

Wyzwania dla polityki mieszkaniowej w kontekście komunalnych zasobów mieszkaniowych w miastach

Urząd Statystyczny w Lublinie

Ośrodek Statystyki Gospodarki
Mieszkaniowej i Komunalnej

Grzegorz Zabiegły

W polityce mieszkaniowej często stosuje się podejście popytowe, ze szczególnym uwzględnieniem problemów kredytów mieszkaniowych.

Praca przedstawia komunalne zasoby mieszkaniowe w miastach na prawach powiatu głównie w ujęciu podażowym w długim okresie.

Celem jest identyfikacja wyzwań związanych z malejącym znaczeniem komunalnych zasobów mieszkaniowych w Polsce.

Materiały źródłowe:

sprawozdania statystyczne:

- SG-01 cz. 3 Statystyka gminy (gospodarka mieszkaniowa i komunalna),
 - M-01 Sprawozdania o zasobach mieszkaniowych
- oraz GKM-11 Bilansu zasobów mieszkaniowych.

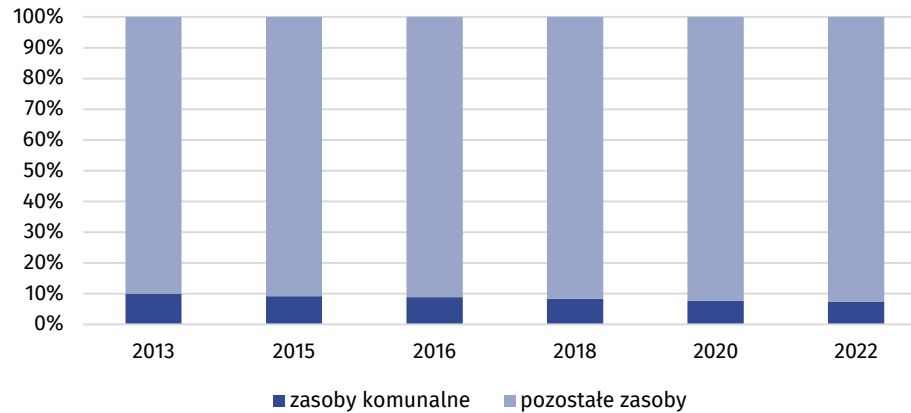
Dane opracowano przy wykorzystaniu metod statystycznych, prezentując tendencje rozwojowe, struktury i natężenie badanych zjawisk i procesów.

Plan prezentacji

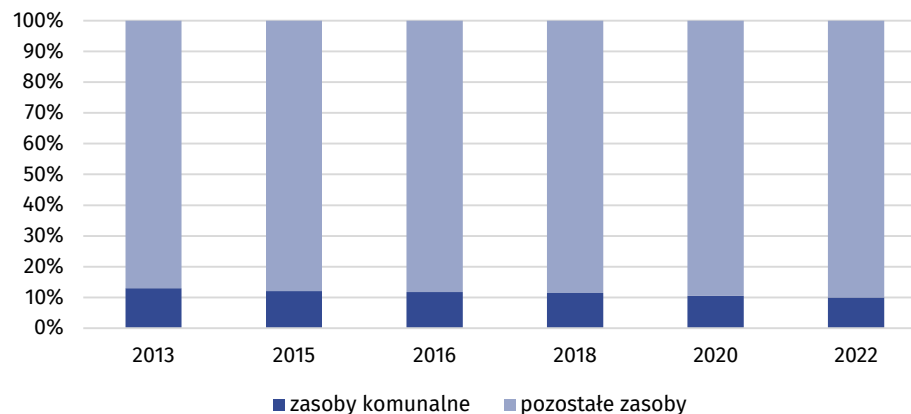
1. Udział mieszkań komunalnych w strukturze zasobów mieszkaniowych.
2. Sprzedaż komunalnych zasobów mieszkaniowych.
3. Wyposażenie, koszty, zaległości w opłatach, dodatki mieszkaniowe.
4. Remonty zasobów mieszkaniowych.
5. Mieszkania komunalne w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania.
6. Grunty pod inwestycje mieszkaniowe.
7. Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej gmin i polityki państwa.

