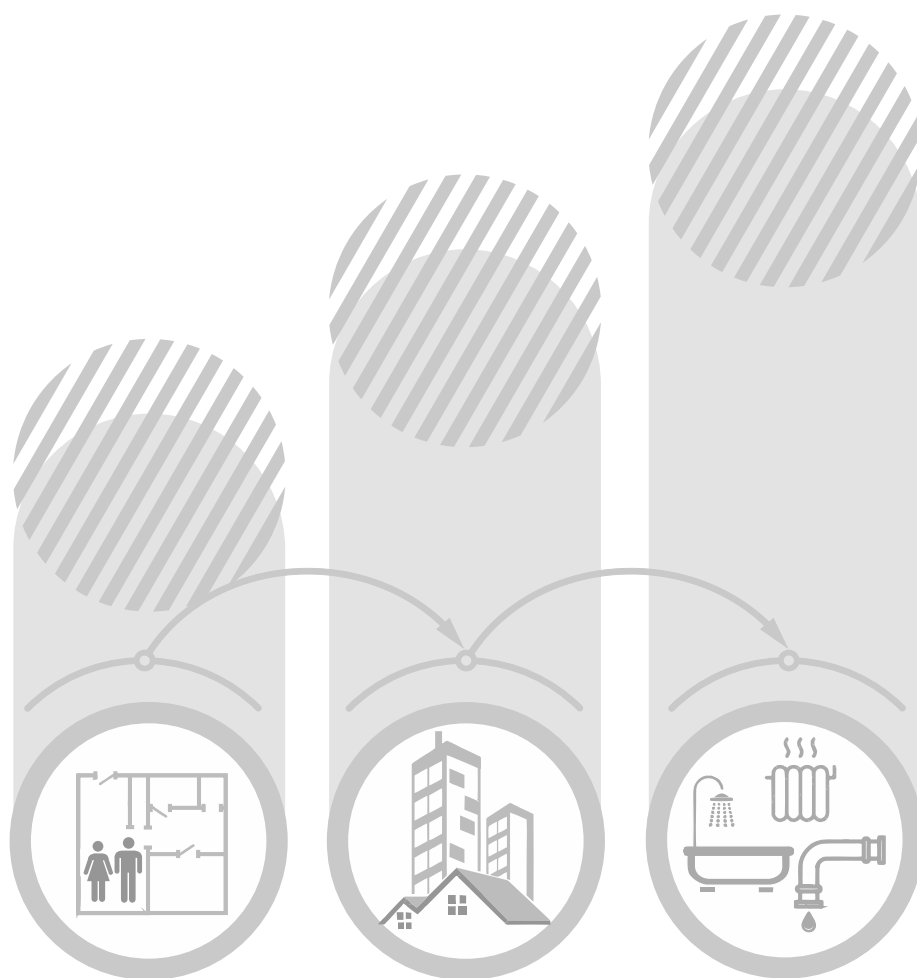


Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017

Housing economy in the years 2013–2017



Gospodarka mieszkaniowa w latach 2013–2017

Housing economy in the years 2013–2017

Główny Urząd Statystyczny Statistics Poland
Urząd Statystyczny w Lublinie Statistical Office in Lublin

Warszawa, Lublin 2018

Opracowanie merytoryczne

Content-related works

Urząd Statystyczny w Lublinie, Ośrodek Statystyki Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Statistical Office in Lublin, Centre of Dwellings and Communal Statistics

Główny Urząd Statystyczny Departament Handlu i Usług
Statistics Poland, Trade and Services Department

Zespół autorski

Editorial team

Izabella Adamczyk, Beata Murzacz, Artur Myna, Grzegorz Zabiegły, Joanna Zabiegła

Kierujący

Supervisor

Krzysztof Markowski

Prace redakcyjne

Editorial work

Waldemar Dymek, Artur Myna, Aneta Olszewska-Welman

Tłumaczenie

Translation

Artur Myna

Skład i opracowanie graficzne

Typesetting and graphics

Aneta Olszewska-Welman

Publikacja dostępna na stronie internetowej

Publications available on website

<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/>

<http://stat.gov.pl/en/topics/industry-construction-fixed-assets/>

Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła

When publishing Statistics Poland data — please indicate the source

Spis treści

Contents

Objaśnienia znaków umownych i skrótów	7
<i>Symbols and abbreviations</i>	
Synteza.....	8
<i>Executive summary.....</i>	11
Rozdział 1. Zasoby i warunki mieszkaniowe.....	14
<i>Chapter 1. Dwelling stocks and housing conditions</i>	
1.1. Zasoby mieszkaniowe	14
1.1. <i>Dwelling stocks</i>	
1.2. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych	15
1.2. <i>The ownership structure of the housing stocks</i>	
1.3. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe	22
1.3. <i>Primary indicators characterizing housing conditions</i>	
1.4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne	25
1.4. <i>Dwellings fitted with sanitary and technical installations</i>	
Rozdział 2. Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości.....	27
<i>Chapter 2. Determinants of the real estate market development</i>	
2.1. Grunty w zasobach gmin przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe	27
2.1. <i>Land within gmina resources, transferred to investors for housing construction</i>	
2.2. Pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budowy	31
2.2. <i>Building permits and constructions in progres</i>	
2.3. Mieszkania oddane do użytku	37
2.3. <i>Dwellings completed</i>	
2.4. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy	46
2.4. <i>Households waiting for residential premises rental from gmina</i>	
Rozdział 3. Transakcje kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkalnych	49
<i>Chapter 3. Purchase/sale transactions on the residential market</i>	
3.1. Struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych	50
3.1. <i>Structure of purchase/sale transactions of residential premises</i>	
3.2. Średnie ceny lokali mieszkalnych.....	58
3.2. <i>Average prices of residential premises</i>	
3.3. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych	63
3.3. <i>Price indices of residential premises</i>	
Rozdział 4. Dodatki mieszkaniowe.....	64
<i>Chapter 4. Housing allowances</i>	

Spis wykresów

List of charts

1. Liczba mieszkań według województw w 2017 r.	15
<i>1. The number of dwellings by voivodships in 2017</i>	
2. Struktura mieszkań według form własności (2013, 2015, 2016)	17
<i>2. The structure of dwellings by type of ownership (2013, 2015, 2016)</i>	
3. Struktura komunalnych zasobów mieszkaniowych według województw w 2016 r.....	18
<i>3. The structure of gminas dwelling stocks by voivodships in 2016</i>	
4. Struktura zasobów spółdzielni mieszkaniowych według województw w 2016 r.	20
<i>4. The structure of housing cooperatives dwelling stocks by voivodships in 2016</i>	
5. Struktura zasobów zakładów pracy według województw w 2016 r.	21
<i>5. The structure of companies dwelling stocks by voivodships in 2016</i>	
6. Struktura zasobów mieszkaniowych Towarzystw Budownictwa Społecznego według województw w 2016 r.	22
<i>6. The structure of public building societies dwelling stocks by voivodships in 2016</i>	
7. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według województw w 2017 r.	23
<i>7. The average useful floor area of dwelling by voivodships in 2017</i>	
8. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę według województw w 2017 r.	24
<i>8. The average useful floor area of dwelling per capita by voivodships in 2017</i>	
9. Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie według województw w 2017 r.	25
<i>9. The average number of persons per 1 dwelling by voivodships in 2017</i>	
10. Udział miast i wsi w gruntach przekazanych przez gminy pod jednorodzinne i wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w latach 2013–2017	28
<i>10. Share of urban areas and rural areas in land transferred by municipalities to single-family houses and multi-family housing in 2013-2017</i>	
11. Grunty przekazane przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe według województw (2013, 2017).....	29
<i>11. Land transferred by gminas for housing construction by voivodships (2013, 2017)</i>	
12. Grunty przekazane przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe inwestorom (2013, 2017)	30
<i>12. Land transferred by gminas for housing construction to investors (2013, 2017)</i>	
13. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym według województw w latach 2013–2017	32
<i>13. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project by voivodships in 2013–2017</i>	
14. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym według województw (2013, 2017).....	34
<i>14. Average useful floor area of dwelling in new residential buildings with granted permits or registered with a construction project by voivodships (2013, 2017)</i>	
15. Mieszkania, których budowę rozpoczęto (2013–2017).....	35
<i>15. Dwellings construction started (2013–2017)</i>	
16. Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w latach 2013–2017..	36
<i>16. Structure of dwellings, which construction was started by forms of construction in 2013–2017</i>	
17. Mieszkania, których budowę rozpoczęto na 10 tys. mieszkańców według województw w latach 2013–2017	37
<i>17. Dwellings which construction was started per 10 thous. inhabitants by voivodships in 2013–2017</i>	
18. Mieszkania oddane do użytku według udziału województw w latach 2013–2017.....	39

18. Dwellings completed by voivodships share in 2013–2017	
19. Mieszkania oddane do użytku w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w 2017 r.	40
19. Dwellings completed per 1 thous. inhabitants in 2017	
20. Struktura mieszkań oddanych do użytku według form budownictwa w latach 2013–2017	41
20. Structure of dwellings completed by forms of construction in 2013–2017	
21. Przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego do użytku mieszkania w latach 2013–2017	43
21. Average useful floor area of dwelling completed in 2013–2017	
22. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytku według form własności w latach 2013–2017	44
22. Average useful floor area of dwelling completed by forms of construction in 2013–2017	
23. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gmin (2014–2017).....	47
23. Households waiting for residential premises rental from gmina (2014–2017)	
24. Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości (2013, 2017)	50
24. Quantity structure of purchase/sale transactions of properties (2013, 2017)	
25. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych (2013–2017)	51
25. Number of purchase/sale transactions of residential premises (2013–2017)	
26. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości (2013, 2017).....	51
26. Value structure of purchase/sale transactions of properties (2013, 2017)	
27. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych (2013–2017).....	52
27. Value of purchase/sale transactions of residential premises (2013–2017)	
28. Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według formy obrotu (2013, 2017).....	52
28. Quantity structure of purchase/sale transactions of residential premises by turnover form (2013,2017)	
29. Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych według liczby izb w 2017 r.	53
29. Sale structure of residential premises by number of rooms in 2017	
30. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 10 tys. ludności (2013, 2017).....	54
30. Number of purchase/sale transactions of residential premises per 10 thousand inhabitants (2013, 2017)	
31. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według województw (2013, 2017)	57
31. Value of purchase/sale transactions of residential premises by voivodships (2013, 2017)	
32. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według liczby izb (2013, 2017)	59
32. Average price per 1 m ² of residential premises sold on the free market by number of rooms (2013, 2017)	
33. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według województw (2013, 2017).....	60
33. Average price per 1 m ² of residential premises sold on the free market by voivodships (2013, 2017)	
34. Średnia cena za 1 m ² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku w miastach wojewódzkich (2013, 2017).....	61
34. Average price per 1 m ² of residential premises sold on the free market by voivodship cities (2013, 2017)	
35. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którym wypłacono dodatki mieszkaniowe (2013, 2017)	65
35. Users of residential premises to whom housing allowances were paid (2013, 2017)	
36. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych użytkownikom lokali mieszkalnych według województw (2013, 2017).....	66
36. The number of housing allowances paid to users of residential premises by voivodships (2013, 2017)	
37. Liczba dodatków mieszkaniowych, wielkość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej oraz stopa bezrobocia według województw (2013, 2017)	69
37. The number of housing allowances, average monthly gross wages and salaries in national economy and unemployment rate by voivodships (2013, 2017)	

Spis map

List of maps

1. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w nowych budynkach mieszkalnych w przeliczeniu na 10 tys. ludności według powiatów w latach 2013–2017	33
<i>1. Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project of new residential buildings per 10000 inhabitants by powiats in 2013–2017</i>	
2. Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali mieszkalnych według województw (2013, 2017)	67
<i>2. The average amount of housing allowances paid out to users of residential premises by voivodships (2013, 2017)</i>	
3. Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego według powiatów w 2017 r.	68
<i>3. The average amount of housing allowance by powiats in 2017</i>	

Spis tablic – tekst

List of tables – text

1. Zasoby mieszkaniowe zamieszkane i niezamieszkane (2013–2017)	14
<i>1. Dwelling stocks inhabited and uninhabited (2013–2017)</i>	
2. Zasoby mieszkaniowe według form własności (2013, 2015, 2016)	16
<i>2. Dwelling stocks by type of ownership (2013, 2015, 2016)</i>	
3. Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje (2013–2017)	26
<i>3. Dwellings fitted with basic installations (2013–2017)</i>	
4. Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe (2013–2017)	27
<i>4. Land transferred for housing construction (2013–2017)</i>	
5. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy w 2017 r.	46
<i>5. Households waiting for residential premises rental from gmina in 2017</i>	
6. Mieszkania komunalne oddane do użytku i gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy według województw	47
<i>6. Municipal dwellings completed and households waiting for rent of residential premises from gmina by voivodships</i>	
7. Udział miast wojewódzkich w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w rynkach wojewódzkich (2013, 2017)	56
<i>7. Share of voivodship cities in the number of transactions of residential premises in the voivodship markets (2013, 2017)</i>	
8. Udział miast wojewódzkich w wartości transakcji lokalami mieszkalnymi w rynkach wojewódzkich (2013, 2017)	58
<i>8. Share of voivodship cities in value of transactions of residential premises in the voivodship markets (2013, 2017)</i>	
9. Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według powiatów o najwyższej cenie (2013, 2017)	62
<i>9. Average price of residential premises sold on the free market by powiats with the highest price (2013, 2017)</i>	
10. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych według województw (2013–2017)	63
<i>10. Price indices of residential premises by voivodships (2013–2017)</i>	

Objaśnienia znaków umownych

Symbols

Symbol <i>Symbol</i>	Opis <i>Description</i>
Kreska (-)	zjawisko nie wystąpiło <i>magnitude zero</i>
Zero: (0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5 <i>magnitude not zero, but less than 0.5 of a unit</i>
(0,0)	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05 <i>magnitude not zero, but less than 0.05 of a unit</i>
Kropka (-)	zupełny brak informacji lub brak informacji wiarygodnych <i>data not available or not reliable</i>
Znak x	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe <i>not applicable</i>
Znak Δ	oznacza, że nazwy zostały skrócone w stosunku do obowiązującej klasyfikacji <i>categories of applied classification are presented in abbreviated form</i>
Znak *	oznacza, że dane zostały zmienione w stosunku do wcześniej opublikowanych <i>data revised</i>
Znak #	dane nie mogą być opublikowane ze względu na konieczność zachowania tajemnicy statystycznej w rozumieniu ustawy o statystyce publicznej, tajemnica statystyczna <i>data may not be published due to the necessity of maintaining statistical confidentiality in accordance with the Law on Public Statistics</i>
„W tym” <i>“Of which”</i>	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy <i>indicates that not all elements of the sum are given</i>
Comma (,)	used in figures represents the decimal point

Skróty

Abbreviations

Skrót <i>Abbreviation</i>	Znaczenie <i>Meaning</i>
r.	rok <i>year</i>
zł zł	złoty <i>zloty</i>
tys. <i>thous.</i>	tysiąc <i>thousand</i>
mln	milion <i>million</i>
mld <i>bn</i>	miliard <i>billion</i>
m ²	metr kwadrat <i>square metre</i>
szt. <i>pcs.</i>	sztuka <i>piece</i>
p. proc. <i>pp</i>	punkt procentowy <i>percentage point</i>

Skrót <i>Abbreviation</i>	Znaczenie <i>Meaning</i>
dok. <i>cont.</i>	dokończenie <i>continued</i>
ha	hektar <i>hectare</i>
Dz. U.	Dziennik Ustaw <i>Journal of Laws</i>
nr <i>cont.</i>	numer <i>number</i>
poz.	pozycja <i>item</i>
tj. <i>i.e.</i>	to jest <i>that is</i>
np. <i>e.g.</i>	na przykład <i>for example</i>
ozn. <i>i.e.</i>	to znaczy <i>it means</i>

Synteza

W latach 2013–2017 zasoby mieszkaniowe w kraju powiększyły się o 586,9 tys. lokali (o 4,2%) i na koniec 2017 r. obejmowały 14,4 mln mieszkań. Przeważały mieszkania w miastach z udziałem 67%. Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi (udział 57,5%), a 20,5% we wspólnotach mieszkaniowych. Liczba mieszkań w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi będących własnością osób fizycznych zwiększyła się o 14,8%, TBS-ów wzrosła o 6,7%, podczas gdy liczba mieszkań stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych zmniejszyła się o 7,8% (o ponad 174 tys.), komunalnych o 7,1%, a zakładowych o 24,7%.

W 2017 r. w porównaniu do 2013 r. warunki mieszkaniowe nieznacznie poprawiły się: przeciętna wielkość mieszkania wzrosła o 0,9 m² i wyniosła 74,0 m², przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła o 1,5 m² (sięgała 27,8 m²). Mieszkania na obszarach wiejskich były o 28,9 m² większe niż na obszarach miejskich, lecz pozostały bardziej zaludnione niż w miastach. Wzrósł udział mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne, lecz gaz sieciowy był dostępny w zaledwie co drugim mieszkaniu. Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się o 3,3%, przy czym większą poprawę w tym zakresie odnotowano na obszarach wiejskich niż miejskich. W porównaniu z 2013 r. największy wzrost (o 5,4%) dotyczył jednakże wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie.

W analizowanym okresie gminy przekazały pod budownictwo mieszkaniowe 4,0 tys. ha gruntów, głównie w miastach (58,8%), gdzie wśród inwestorów przeważały osoby fizyczne (65%), a przekazane grunty były przeznaczone zwłaszcza pod budownictwo jednorodzinne (70,9%). Na obszarach wiejskich gminy przekazywały grunty przede wszystkim pod budownictwo jednorodzinne osób fizycznych. W 2017 r. w zasobie gmin pozostało 25,8 tys. ha gruntów pod budownictwo, przy czym połowę spośród nich stanowiły tereny uzbrojone. Stopień ich uzbrojenia wykazywał przestrzenne zróżnicowanie i wynosił od 31% w województwie opolskim do 71,3% w łódzkim.

W 2017 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę bądź dokonanych zgłoszeń budowy z projektem budowlanym była o 80,7% większa niż w 2013 r. W latach 2013–2017 dotyczyły one 423,8 tys. budynków mieszkalnych, głównie (w 89,2%) jednorodzinnych. Pozwolenia na budowę i dokonane zgłoszenia odnosiły się do 946,9 tys. mieszkań. W województwach mazowieckim, pomorskim i dolnośląskim wydano relatywnie dużo pozwoleń na budowę bądź dokonano zgłoszeń budowy mieszkań w przeliczeniu na 10 tys. ludności (odpowiednio: 369, 347 i 334), podczas gdy województwa opolskie, świętokrzyskie i śląskie charakteryzowały się niskimi wartościami tego wskaźnika (który wyniósł odpowiednio: 102, 147 i 151). W województwie mazowieckim 47,1% pozwoleń i zgłoszeń dotyczyło inwestycji mieszkaniowych na terenie Warszawy, przy mniejszym udziale powiatów piaseczyńskiego (6,6%) i wołomińskiego (5,5%), w dolnośląskim odnosiły się one głównie do Wrocławia (z udziałem 50,3%) i powiatu wrocławskiego (15,0%), w wielkopolskim dotyczyły Poznania (26,1%) i powiatu poznańskiego (24,6%), a w małopolskim Krakowa (51,9%), przy mniejszym udziale powiatu krakowskiego (9,8%). Można zatem mówić o postępującej suburbanizacji.

W badanych latach rozpoczęto budowę 823,8 tys. mieszkań (o 61,7% więcej niż w 2013 r.), głównie w województwach: mazowieckim (z udziałem 21,1%), w którym ponad połowa rozpoczętych tego rodzaju inwestycji przypadała na Warszawę oraz małopolskim i wielkopolskim, z przeważającym udziałem Krakowa w pierwszym oraz powiatu poznańskiego i Poznania w drugim. Dominowały dwie formy budownictwa mieszkaniowego: indywidualne (z udziałem 49,0%) oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (48,4%). Liczba mieszkań indywidualnych, budowanych na własne potrzeby inwestora oraz przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w 2017 r., zwiększyła się w stosunku do 2013 r. odpowiednio o: 30% i 105,4%. Wskaźnik liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2013–2017, w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców, przekraczał średnią krajową w województwach: mazowieckim 325,3, gdzie w Warszawie wyniósł aż 539, a w powiecie legionowskim 474 oraz pomorskim, w którym wyniósł średnio 306, chociaż w Gdańsku osiągnął wartość 650, a w powiecie kartuskim 427.

W latach 2013–2017 oddano do użytku 777,7 tys. lokali mieszkalnych, o przeciętnej powierzchni użytkowej 98,1 m² (przeciętna roczna wyniosła ponad 155 tys. mieszkań). W 2017 r. w porównaniu do 2013 r. oddano ich o 22,9% więcej. Najwięcej mieszkań oddano do użytku w województwie mazowieckim (20,9%, połowa z nich przypadła na Warszawę), a wysokim tego rodzaju udziałem odznaczały się także województwa: małopolskie (10,7%), wielkopolskie (10,2%) i dolnośląskie (10%). W małopolskim połowa lokali mieszkalnych została oddana do użytku w Krakowie, a prawie 8% w powiecie krakowskim, w wielkopolskim wystąpiła w tym zakresie współdominacja powiatu poznańskiego (24,4%) i Poznania (21,2%), a w dolnośląskim przewaga Wrocławia, z istotnym udziałem powiatu wrocławskiego (13,2%). Warszawa wraz z pozostałymi dużymi miastami, jak Kraków czy Wrocław oraz sąsiadującymi obszarami podmiejskimi stanowiły bieguny rozwoju gospodarczego, przyciągały zatem najwięcej inwestycji mieszkaniowych.

W Polsce oddawano do użytku głównie mieszkania wybudowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (44,7%) oraz przez inwestorów indywidualnych na użytek własny (43,6%). W 2017 r. pierwszych było o 60% więcej, a drugich o 6% mniej niż w 2013 r. Pozostałe formy budownictwa, indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem (z udziałem 7,5%), spółdzielcze (1,8%), komunalne (1,2%), społeczne czynszowe (0,9%) oraz zakładowe (0,3%), miały niewielki udział w efektach budownictwa mieszkaniowego. W latach 2013–2017 najwięcej mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem przez deweloperów oddano do użytku w województwie mazowieckim (27,4%), w którym większość stanowiły wybudowane w Warszawie. W dolnośląskim (z udziałem 13,1%), prawie 73% takich mieszkań wybudowano we Wrocławiu i blisko 12% w powiecie wrocławskim, a w małopolskim (z udziałem 11,4%) aż 90% mieszkań wybudowanych przez deweloperów na sprzedaż lub wynajem przypadło na Kraków. Województwo mazowieckie charakteryzował największy w Polsce udział w mieszkaniach indywidualnych wybudowanych na użytek własny, przy czym udział samej Warszawy sięgał 6,7%, a powiatu wołomińskiego 6,1%. Od 2013 r. notowano spadek liczby oddawanych mieszkań spółdzielczych, w prawie połowie powiatów nie wybudowano ani jednego mieszkania komunalnego, a mieszkania społeczno-czynszowe oddano do użytku tylko w 66 powiatach, głównie w województwie dolnośląskim (z prawie 30% udziałem w Polsce), gdzie dominował Wrocław.

Przeciętna powierzchnia użytkowa nowego lokalu mieszkalnego wyniosła 98,1 m² i była o 11,9 m² mniejsza niż w 2013 r. Inwestorzy indywidualni budowali mieszkania z przeznaczeniem na użytek własny o przeciętnej powierzchni użytkowej 146,7 m², podczas gdy budowane przez nich mieszkania na sprzedaż lub wynajem miały o prawie połowę mniejszą przeciętną powierzchnię użytkową. Lokale mieszkalne wybudowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem liczyły średnio 59,1 m², a najniższą przeciętną powierzchnią użytkową charakteryzowały się mieszkania komunalne (42,5m²).

