 tys. (4,8%)	
spółdzielcze lokatorskie		105,7 tys. (9,7%)		619,2 tys. (56,7%)		225,6 tys. (20,7%)		141,6 tys. (13,0%)	
		2,8 tys. (2,6%)		13,0 tys. (2,1%)		3,5 tys. (1,6%)		2,3 tys. (1,6%)	
		103,0 tys. (97,4%)		606,2 tys. (97,9%)		222,1 tys. (98,4%)		139,3 tys. (98,4%)	
własność inna ²		262,0 tys. (14,0%)		862,7 tys. (46,0%)		387,2 tys. (20,6%)		365,5 tys. (19,5%)	
komunalne		17,8 tys. (6,8%)		42,6 tys. (4,9%)		19,0 tys. (4,9%)		18,6 tys. (5,1%)	
pozostałe		187,8 tys. (71,7%)	17,6 tys. (6,7%)	568,0 tys. (65,8%)	55,2 tys. (6,4%)	259,1 tys. (66,9%)	25,6 tys. (6,6%)	232,7 tys. (63,7%)	34,5 tys. (9,4%)
		38,7 tys. (14,8%)		196,9 tys. (22,8%)		83,4 tys. (21,6%)		79,7 tys. (21,8%)	

Opracowanie własne na podstawie danych NSP 2002

Mieszkania zamieszkałe stale wg właściciela oraz liczby osób na 1 pokój w mieszkaniu w świetle danych NSP (2002)

Ogółem 11.632,7 tys.	powyżej 2,0		1,50-1,99		1,01-1,49		1,0		poniżej 1,0	
	wsie		wsie		wsie		wsie		wsie	
	miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie	miasta	wsie
własność osób fizycznych	1.413,1 tys. (22,0%)		789,9 tys. (12,3%)		686,7 tys. (10,7%)		1.574,7 tys. (24,6%)		1.949,6 tys. (30,4%)	
zamieszkiwane przez właściciela	832,0 tys. (58,9%)		442,4 tys. (56,0%)		394,1 tys. (57,4%)		682,4 tys. (43,3%)		803,0 tys. (41,2%)	
pozostałe	337,2 tys. (23,9%)	92,6 tys. (6,6%)	259,9 tys. (32,9%)	29,5 tys. (3,7%)	247,6 tys. (36,1%)	18,3 tys. (2,7%)	653,1 tys. (41,5%)	88,6 tys. (5,6%)	947,7 tys. (48,6%)	89,1 tys. (4,6%)
	151,3 tys. (10,7%)		58,2 tys. (7,4%)		26,8 tys. (3,9%)		150,7 tys. (9,6%)		109,7 tys. (5,6%)	
spółdzielcze własnościowe	296,9 tys. (13,2%)		303,0 tys. (13,5%)		233,7 tys. (10,4%)		741,7 tys. (33,0%)		673,7 tys. (30,0%)	
zamieszkałe przez właściciela	8,1 tys. (2,7%)		5,7 tys. (1,9%)		4,3 tys. (1,8%)		8,3 tys. (1,1%)		4,9 tys. (0,9%)	
pozostałe	271,6 tys. (91,5%)	0,3 tys. (0,1%)	285,4 tys. (94,2%)	0,2 tys. (0,1%)	224,4 tys. (96,0%)	0,1 tys. (0,0%)	705,9 tys. (95,2%)	0,3 tys. (0,0%)	522,4 tys. (94,2%)	0,2 tys. (0,0%)
	17,0 tys. (5,7%)		11,7 tys. (3,9%)		5,0 tys. (2,1%)		27,3 tys. (3,7%)		26,8 tys. (4,8%)	
spółdzielcze lokatorskie	231,9 tys. (21,2%)		211,0 tys. (19,3%)		163,0 tys. (14,9%)		323,1 tys. (29,6%)		163,1 tys. (14,9%)	
pozostałe	225,3 tys. (97,2%)	6,6 tys. (2,8%)	206,7 tys. (97,9%)	4,3 tys. (2,1%)	159,4 tys. (97,8%)	3,6 tys. (2,2%)	318,4 tys. (98,5%)	4,7 tys. (1,5%)	160,8 tys. (98,6%)	2,3 tys. (1,4%)
własność inna²	639,8 tys. (34,1%)		279,1 tys. (14,9%)		126,6 tys. (6,7%)		564,5 tys. (30,1%)		267,3 tys. (14,2%)	
komunalne	40,4 tys. (6,3%)		13,0 tys. (4,7%)		6,3 tys. (5,0%)		25,7 tys. (4,5%)		12,6 tys. (4,7%)	
pozostałe	450,6 tys. (70,4%)	43,8 tys. (6,8%)	181,4 tys. (65,0%)	18,6 tys. (6,7%)	66,4 tys. (52,4%)	11,6 tys. (9,2%)	389,8 tys. (69,1%)	30,9 tys. (5,5%)	159,6 tys. (59,7%)	28,1 tys. (10,5%)
	105,0 tys. (16,1%)		66,1 tys. (2,4%)		42,3 tys. (33,4%)		118,1 tys. (20,9%)		67,1 tys. (25,1%)	

Opracowanie własne na podstawie danych NSP 2002