Udział mieszkań komunalnych w strukturze zasobów mieszkaniowych

Wykres 1. Udział zasobów komunalnych w zasobach mieszkaniowych ogółem

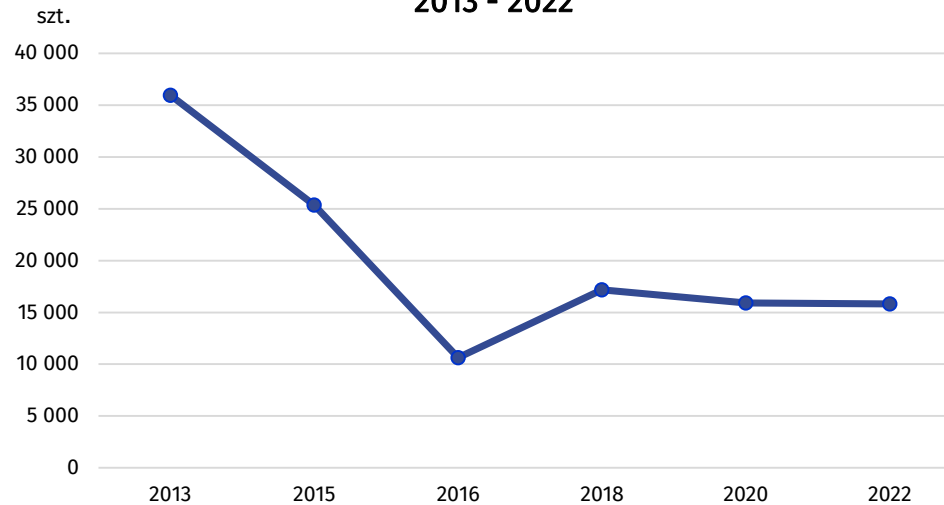


Wykres 2. Udział zasobów komunalnych w zasobach znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych

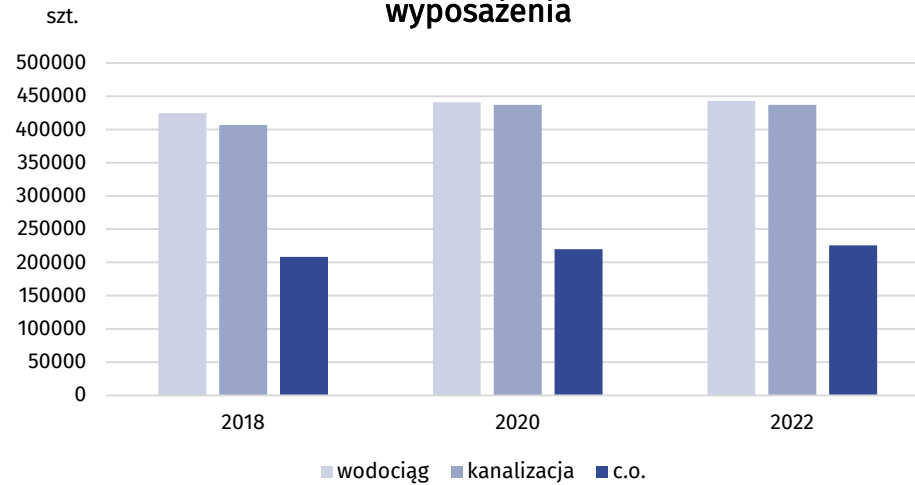


Sprzedaż komunalnych zasobów mieszkaniowych

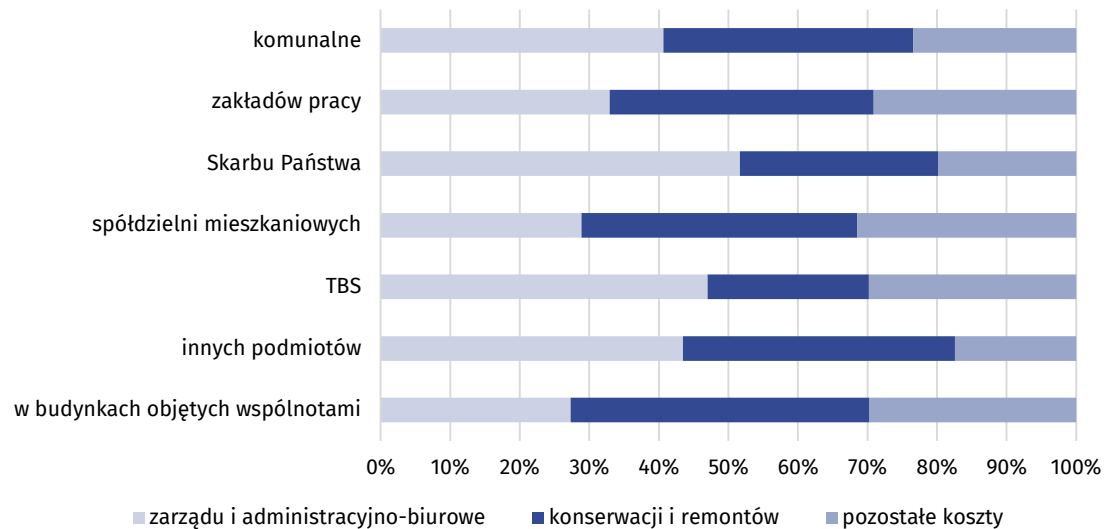
Wykres 3. Sprzedaż mieszkań komunalnych w latach 2013 - 2022



Wykres 4. Komunalne zasoby mieszkaniowe według wyposażenia



Wykres 5. Struktura kosztów eksploatacji według form własności zasobów mieszkaniowych w 2022 r.

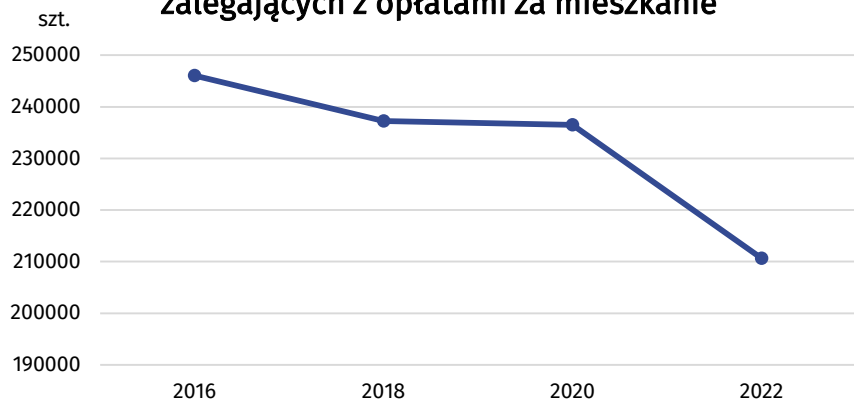


Wykres 6. Struktura kosztów świadczonych usług według form własności zasobów mieszkaniowych w 2022 r.