W latach 2013–2017 wystąpił wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych, z dominującym udziałem mieszkań położonych w granicach miast. W 2013 r. wartość obrotów lokalami mieszkalnymi wyniosła 25,8 mld zł, a w 2017 r. była niemal dwukrotnie wyższa i sięgała 46,5 mld zł, co stanowiło prawie połowę wartości obrotów nieruchomościami. Dominowały transakcje na wolnym rynku. Najwięcej sprzedano lokali trzyizbowych, z ponad 40% udziałem w ogólnej liczbie transakcji lokalami. Udział sprzedaży lokali mieszkalnych dwu i czteroizbowych kształtował się na zbliżonym poziomie (25,0%–28,0%). Wysokie udziały w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi dotyczyły województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, pomorskiego i śląskiego (w 2013 r. ich łączny udział sięgał 45,2%, a w 2017 r. już 51,6%). Pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi na 10 tys. mieszkańców, najwięcej zanotowano ich w województwie dolnośląskim, nieco mniej w pomorskim (odpowiednio: 88,0 i 86,5), a najmniej w podkarpackim (16,6). W 2017 r., udział Warszawy oraz sąsiadujących z nią dziewięciu powiatów (regionu stołecznego) w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w województwie mazowieckim, wyniósł 84,2%. W ciągu pięciu lat udział stolicy wzrósł zatem o 14,3 p. proc., a stołecznego regionu warszawskiego o 6,0 p. proc. Udział Wrocławia w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w województwie dolnośląskim wzrósł o 14,7 p. proc., osiągając w 2017 r. prawie 50%, zaś w województwie pomorskim udział Gdańska zmalał o 3,3 p. proc. na rzecz powiatów: kartuskiego, słupskiego, tczewskiego i Sopotu. Miasta i powiaty, w których koncentrowało się budownictwo mieszkaniowe, stanowiły jednocześnie główne rynki nieruchomości. Można zatem mówić o wzajemnym oddziaływaniu budownictwa mieszkaniowego i rynków nieruchomości na rozwój obszarów metropolitalnych.

Województwo mazowieckie (z dominującym udziałem Warszawy) miało aż 28,4% udział w wartości transakcji lokalami mieszkalnymi w Polsce, a na województwa mazowieckie, pomorskie i dolnośląskie przypadało łącznie aż 53,7% wartości tego rodzaju transakcji (niskimi udziałami odznaczały się zaś województwa: świętokrzyskie, opolskie i podkarpackie, na które łącznie przypadało tylko 3,2% wartości transakcji lokalami mieszkalnymi).

W 2013 r. w Polsce średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego na wolnym rynku wyniosła 4105 zł, a w 2017 r. 4731 zł. Wystąpiły znaczne różnice w cenach pomiędzy lokalami mieszkalnymi położonymi w miastach i poza granicami miast, gdzie cena 1 m² lokalu mieszkalnego była niższa. Najwyższe ceny osiągały lokale jednoizbowe, a najniższe czteroizbowe (różnica w cenie ich 1 m² wyniosła 1371 zł w 2013 r. i 1859 zł w 2017 r.). W 2017 r. wysokie ceny lokali mieszkalnych na wolnym rynku zanotowano w Warszawie (8212 zł/m²), Gdańsku (6553 zł/m²) i Krakowie (6496 zł/m²). Wśród miast wojewódzkich najmniej za 1 m² lokalu trzeba było zapłacić w Gorzowie Wielkopolskim (3205 zł), a niewiele więcej w Zielonej Górze (3479 zł) i Katowicach (3567 zł). W pierwszej trzydziestce powiatów i miast na prawach powiatów z najwyższą ceną 1 m² lokalu mieszkalnego znalazło się jednak tylko 11 miast wojewódzkich, podczas gdy pozostałe 8 powiatów stanowiły centra turystyczne o zasięgu krajowym, 7 wchodziło w skład regionu stołecznego, a cztery sąsiadowały z miastami wojewódzkimi. W Polsce najwyższe ceny lokali mieszkalnych odnotowano w Sopocie i powiecie tatrzańskim, najbardziej atrakcyjnych pod względem turystyki, a najniższe w suwalskim (1514 zł/m²). W ciągu pięciu analizowanych lat ceny lokali mieszkalnych w Polsce wzrosły średnio o 8,3%.

W Polsce maleje liczba i kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych. W 2017 r. wypłacono ich w ujęciu ilościowym i wartościowym o ponad 25,6% mniej niż w 2013 r., gdyż wyraźnie poprawiła się sytuacja gospodarstw domowych korzystających z tego rodzaju świadczenia, przy czym przeciętna wartość dodatku mieszkaniowego wzrosła o 7,5%. W 2017 r. w Polsce najwyższą średnią kwotę dodatku mieszkaniowego odnotowano w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (248,9 zł), a najniższą w zasobach wspólnot mieszkaniowych (184,8 zł), przy czym w zasobach spółdzielni mieszkaniowych średni dodatek wyniósł 187,4 zł. W 2017 r., podobnie jak w 2013 r., najwięcej dodatków mieszkaniowych wypłacono w województwach śląskim i mazowieckim, które odznaczały się wysokimi udziałami lokali komunalnych w strukturze zasobów mieszkaniowych. W województwach, gdzie występuje mało zasobów komunalnych (podlaskie, podkarpackie, lubelskie, świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie) najwięcej tego rodzaju świadczeń przypadło lokatorom spółdzielni mieszkaniowych.

W 2017 r w Polsce 154,2 tys. gospodarstw domowych oczekiwało na najem lokali mieszkalnych od gmin, co odnosiło się głównie do miast. Większość stanowiły gospodarstwa oczekujące na lokale socjalne (58,6%), z przeważającym udziałem oczekujących na najem lokali w ramach wyroków eksmisyjnych (59,3%). Na podstawie porównania liczby gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych od gmin i liczby mieszkań komunalnych oddanych do użytku można stwierdzić, że efekty budownictwa komunalnego w małym stopniu pokrywały zapotrzebowanie na tego rodzaju mieszkania. W województwie śląskim, dla którego odnotowano najwyższy udział gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny od gminy, na jedno oddane do użytku w badanym okresie mieszkanie komunalne, przypadało aż 37 gospodarstw domowych.

Executive summary

In the years 2013–2017, dwelling stock increased by 586,900 units (4.2%) and reached 14,4 million apartments at the end of 2017. Dwellings in cities dominated with 67% share. Most of the dwellings remained in the stock of natural persons outside the housing communities (57.5% share) and almost 20.5% in the housing residential communities. The number of dwellings in the housing communities owned by natural persons increased by 14.8%, public building society stock increased by 6.7%, while the number of dwellings owned by housing cooperatives decreased by 7.8% (by more than 174,000), communal by 7.1% and owned by companies by 24.7%.

The housing conditions slightly improved in 2017 compared to 2013: The average size of the dwelling rose by 0.9 m² and was 74.0 m², the average floor space of the dwelling per 1 person increased by 1.5 m² (reached 27,8 m²). Dwellings in rural areas was 28.9 m² higher than in urban ones, but was more densely populated than in cities. The share of dwellings fitted with technical and sanitary facilities increased, but the network gas was available in only every second apartment. The number of flats equipped with gas increased by 3.3%, with more improvements in rural areas than in urban areas. However, compared to 2013, the largest increase (by 5.4%) concerned the provision of central heating.

Over the analyzed period, municipalities transferred 4.000 ha of land for housing construction, mainly in cities (58.8%), where physical persons were prevalent among the investors (65%) and the land transferred was mainly intended for single-family construction (70.9%). In rural areas, municipalities have provided land primarily for individual housing. In 2017, 25,800 hectares of land for housing construction were left in the communal reservoir, half of them were armed with infrastructure facilities. The degree of arming was spatially diversified and ranged from 31% in the Opolskie voivodship to 71.3% in Łódzkie voivodship.

In 2017, the number of construction permits issued or construction declarations with the building project was 80.7% higher than in 2013. In the years 2013–2017 they covered 423,800 residential buildings, mainly (89.2%) single-family dwellings. Construction permits and declarations were made for up to 946,900 dwellings. In Mazowieckie, Pomorskie and Śląskie voivodships, a relatively large number of permits per 10 thousand inhabitants, were granted for the construction of housing (respectively: 369, 347 and 334), whereas the Opolskie, Świętokrzyskie and Śląskie voivodships were characterized by a low rate (respectively: 102, 147 and 151). In Mazowieckie voivodship, 47.1% of licenses and declarations concerned residential investments in Warsaw, with the smaller participation of the Piaseczno powiat (6.6%) and Wołomin powiat (5.5%), in Dolnośląskie Wrocław city (with 50.3% share) and the Wrocław powiat (15.0%), in Wielkopolskie the case of Poznań city (26.1%) and Poznań i powiat (24.6%), and in Małopolskie (51.9%), Kraków city with smaller share of Kraków powiat (9.8%). There is thus a growing suburbanization.

Over the years, 823,8000 dwellings were built (61.7% more than in 2013), mainly in the following voivodships: Mazowieckie (with a share of 21.1%), where more than half of these investments were concentrated in Warsaw and Małopolskie and Wielkopolskie, with the majority of Kraków in the first and Poznań and Poznań powiat in the second. Two forms of housing dominated: individual (with 49.0% share) and for sale or rent (48.4%). The number of individual dwellings built for the investor's own needs, and for sale or rent, the construction of which started in 2017, increased in relation to 2013 respectively by: 30% and 105.4%. The index of the number of dwellings started in the years 2013–2017, per 10 thousand inhabitants, exceeded the national average in the following voivodships: Mazowieckie (325,3), with 539 for Warsaw and 474 of Legionowo powiat, Pomorskie with an average of 306, although Gdańsk reached a value of 650 and Kartuzy powiat 427 dwellings.

In the years 2013–2017, 777,700 dwellings were completed, with an average useful floor area of 98.1 m² (an annual average reached more than 155,000 completed dwellings). It was 22.9% higher in 2017, compared to 2013. Most of the dwellings were completed in Mazowieckie (20.9%, half of them were for Warsaw), and the high share was characteristic for voivodships: Małopolskie (10.7%), Wielkopolskie (10,2%) and Dolnoslaskie (10%). In Małopolskie, half of the dwellings were completed in Kraków city, and almost

8% in the Kraków powiat, in Wielkopolskie the joint dominance of Poznań powiat (24.4%) and Poznań city (21.2%), and in Dolnośląskie the advantage Wrocław city, with the significant share of Wrocław powiat (13.2%). The large city of Warsaw, the other big cities, such as Kraków and Wrocław, which with neighbouring suburban areas formed the poles of economic development, attracted the highest number of housing investments.

In Poland, predominantly dwellings were built by developers for sale or rent (44.7%) and by individual investors for their own use (43.6%). In 2017, the first was 60% more, and the second was 6% less than in 2013. Other forms of construction, individual for sale or rent (with 7.5% share), cooperative (1.8%), communal (1.2%), public building societies housing (0.9%) and companies (0.3%) had a low share in the housing effects. In the years 2013–2017, most apartments to be sold or rented by the developers were completed in the Mazowieckie voivodship (27.4%), the majority of which were built in Warsaw. In Dolnośląskie (with a share of 13.1%), almost 73% of such apartments were built in Wrocław and close to 12% in Wrocław powiat and in Małopolskie (with 11.4% share), 90% of dwellings built by developers for sale or renting concerned Krakow. The Mazowieckie voivodship was characterized by the largest share of individual dwellings built for own use in Poland, with 6.7% share of Warsaw and 6.1% Wołomin powiat. Since 2013, there has been a decline in the number of completed cooperative dwellings, in almost half of the powiats even one communal dwelling has not been built, and public building societies dwellings have only been completed in 66 powiats, mainly in Dolnośląskie voivodship (with almost 30% share in Poland), which was dominated by Wrocław.

The average floor space of the new dwelling was 98.1 m² and it was 11.9 m² less than in 2013. Individual investors built dwellings for their own use with an average useful floor space of 146.7 m², while the apartments built by them for sale or rent have almost half the average. The dwellings built by the developers for sale or rent had 59.1 m², and the lowest average floor space was characteristic for communal housing (42.5 m²).

In the years 2013–2017, there was an increase in the number of purchases/sales dwellings transactions, with the dominant share of urban areas. In 2013, the turnover in residential buildings amounted to PLN 25,8 billion, and in 2017 it was almost twice higher and amounted to PLN 46,5 billion, almost half of the value of the total real estate turnover. The market was dominated by transactions in the free market. The highest number of two-rooms dwellings were sold, with a share of more than 40% in the total number of premises transactions. The share of sales of the one-room and three rooms dwellings was similar (25.0%–28.0%). The voivodships with the high share in the number of residential premises transactions concerned: Mazowieckie, Dolnośląskie, Pomorskie and Śląskie (in 2013 their combined share amounted to 45.2% and in 2017 already 51.6%). In terms of number of residential premises transactions per 10 thousand inhabitants, the highest number was recorded in Dolnośląskie voivodship, slightly less in Pomorskie (respectively: 88,0 and 86,5), and the least in Podkarpackie (16,6). In 2017, the share of Warsaw and neighbouring nine districts (capital region) in the number of residential property transactions in Mazowieckie voivodship was 84.2%. In five years, the share of capital increased by 14,3 pp. and the capital city region by 6.0%. The share of Wrocław in the number of residential property transactions in Dolnośląskie voivodship increased by 14.7%, reaching almost 50% in 2017, while share of Gdańsk in Pomorskie voivodship fell by 3.3% to the following districts: Kartuzy, Słupsk and Tczew powiats, and Sopot city. The cities and powiats, in which housing construction was concentrated, were at the same time the main property markets. We can therefore indicate the interaction between housing construction and housing property markets as the “growth machine” of metropolitan areas.

The Mazowieckie voivodship (with the dominant share of Warsaw) accounted for as much as 28.4% of the value of the residential property transactions in Poland, and in the Mazowieckie, Pomorskie and Dolnośląskie voivodships, a total of 53.7% of the value of this type of transaction was accounted for (in contrary the Świętokrzyskie, Opolskie and Podkarpackie voivodships together accounted for only 3.2% of the value of dwellings transactions).

In 2013 the average price of 1 m² of dwelling in the free market was PLN 4105 in Poland, and PLN 4731 in 2017. There were significant differences in prices between residential premises located in cities and

outside them, where the price of 1 m² of dwelling was lower. The highest prices were for one-room dwellings and the lowest four-rooms ones (the difference in price of 1 m² was PLN 1371 in 2013 and PLN 1859 in 2017). In 2017, the high prices of housing in the free market were recorded in Warsaw (PLN 8212/m²), Gdańsk (PLN 6553/m²) and Kraków (PLN 6496/m²). Among the voivodship cities the least price was paid in Gorzów Wielkopolski (PLN 3205/m²), slightly higher in Zielona Góra (PLN 3479/m²) and Katowice (PLN 3567/m²). However, in the top 30 districts and towns with the highest price of 1 m², only 11 voivodship towns were found, while the remaining 8 powiats were national tourist centres, 7 were part of the capital city region and 4 were contiguous with regional cities. In Poland, the highest prices of dwellings were recorded in Sopot and Tatrzański powiat, the most attractive in terms of tourism, and lowest prices in Suwałki powiat (PLN 1514/m²), a peripheral and characterized by a regression of the economic base. In the five years, analyzed prices of dwellings in Poland increased on average by 8.3%.

The number and amount of paid housing allowances is decreasing. In 2017 they were, in volume and value, 25.6% lesser than in 2013, as the situation of households benefiting from such allowances has improved markedly, although an average housing allowance increased by 7.5%. In 2017, in Poland the highest housing allowance was recorded in public building societies housing stock (PLN 248,9), and the lowest in the housing communities (PLN 184,8), with an average allowance of PLN 187,4 in the stock of housing cooperatives. In 2017, as in 2013, most housing allowances were paid in Śląskie and Mazowieckie voivodships, which were characterized by high shares of communal housing in the housing stock structure. In the voivodships, where there were few communal housing stock (Podlaskie, Podkarpackie, Lubelskie, Świętokrzyskie, Warmińsko-Mazurskie), the tenants of the housing cooperatives accounted for the most of such benefits.

In 2017, 154,200 households in Poland were expecting to rent dwellings from the municipalities, which mainly referred to the cities. Most of them were waiting for social dwellings (58.6%), with the bulk of the waiting houses for evictions sentences (59.3%). On the basis of a comparison of the number of households waiting for the rent of dwellings from the municipalities and the number of completed communal dwellings, it can be concluded that the impact of the municipal housing in a small proportion met the demand for this type of dwelling. In the Śląskie voivodship, for which the highest share of households waiting for residential premises from municipalities was recorded, there were as many as 37 households for one completed dwelling in the considered period.

Rozdział 1

Chapter 1

Zasoby i warunki mieszkaniowe

Dwelling stocks and housing conditions

1.1. Zasoby mieszkaniowe

1.1. Dwelling stocks

Pod pojęciem **zasobów mieszkaniowych** rozumie się ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych. Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań, pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Mieszkanie jest to lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

W okresie 2013–2017 zasoby mieszkaniowe w kraju powiększyły się o 586,9 tys. mieszkań, tj. o 4,2% i według stanu na 31 grudnia 2017 r. liczyły 14,4 mln mieszkań. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła w tym okresie o 55,7 mln m², tj. o 5,5% i wyniosła 1068,6 mln m², a liczba izb 55,2 mln, co oznacza wzrost o 2,3 mln izb (5,5%).

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe zamieszkane i niezamieszkane

Stan w dniu 31 XII

Table 1. Dwelling stocks inhabited and uninhabited

As of 31 XII

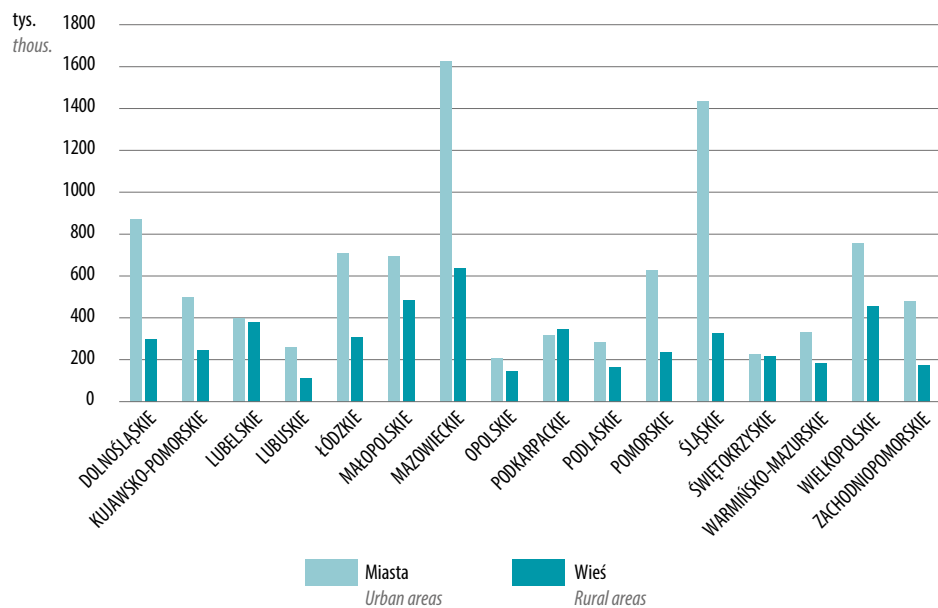
Wyszczególnienie <i>Specification</i>	2013	2014	2015	2016	2017
Mieszkania w tys. <i>Dwellings in thous.</i>	13852,9	13983,0	14119,5	14272,0	14439,8
miasta <i>urban areas</i>	9335,7	9424,3	9515,9	9619,5	9739,7
wieś <i>rural areas</i>	4517,2	4558,8	4603,6	4652,5	4700,1
Powierzchnia mieszkań w tys. m ² <i>The useful floor area of dwellings in m²</i>	1012888,8	1025732,3	1039071,3	1053251,8	1068557,5
miasta <i>urban areas</i>	598271,1	605185,9	612353,3	619990,2	628919,9
wieś <i>rural areas</i>	414617,7	420546,4	426718,0	433261,7	439637,6
Izby w tys. <i>Rooms in thous.</i>	52874,9	53406,4	53961,3	54558,3	55205,6
miasta <i>urban areas</i>	33390,3	33691,3	34002,6	34340,1	34738,0
wieś <i>rural areas</i>	19484,6	19715,2	19958,7	20218,2	20467,6

W omawianym okresie nadal utrzymywała się przewaga liczby mieszkań zlokalizowanych na obszarach miejskich (67%). W pięciu największych miastach: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ponad 19,0% ludności miejskiej), skupionych było 2267 tys. mieszkań, tj. 23,3%, wszystkich mieszkaniowych zasobów miejskich. Na koniec 2017 r. na obszarach miejskich zlokalizowanych było 9,7 mln mieszkań o powierzchni 628,9 mln m² i 34,7 mln izb. Na obszarach wiejskich znajdowało się 4,7 mln mieszkań o powierzchni 439,6 mln m² oraz 20,5 mln izb. Na obszarach miejskich liczba mieszkań wzrosła o prawie 404,0 tys. (tj. o 4,3%), ich powierzchnia użytkowa o 30649 tys. m² (5,1%), a liczba izb o 1347,6 tys. (4%). Na obszarach wiejskich przybyło 182,9 tys. lokali mieszkalnych (4,0%) o powierzchni 25019,9 tys. m² (6,0%) i liczbie izb 983,1 (5,0%). Przyrost liczby mieszkań był efektem inwestycji w budownictwie mieszkaniowym, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych poprzez ich adaptację na cele mieszkaniowe.

Wykres 1. Liczba mieszkań według województw w 2017 r.

Stan w dniu 31 XII

Chart 1. The number of dwellings by voivodships in 2017
As of 31 XII



Największy wzrost liczby mieszkań w porównaniu z 2013 r. odnotowano w województwach mazowieckim i małopolskim (po 5,8%) oraz w wielkopolskim (o 5,4%), natomiast najmniejszy w województwach: opolskim, świętokrzyskim i lubuskim.

1.2. Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych

1.2. The ownership structure of the housing stocks

W publikacji charakterystyka zasobów mieszkaniowych według form własności pochodzi ze sprawozdawczości (formularze: M-01 – Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych w 2016 r. – prowadzonej co dwa lata oraz SG-01 Statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna cz. 3) i została przedstawiona w odniesieniu do jednostek organizacyjnych władających zasobami mieszkaniowymi. Mieszkania zostały sklasyfikowane według następujących form własności: gmin (komunalne), spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego (TBS), Skarbu Państwa, osób fizycznych

w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz innych podmiotów (deweloperów, związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji).

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. zasoby mieszkaniowe w kraju liczyły 14,3 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1053,3 mln m², w których znajdowało się 54,6 mln izb. W latach 2013-2016 zmianie uległa liczba mieszkań przy zachowaniu struktury ich form własności, zarówno w Polsce, jak i poszczególnych województwach. Najwięcej mieszkań pozostawało w zasobie osób fizycznych poza wspólnotami mieszkaniowymi - 8,2 mln (udział 57,5%), a prawie 2,9 mln (20,5%) we wspólnotach mieszkaniowych. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych należących do osób fizycznych wyniosła ponad 900 mln m² i stanowiła prawie 86% ogólnej powierzchni mieszkań w kraju. Zasoby spółdzielni mieszkaniowych obejmowały prawie 2,1 mln mieszkań o łącznej powierzchni 102,3 mln m². Najmniej mieszkań w zasobach ogółem pozostawało w zasobie Skarbu Państwa – 29,1 tys. mieszkań o powierzchni prawie 1,5 mln m².