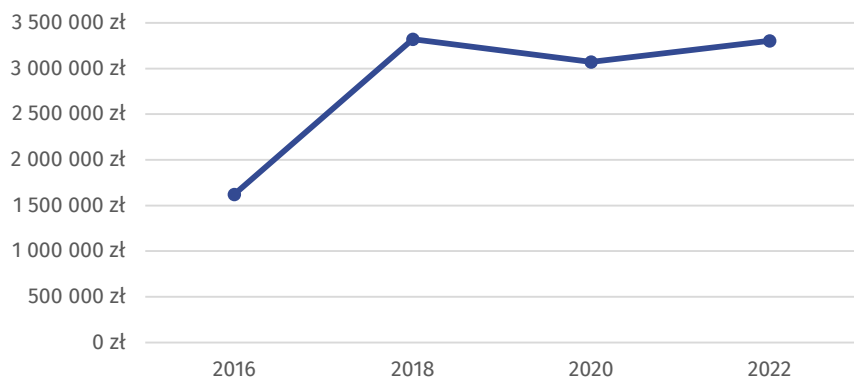


Wyposażenie, koszty, zaległości w opłatach, dodatki mieszkaniowe

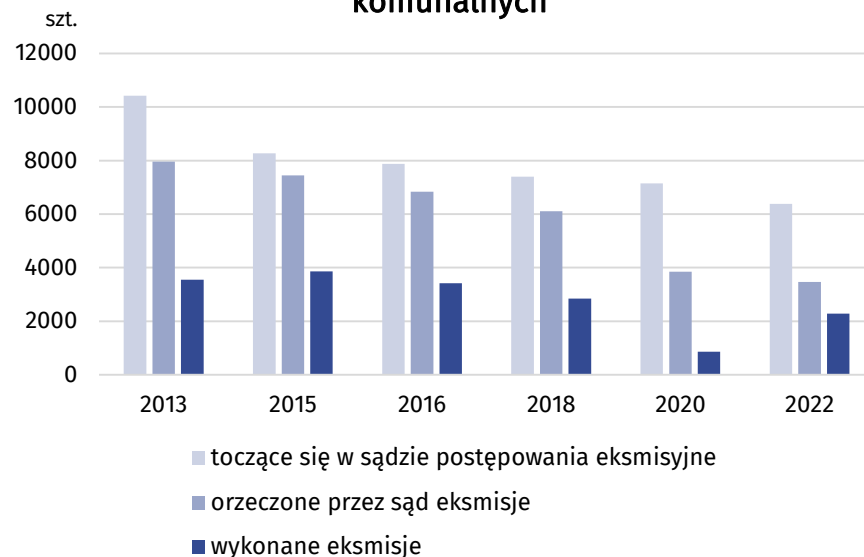
Wykres 7. Liczba mieszkań komunalnych zalegających z opłatami za mieszkanie



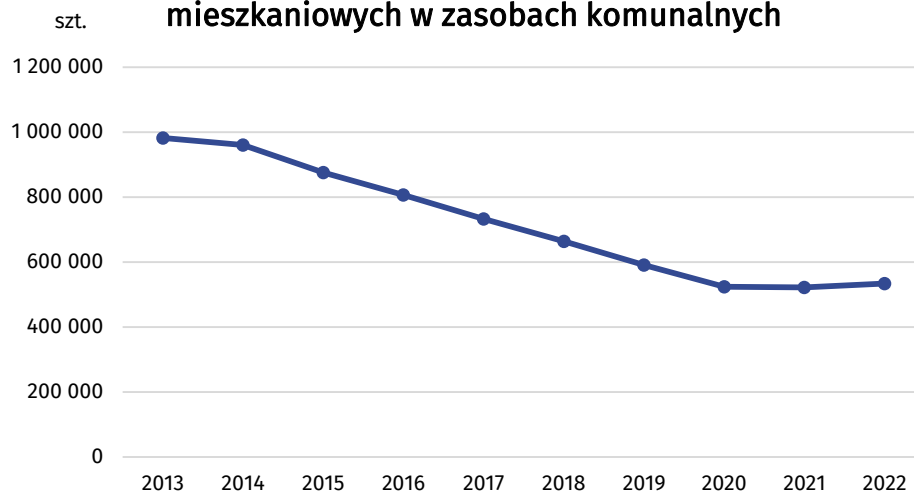
Wykres 8. Wysokość zaległości w zasobach komunalnych



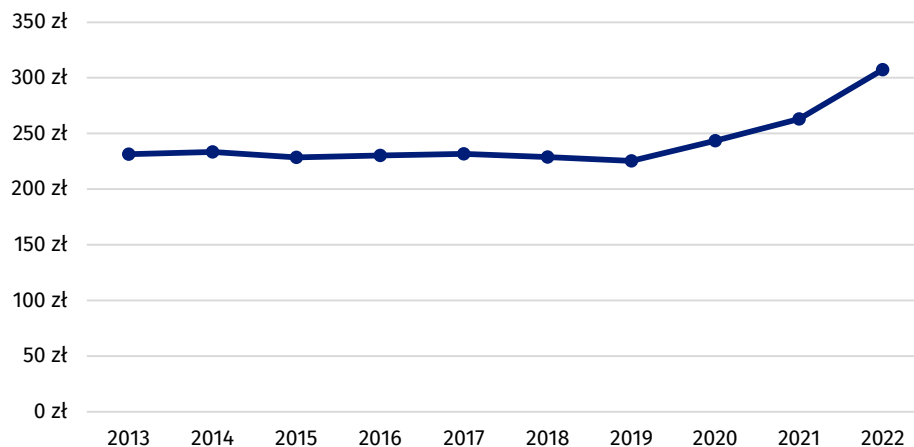
Wykres 9. Proces egzekucyjny w zasobach komunalnych