Tabela 2. Zasoby mieszkaniowe według form własności

Stan w dniu 31 XII

Table 2. Dwelling stocks by type of ownership

As of 31 XII

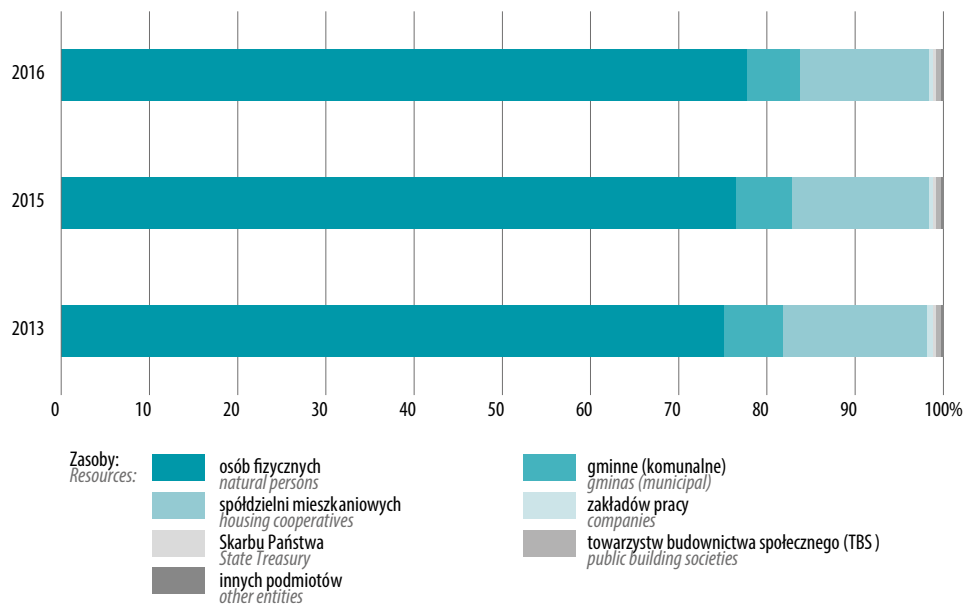
Wyszczególnienie <i>Specification</i>		2013	2015	2016
a – mieszkania <i>dwellings</i>				
b – powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² <i>useful floor area of dwellings in m²</i>				
OGÓŁEM <i>TOTAL</i>	a	13852896	14119452	14272010
	b	101288837	1039071275	1053251803
stanowiące własność: <i>owned by:</i>				
Osób fizycznych <i>natural persons</i>	a	10412776	10804106	11097157
	b	846054942	878857396	900293846
w tym: <i>of which:</i>				
w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi <i>in buildings covered by housing condominiums</i>	a	2523692	2727779	2896622
	b	131516661	143297399	151532068
Spółdzielni mieszkaniowych <i>Housing cooperative</i>	a	2248625	2185387	2073935
	b	111522268	108088158	102336104
Gmin (komunalną) <i>Gminas (municipal)</i>	a	934863	886667	868517
	b	41585794	39235619	38306151
Zakładów pracy <i>Companies</i>	a	105304	86837	79308
	b	5992565	4953393	4564658
Towarzystw budownictwa społecznego <i>Public building societies</i>	a	92066	96850	98221
	b	4530294	4771700	4843218
Skarbu Państwa <i>State Treasury</i>	a	30527	29908	29127
	b	1505781	1502721	1473620
Innych podmiotów <i>Other entities</i>	a	28735	29697	25745
	b	1697193	1662288	1434206

Obserwowany od wielu lat kierunek zmian własnościowych w zasobach mieszkaniowych na korzyść osób

fizycznych (wzrost o 684,4 tys. mieszkań, tj. o 6,6% w stosunku do 2013 r.) wynikał z procesów sprzedaży istniejących lokali osobom fizycznym, reprivatyzacji, tj. ich zwrotu dawnym właścicielom bądź spadkobiercom, a także zmiany przeznaczenia lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne i łączenia małych w większe. Najbardziej istotny czynnik wzrostu liczby mieszkań należących do osób fizycznych stanowiła realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych i sprzedaż lokali mieszkalnych oddanych do użytku (z 45,5% udziałem we wzroście zasobów mieszkaniowych osób fizycznych).

Sukcesywnie wzrastała też liczba budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi, co było związane z wykupem mieszkań znajdujących się w budynkach wielomieszkaniowych, będących wcześniej własnością lub współwłasnością innych podmiotów gospodarki narodowej (głównie gmin, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i Skarbu Państwa) oraz rozwojem budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż przez wyspecjalizowane podmioty. W okresie 2013–2016 liczba mieszkań w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi będących własnością osób fizycznych zwiększyła się o 14,8%.

Wykres 2. **Struktura mieszkań według form własności**
Chart 2. *The structure of dwellings by type of ownership*



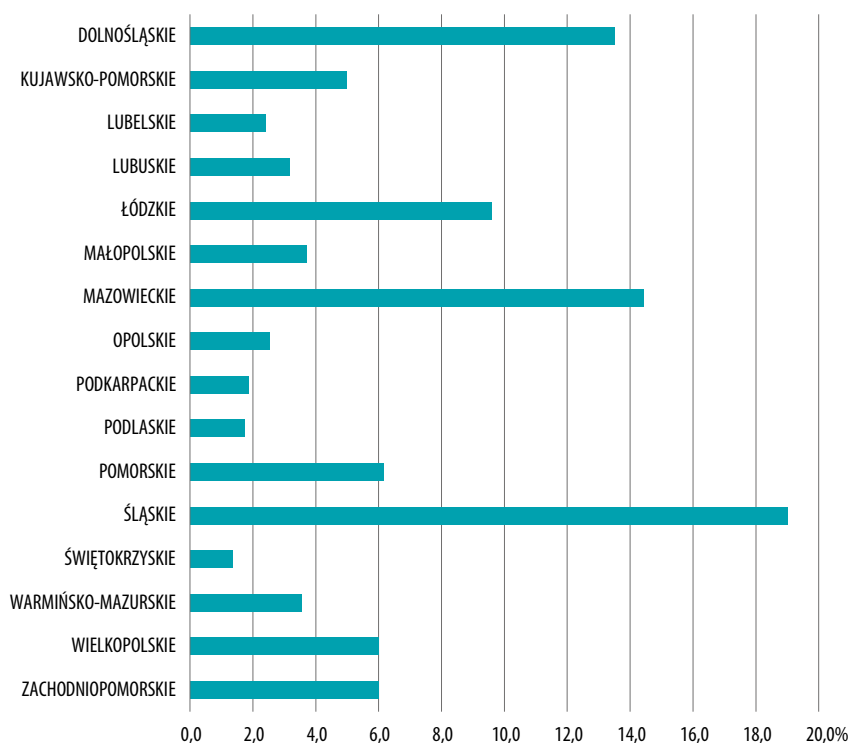
Przekształcenia własnościowe, związane głównie z procesem prywatyzacji oraz nieodpłatnym przejmowaniem lokali od innych podmiotów bądź też nieodpłatnym przekazywaniem innym podmiotom w formie aktu notarialnego, doprowadziły do spadku udziału pozostałych form własności zasobów mieszkaniowych. Największy spadek dotyczył zasobów mieszkaniowych zakładów pracy (o 24,7%) i innych podmiotów (o 10,4%), najmniejszy zaś zasobów Skarbu Państwa (o 4,6%).

Komunalne zasoby mieszkaniowe obejmują mieszkania stanowiące własność gminy lub powiatu (lokalnej wspólnoty samorządowej), znajdujące się w budynkach stanowiących własność gmin oraz budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, a także mieszkania przekazane gminie, pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej (jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, nauki, instytucje kultury), które służą głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek.

W 2016 r. mieszkania gminne (komunalne) stanowiły 6,1% ogółu w kraju, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zasobach gminnych wyniosła 44 m².

Wykres 3.
Chart 3.

Struktura komunalnych zasobów mieszkaniowych według województw w 2016 r.
The structure of gminas dwelling stocks by voivodships in 2016



Odsetek mieszkań pozostających w zasobach gmin w poszczególnych województwach (w stosunku do wszystkich zasobów komunalnych w Polsce) był dość zróżnicowany. Na koniec 2016 r. wysoki udział w zasobach mieszkań komunalnych miały województwa: śląskie – 19,0%, mazowieckie – 14,4% i dolnośląskie – 13,5%, a niski: świętokrzyskie – 1,4%, podlaskie – 1,7% i podkarpackie – 1,9%. W wyniku prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych od 2013 r. ich liczba zmniejszyła się o 66346 (o 7,1%). Najwięcej mieszkań gminnych ubyło w województwach: łódzkim o 10,9% i świętokrzyskim o 10,0%, najmniej zaś w mazowieckim o 2,3%, kujawsko-pomorskim o 3,2% i lubelskim o 3,6%.

Jedną z form pomocy Państwa dla osób o niskich dochodach są lokale socjalne. **Lokal socjalny** określa się jako nadający do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w jednoosobowym gospodarstwie domowym 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Tego rodzaju lokal, przyznawany jest na czas określony, a czynsz za ten lokal nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późniejszymi zmianami) lokale socjalne stanowią zasób gminny.

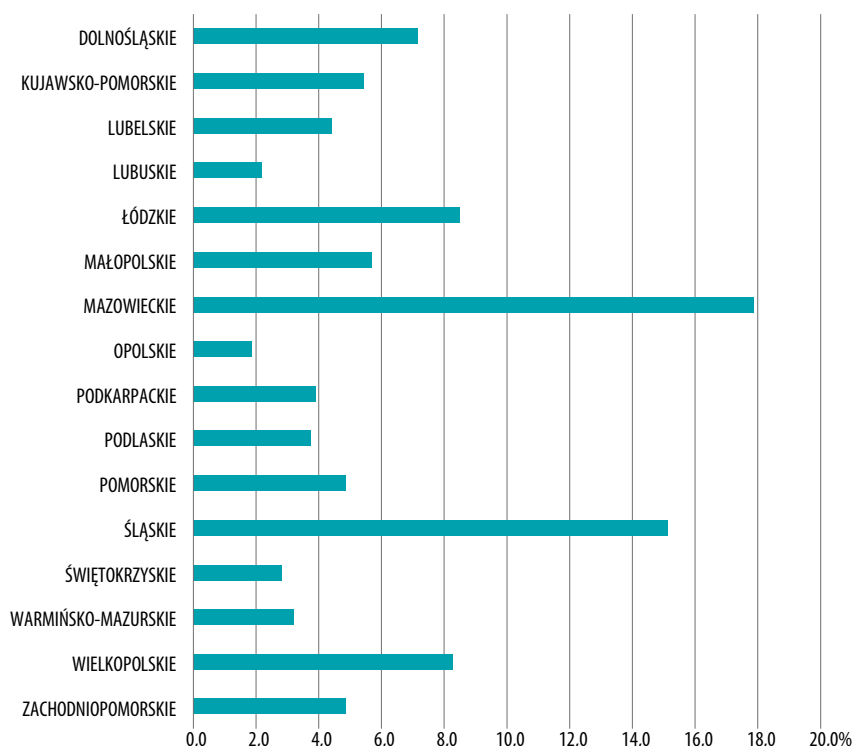
W 2017 r. w zasobach gminnych znajdowało się ponad 98 tysięcy lokali socjalnych. Od 2013 r. ich liczba wzrosła o 15,4 tys., tj. o 18,5%. Przyrost ten jest wynikiem budowy, adaptacji (przystosowania) lokali do celów mieszkalnych oraz przekształcenia/wydzielenia lokali na podstawie decyzji odpowiedniego organu gminy. Najwięcej lokali socjalnych powstało w województwie małopolskim (wzrost o 59,6%), nieco mniej w lubelskim (o 48,7%) i mazowieckim (o 31,8%), najmniej zaś w śląskim (o 2,6%), także w łódzkim (o 3,0%) i podkarpackim (o 3,6%). Przeciętna powierzchnia użytkowa lokali socjalnych na koniec 2017 r. kształtowała się na poziomie 33 m².

Zasoby mieszkaniowe będące własnością spółdzielni mieszkaniowych obejmowały mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, z wyjątkiem tych, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami) zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub więcej osób fizycznych.

W 2016 r. mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych stanowiły 14,5% w stosunku do ogółu mieszkań w kraju. Od 2013 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania pozostająca w zasobie spółdzielni mieszkaniowych nie zmieniła się i wynosiła 49 m².

Wykres 4.
Chart 4.

Struktura zasobów spółdzielni mieszkaniowych według województw w 2016 r.
The structure of housing cooperatives dwelling stocks by voivodships in 2016



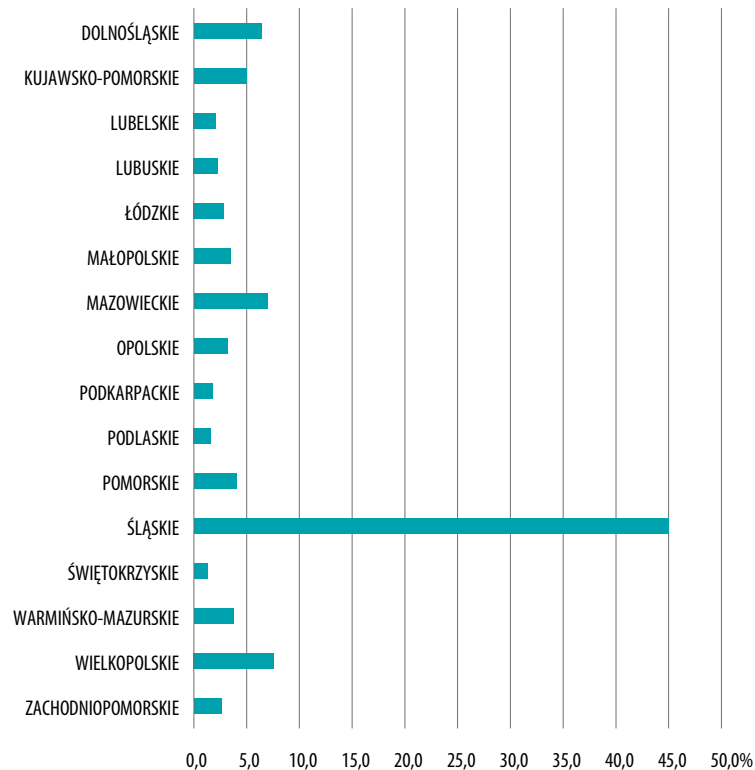
Struktura zasobów mieszkaniowych będących własnością spółdzielni mieszkaniowych w poszczególnych województwach była zróżnicowana. W okresie 2013–2016 nadal wysoki udział w zasobach mieszkań spółdzielczych charakteryzował województwa: mazowieckie – 17,9% i śląskie – 15,1%, natomiast niski opolskie – 1,9% i lubuskie – 2,2%. W stosunku do 2013 r. w wyniku przekształcenia lokatorskiego na własnościowe prawo do lokali oraz w następstwie wykupu mieszkań i ustanowienia odrębnego prawa do lokalu na rzecz osób fizycznych, liczba mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych zmniejszyła się o ponad 174 tys., tj. o 7,8%. Duży spadek liczby mieszkań stanowiących wcześniej własność spółdzielni mieszkaniowych odnotowano w województwach: mazowieckim – 17,8%, śląskim – 15,6% i łódzkim – 13,8%, najmniejszy zaś w świętokrzyskim oraz lubuskim – po 1,9%, podkarpackim – 2,0% i zachodniopomorskim – 2,0%. Niski odsetek wykupu mieszkań spółdzielczych zaobserwowano w miastach na prawach powiatu: Łodzi – 11,3%, Warszawie – 10,6%, Toruniu – 3,5% i Wrocławiu – 2,4%, najmniejszy zaś w Krakowie i Krośnie – po 0,03% oraz we Włocławku – 0,04%.

Do zasobów mieszkaniowych zakładów pracy zalicza się mieszkania, które stanowią własność przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, spółdzielni kółek rolniczych, przedsiębiorstw komunalnych (z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej), przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych.

W 2016 r. mieszkania stanowiące własność zakładów pracy stanowiły 0,6%. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w zakładowych zasobach mieszkaniowych wynosiła na koniec 2016 r. – 57 m².

Wykres 5.
Chart 5.

Struktura zasobów zakładów pracy według województw w 2016 r.
The structure of companies dwelling stocks by voivodships in 2016



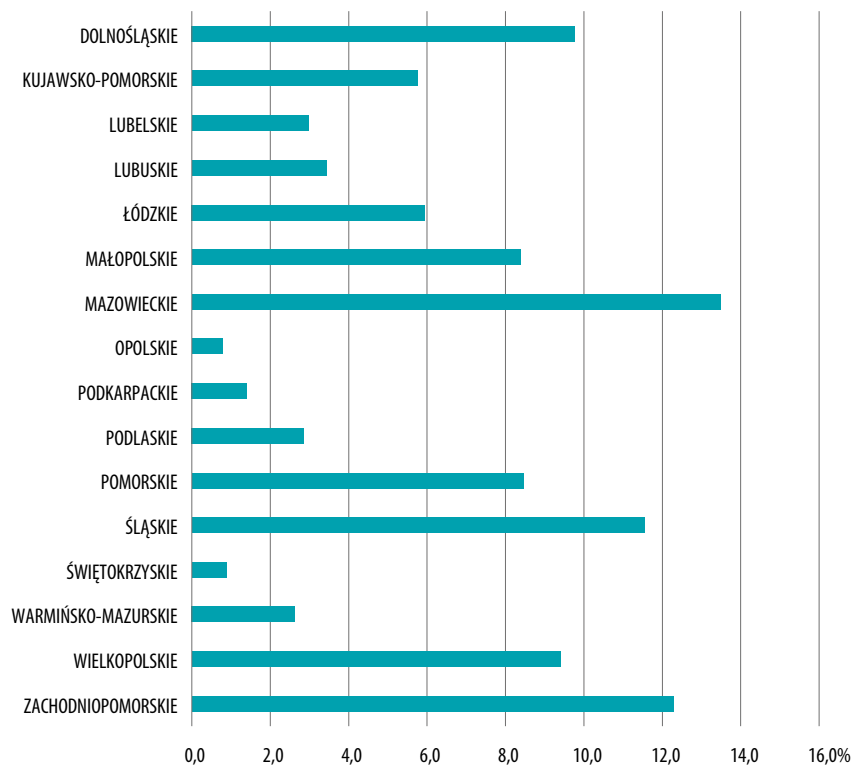
Odsetek zasobów mieszkaniowych będących własnością zakładów pracy, w poszczególnych województwach (w stosunku do wszystkich zasobów tej formy własności w Polsce), wskazuje na ich duże zróżnicowanie regionalne. Najwyższy udział mieszkań zakładowych odnotowano w województwie śląskim – 45,0%, a najniższy w świętokrzyskim – 1,3%. Niskie udziały charakteryzowały także województwa podlaskie – 1,6% i podkarpackie – 1,8%.

Mieszkania zakładowe kojarzone są z okresem sprzed transformacji gospodarczej, gdzie zjawisko przydziału mieszkań było dość powszechne. Mieszkania te nadal zamieszkiwane są przez osoby związane z wybranymi branżami przedsiębiorstw państwowych, np. kolejarzy, górników, hutników czy leśników (w leśniczówkach). Pracownicy bądź byli pracownicy zajmują zwykle lokale służbowe przez wiele lat, inwestują w naprawy i remonty podnoszące ich standard techniczny, choć nie są ich faktycznymi właścicielami. Część najemców korzysta też z możliwości wykupu mieszkania z wysoką bonifikatą. Przy prywatyzacji większości lokali zakładowych stosuje się przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. W wyniku prywatyzacji zakładowych zasobów mieszkaniowych od 2013 r. ich liczba spadła o 25 996, tj. o 24,7%. Najwięcej mieszkań stanowiących własność zakładów pracy ubyło w województwie śląskim – 29,5%, nieco mniej w dolnośląskim – 14,6% i pomorskim – 10,6%, zaś najmniej w podkarpackim, podlaskim i świętokrzyskim – po 1,0%. Analizując proces wykupu mieszkań, pod względem przekształceń praw do lokalu wyróżniały się powiaty: m. Legnica – 10,1%, m. Mysłowice – 7,5%, m. Katowice – 5,2%, m. Szczecin – 4,5%, a najmniej w m. Sopot – 0,003%, miastach Żory i Elbląg – po 0,01% oraz Suwałkach i Jastrzębiu – po 0,02%.

Przez zasoby mieszkaniowe będące własnością towarzystw budownictwa społecznego rozumie się mieszkania społeczno-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich.

Wykres 6. Struktura zasobów mieszkaniowych Towarzystw Budownictwa Społecznego według województw w 2016 r.

Chart 6. The structure of public building societies dwelling stocks by voivodships in 2016



W 2016 r. mieszkania stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego (TBS) stanowiły 0,7% ogółu mieszkań w kraju. Na koniec 2016 r. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w TBS kształtowała się na poziomie 49,3 m². Największy udział mieszkań TBS odnotowano w województwie mazowieckim – 13,5% i zachodniopomorskim – 12,3%, a najniższy w opolskim – 0,8% i świętokrzyskim – 0,9%.

1.3. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe

1.3. Primary indicators characterizing housing conditions

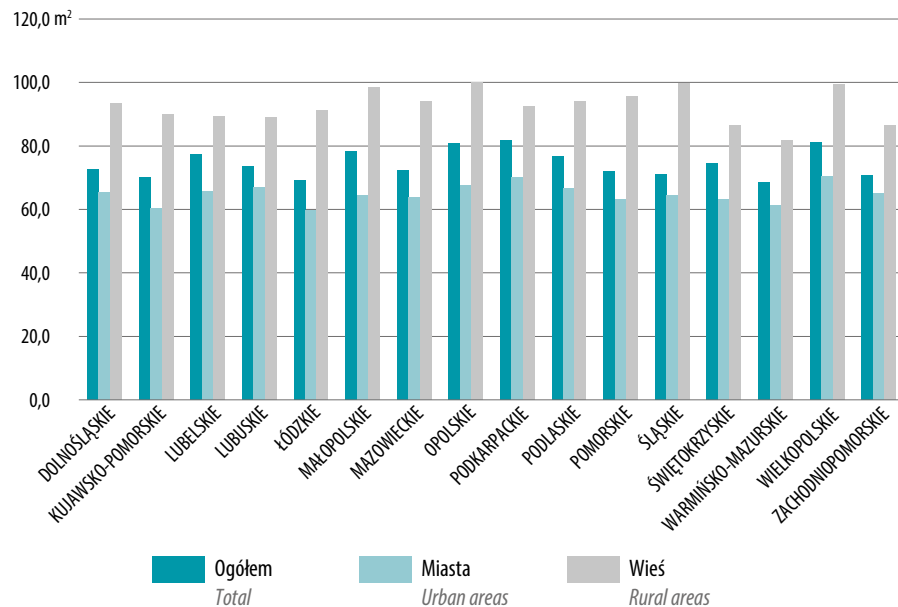
W latach 2013–2017 warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie, na co wskazują wartości wskaźników ilustrujących przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania. Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie na koniec 2017 r. wyniosła 3,82 i utrzymała się na tym samym poziomie od 2013 r. Na obszarach miejskich wyniosła 3,57, a na wiejskich 4,35. Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim – 3,63 i łódzkim – 3,60, a najwyższe w województwach:

wielkopolskim – 4,05, podkarpackim – 4,10 i opolskim – 4,19. Na obszarach miejskich, mieszkania z największą liczbą izb występowały w województwie podkarpackim – 3,84 i podlaskim – 3,83, zaś z najmniejszą w łódzkim – 3,35 i mazowieckim – 3,40. Najwięcej izb miały przeciętnie mieszkania na obszarach wiejskich województw: opolskiego – 4,87 i śląskiego – 4,71, a najmniej województw: lubelskiego – 3,98 i świętokrzyskiego – 4,03.