Wykres 10. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach komunalnych

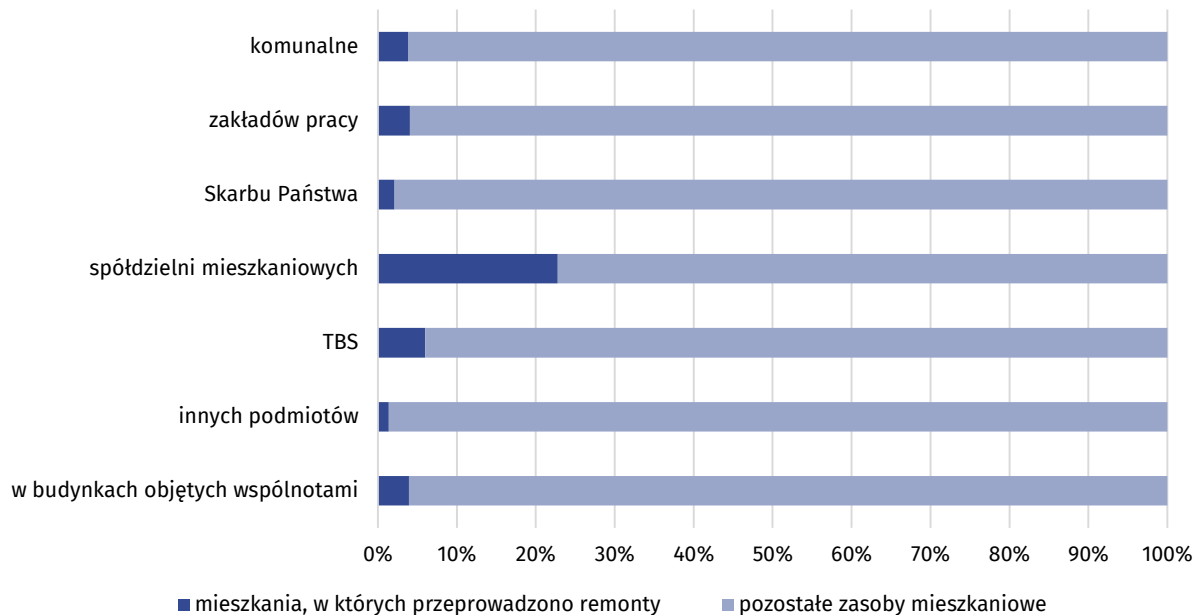


Wykres 11. Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego w zasobach komunalnych