Według stanu na 31 grudnia 2017 r. w Polsce przeciętna wielkość mieszkania wynosiła 74,0 m² i wzrosła o 0,9 m² w porównaniu z 2013 r. Mieszkania na obszarach wiejskich były średnio o 28,9 m² większe niż na obszarach miejskich (odpowiednio: 93,5 m² i 64,6 m²). Największe różnice w wielkości mieszkań pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi zaobserwowano w województwach: śląskim o ponad 35 m² i małopolskim ponad 34 m² a najmniejsze – w województwie warmińsko-mazurskim o ponad 20 m²). Mieszkania o największej średniej powierzchni użytkowej, przekraczającej 80,0 m², znajdowały się w województwach: podkarpackim (81,7 m²), wielkopolskim (81,3 m²) i opolskim (80,9 m²), a najmniejszych w województwach: warmińsko-mazurskim (68,5 m²) oraz łódzkim (69,9 m²).

Wykres 7.
Chart 7.

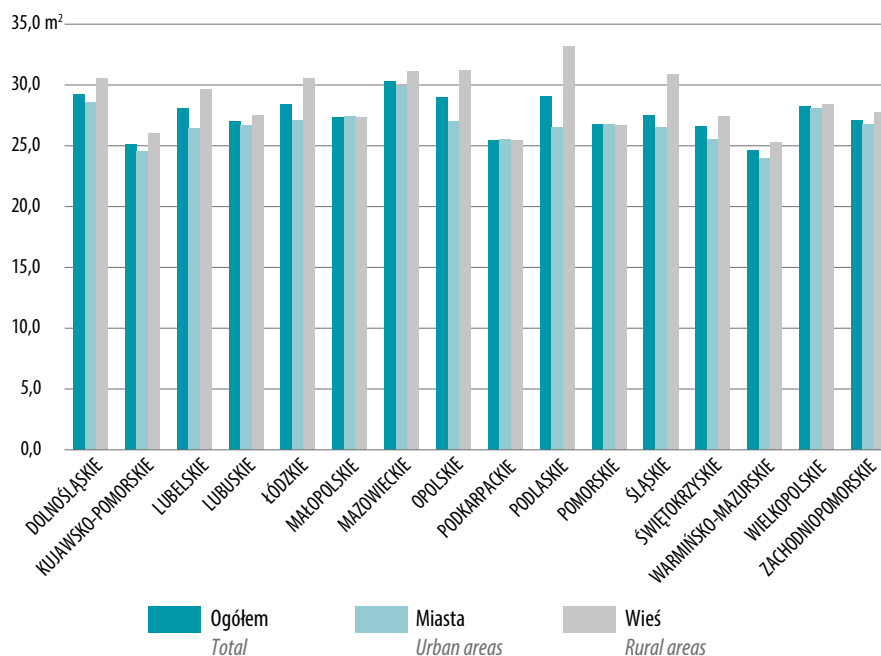
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania według województw w 2017 r.
The average useful floor area of dwelling by voivodships in 2017



W 2017 r. w porównaniu do 2013 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła o 1,5 m² i wyniosła 27,8 m² (na obszarach miejskich wzrosła z 25,7 m² do 27,2 m², a na obszarach wiejskich z 27,2 m² do 28,7 m²). Wskaźnik ten na koniec 2017 r. w układzie regionalnym wahał się od 24,6 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 30,3 m² w województwie mazowieckim. Na koniec 2017 r., w miastach największą powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę przypadało w województwach: mazowieckim (29,9 m²), dolnośląskim (28,6 m²) oraz wielkopolskim (28,1 m²), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (24,0 m²) i kujawsko-pomorskim (24,5 m²). Na koniec 2017 r., na obszarach wiejskich największą przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (w m²) na 1 osobę odnotowano w województwach: podlaskim – 33,2 m² i opolskim – 31,2 m², a najniższą – 25,3 m² w warmińsko-mazurskim.

Wykres 8.
Chart 8.

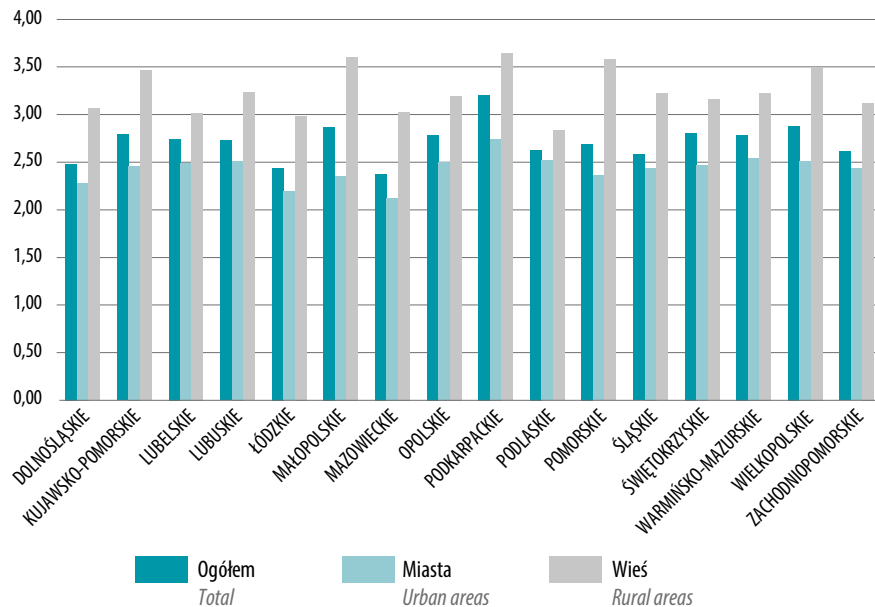
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę według województw w 2017 r.
The average useful floor area of dwelling per capita by voivodships in 2017



Dysproporcje pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi dotyczyły również zaludnienia mieszkań. W okresie 2013–2017 z 2,78 do 2,66 spadła przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie. Mieszkania na wsi były bardziej zaludnione od zlokalizowanych w miastach. Na obszarach miejskich odnotowano spadek wskaźnika z 2,49 do 2,37, a na obszarach wiejskich z 3,37 do 3,26. Na koniec 2017 r. na 100 mieszkań na obszarach miejskich przypadło 237 osób, zaś na obszarach wiejskich 326, przy przeciętnej dla Polski 266. Najwięcej osób na 1 mieszkanie na koniec 2017 r. odnotowano w województwach: podkarpackim – 3,21 oraz wielkopolskim – 2,88 i małopolskim – 2,87, natomiast najmniej w województwach centralnych: łódzkim – 2,44 i mazowieckim – 2,38.

Wykres 9.
Chart 9.

Przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie według województw w 2017 r.
The average number of persons per 1 dwelling by voivodships in 2017



Na obszarach miejskich najbardziej zaludnione były mieszkania w województwie podkarpackim – 2,75 osoby w 1 mieszkaniu, a najmniej w mazowieckim – 2,13 i łódzkim – 2,20. Na obszarach wiejskich wskaźnik ten wahał się od 2,83 w województwie podlaskim i 2,99 w łódzkim do 3,61 w województwie małopolskim i 3,64 w podkarpackim. Wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest także przeciętna liczba osób na 1 izbę. W latach 2013–2017 wskaźnik ten dla Polski nieznacznie spadł i kształtował się na poziomie 0,70, przy czym na obszarach wiejskich był wyższy (wyniósł 0,75) niż miejskich, gdzie sięgał 0,67 osoby na 1 izbę. Najniższe wartości wskaźnika przeciętnej liczby osób na 1 izbę zaobserwowano w województwach: dolnośląskim – 0,65, mazowieckim i opolskim po 0,66, a najwyższe w województwach: kujawsko-pomorskim, warmińsko-mazurskim i świętokrzyskim po 0,74 oraz podkarpackim – 0,78. Najwięcej osób na 1 izbę, zarówno na obszarach miejskich, jak i wiejskich, przypadało w województwie podkarpackim, odpowiednio: 0,71 i 0,84. Najmniej osób w przeliczeniu na 1 izbę odnotowano na obszarach miejskich województwa mazowieckiego – 0,63, a także na obszarach wiejskich w województwie opolskim – 0,67 i podlaskim – 0,66.

1.4. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne

1.4. Dwellings fitted with sanitary and technical installations

Opisując stan zasobów mieszkaniowych warto odnotować również zmiany w stopniu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje. Tego rodzaju wyposażenie dotyczy mieszkań, w których występuje co najmniej jedno z urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie lub gaz z sieci. W okresie 2013–2017 obserwuje się rosnący odsetek mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne, co wskazuje na poprawę warunków mieszkaniowych ludności. Na koniec 2017 r. w wodociąg wyposażonych było 96,8% mieszkań, w ustęp 93,7%, a w łazienkę 91,4%. Instalacja gazowa podłączona była zaledwie w co drugim mieszkaniu.

Tabela 3. Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje

Stan w dniu 31 XII

*Table 3. Dwellings fitted with basic installations**As of 31 XII*

Wyszczególnienie <i>Specification</i>	Mieszkania ogółem <i>Dwellings total</i>	W tym wyposażone w: <i>of which fitted with:</i>				
		wodociąg <i>water supply system</i>	ustęp <i>loavatory</i>	łazienkę <i>bathroom</i>	gaz z sieci <i>gas from gas supply system</i>	centralne ogrzewanie <i>central heating</i>
	w tysiącach <i>in thousand</i>					
Ogółem <i>Total</i>						
2017	14439,8	13982,5	13535,5	13200,1	8021,2	11890,0
2016	14272,0	13814,3	13366,9	13031,1	7920,8	11720,6
2015	14119,5	13660,3	13210,2	12873,7	7858,2	11556,7
2014	13983,0	13521,8	13069,7	12736,2	7797,7	11412,3
2013	13852,9	13391,2	12938,6	12604,8	7765,3	11280,3
Miasta <i>Urban areas</i>						
2017	9739,7	9648,4	9474	9306,8	6993,2	8524,2
2016	9619,5	9528,4	9354	9186,6	6922,2	8404,3
2015	9515,9	9424,0	9247,5	9079,8	6878,7	8290,9
2014	9424,3	9331,1	9153,6	8988,2	6832,0	8193,1
2013	9335,7	9242,7	9065,2	8899,7	6820,2	8104,7
Wieś <i>Rural areas</i>						
2017	4700,1	4334,1	4061,5	3893,4	1027,9	3365,8
2016	4652,5	4285,9	4012,9	3844,5	998,5	3316,3
2015	4603,6	4236,3	3962,6	3793,9	979,5	3265,9
2014	4558,8	4190,7	3916,1	3748	965,8	3219,2
2013	4517,2	4148,5	3873,4	3705,1	945,1	3175,6

Pomiędzy obszarami miejskimi i wiejskimi nadal utrzymywały się dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. Na obszarach miejskich na koniec 2017 r. w wodociąg wyposażonych było 99,1% mieszkań, w ustęp – 97,3% a łazienkę 95,6%. Na obszarach wiejskich natomiast znacznie mniej mieszkań było wyposażonych w wodociąg – 92,2%, ustęp – 86,4% i łazienkę – 82,8%. W porównaniu z 2013 r. największy wzrost o 5,4% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w centralne ogrzewanie. Dla mieszkań zlokalizowanych na obszarach wiejskich wzrost ten wyniósł 6,0%, natomiast na obszarach miejskich – 5,2%. Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się w porównaniu z 2013 r. o 3,3%, przy czym na obszarach wiejskich zanotowano większy procentowy wzrost (o 8,8%) niż na obszarach miejskich (o 2,5%).

Rozdział 2

Chapter 2

Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości

Determinants of the real estate market development

2.1. Grunty w zasobach gmin przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe

2.1. Land within gmina resources, transferred to investors for housing construction

Grunty przekazane przez gminy inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe (wielorodzinne lub jednorodzinne), obejmują niezabudowane grunty gminne sprzedane oraz przekazane nieodpłatnie. Uzbrojone, jak i niezbrojone. W latach 2013-2017 gminy przekazały pod budownictwo mieszkaniowe 4046,2 ha gruntów. W poszczególnych latach wielkość gruntów, które przekazano inwestorom, utrzymywała się na zbliżonym poziomie, a średnia wynosiła ponad 809 ha rocznie. Najwięcej gruntów, 858,5 ha rozdysponowano z zasobów gmin w 2014 r. Większość gruntów gminy przekazały pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe (82,1%, średnio ponad 660 ha rocznie), a pozostałe pod wielorodzinne. Z gruntów przekazanych pod budownictwo jednorodzinne niemal tyle samo przypadało na miasta, co na tereny wiejskie (odpowiednio 50,7% i 49,3%), natomiast miasta dominowały pod względem gruntów przekazanych przez gminy pod budownictwo wielorodzinne (udział 95,5%). Największy udział w gruntach przekazanych przez gminy przypadał na budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych (prawie 74%). Mniejszy udział tego typu gruntów przypadał na budownictwo mieszkaniowe spółek (19,0%), komunalne budownictwo mieszkaniowe (3,6%), tbs-y (1,9%) i budownictwo spółdzielcze (1,6%).

Tabela 4.
Table 4.

Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe
Land transferred for housing construction

Wyszczególnienie <i>Specification</i>	2013	2014	2015	2016	2017
	w ha <i>in ha</i>				
OGÓŁEM <i>TOTAL</i>					
OGÓŁEM <i>TOTAL</i>	738,0	858,5	797,2	837,5	815,0
Wielorodzinne <i>Multi-family apartments</i>	136,7	161,3	143,9	153,6	129,4
Jednorodzinne <i>Single-family houses</i>	601,3	697,2	653,3	683,9	685,6
Miasta <i>Urban areas</i>					
RAZEM <i>TOTAL</i>	414,6	515,7	466,9	497,2	482,9
Wielorodzinne <i>Multi-family apartments</i>	130,2	152,6	138,6	146,8	124,1
Jednorodzinne <i>Single-family houses</i>	284,4	363,1	328,3	350,4	358,8

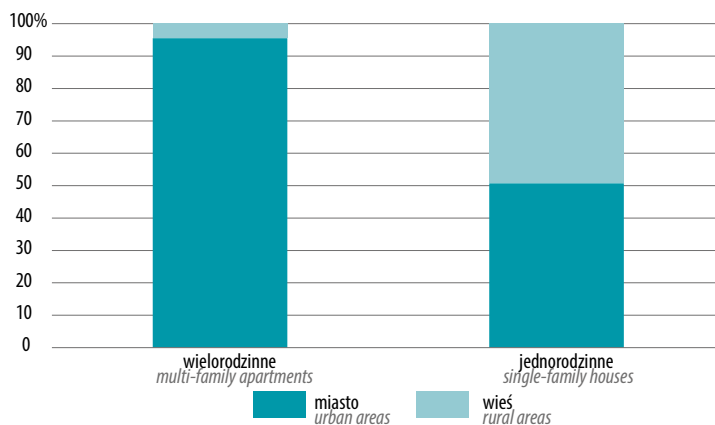
Tabela 4. Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe (dok.)
Table 4. Land transferred for housing construction (cont.)

Wyszczególnienie Specification	2013	2014	2015	2016	2017
	w ha in ha				
Wieś Rural areas					
RAZEM TOTAL	323,4	342,8	330,3	340,3	332,1
Wielorodzinne Multi-family apartments	6,5	8,7	5,3	6,8	5,3
Jednorodzinne Single-family houses	316,9	334,1	325,0	333,5	326,8

W ciągu pięciu lat, większość gruntów przekazanych pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym stanowiły położone w miastach (58,8%), gdzie znaczną przewagę miały grunty przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne (70,9%), z przewagą budownictwa mieszkaniowego osób fizycznych (65,0%). Na terenach wiejskich dominowały grunty przekazane przez gminy pod budownictwo jednorodzinne (98,0%) i największy udział w gruntach przekazanych przez gminy miały te przekazane pod budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych (86,6%), przy niewielkim udziale gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe spółek (7,0%) i komunalne (6,0%).

Wykres 10. Udział miast i wsi w gruntach przekazanych przez gminy pod jednorodzinne i wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe w latach 2013–2017

Chart 10. Share of urban areas and rural areas in land transferred by municipalities to single-family houses and multi-family housing in 2013-2017

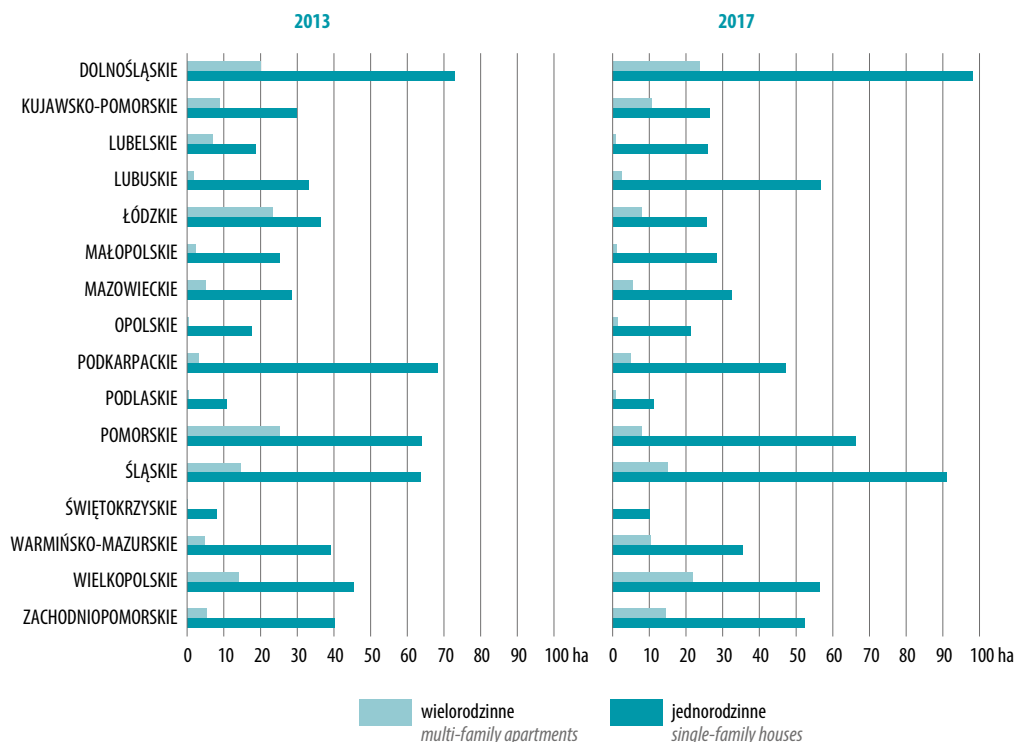


W 2017 r. w zasobie gmin pozostawało 25,8 tys. ha, w tym połowę stanowiły grunty uzbrojone. Stopień uzbrojenia tego rodzaju gruntów w poszczególnych województwach był wyraźnie zróżnicowany i wynosił od 31% w opolskim do 71,3% w łódzkim. Największy udział gruntów przekazanych przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe w stosunku do gruntów w zasobach gmin ogółem odnotowano w województwie wielkopolskim (5,4%), nieco niższy w kujawsko-pomorskim (5,1%) i podkarpackim (4%), natomiast najmniejszy w województwie łódzkim (1,6%).

W 2017 r. pod budownictwo mieszkaniowe przekazano 815,0 ha gruntów (3,2% zasobu gmin), z których

84,1% przeznaczono pod budownictwo jednorodzinne, natomiast pozostałą część pod wielorodzinne. W porównaniu do 2013 r. wielkość przekazanych gruntów wzrosła o 10,4%, natomiast w stosunku do roku poprzedniego nastąpił spadek o 2,7%. W 2017 r. znaczny udział miały wśród nich grunty położone w miastach (59,3%), z których prawie trzy czwarte przeznaczono pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. W stosunku do 2013 r. udział miast w gruntach przekazanych przez gminy pod budownictwo zwiększył się o 19,9%, chociaż w porównaniu z rokiem poprzednim zmalał o 2,9%. Udział wsi w tego rodzaju gruntach w porównaniu z 2013 r. nieznacznie zwiększył się (2,7%), chociaż w stosunku do roku poprzedniego zmalał o 2,4%. Grunty przekazane przez gminy na wsi były przeznaczone głównie pod budownictwo jednorodzinne (98,4%). W porównaniu do 2013 r. nastąpił spadek udziału gruntów przekazanych przez gminy przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, zarówno w miastach jak i na wsi (odpowiednio o 4,7% i o 18,5%), natomiast wzrósł udział gruntów przekazanych pod budownictwo jednorodzinne (odpowiednio o 26,2% i o 3,1%). W stosunku do 2016 r. spadek udziału gruntów przekazanych przez gminy pod domy wielorodzinne był znacznie większy (sięgnął odpowiednio: 15,5% w miastach i 22,1% na wsi), natomiast odnotowano niewielki wzrost udziału gruntów przekazanych przez gminy pod budownictwo jednorodzinne w miastach (2,4%) i spadek na wsi (o 2,0%).

Wykres 11. Grunty przekazane przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe według województw
Chart 11. Land transferred by gminas for housing construction by voivodships



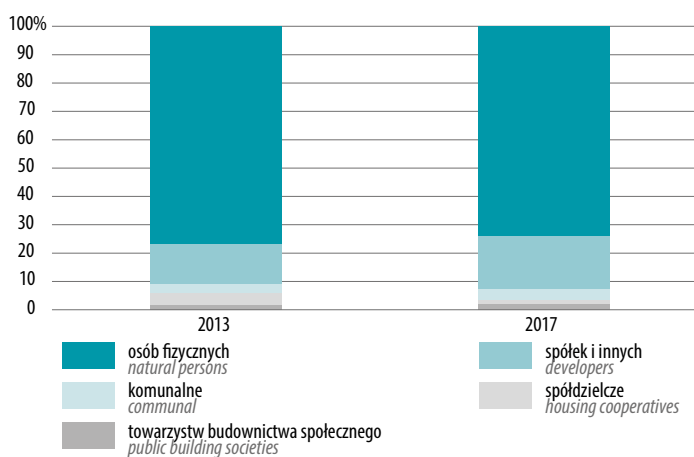
W 2017 r. najwięcej gruntów gminy przekazały pod budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych (z udziałem 74%), zarówno na terenach wiejskich (udział 88,9%), jak i w miastach (z udziałem 63,8%). W porównaniu z 2013r. udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych wzrósł zarówno w miastach (o 11,8%), jak i na wsi (o 1,7%). W porównaniu z 2016 r., w miastach nastąpił spadek udziału gruntów przekazanych pod tego typu budownictwo mieszkaniowe (o 3,7%), a na wsi wzrost (o 2,9%). Znaczny udział w gruntach przekazanych przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe przypadł spółkom (18,5%), które w 2017 r. w porównaniu do 2013 r. zwiększyły o 59,1% swój udział w tego

rodzaju gruntach. W 2017 r. na terenach wiejskich nastąpił natomiast wyraźny spadek udziału w gruntach przekazanych przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe przypadające na spółki, zarówno w stosunku do 2013 r. (o 21,8%), jaki i roku poprzedniego (o 38,5%).