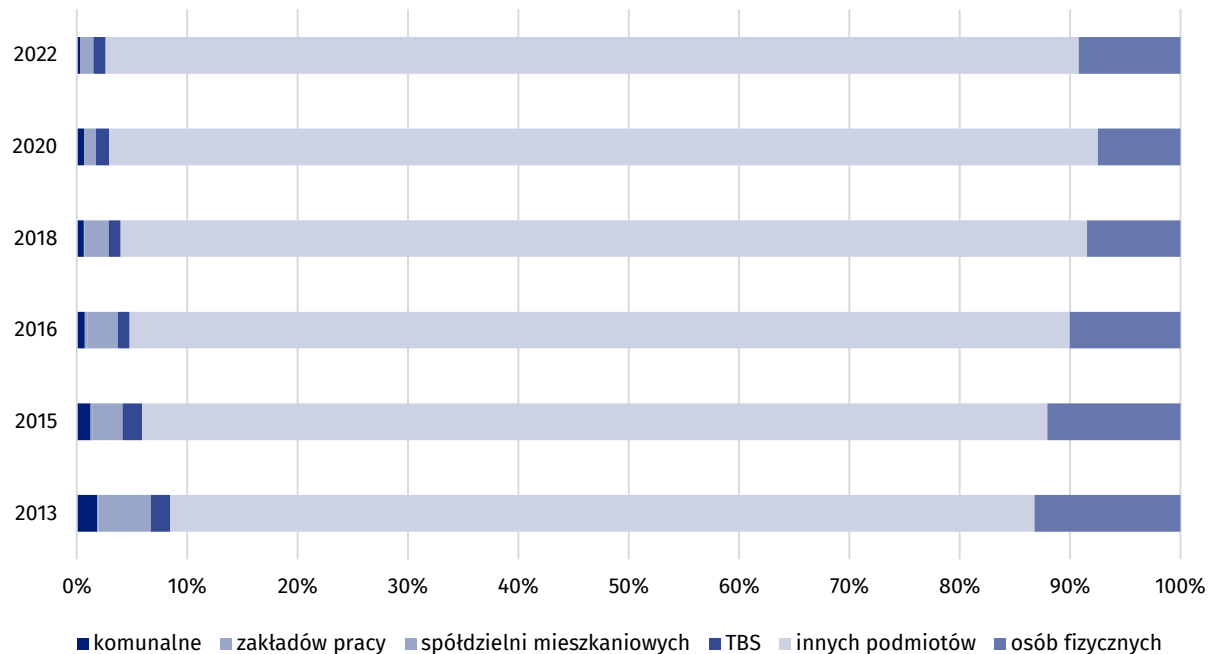
Remonty zasobów mieszkaniowych

Wykres 12. Udział mieszkań, w których przeprowadzono remonty według form własności w 2022 r.

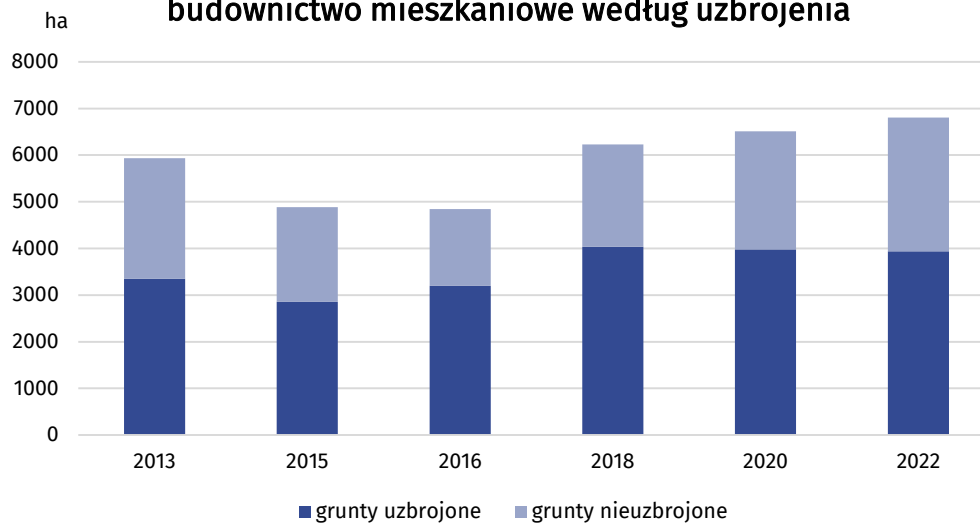


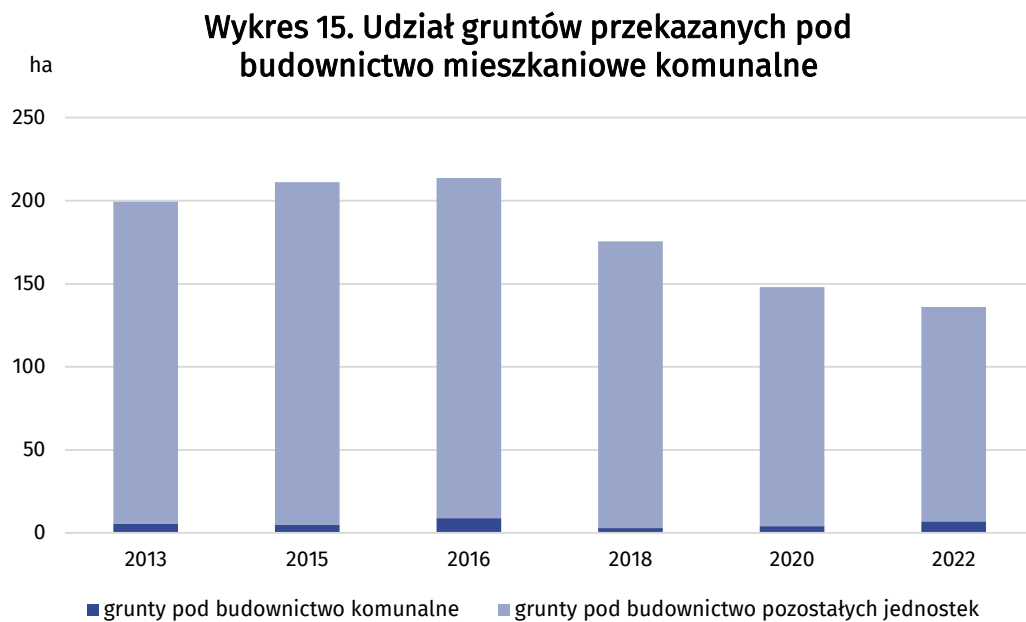
Mieszkania komunalne w strukturze mieszkań oddanych do użytkowania