W gruntach przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe w 2017 r. niski udział miało budownictwo: komunalne, społeczne czynszowe i spółdzielcze (odpowiednio: 3,9%, 2,1%, 1,4%). W porównaniu do 2013 r. zwiększył się udział gruntów przekazanych przez gminy przeznaczonych pod budownictwo komunalne (o 30,6%), co dotyczyło głównie terenów wiejskich (wzrost o 45,9%). Jednakże w stosunku do 2016 r. nastąpił znaczny spadek udziału tego rodzaju budownictwa w gruntach przekazanych przez gminy (o 32,2%), zarówno w miastach, jak i na wsi (odpowiednio o: 24,1% i o 35,6%). W 2017 r. udział gruntów, które gminy przekazały pod budowę mieszkań społecznych czynszowych w porównaniu do 2013 wzrósł (o 28,1%), podczas gdy w stosunku do 2016 r. odnotowano spadek (o 26,7%). Z kolei udział gruntów, które zostały przekazane przez gminy spółdzielniom, w porównaniu do 2013 r. zmniejszył się (o 60,8%), a w stosunku do 2016 r. wzrósł ponad dwukrotnie (o 126,9%), a więc podlegał dużym wahaniom.

Wykres 12.
Chart 12.

Grunty przekazane przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe inwestorom
Land transferred by gminas for housing construction to investors



W okresie pięciu lat, największy udział w gruntach przekazanych przez gminy pod budownictwo mieszkaniowe w Polsce, miało województwo dolnośląskie (13,5%), a w 2014 roku śląskie (16,4%), które w latach 2015, 2016, 2017 zajmowało pod tym względem drugie miejsce. W 2017 r. w województwie dolnośląskim najwięcej terenów przekazał Wrocław (16,4%), nieco mniej powiat kłodzki (11,3%). W obu powiatach w większości zostały one przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne (odpowiednio: 67% i 82%), we Wrocławiu głównie pod budownictwo mieszkaniowe spółek (82,5%), natomiast w powiecie kłodzkim budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych (56,5%). W województwie śląskim wyróżniały się powiaty: tarnogórski (17,7%), będziński (11,7%) i Świętochłowice (10,5%), w których wszystkie grunty przekazane przez gminy przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne. W powiatach tarnogórskim i Świętochłowicach przekazano je natomiast głównie pod budownictwo mieszkaniowe spółek (odpowiednio: 77,1% i 91,9%), a w będzińskim budownictwo mieszkaniowe osób fizycznych (81,5%).

W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najniższy udział miało województwo świętokrzyskie (1,3%), a nieco większy podlaskie (1,5%). W województwie świętokrzyskim największy udział miały powiaty: ostrowiecki (23,3%) i buski (15,5%), w których wszystkie grunty przypadły pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne osób fizycznych. W województwie podlaskim wysoki udział miały powiaty: białostocki i hajnowski (po prawie 19%), przy czym w białostockim aż 87,0%, a w hajnowskim całość tego rodzaju gruntów przekazano pod budownictwo jednorodzinne osób fizycznych.

2.2. Pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy

2.2. Building permits and constructions in progress

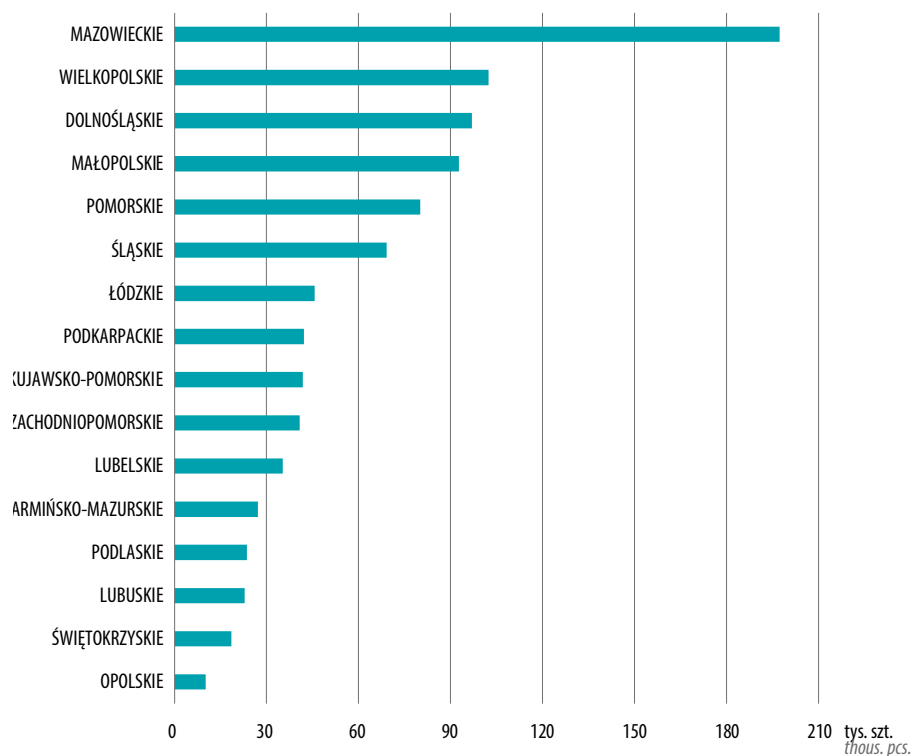
Zgodnie z ustawą, przez **pozwolenie na budowę** rozumie się decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2014 r., nr 89, poz. 414, z późniejszymi zmianami). Decyzję wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej. Od lipca 2015 r. mieszkania, na których realizację wydano pozwolenie na budowę podawane są łącznie z budowanymi na zasadzie zgłoszenia z projektem budowlanym. Inwestorzy, w określonym zakresie, zamiast pozwolenia na budowę mogą bowiem dokonać zgłoszenia budowy z projektem budowlanym. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, dotyczy następujących form budownictwa:

- indywidualnego (przeznaczonego na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem w celu osiągnięcia zysku);
- spółdzielczego;
- przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (bez budownictwa osób fizycznych zaliczonego do budownictwa indywidualnego);
- komunalnego;
- społeczno-czynszowego;
- zakładowego.

W latach 2013–2017 w Polsce wydano 388,9 tys. pozwoleń na budowę bądź dokonano zgłoszeń budowy z projektem budowlanym, które dotyczyły 423,8 tys. budynków mieszkalnych, głównie (w 89,2%) jednorodzinnych. Pozostałe dotyczyły budynków o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowych. Pozwolenia na budowę i dokonane zgłoszenia odnosiły się do 946,9 tys. mieszkań, z 48,1% udziałem budownictwa indywidualnego. Większość mieszkań (96,1%), na które wydano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia, powstała w nowych budynkach mieszkalnych, a pozostałe w wyniku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i niemieskalnych oraz przebudowy mieszkań i pomieszczeń niemieskalnych. W 2017r. wydano o 18,6% więcej pozwoleń na budowę i przyjęto zgłoszeń niż w roku poprzednim (i aż o 80,7% więcej niż w 2013 r.).

Wykres 13. Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym według województw w latach 2013–2017

Chart 13. *Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project by voivodships in 2013–2017*



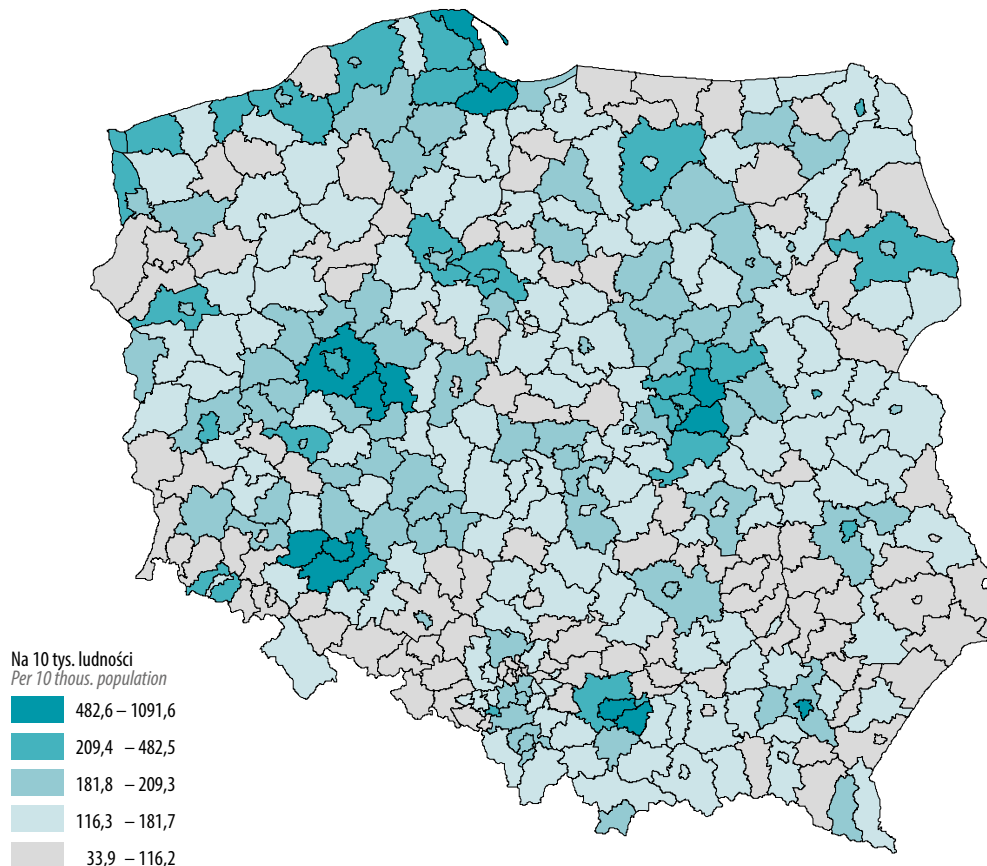
Wśród województw, z wysokim udziałem wydanych w latach 2013–2017 pozwoleń i dokonanych zgłoszeń budowy mieszkań, znalazły się: mazowieckie (z udziałem 20,8%), wielkopolskie (10,8%) i dolnośląskie (10,2%). W województwie mazowieckim prawie 51% pozwoleń na budowę mieszkań dotyczyło m.st. Warszawy, w dolnośląskim odnotowano przewagę Wrocławia (47,5%), a w wielkopolskim powiatu poznańskiego (23,1%) i Poznania (21,9%). Bardzo wysokie wskaźniki pozwoleń i zgłoszeń z projektem budowlanym w przeliczeniu na 10 tys. ludności wystąpiły w województwach: mazowieckim, pomorskim i dolnośląskim (odpowiednio: 369,4, 347,4 i 333,7). Znacznie niższe odnotowano dla województw: opolskiego, świętokrzyskiego i śląskiego (odpowiednio: 101,5; 147,0 i 151,0).

W 2017 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę i dokonanych zgłoszeń z projektem budowlanym budowy mieszkań w nowych oraz istniejących budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych, wzrosła we wszystkich województwach w stosunku do 2013, chociaż w różnym stopniu: najbardziej w zachodniopomorskim (o 139,7%), a także lubuskim (o 116,4%) i dolnośląskim (o 104,8%). Zarówno w 2013, jak i w 2017r., największą liczbę pozwoleń i zgłoszeń budowy mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio 26,5 tys. i 51,3 tys.). W 2017 r. odnotowano najwięcej (250,9 tys.) pozwoleń na budowę mieszkań i zgłoszeń ich budowy, czyli 65,3 na 10 tys. ludności, podczas gdy w 2013 r. wskaźnik ten był wyraźnie (blisko dwukrotnie) niższy i wynosił 36,1.

Mapa 1.

Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym w nowych budynkach mieszkalnych w przeliczeniu na 10 tys. ludności według powiatów w latach 2013–2017

Mapa 1.

Dwellings for which permits have been granted or registered with a construction project of new residential buildings per 10000 inhabitants by powiats in 2013–2017


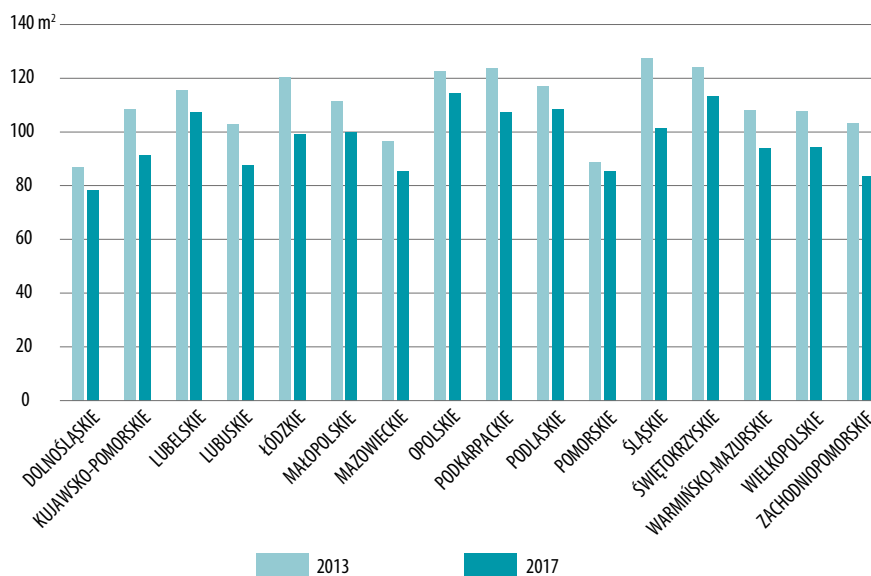
W 2017 r. wydano pozwolenia i dokonano zgłoszenia zgodnie z projektem budowy 243 tys. mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania sięgała 92,3 m²), gdzie 62,3% stanowiły mieszkania w budynkach o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowych (o średniej powierzchni użytkowej 61,0 m²). Pozostałe pozwolenia i zgłoszenia dotyczyły mieszkań w budynkach jednorodzinnych o średniej powierzchni użytkowej 143,9 m². Z roku na rok liczba pozwoleń i zgłoszeń wzrastała (prezentowane dane dotyczą prawomocnych decyzji i zgłoszeń budowy, co do których właściwy organ nie zgłosił sprzeciwu). W 2017 r., w porównaniu do 2013 r., zwiększyła się ona aż o 84,8%, jednak przy mniejszej o 14,1 m² przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, do których odnosiły się pozwolenia i zgłoszenia. Zmniejszenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania, na które wydano pozwolenia i dokonano zgłoszenia, odnotowano we wszystkich województwach. Z kolei liczba pozwoleń i zgłoszeń na mieszkania w nowych budynkach o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowych, w porównaniu z 2013 r. wzrosła o 134,5%, przy mniejszej średnio o 2,3 m² przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania. W 2017 r. z ogólnej liczby pozwoleń i zgłoszeń budowy mieszkań w nowych budynkach, 45% przypadało na budownictwo indywidualne z przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania 128,9 m², przy czym rok wcześniej była ona większa o 3,4 m² (w 2017r. w porównaniu do 2013 r. różnica sięgała aż 12,8 m²).

Wykres 14.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w nowych budynkach mieszkalnych, na które wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym według województw

Chart 14.

Average useful floor area of dwelling in new residential buildings with granted permits or registered with a construction project by voivodships



Najwięcej decyzji, zezwalających na budowę mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych w 2017 r., wydano w województwie mazowieckim (20,7%), mniej w dolnośląskim (11,1%), wielkopolskim (10,6%) i małopolskim (10,2%), a najmniej w opolskim (0,9%). W województwie mazowieckim 47,1% tego rodzaju decyzji dotyczyło inwestycji mieszkaniowych na terenie m.st. Warszawy, przy znacznie mniejszym udziale powiatów piaseczyńskiego (6,6%) czy wołomińskiego (5,5%). W województwie dolnośląskim pozwolenia na budowę dotyczyły Wrocławia (z udziałem 50,3%) i powiatu wrocławskiego (15,0%), w wielkopolskim Poznań (26,1%) i powiat poznański (24,6%), w małopolskim Krakowa (51,9%), przy znacznie mniejszym udziale powiatu krakowskiego (9,8%). Można zatem mówić o postępującej suburbanizacji.

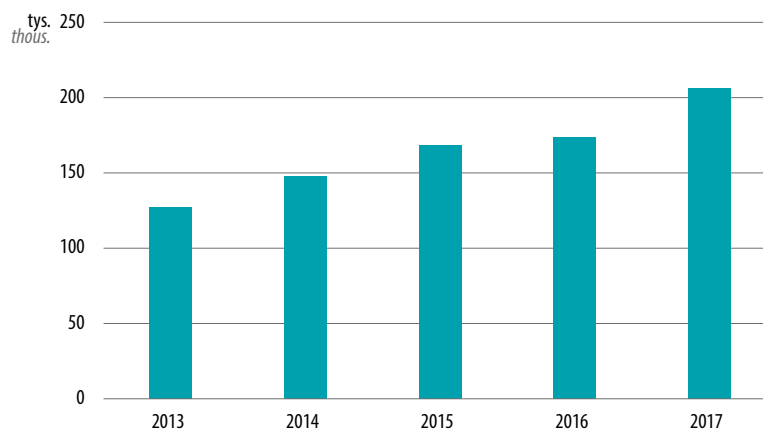
W 2017 r. wskaźnik liczby mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, dla Polski wyniósł 63,2 na 1 tys. mieszkańców. Wysoki wskaźnik odnotowano w województwie mazowieckim (93,7) i dolnośląskim (92,5), a niski w opolskim (22,9) i świętokrzyskim (34,1). W województwie mazowieckim, wysokie wartości tego rodzaju wskaźnika charakteryzowały powiaty: piaseczyński (184,6), legionowski (161,7) i m.st. Warszawę (134,9), a niskie powiaty: przysuski (21,3), sokołowski (22,9) i lipski (23,1). Na terenie województwa dolnośląskiego wysokie wskaźniki osiągnęły w tym względzie powiaty: średzki (298,0), wrocławski (289,2) i Wrocław (211,4), a niskie Wałbrzych (9,1) i powiat lwówecki (12,3). W województwie opolskim, wskaźnik liczby mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych, na budowę których wydano pozwolenia bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców, przekroczył średnią wojewódzką dla Opola (53,0) i powiatu namysłowskiego (42,4), a w świętokrzyskim dla Kielc (61,8) i powiatu kieleckiego (49,8).

W 2017 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, na którego budowę wydano pozwolenie bądź dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, wynosiła 92,3 m². Wysoką przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania, wykazano w tym zakresie dla województwa opolskiego (114,3 m², o 22 m² większą od przeciętnej dla Polski) i świętokrzyskiego (113,3 m², 21 m² powyżej przeciętnej dla Polski). Małą tego rodzaju powierzchnią odnotowano w województwach: dolnośląskim (78,5 m², o 13,8 m² mniejszą od

przeciętnej dla Polski), zachodniopomorskim (83,4 m²) czy mazowieckim (85,3 m²). W budownictwie indywidualnym wyższą od przeciętnej dla Polski (128,9 m²) powierzchnię użytkową, mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia, odnotowano w województwie podlaskim (161,5 m², o 32,6 m² więcej od przeciętnej dla Polski) i małopolskim (146,6m², o 17,7 m² więcej od przeciętnej dla Polski), a niższą w: dolnośląskim (109,8 m²) i zachodniopomorskim (111,8 m²).

Na podstawie uzyskanych pozwoleń i dokonanych zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym, inwestorzy rozpoczęli budowę mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych oraz rozbudowę bądź adaptację istniejących pomieszczeń niemieszkalnych oraz mieszkań większych na mniejsze, także poprzez ich przebudowę. W latach 2013–2017, w Polsce rozpoczęto budowę 823,8 tys. mieszkań, przy czym w każdym kolejnym roku odnotowano wzrost w stosunku do roku poprzedniego. W 2017 r. sięgał on 61,7% w stosunku do 2013 r. Największą liczbę mieszkań, których budowę rozpoczęto w badanym okresie, odnotowano w województwie mazowieckim (z udziałem 21,1%), w którym ponad połowa rozpoczętych tego typu inwestycji przypadała na Warszawę. Znacznie mniejszymi udziałami odznaczały się województwa: małopolskie i wielkopolskie (po 11,0%), przy czym najwięcej inwestycji mieszkaniowych rozpoczęto w Krakowie (52,5%) oraz powiecie poznańskim (23,5%) i Poznaniu (23,3%). Niewielki udział w mieszkaniach, których budowę rozpoczęto w badanym okresie, miało natomiast województwo opolskie (1,2%, z czego 31% w Opolu) czy świętokrzyskie (2,1%, gdzie 27,3% przypadało na powiat kielecki, a 25,2% na Kielce). W 2017 r. we wszystkich województwach odnotowano więcej rozpoczętych prac związanych z budową nowych mieszkań w stosunku do 2013 r., przy czym w województwie wielkopolskim wzrost ten wynosił 141,8%, w pomorskim 90,8%, a w świętokrzyskim zaledwie 3,6%.

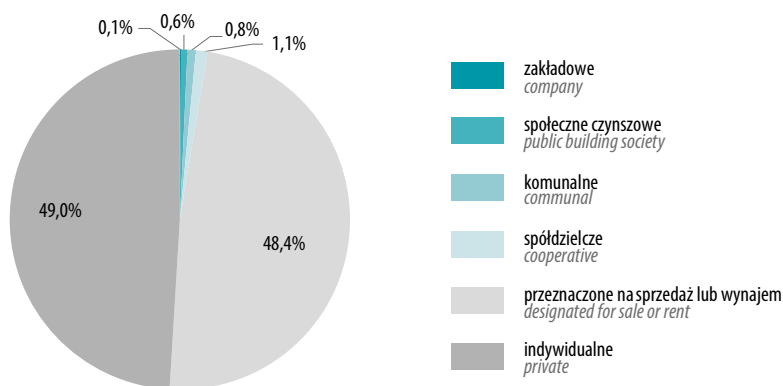
Wykres 15. Mieszkania, których budowę rozpoczęto
Chart 15. Dwellings construction started



W Polsce liczba mieszkań budowanych indywidualnie na własne potrzeby inwestora, jak i przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w 2017 r. zwiększyła się w stosunku do 2013 r., odpowiednio o: 30% i 105,4%. Wzrost w obu formach budownictwa odnotowano we wszystkich województwach. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2017 r., przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (bez budownictwa indywidualnego osób fizycznych), była w niektórych województwach znacznie większa niż w 2013 r. (w województwie podkarpackim o 199,2%, warmińsko-mazurskim o 133,1%, w mazowieckim o 128,4%, a w wielkopolskim odnotowano aż 3,5-krotny wzrost). Wśród mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2013–2017 dominowały zatem dwie formy budownictwa: indywidualne (z udziałem 49,0%) i przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (48,4%). Udział każdej z pozostałych form, budownictwa spółdzielczego, komunalnego, społecznego czynszowego i zakładowego, nie przekraczał 1,1%.

W budownictwie indywidualnym wysokie udziały miały województwa: mazowieckie (14,1%), wielkopolskie (11,2%) i małopolskie (11,0%), a niskie opolskie (1,7%) i lubuskie (2,2%). Największym udziałem mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w badanym okresie, odznaczało się województwo mazowieckie (29,0%), a wyraźnie mniejszym małopolskie (11,2%) i wielkopolskie (10,8%). Województwo opolskie i świętokrzyskie miały najmniejszy udział w tego typu budownictwie (wynosił odpowiednio 0,6% i 0,8%). Z kolei wskaźnik liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w latach 2013-2017, na 10 tys. ludności, wynosił dla kraju 214,2. Przekraczał on przeciętną dla Polski w województwach: mazowieckim (wyniósł 325,3), przy czym w Warszawie sięgał aż 539,1 mieszkań na 10 tys. mieszkańców, a w powiecie legionowskim 473,6, pomorskim (gdzie wyniósł średnio 306,2, w Gdańsku sięgał 649,6 mieszkań, a w powiecie kartuskim 427,0). Znacznie niższe jego wartości odnotowano dla województwa opolskiego (96,8) i śląskiego (123,7). W opolskim dla Opola wynosił 246,9, dla powiatu namysłowskiego 155,8, a w województwie śląskim najwyższy był w Żorach 277,6 i nieco niższy w powiecie mikołowskim 219,7.

Wykres 16. **Struktura mieszkań, których budowę rozpoczęto według form budownictwa w latach 2013–2017**
 Chart 16. *Structure of dwellings, which construction was started by forms of construction in 2013–2017*

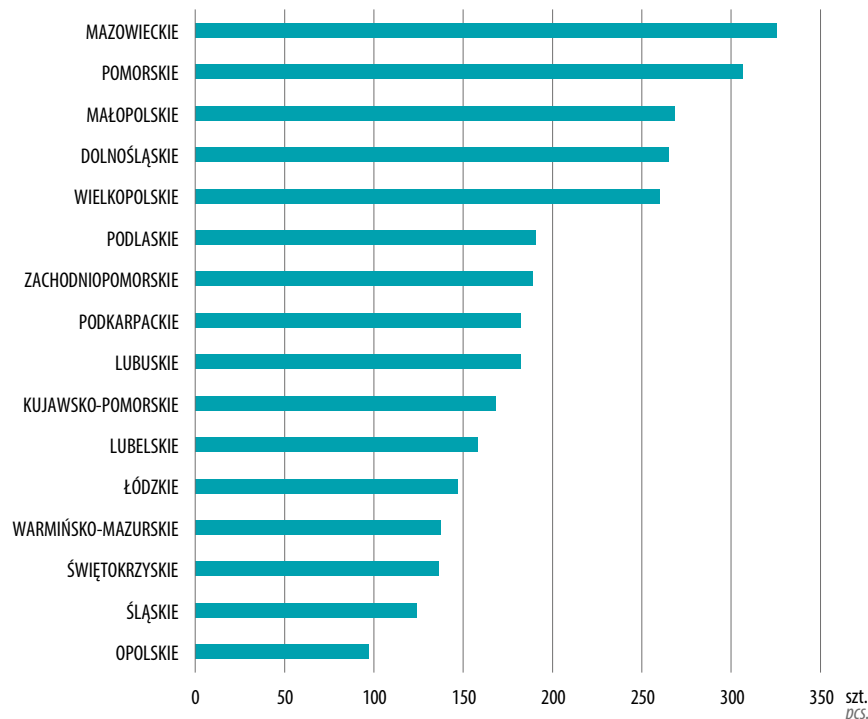


W latach 2013–2017, każdego roku rozpoczynano budowę średnio prawie 1,8 tys. mieszkań spółdzielczych z największym udziałem województwa podkarpackiego (23,4%, z dominującym udziałem Rzeszowa w województwie – 91,2%). W Rzeszowie, zarówno w 2014 r., jak i w 2016 r., rozpoczęto budowę ponad 500 mieszkań spółdzielczych. Drugim województwem pod tym względem było lubelskie (udział 13,8%, z przewagą Lublina – 61,8%), gdzie średnio każdego roku rozpoczynano budowę 247 mieszkań spółdzielczych. W 2017 r. największą liczbę mieszkań spółdzielczych, których budowę rozpoczęto w badanym okresie, odnotowano w województwie małopolskim (660 mieszkań), co odnosiło się głównie do Krakowa (648 mieszkań). W 2017 r. liczba mieszkań komunalnych, których budowę rozpoczęto była o 19,5% niższa niż w poprzednim roku, lecz o 20,8% większa niż w 2013 r. W badanym okresie każdego roku rozpoczynano budowę średnio 1,3 tys. tego typu mieszkań, z największym udziałem (18,0%) województwa śląskiego i nieco mniejszym mazowieckiego (11,1%). W województwie śląskim największy udział w liczbie mieszkań komunalnych, których budowę rozpoczęto w latach 2013–2017, charakteryzował Żory (57,2%), a w mazowieckim Siedlce (24,6%) i powiat warszawski zachodni (17,0%).

W latach 2013–2017 rozpoczęto budowę prawie 5,0 tys. mieszkań społecznych czynszowych, przy czym największy udział w tego typu budownictwie miało województwo dolnośląskie (23,8%), z dominującym Wrocławiem (61,8%). W pozostałych województwach było to od 674 mieszkań w województwie wielkopolskim, do 34 w podlaskim. W 2017 r. rozpoczęto budowę aż 1,7 tys. mieszkań społecznych czynszowych, ponad dwukrotnie więcej niż w roku poprzednim i prawie czterokrotnie więcej niż w 2013 r., w województwie wielkopolskim odnotowano najwyższy udział takich mieszkań (26,9%), z przewagą Poznania (63,5% udział w województwie).

Wykres 17. Mieszkania, których budowę rozpoczęto na 10 tys. mieszkańców według województw w latach 2013–2017

Chart 17. *Dwellings which construction was started per 10 thous. inhabitants by voivodships in 2013–2017*



W Polsce, na 10 tys. mieszkańców przypadało 24,2 mieszkania w budownictwie indywidualnym, których budowę rozpoczęto w 2017 r., przy czym w województwach wskaźnik ten zawierał się w granicach od 17,1 do 31,2 (najniższy był w opolskim, a najwyższy w wielkopolskim). Na 10 tys. mieszkańców przypadały zaś 27,4 mieszkania z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, których budowę rozpoczęto w 2017 r. W tej formie budownictwa, na województwo mazowieckie przypadało najwięcej, 55,5 mieszkania na 10 tys. mieszkańców, a w pozostałych województwach wskaźnik wynosił od 6,0 (w opolskim) do 50,9 (w pomorskim).

2.3. Mieszkania oddane do użytku

2.3. Dwellings completed

Organ nadzoru budowlanego wydaje pozwolenie na użytkowanie danego budynku lub mieszkania. Zgodnie z prawem budowlanym, za oddane do użytku uważa się mieszkania (budynki mieszkalne), których zakończenie budowy inwestor zgłosił w powiatowym inspektoracie nadzoru budowlanego, a organ ten nie zgłosił sprzeciwu w formie decyzji administracyjnej.

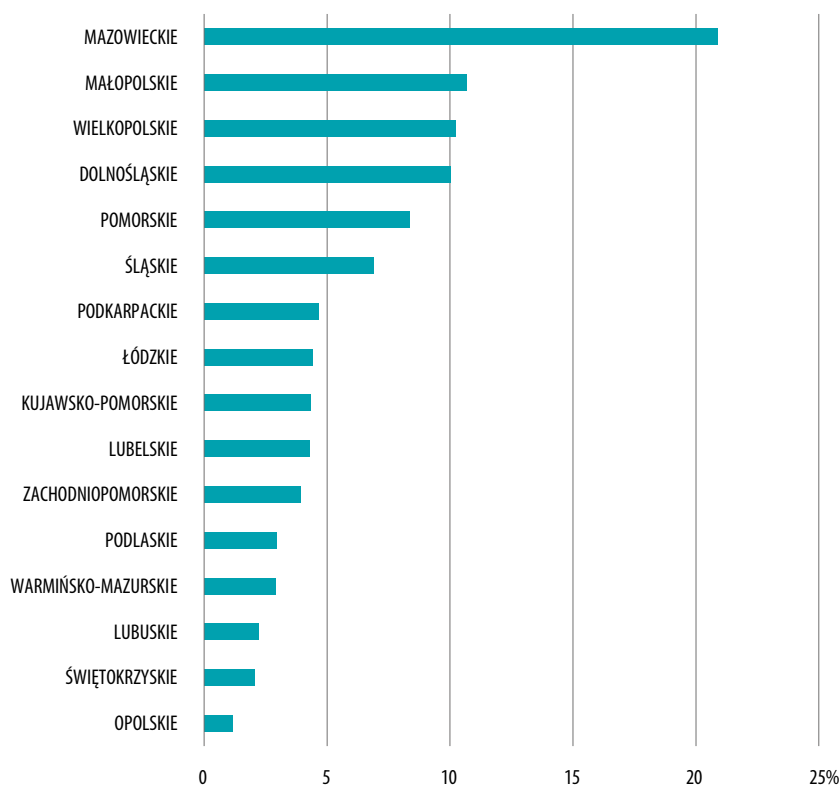
Mieszkania budowane są w celu zaspokojenia własnych potrzeb inwestorów, dla zysku na sprzedaż lub wynajem bądź w celu zaspokojenia potrzeb ubogich mieszkańców. Inwestorem może być osoba fizyczna lub prawna (Myna, 2011). Biorąc pod uwagę inwestora i cel budowy mieszkania wyróżnia się następujące formy budownictwa:

- indywidualne realizowane na użytek własny inwestora i jego rodziny lub na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego pracowników,
- indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem w celu osiągnięcia zysku,
- spółdzielcze realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami spółdzielni (jeśli spółdzielnia mieszkaniowa buduje budynki z mieszkaniami przeznaczonymi wyłącznie na sprzedaż lub wynajem osobom nie będącym członkami spółdzielni, mieszkania te określane są jako „budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”),
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem – realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy),
- komunalne, głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, realizowane ze środków gminy,
- społeczne czynszowe realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego, działające na zasadzie non-profit, z wykorzystaniem kredytów Banku Gospodarstwa Krajowego,
- zakładowe realizowane przez zakłady pracy (sektora publicznego i prywatnego) z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników.

W latach 2013–2017, w Polsce oddano do użytku 777,7 tys. lokali mieszkalnych, o przeciętnej powierzchni użytkowej 98,1 m². Najwięcej, ponad 178 tys. mieszkań, oddano w 2017 r., a najmniej, ponad 143 tys. w 2014 r. W analizowanym okresie, rocznie oddawano do użytku średnio ponad 155 tys. mieszkań. W 2017 r. oddano ich o 9,2% więcej niż w roku poprzednim, a w porównaniu z 2013 r. o 22,9% więcej. Zmniejszeniu uległa przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w 2017 r., zarówno w stosunku do roku poprzedniego (o 1,8 m²), jak i 2013 r. (o 11,9 m²). Najwięcej mieszkań oddano do użytku w województwie mazowieckim (20,9%), przy czym połowa spośród nich przypadała na miasto stołeczne Warszawa. Pozostałe województwa, które charakteryzowały się wysokim tego rodzaju wskaźnikiem, obejmowały: małopolskie (10,7%), wielkopolskie (10,2%) i dolnośląskie (10%). Niski udziałem pod tym względem charakteryzowały się województwa: opolskie (udział 1,2%), świętokrzyskie (2,1%) i lubuskie (2,2%).

Wykres 18.
Chart 18.

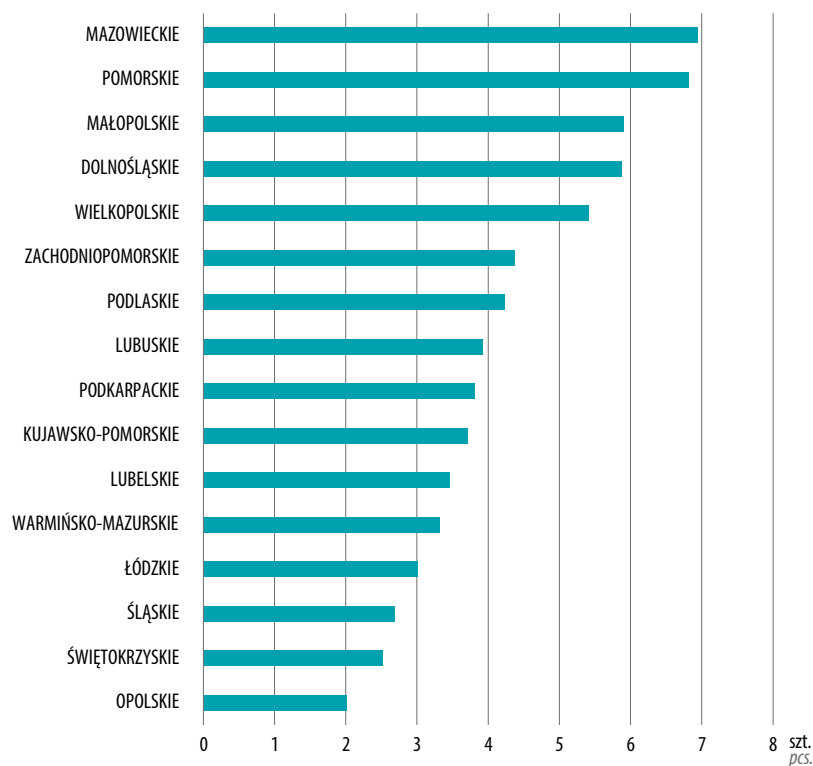
Mieszkania oddane do użytku według udziału województw w latach 2013–2017
Dwellings completed by voivodships share in 2013–2017



Rozwój budownictwa mieszkaniowego od lat charakteryzuje się wyraźnym zróżnicowaniem przestrzennym (Myna, 2011). Liczba oddanych do użytku mieszkań w województwach: małopolskim, wielkopolskim i dolnośląskim kształtowała się na podobnym poziomie. W województwie małopolskim, w badanym okresie oddano do użytku ponad 83 tys. mieszkań, z czego połowa została wybudowana w Krakowie, a prawie 8% w powiecie krakowskim. W 2017 r. w tym województwie przybyło o 4,5 tys. mieszkań więcej niż w 2013 r., na co wpływ miał głównie Kraków, w którym w 2017 r. oddano o ponad 4 tys. więcej mieszkań niż w 2013 r. W województwie wielkopolskim w badanym okresie oddano do użytku prawie 80 tys. mieszkań, z czego najwięcej w powiecie poznańskim (24,4%) i Poznaniu (21,2%). W województwie tym z roku na rok wzrastała liczba wybudowanych mieszkań. W województwie dolnośląskim w ciągu pięciu lat efekty budownictwa mieszkaniowego sięgały 78 tys. mieszkań, przy czym prawie połowa z nich została oddana do użytku we Wrocławiu, a drugim znaczącym powiatem pod tym względem był wrocławski (13,2%). W 2017 r. w samym Wrocławiu oddano do użytku o 1 tys. mieszkań więcej niż w 2013 r. W 2017 r. w tym mieście oddano ich więcej (o 14,9%) niż w roku poprzednim i aż o 38,8% więcej w stosunku do 2013 r. Warszawa wraz z pozostałymi dużymi miastami, jak Kraków czy Wrocław oraz sąsiadującymi obszarami podmiejskimi stanowiły bieguny rozwoju gospodarczego, przyciągały zatem najwięcej inwestycji mieszkaniowych.

Znacznie mniej lokali mieszkalnych oddano do użytku w województwach: opolskim, świętokrzyskim i lubuskim. W województwie opolskim w ciągu pięciu lat oddano 9,2 tys. mieszkań, z czego prawie 24% w Opolu i 18,3% w powiecie opolskim 18,3%. W województwie świętokrzyskim liczba nowych mieszkań wynosiła prawie 16 tys., przy czym najwięcej wybudowano ich w Kielcach (27,2%) i powiecie kieleckim (23,5%). Nieco więcej, 17,3 tys., oddano ich do użytku w województwie lubuskim, z wysokim udziałem Zielonej Góry (28,3%) i Gorzowa Wielkopolskiego (15%).

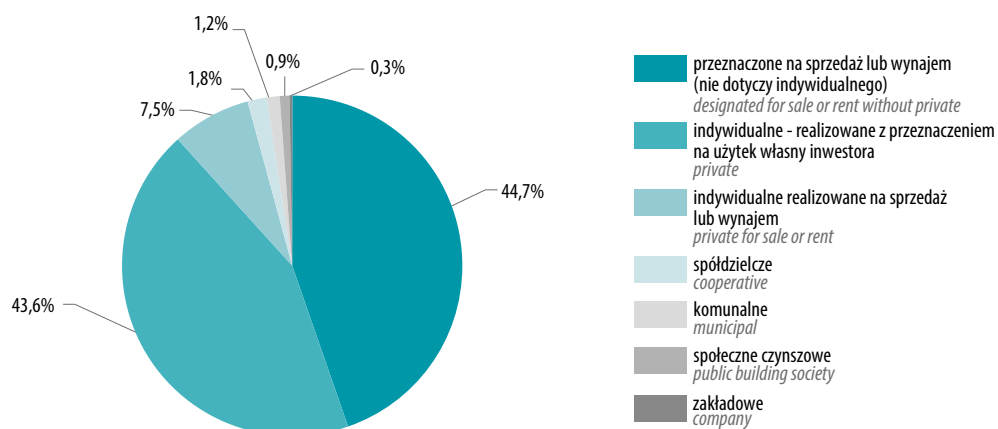
Wykres 19. Mieszkania oddane do użytku w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców w 2017 r.
Chart 19. Dwellings completed per 1 thous. inhabitants in 2017



W 2017 r., w Polsce oddano do użytku średnio 4,6 mieszkania w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców. Wśród województw, najwyższy wskaźnik wystąpił w województwach mazowieckim i pomorskim (odpowiednio 6,9 i 6,8), przy czym w Warszawie osiągnął wartość prawie dwukrotnie wyższą od średniej dla województwa mazowieckiego (11,6), a w Gdańsku ponad dwukrotnie wyższą od średniej dla województwa pomorskiego (14). Znacznie niższy wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku na 1 tys. mieszkańców odnotowano dla województwa opolskiego (średnio 2, dla Opola 4,8) i świętokrzyskiego (2,5 mieszkania i 4,6 dla powiatu jędrzejowskiego).

Wykres 20.
Chart 20.

Struktura mieszkań oddanych do użytku według form budownictwa w latach 2013–2017
Structure of dwellings completed by forms of construction in 2013–2017



W badanym okresie, w Polsce oddawano do użytku głównie mieszkania wybudowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (44,7%) oraz przez inwestorów indywidualnych z przeznaczeniem na użytek własny (43,6%). Te dwie formy budownictwa dominowały. W 2017 r. w porównaniu do roku poprzedniego oddano o 14% więcej mieszkań na sprzedaż lub wynajem, a w stosunku do 2013 r. wzrost ten wyniósł aż 60%. Z roku na rok liczba tego typu mieszkań wzrastała. Dla mieszkań realizowanych z przeznaczeniem na użytek własny inwestora odnotowano spadek w porównaniu do 2013 r. (o 6,0%) i niewielki (3,0%) wzrost w stosunku do 2016 r. Liczba oddanych do użytku tego typu mieszkań utrzymywała się od 2014 r. na podobnym poziomie (rocznie oddawano ich średnio prawie 67 tys.). Pozostałe formy budownictwa, indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem (z udziałem 7,5%), spółdzielcze (udział 1,8%), komunalne (1,2%), społeczne czynszowe (0,9%) oraz zakładowe (0,3%), miały niewielkie znaczenie w strukturze oddanych do użytku mieszkań.

W latach 2013–2017 najwięcej mieszkań wybudowanych na sprzedaż lub wynajem przez deweloperów, oddano do użytku w województwie mazowieckim (27,4%), w którym ponad 75% mieszkań deweloperskich stanowiły wybudowane w Warszawie. Kolejne miejsca pod tym względem zajmowały województwa: dolnośląskie (z udziałem 13,1%), gdzie prawie 73% takich mieszkań wybudowano we Wrocławiu i blisko 12% w powiecie wrocławskim, małopolskie (z udziałem 11,4%), w którym aż 90% mieszkań wybudowanych przez deweloperów na sprzedaż lub wynajem, przypadało na Kraków. Najmniejszy udział w efektach tego rodzaju budownictwa miały województwa: opolskie (0,6%), a niski świętokrzyskie (0,8%) i lubuskie (2,1%).

W badanym okresie, województwo mazowieckie charakteryzował największy w Polsce udział w mieszkaniach wybudowanych indywidualnie przez osoby fizyczne na użytek własny (14,6%), przy czym udział samej Warszawy sięgał 6,7%, a powiatu wołomińskiego 6,1%. Województwo małopolskie odznaczało się nieco niższym udziałem (11,1%), gdzie najwięcej takich mieszkań oddano do użytku w powiecie krakowskim (14,1%), a nieco mniej w tarnowskim (9,1%). Trzecie pod względem liczby mieszkań wybudowanych przez osoby fizyczne było województwo wielkopolskie (z udziałem 10,8%), gdzie wyróżniały się powiaty poznański (21,8%) i koniński (5,5%). Do województw z niskim tego typu udziałem w kraju, należały: opolskie (1,8%), lubuskie (2,4%) oraz warmińsko-mazurskie (2,8%).

W latach 2013–2017 znacznie wzrosła liczba oddanych do użytku mieszkań w budownictwie indywidualnym, przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W 2017 r. było ich o 19,4% więcej niż w roku poprzednim, natomiast w stosunku do 2013 r. odnotowano wzrost aż o 59%. W okresie pięciu analizowanych lat

udział mieszkań tego rodzaju w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytku, osiągnął 7,5%. W badanym okresie najwięcej takich mieszkań oddano do użytku w województwie mazowieckim (18,9%), nieco mniej w wielkopolskim (13,7%), także w dolnośląskim (9,9%) i pomorskim (9,8%). W województwie mazowieckim znaczny udział w tej formie budownictwa miały: Warszawa (28,9%) i powiat wołomiński (15,3%). W województwie wielkopolskim takie inwestycje realizowano głównie w powiecie poznańskim (28,5%). W województwie dolnośląskim znacznym udziałem w liczbie oddanych do użytku mieszkań indywidualnych budowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, odznaczały się: Wrocław (20,3%) i powiat wrocławski (16,9%). Na terenie województwa pomorskiego mieszkania indywidualne budowane z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem oddawano głównie w powiatach wejherowskim (22,6%) i gdańskim (11,6%). Mały udział w ogólnej liczbie oddanych w kraju tego typu mieszkań miały województwa: podlaskie (1,2%), świętokrzyskie (1,3%) oraz opolskie (1,5%).

Od 2013 r. odnotowano spadek liczby oddawanych mieszkań spółdzielczych. W ciągu pięciu lat, średnio każdego roku oddawano 2,8 tys. mieszkań tego typu, w 2017 r. w stosunku do roku poprzedniego o 14,6% mniej, a w porównaniu do 2013 r. aż o 33,8% mniej. W ciągu pięciu lat, w 290 na 380 powiatów (w całym województwie opolskim), nie oddano do użytku ani jednego mieszkania spółdzielczego. Wśród województw znaczny udział w mieszkaniach spółdzielczych oddanych do użytku w latach 2013–2017, miały: mazowieckie (29%), podkarpackie (15,8%) oraz lubelskie (10,6%). W województwie mazowieckim najwięcej tego typu mieszkań wybudowano w Warszawie (67,8%). W województwie podkarpackim znacznym udziałem oddanych do użytku mieszkań spółdzielczych odznaczał się Rzeszów (86,7%), a w lubelskim Lublin (59,2%). Niskie udziały efektów budownictwa spółdzielczego odnotowano w województwach: podlaskim (1,0%), kujawsko-pomorskim (1,6%) i śląskim (2%).