Wykres 13. Mieszkania oddane do użytkowania według form własności



Wykres 14. Struktura gruntów w zasobie gminy pod budownictwo mieszkaniowe według uzbrojenia





Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej gmin i polityki państwa

1. Udział mieszkań komunalnych w strukturze zasobów mieszkaniowych odznacza się tendencją malejącą.
2. Wiąże się z postępującą prywatyzacją tego rodzaju zasobów i marginalizacją budownictwa komunalnego.
3. W komunalnych zasobach mieszkaniowych przeprowadza się wyraźnie (w ujęciu relatywnym 4-6 razy) mniej remontów niż w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, a także relatywnie mniej remontów niż w zasobach TBS i budynkach mieszkalnych objętych wspólnotami mieszkaniowymi.
4. Wyposażenie mieszkań komunalnych w instalacje centralnego ogrzewania pozostaje bardzo słabe, chociaż poprawiło się ich wyposażenie w kanalizację i wodociąg.
5. Wysokość zaległości w opłatach za mieszkania komunalne wzrasta, podczas gdy liczba postępowań egzekucyjnych (z tego tytułu), jak i liczba orzeczonych przez sądy i wykonanych egzekucji, maleje.
6. Politykę mieszkaniową miast na prawach powiatu można określić jako pasywną (sprzedaż mieszkań komunalnych, nikła liczba remontów i mieszkań komunalnych oddanych do użytku, a także niewielka powierzchnia gruntów przekazanych pod tego rodzaju budownictwo).

7. Następuje zatem marginalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych, które dla miast na prawach powiatu (i innych gmin) pozostają problemem.
8. Zahamowanie negatywnych tendencji podaży komunalnych zasobów mieszkaniowych wymaga reorientacji polityki mieszkaniowej miast na prawach powiatu (jak i innych gmin) z pasywnej na aktywną, ukierunkowaną na zwiększenie podaży komunalnych zasobów mieszkaniowych.
9. Aktywna polityka mieszkaniowa wymaga podjęcia kompleksowych, długofalowych działań o charakterze podażowym, zarówno na szczeblu lokalnym jak i ponadlokalnym.
10. Na szczeblu lokalnym kluczowe jest zwiększenie podaży uzbrojonych gruntów budowlanych pod budownictwo komunalne i objęcie ich miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
11. Na szczeblu ponadlokalnym, w warunkach wysokiego zadłużenia miast na prawach powiatu i braku podatku od wartości nieruchomości, kluczową kwestią jest stworzenie ram prawnych, dotyczących zwłaszcza źródeł finansowania inwestycji gmin w uzbrojenie terenów budowlanych.
12. Równie istotna jest długofalowa budowa ram instytucjonalnych (kwestie praw i obowiązków, w tym formalnych i nieformalnych norm zachowań lokatorów), które sprzyjałyby zwiększeniu podaży zasobów mieszkaniowych.

Urząd Statystyczny w Lublinie

Ośrodek Statystyki Gospodarki
Mieszkaniowej i Komunalnej

Grzegorz Zabiegły

g.zabiegly@stat.gov.pl

tel. 81 465 20 23