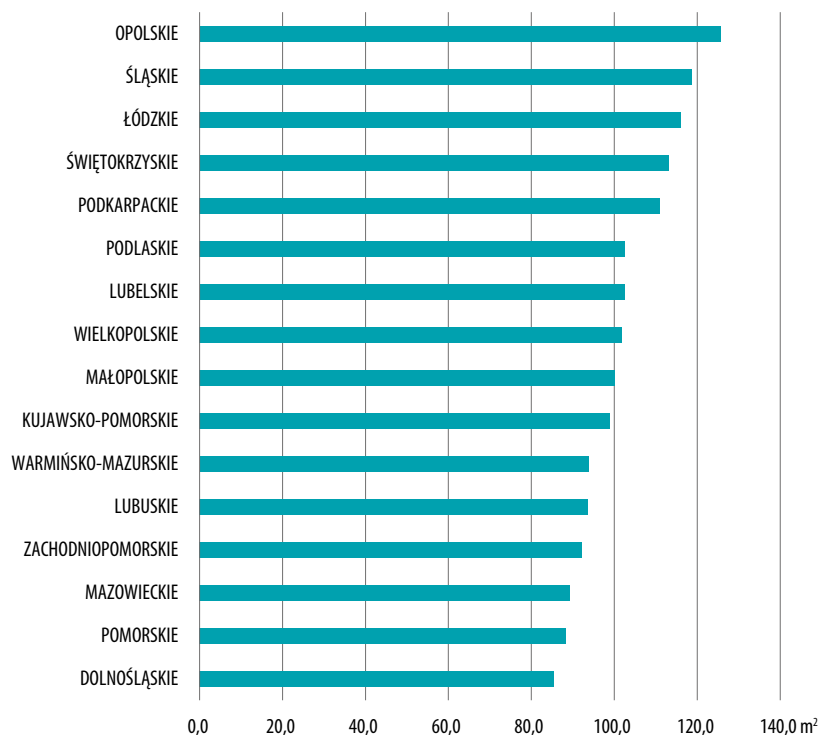
W Polsce nieznaczny udział w oddanych do użytku lokalach mieszkalnych miały mieszkania komunalne, których w latach 2013–2017 przybyło 9,5 tys. W 2017 r. nastąpił spadek (o 22,7%) liczby oddanych mieszkań tego typu w porównaniu z 2013 r. W 45% powiatów nie wybudowano ani jednego mieszkania komunalnego. W badanym okresie w województwie mazowieckim oddano do użytku najwięcej mieszkań komunalnych (22,2%), przy znacznie mniejszym udziale województw zachodniopomorskiego (9,6%) i śląskiego (9,4%). W województwie mazowieckim znaczny udział w oddanych do użytku mieszkaniach spółdzielczych miała Warszawa (41,1%), wyraźnie mniejszy Siedlce (13%). W województwie zachodniopomorskim najwięcej mieszkań komunalnych oddano do użytku w powiatach goleniowskim i kołobrzeskim, odpowiednio: 14,5% i 14,4%, w śląskim w Katowicach (12,4%) i powiecie zawierciańskim (12%). W województwie opolskim w ciągu pięciu lat wybudowano zaledwie 10 mieszkań komunalnych. Niski przyrost takich mieszkań odnotowano także w województwach podkarpackim i lubuskim (po 1,6%).

W latach 2013–2017 oddano do użytku nieco ponad 7 tys. mieszkań społecznych czynszowych, które wybudowano w 66 powiatach w Polsce. Średnio każdego roku budowano 1,4 tys. takich mieszkań. Najwięcej mieszkań TBS oddano do użytku w województwie dolnośląskim (prawie 30% udział w Polsce), w którym pod tym względem przeważał Wrocław (76,7%). W województwie kujawsko-pomorskim (z udziałem 12,9%) najwięcej mieszkań społecznych czynszowych wybudowano w Toruniu (43,4%) i Bydgoszczy (24,6%), a w pomorskim (udział 7,8%) znaczny udział miał Gdańsk (84,1%). Budownictwo TBS najmniejsze znaczenie miało w województwie lubuskim (udział 0,8%), gdzie jedynie w 2014 r. wybudowano 60 takich mieszkań. W województwie warmińsko-mazurskim w ciągu pięciu lat oddano do użytku zaledwie 76 mieszkań społecznych czynszowych, a w podlaskim 107.

Najniższy udział w ogólnej liczbie oddanych w kraju lokali dotyczył mieszkań zakładowych (0,3%), których w ciągu pięciu lat wybudowano mniej niż 2 tys. Jeszcze w 2013 r. wybudowano 442 mieszkania zakładowe, lecz już w 2017 r. oddano ich do użytku o 67% mniej. W badanym okresie mieszkania tego typu wybudowano w 130 powiatach. Najwięcej mieszkań zakładowych oddano do użytku w województwie lubuskim (14,9%), nieco mniej w mazowieckim (14,7%) i warmińsko-mazurskim (11,1%). W województwie lubuskim znaczny udział w oddanych do użytku mieszkań zakładowych miały powiaty zielonogórski (33,6%) i międzyrzecki (25%). W województwie mazowieckim większość mieszkań tego typu została oddana do użytku w Warszawie (83%) oraz powiecie biało-brzeskim (12,2%). W województwie warmińsko-mazurskim znaczny udział w tym zakresie miały powiaty giżycki (37,3%) i lidzbarski (19%). W województwie opolskim w ciągu pięciu lat oddano do użytku tylko 1 mieszkanie zakładowe, w podlaskim 2, a w świętokrzyskim 9.

Wykres 21.
Chart 21.

Przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego do użytku mieszkania w latach 2013–2017
Average useful floor area of dwelling completed in 2013–2017

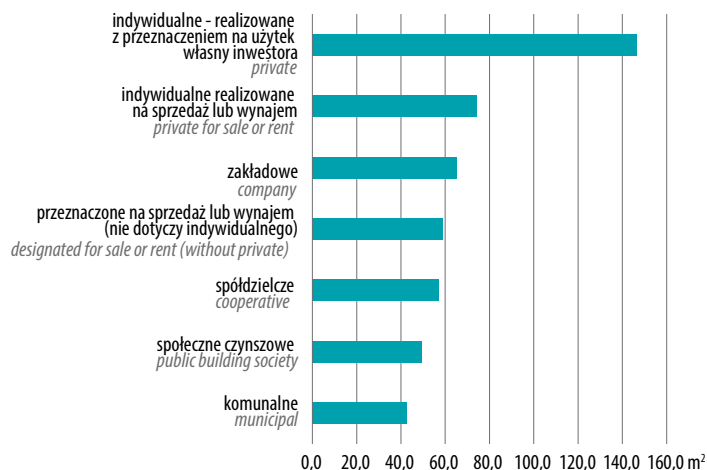


Przez **powierzchnię użytkową mieszkania** rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu lub budynku mieszkalnym, w którym znajduje się tylko jedno mieszkanie, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców. Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z późniejszymi zmianami).

W latach 2013–2017 w Polsce przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego do użytku mieszkania wyniosła 98,1 m². W 2017 r. zmalała o 1,8 m² w stosunku do roku poprzedniego i o 11,9 m² w relacji do 2013 r. w badanym okresie, w województwie opolskim (ze wskaźnikiem 125,6 m²) wybudowano mieszkania o przeciętnej powierzchni użytkowej znacznie odbiegającej od przeciętnej dla Polski. Kolejne województwa stanowiły: śląskie (przeciętna 118,8 m²) i łódzkie (116,1 m²). W województwie dolnośląskim przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego do użytku mieszkania nie przekraczała przeciętnej dla Polski (wyniosła 85,4 m²), podobnie jak w pomorskim (88,4 m²) i mazowieckim (89,4 m²).

Wykres 22. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytku według form własności w latach 2013–2017

Chart 22. Average useful floor area of dwelling completed by forms of construction in 2013–2017



W latach 2013–2017 inwestorzy indywidualni budowali mieszkania o najwyższej przeciętnej powierzchni użytkowej, z przeznaczeniem na użytek własny ($146,7 \text{ m}^2$). W 2017 r. przeciętna powierzchnia użytkowa oddanego do użytku tego rodzaju mieszkania wyniosła $145,1 \text{ m}^2$ i była o $0,7 \text{ m}^2$ mniejsza niż w roku poprzednim i o $3,4 \text{ m}^2$ mniejsza w porównaniu do 2013 r. Duże mieszkania inwestorzy indywidualni oddawali do użytku w województwach: podlaskim ($158,1 \text{ m}^2$), opolskim ($156,1 \text{ m}^2$) i pomorskim ($153,7 \text{ m}^2$), a stosunkowo małe w lubuskim ($133,5 \text{ m}^2$, przy czym w Gorzowie Wielkopolskim średnia sięgała $147,8 \text{ m}^2$), świętokrzyskim ($135,3 \text{ m}^2$, gdzie w powiecie kazimierskim było to $163,4 \text{ m}^2$) oraz kujawsko-pomorskim ($135,8 \text{ m}^2$, przy czym w Bydgoszczy średnia wynosiła $164,1 \text{ m}^2$, a w Toruniu $157,8 \text{ m}^2$). W województwie podlaskim znaczną przeciętną powierzchnią użytkową miały domy wybudowane w Suwałkach ($188,4 \text{ m}^2$), Białymstoku ($184,8 \text{ m}^2$) i powiecie zambrowskim ($179,5 \text{ m}^2$), a relatywnie małą w powiecie hajnowskim ($124,5 \text{ m}^2$) czy sejneńskim ($134,7 \text{ m}^2$). W województwie opolskim dużą przeciętną powierzchnią oddanych do użytku mieszkań wyróżniały się powiaty: krapkowicki ($182,7 \text{ m}^2$) i strzelecki ($171,1 \text{ m}^2$), a niską powiaty oleski ($139,3 \text{ m}^2$) i brzeski ($140,6 \text{ m}^2$). Największe mieszkania w województwie pomorskim oddawano do użytku w Sopocie (średnia $182,6 \text{ m}^2$), Gdańsku ($176,2 \text{ m}^2$) czy Słupsku ($170,1 \text{ m}^2$). W powiecie kwidzińskim (średnia $135,9 \text{ m}^2$) i kościerskim ($140,0 \text{ m}^2$) były to głównie domy jednorodzinne.

Mieszkania budowane indywidualnie na sprzedaż lub wynajem miały prawie o połowę mniejszą przeciętną powierzchnią użytkową (przeciętna $74,1 \text{ m}^2$) od budowanych na użytek własny inwestora. W 2017 r. średnia powierzchnia użytkowa tych pierwszych wynosiła $76,0 \text{ m}^2$ i wzrosła o $0,9 \text{ m}^2$ w stosunku do poprzedniego roku, a w porównaniu do 2013 r. o $4,4 \text{ m}^2$. Najwyższą przeciętną powierzchnią użytkową, odbiegającą od przeciętnej dla Polski, miały mieszkania tego typu oddane do użytku w województwach: podlaskim ($104,8 \text{ m}^2$, a w Białymstoku $132,5 \text{ m}^2$), śląskim ($83,1 \text{ m}^2$) i wielkopolskim ($82,0 \text{ m}^2$). W województwie podlaskim przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wybudowanego na sprzedaż lub wynajem była o ponad 30 m^2 większa od przeciętnej dla Polski. W województwie śląskim, w Siemianowicach Śląskich, przeciętna powierzchnia oddanych do użytku domów wynosiła $141,9 \text{ m}^2$, w powiecie częstochowskim $139,0 \text{ m}^2$, a w pozostałych powiatach przeciętna sięgała od $51,5 \text{ m}^2$ do $138,2 \text{ m}^2$. W województwie wielkopolskim odznaczał się pod tym względem powiat kaliski (przeciętna $130,4 \text{ m}^2$) i Konin ($125,1 \text{ m}^2$). W niektórych powiatach przeciętna powierzchnia użytkowa przekraczała zarówno wskaźniki dla województwa, jak i kraju. W województwie podkarpackim wyróżniały się powiaty łańcucki ($144,4 \text{ m}^2$) i jasielski ($142,2 \text{ m}^2$), w lubelskim opolski ($135,0 \text{ m}^2$) czy świdnicki ($116,3 \text{ m}^2$). W województwie świętokrzyskim duże domy wybudowano w powiecie sandomierskim ($164,0 \text{ m}^2$), koneckim ($162,3 \text{ m}^2$) czy kazimierskim

(157,0 m²). W wielu powiatach przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania była jednakże nawet o ponad 25 m² mniejsza od przeciętnej wojewódzkiej. W województwie podkarpackim (średnia 59,8 m²), lubelskim (62,2 m²) czy świętokrzyskim (64,9 m²), oddawano do użytku mieszkania budowane przez osoby fizyczne na sprzedaż i wynajem, które miały mniejsze powierzchnie od przeciętnej dla Polski.

Mieszkania wybudowane przez deweloperów, z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, w latach 2013–2017 miały średnio 59,1 m² powierzchni użytkowej. W poszczególnych województwach ich przeciętna powierzchnia użytkowa była zbliżona i mieściła się w granicach 55 m²–67,9 m². Na poziomie powiatów występowały przeciętne wyższe od krajowej i wojewódzkich. W województwie śląskim (średnia 67,9 m²) w powiecie żywieckim oddano do użytku mieszkania wybudowane przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem, których przeciętna powierzchnia użytkowa sięgała 142,1 m², w województwie lubelskim (średnia 57,5 m²) w powiecie lubelskim wynosiła 143,7 m², a w województwie lubuskim (przeciętna 58,3 m²) w powiecie międzyrzeckim sięgała 139,6 m². Najmniejsze mieszkania tego rodzaju oddawano do użytku w województwie warmińsko-mazurskim (55,0 m²), w którym różnice między powiatami w porównaniu do średniej wojewódzkiej były niewielkie.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania spółdzielczego oddanego do użytku w latach 2013–2017 wynosiła 57,0 m². Najwyższa była w 2013 r. i sięgała 58,1 m², a najniższa w 2016 r. (55,7 m²). Wśród województw jedynie śląskie (66,2 m²) odnotowało przeciętną powierzchnię mieszkania spółdzielczego o 9,2 m² większą od przeciętnej dla Polski. Na wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej wpływały miasta powiatowe, jak Ruda Śląska (68,4 m²) czy Katowice (66,7 m²). Niższa od przeciętnej dla Polski powierzchnia użytkowa mieszkań spółdzielczych oddanych do użytku wystąpiła w województwie lubuskim (50,2 m²), gdzie mieszkania tego typu wybudowano jedynie w Zielonej Górze (50,7 m²) i Gorzowie Wielkopolskim (50,1 m²).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania zakładowego oddanego do użytku w latach 2013–2017 wynosiła 65,5 m². W 2017 r. sięgała 76,3 m² i była o 13,1 m² większa niż w roku poprzednim, a w stosunku do 2013 r. wzrosła o 6,3 m². W badanym okresie znacznie odbiegała od przeciętnej dla Polski w województwie świętokrzyskim, w którym wyniosła 135,2 m², śląskim (114,6 m²) i małopolskim (90,2 m²), podczas gdy w mazowieckim sięgała tylko 55,0 m², w podkarpackim 56,4 m², a w pomorskim 57,7 m². Towarzystwa budownictwa społecznego w ciągu badanych pięciu lat oddały do użytku mieszkania o przeciętnej powierzchni użytkowej 49,5 m². W badanym okresie mieszkanie społeczne czynszowe o najwyższej przeciętnej powierzchni użytkowej oddano w 2016 r. (50,8 m²), a najniższą przeciętną odnotowano w 2015 r. (47,7 m²). Największe mieszkania społeczne czynszowe wybudowano w województwie opolskim i Opolu (60 m²). Najniższą przeciętną powierzchnię użytkową miały mieszkania społeczne czynszowe oddane do użytku w województwie lubelskim (46,9 m²). Wybudowano je w powiecie biłgorajskim (53,1 m²), Zamościu (50,0 m²), Chełmie (48,5 m²) i Lublinie (42,9 m²).

W latach 2013–2017, w Polsce najniższą przeciętną powierzchnią użytkową charakteryzowały się mieszkania komunalne (42,5 m²). Przeciętna powierzchnia użytkowa tego rodzaju mieszkania, które oddano do użytku w badanym okresie, utrzymywała się na podobnym poziomie w poszczególnych latach i mieściła w przedziale od 41,0 m² do 43,4 m². W województwie podlaskim (46,1 m²) oddane do użytku mieszkania komunalne miało przeciętnie o 3,6 m² większą powierzchnię użytkową od przeciętnej dla Polski. Te o największej powierzchni budowano w Łomży (51,6 m²), powiecie hajnowskim (48,0 m²) czy grajewskim (47,6 m²), a najmniejsze powstały w powiecie zambrowskim (35,0 m²). Wśród województw najmniejsze mieszkania komunalne oddawano do użytku w województwie opolskim (34,2 m²), szczególnie w powiatach kędzierzyńsko-kozielskim (38,0 m²) i opolskim (31,7 m²).

2.4. Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy

2.4. Households waiting for residential premises rental from gmina

Przez **gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy** rozumie się gospodarstwa domowe spełniające wymogi zawarte w uchwale rady gminy określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 21 ust. 3). Dotyczy to również gospodarstw domowych oczekujących na lokal socjalny, a także uprawnionych do otrzymania tego typu lokalu na mocy eksmisyjnego wyroku sądowego (bez gospodarstw domowych oczekujących na lokale zamienne i pomieszczenia tymczasowe).

W 2017 r. w Polsce odnotowano 154,2 tys. gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych od gmin. Wśród nich większość stanowiły gospodarstwa oczekujące na lokale socjalne (58,6%), z przeważającym udziałem oczekujących na najem lokali w ramach wyroków eksmisyjnych (59,3%). W ciągu czterech lat na przyznanie lokalu socjalnego oczekiwało średnio prawie 92,2 tys. gospodarstw domowych, przy czym większość z nich stanowiły gospodarstwa z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym (63,3%).

Tabela 5.
Table 5.

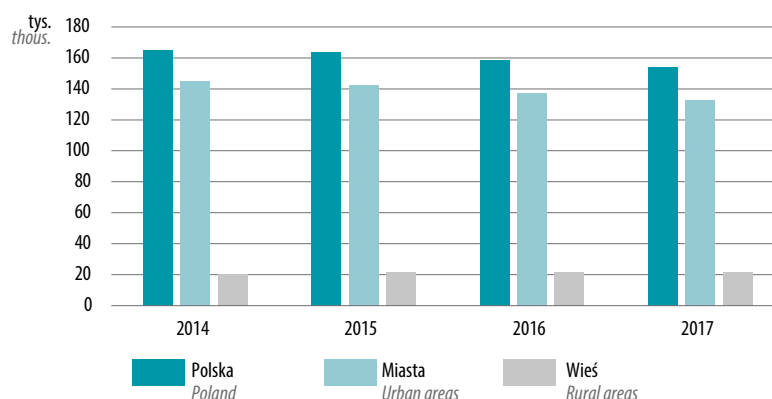
Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy w 2017 r.
Households waiting for residential premises rental from gmina in 2017

Wyszczególnienie <i>Specification</i>	Ogółem <i>Total</i>	Na mieszkania komunalne <i>For municipal dwellings</i>	Na lokale socjalne <i>For social premises</i>	
			razem <i>total</i>	w tym w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych <i>of which under execution of eviction sentences</i>
w liczbach bezwzględnych <i>in absolute numbers</i>				
POLSKA <i>POLAND</i>	154182	63864	90318	53579
Miasto <i>Urban areas</i>	132408	50166	82242	52312
Wieś <i>Rural areas</i>	21774	13698	8076	1267

Najwięcej gospodarstw domowych, które ubiegały się w 2017 r. o lokal mieszkalny od gminy, było w miastach (85,9%), gdzie większość stanowiły gospodarstwa uprawnione do lokali socjalnych (62,1%). Wśród nich przeważający udział (63,6%) miały gospodarstwa uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na mocy eksmisyjnego wyroku sądowego. Na wsi, udział gospodarstw domowych oczekujących na lokal socjalny od gminy w ogólnej liczbie gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny, wynosił 37,1% (w tym 15,7% stanowiły gospodarstwa oczekujące na najem lokali w ramach wyroku eksmisyjnego).

Wykres 23.
Chart 23.

Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gmin
Households waiting for residential premises rental from gmina



Liczba gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny od gminy w 2017 r. zmniejszyła się o 3% w stosunku do roku poprzedniego, a w porównaniu do 2014 r. spadek wyniósł 6,7%. Biorąc pod uwagę gospodarstwa domowe oczekujące na lokale socjalne z zasobu gminy, w porównaniu do roku poprzedniego ich liczba zmniejszyła się o 4,8%, a w stosunku do 2014 r. były na takim samym poziomie. Odnotowano spadek liczby gospodarstw domowych oczekujących na lokal socjalny z tytułu prawomocnego wyroku eksmisyjnego, zarówno w stosunku do 2016, jak i 2014 r. (odpowiednio o 9,6% i o 9,5%).

Tabela 6.

Mieszkania komunalne oddane do użytku i gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy według województw

Table 6.

Municipal dwellings completed and households waiting for rent of residential premises from gmina by voivodships

Wyszczególnienie <i>Specification</i>	Mieszkania komunalne oddane w latach 2013–2017 <i>Municipal dwellings completed in 2013–2017</i>	Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy (stan w dniu 31 XII 2017 r.) <i>Households waiting for residential premises from gmina (as of 31 XII 2017)</i>
POLSKA <i>POLAND</i>	9542	154182
Dolnośląskie	751	16979
Kujawsko-pomorskie	758	9179
Lubelskie	419	3470
Lubuskie	151	4629
Łódzkie	328	14992
Małopolskie	440	5571
Mazowieckie	2123	14343
Opolskie	10	3845
Podkarpackie	150	3308
Podlaskie	420	1856
Pomorskie	826	12145
Śląskie	900	33634

Tabela 6.

Mieszkania komunalne oddane do użytku i gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy według województw (dok.)

Table 6.

Municipal dwellings completed and households waiting for rent of residential premises from gmina (cont.)

Wyszczególnienie <i>Specification</i>	Mieszkania komunalne oddane w latach 2013–2017 <i>Municipal dwellings completed in 2013–2017</i>	Gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali mieszkalnych od gminy (stan w dniu 31 XII 2017 r.) <i>Households waiting for residential premises from gmina (as of 31 XII 2017)</i>
Świętokrzyskie	247	3613
Warmińsko-mazurskie	346	5777
Wielkopolskie	756	10221
Zachodniopomorskie	917	10620

Na podstawie porównania liczby gospodarstw domowych oczekujących na najem lokali mieszkalnych od gmin i liczby mieszkań komunalnych oddanych do użytku w latach 2013–2017 można stwierdzić, że efekty budownictwa komunalnego w małym stopniu pokrywały zapotrzebowanie na tego rodzaju mieszkania. W województwie śląskim, dla którego odnotowano najwyższy udział gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny od gminy, na jedno oddane do użytku w badanym okresie mieszkanie komunalne przypadało 37 gospodarstw domowych. W województwie opolskim, które miało znacznie niższy udział w gospodarstwach tego typu (2,5%) niż śląskie, na nowe mieszkanie komunalne przypadało aż 385 oczekujących na najem lokalu mieszkalnego od gminy. Znacznie korzystniejszą sytuację odnotowano w województwie podlaskim, w którym na jedno oddane do użytku w badanym okresie mieszkanie komunalne przypadały 4 gospodarstwa oczekujące na najem lokalu mieszkalnego od gmin (w województwie mazowieckim 7 a w lubelskim 8).

W 2017 r. największy udział w liczbie gospodarstw oczekujących na lokale mieszkalne od gmin w Polsce, miało województwo śląskie (21,8%), gdzie większość z gospodarstw spełniających wymogi zawarte w uchwałach rad gmin, oczekiwało na lokale socjalne (55,3%). Wśród nich przeważały gospodarstwa uprawnione do otrzymania lokalu na mocy eksmisyjnego wyroku sądowego (80,8%). W województwie śląskim prawie 97% gospodarstw uprawnionych do lokali mieszkalnych odnotowano w miastach. Znaczny udział miały gospodarstwa oczekujące na lokale mieszkalne od gmin w: Katowicach (9,1%), Gliwicach (8%) i Siemianowicach Śląskich (6,8%). Mniejszy udział niż województwo śląskie, w ogólnej liczbie gospodarstw oczekujących na lokale mieszkalne od gmin, charakteryzowały województwa: dolnośląskie (11,0%), łódzkie (9,7%) i mazowieckie (9,3%). W województwie dolnośląskim pod tym względem wyróżniał się Wrocław (z udziałem 21,6%) oraz powiat kłodzki (7,3%). W województwie łódzkim również przeważały gospodarstwa domowe oczekujące na lokale mieszkalne od gmin w miastach (93,2%). Największym udziałem wśród nich odznaczały się gospodarstwa z Łodzi (59,7%). W województwie mazowieckim gospodarstwa oczekujące na lokale mieszkalne od gmin występowały przeważnie w miastach (udział 87,0%), przy czym najwięcej z nich znajdowało się w Warszawie (33,4%). Z kolei niski udział gospodarstw domowych oczekujących na lokal mieszkalny od gminy wystąpił w województwach podlaskim (1,2%), podkarpackim (2,1%), lubelskim i świętokrzyskim (po 2,3%). W wymienionych województwach, jak w kraju, przeważały gospodarstwa domowe oczekujące na najem lokali w miastach, głównie wojewódzkich. Wśród gospodarstw spełniających wymogi zawarte w uchwale rady gminy przeważały oczekujące na lokal socjalny (w podlaskim z udziałem 57,5%, w lubelskim 61,2%, świętokrzyskim 65,7%).

Rozdział 3

Chapter 3

Transakcje kupna/sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkalnych

Purchase/sale transactions on the residential market

Analizując rynek nieruchomości lokali mieszkalnych w Polsce w latach 2013 – 2017 oparto się na danych z badania obrotu nieruchomościami, w którym informacje o transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości pozyskiwane są z 380 powiatów i miast na prawach powiatu. Każdy powiat prowadzi rejestr cen i wartości nieruchomości, w którym zbierane są informacje o transakcjach nieruchomościami. Liczbę transakcji, jej wartość i średnią cenę opisano według formy obrotu, czy transakcja została zawarta na wolnym rynku, w formie sprzedaży bezprzetargowej lub przetargowej, ze względu na położenie lokalu mieszkalnego (czy lokal mieszkalny położony jest w granicach miast, czy poza granicami miast) oraz w podziale na liczbę izb. W latach 2013 – 2017 zaszły znaczne zmiany w sposobie zbierania danych w ramach badania „Obrót nieruchomościami”. W 2013 r. dane były zbierane dwa razy w roku, natomiast w 2017 r. pięć razy (kwartalnie i piąta edycja z danymi za cały rok). Wpłynęło to znacznie na poprawę kompletności opracowywanych wyników.

Przez **transakcję kupna/sprzedaży nieruchomości** rozumie się zbywanie albo nabywanie nieruchomości przez dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości. Kupno/sprzedaż nieruchomości obejmuje transakcje dokonane na wolnym rynku, w wyniku sprzedaży poprzedzonej przetargiem oraz na zasadzie sprzedaży bezprzetargowej. Na wolnym rynku zbywanie nieruchomości następuje w wyniku dobrowolnie zawieranych transakcji pomiędzy kupującymi a sprzedającymi, przy dobrowolnie ustalonej przez nich cenie. Kupujący i sprzedający nie podlegają żadnym ograniczeniom ani przymusowi ze strony podmiotów zewnętrznych (np. władzy publicznej), a warunki transakcji, szczególnie cena, zależą jedynie od ich obopólnej zgody.

Sprzedażą nieruchomości w drodze przetargu zajmują się starostwa powiatowe, w których wykonywane są zadania administracji rządowej dotyczące gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, oraz urzędy gmin i urzędy marszałkowskie, prowadzące gospodarkę nieruchomościami, które stanowią własność jednostek samorządu terytorialnego.

Nieruchomości są zbywane w drodze bezprzetargowej:

- 1) na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu (jest ona poprzednim właścicielem pozbawionym prawa własności tej nieruchomości bądź najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony),
- 2) między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami,
- 3) na rzecz osób fizycznych i osób prawnych, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego,
- 4) w wyniku zamiany lub darowizny,
- 5) na rzecz jej użytkownika wieczystego,
- 6) gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości,
- 7) gdy mają stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji,

- 8) na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona,
- 9) gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a następuje ono na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- 10) na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

Nieruchomości, które stanowią własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą być sprzedawane wyżej wymienionym osobom lub jednostkom z upustem sięgającym aż 95% ceny rynkowej. Podobnie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być zbywane jednostkom samorządu terytorialnego poniżej ceny rynkowej.

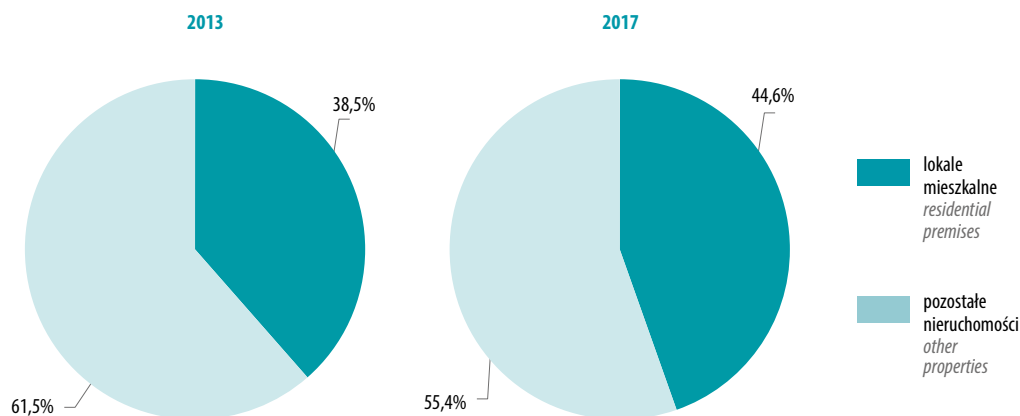
3.1. Struktura transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych

3.1. Structure of purchase/sale transactions of residential premises

W 2013 r. liczba wszystkich transakcji nieruchomościami w Polsce wyniosła 319,5 tys., w tym 39% dotyczyło lokali mieszkalnych. Udział sprzedaży lokali mieszkalnych w sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat wzrósł o 6 p. proc. W 2017 r. liczba zarejestrowanych transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych wyniosła 188,6 tys., co stanowiło 45,0% wszystkich transakcji nieruchomościami.

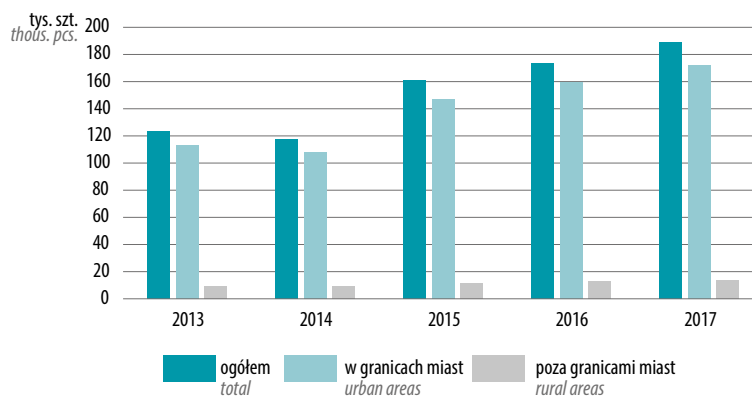
Wykres 24.
Chart 24.

Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości
Quantity structure of purchase/sale transactions of properties



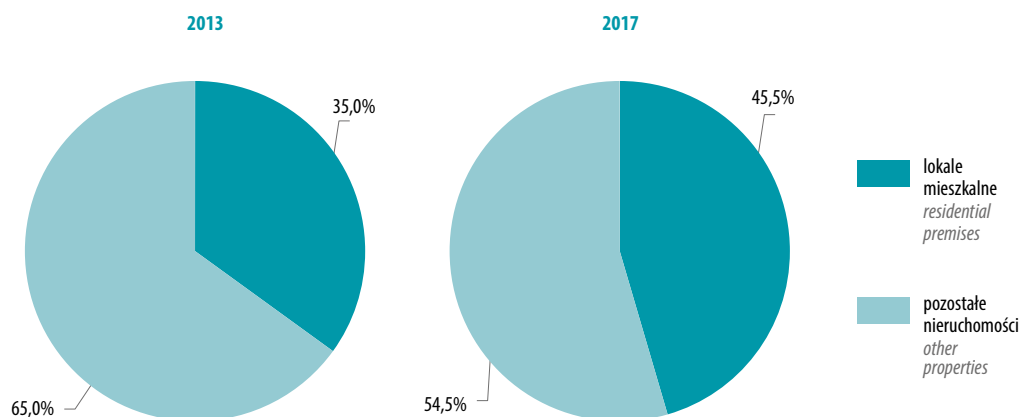
W latach 2013–2017 wystąpił wzrost liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2013 r. 92,1% dotyczyło lokali mieszkalnych położonych w granicach miast, a tylko 7,3% położonych na wsi. W 2017 r. sytuacja była podobna, 92,5% transakcji dotyczyło lokali mieszkalnych położonych w granicach miast, a tylko 7,5% położonych na wsi.

Wykres 25. Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych
 Chart 25. Number of purchase/sale transactions of residential premises



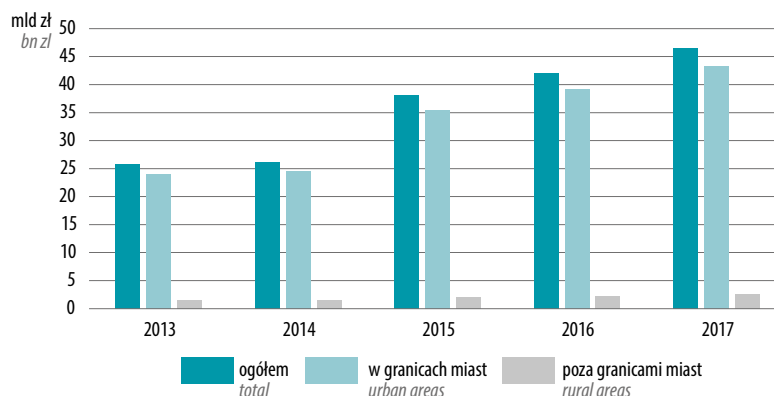
W 2013 r. wartość obrotów lokalami mieszkalnymi wyniosła 25,8 mld zł. Udział wartości lokali mieszkalnych w ciągu 5 lat wzrósł o 10 p. proc. osiągając w 2017 r. wartość 46,5 mld zł, co odpowiadało 45,0% wartości obrotów nieruchomościami ogółem.

Wykres 26. Struktura wartości transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości
 Chart 26. Value structure of purchase/sale transactions of properties



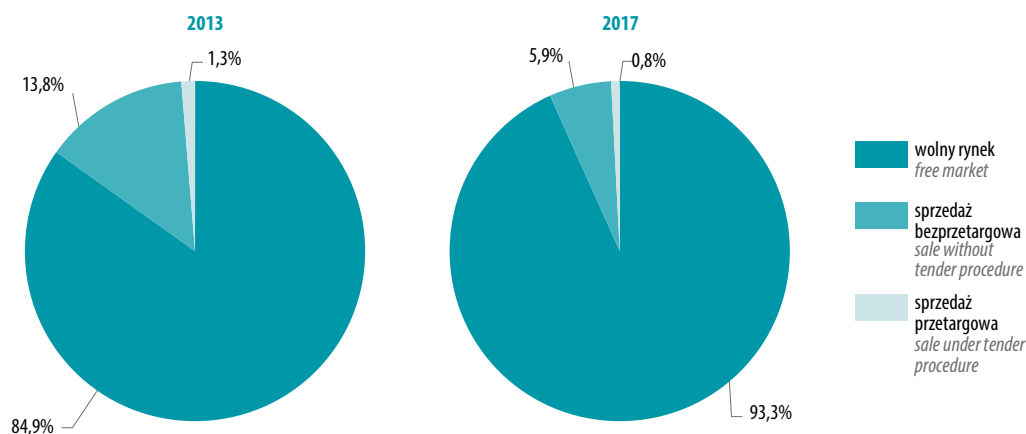
W latach 2013–2017 obserwowano stopniowy wzrost wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych. W 2013 r. i 2017 r. ponad 90% wartości transakcji odnosiło się do lokali mieszkalnych położonych w granicach miast.

Wykres 27. Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych
 Chart 27. Value of purchase/sale transactions of residential premises



W transakcjach lokalami mieszkalnymi dominowały transakcje zawarte na wolnym rynku, których udział w ciągu ostatnich pięciu lat wzrósł o 8,4 p. proc., głównie kosztem sprzedaży bezprzetargowej. Spadła liczba transakcji dotyczących nieruchomości sprzedawanych przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa z upustami, poniżej ceny rynkowej. W 2017 r. udziały sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej lokali mieszkalnych łącznie nie przekroczyły 7% ogółu transakcji na rynkach nieruchomości w Polsce, a udział sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej w wartości transakcji nie przekroczył 3,0%.

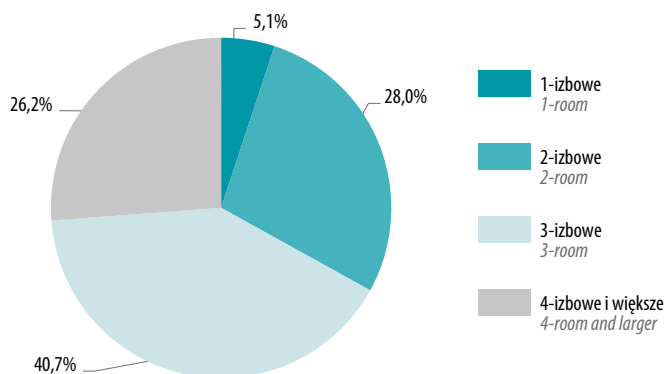
Wykres 28. Struktura liczby transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według formy obrotu
 Chart 28. Quantity structure of purchase/sale transactions of residential premises by turnover form



Biorąc pod uwagę wielkość lokalu mieszkalnego mierzoną liczbą izb można zauważyć prawidłowość, która powtarza się w całym (5-letnim) analizowanym okresie. Najwięcej sprzedawano lokali 3 izbowych, z ponad 40% udziałem w ogólnej liczbie transakcji lokalami. Udział sprzedaży lokali mieszkalnych 2 i 4 izbowych kształtował się na podobnym poziomie, w granicach 25,0%–28,0%. Najmniej sprzedano lokali 1 izbowych, z udziałem wynoszącym 5,0%.

Wykres 29.
Chart 29.

Struktura sprzedaży lokali mieszkalnych według liczby izb w 2017 r.
Sale structure of residential premises by number of rooms in 2017

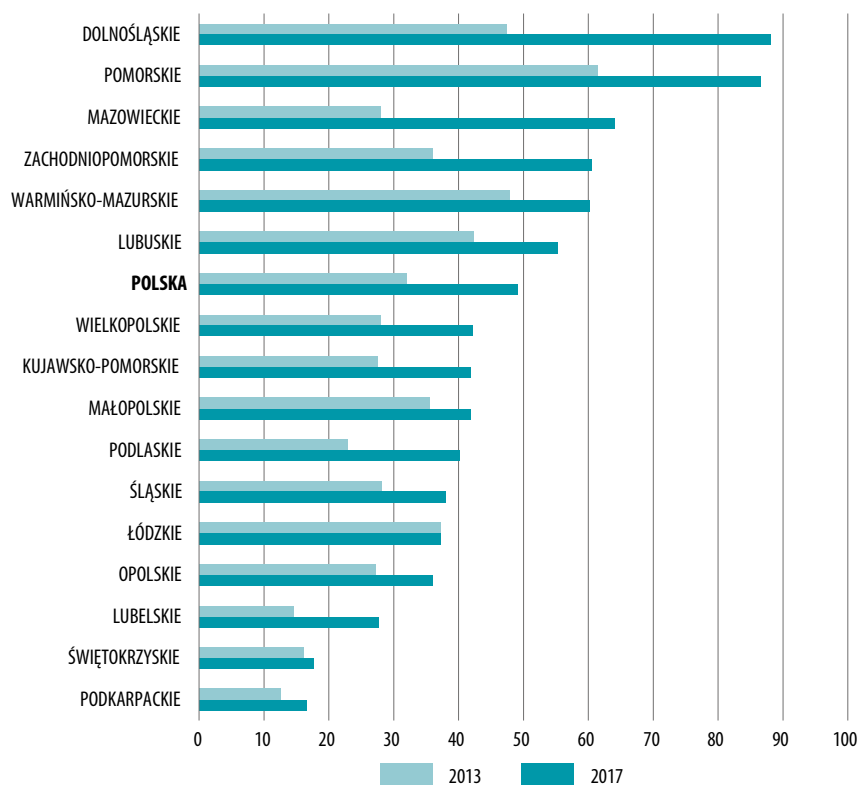


W latach 2013–2017 największe znaczenie w obrocie lokalami mieszkalnymi pod względem liczby zawartych transakcji odgrywały rynki województw: mazowieckiego, dolnośląskiego, pomorskiego i śląskiego. W 2013 r. transakcje kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych zawarte w tych czterech województwach stanowiły aż 45,2% liczby transakcji tego rodzaju lokalami. W przeciągu 5 lat udział tych województw w transakcjach lokalami mieszkalnymi wzrósł o 6,4 p. proc., osiągając w 2017 r. 51,6%. W tych województwach ponad 90% transakcji zawarto w granicach miast. W analizowanych latach najmniej transakcji zawarto w województwach świętokrzyskim, podkarpackim, opolskim i podlaskim. Udział tych czterech województw w rynku krajowym systematycznie spadał, od 8,3% w 2013 r. do 7,5% w 2017 r. Ponad 92% transakcji nieruchomościami położonymi na ich terenie dotyczyło lokali mieszkalnych położonych w granicach miast. Wzrost liczby transakcji w tych województwach wahał się od 7,3% w świętokrzyskim do 74,6% w podlaskim. Różnica między województwami z największą i najmniejszą sprzedażą lokali mieszkalnych, systematycznie pogłębiała się. Województwa z największym rynkiem lokalami mieszkalnymi charakteryzowały się większą dynamikę wzrostu liczby transakcji od województw, w których rynek lokali mieszkalnych pozostawał niewielki.

Pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi na 10 tys. mieszkańców, najwięcej zanotowano ich w województwie dolnośląskim i pomorskim, odpowiednio: 88,0 i 86,5. Województwo mazowieckie, w którym zanotowano najwięcej transakcji lokalami mieszkalnymi, znalazło się na trzecim miejscu ze wskaźnikiem wynoszącym 64,0 transakcje na 10 tys. mieszkańców. Najmniej transakcji w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców zanotowano w województwie podkarpackim, a niewiele mniej w świętokrzyskim odpowiednio: 16,6 i 17,6.

Wykres 30.
Chart 30.

Liczba transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych na 10 tys. ludności
Number of purchase/sale transactions of residential premises per 10 thousand inhabitants



Wśród czterech województw z największą liczbą transakcji lokalami mieszkalnymi, mazowieckie, które znalazło się na pierwszym miejscu w Polsce, było jednocześnie województwem o najwyższym przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu brutto (które w 2017 r. wyniosło w nim 5523,65 zł). Województwo podzielone jest na 42 powiaty, z tego pięć jest miastami na prawach powiatów. Największa jest Warszawa (z liczbą mieszkańców wynoszącą 1764 tys.), której udział w liczbie ludności województwa sięga jednej trzeciej, podczas gdy Radom liczył ponad 200 tys., Płock 120 tys., Siedlce prawie 80 tys., a Ostrołęka ponad 50 tys. W województwie mazowieckim aż 89% transakcji zawarto w miastach, z tego 66,8% przypadało na miasto stołeczne Warszawę (na miejscach 4, 5 i 6 znalazły się: Radom, Płock i Siedlce z udziałami poniżej 3,0%, a Ostrołęka zajęła 16 miejsce. Na miejscach 2 i 3, wyprzedzając miasta na prawach powiatu, znalazły się powiaty wołomiński z udziałem wynoszącym aż 4,5% i pruszkowski (udział 4,3%). W pierwszej dziesiątce powiatów o wysokiej liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi znalazły się również: piaseczyński, legionowski, miński i warszawski zachodni, które tworzą atrakcyjne (położone blisko Warszawy) rynki nieruchomości mieszkalnych, na których ceny lokali są jednak wyraźnie niższe niż w Warszawie. W 2017 r. udział Warszawy wraz z sąsiadującymi z nią dziewięcioma powiatami, które tworzą region warszawski stołeczny, w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w województwie mazowieckim, wyniósł 84,2%. W ciągu 5 lat od 2013 r. udział stolicy w rynku lokali mieszkalnych wzrósł o 14,3 p. proc. a w regionie warszawskim stołecznym, o 6,0 p. proc.

Województwo dolnośląskie, drugie pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi, w 2017 r. zamieszkiwało 2,9 mln ludzi. Znalazło się ono na drugim miejscu pod względem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, które wyniosło 4654,51 zł. Na dzień 31 grudnia 2017 r. w stolicy województwa dolnośląskiego, mieście Wrocławiu, mieszkało 638,6 tys. ludzi, co stanowiło 22,0% ludności woje-

wództwa. Wrocław, chociaż nie miał tak dużego udziału w rynku wojewódzkim jak Warszawa, to w ciągu 5 lat jego udział w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi wzrósł o 14,7 p. proc., osiągając w 2017 r. (prawie 50% udział). Udział w rynku każdego z pozostałych powiatów nie przekraczał 4,5%. Na trzecim i czwartym miejscu znalazły się powiat wrocławski (4,5% udział) i świdnicki (4,4%), które odznaczają się bardzo wysokim przeciętnym wynagrodzeniem brutto (odpowiednio 7 i 10 miejsce w województwie). Na liczbę transakcji w powiecie wrocławskim miało wpływ sąsiedztwo ze stolicą województwa, które oba powiaty czyni atrakcyjnymi pod względem położenia ekonomicznego.

Trzecim województwem pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi było pomorskie (trzecie w kraju, biorąc pod uwagę także przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto). Udział Gdańska w rynku lokali mieszkalnych województwa w liczbie transakcji w ciągu 5 lat zmalał o 3,3 p. proc., pomimo tego, że liczba transakcji wzrosła o ponad 2 tys. (o 32,5%). Spadek udziału stolicy województwa nastąpił głównie na rzecz powiatów: kartuskiego, słupskiego, tczewskiego i miasta Sopot, gdzie udział transakcji wzrósł w każdym o ponad 1 p. proc. Miasto Gdańsk, Gdynia i Sopot tworzą aglomerację trójmiejską. W 2017 r. udział Trójmiasta w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi województwa wyniósł ponad 60%, przy czym duży udział miały także powiaty wejherowski (7,4%), miasto Słupsk (4,9%) i powiat gdański (4,2%), w pozostałych powiatach udział nie przekraczał 3,0%. Tak duży udział w rynku powiat wejherowski i gdański osiągnęły dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu z Trójmiastem, które stanowi jeden z głównych w Polsce obszarów metropolitalnych. Generalnie, miasta i powiaty, w których koncentrowało się budownictwo mieszkaniowe, stanowiły jednocześnie główne rynki nieruchomości. Można zatem mówić o wzajemnym oddziaływaniu budownictwa mieszkaniowego i rynków nieruchomości, jako „maszynie wzrostu” obszarów metropolitalnych.

Rynek województwa śląskiego, które znalazło się na czwartym miejscu pod względem liczby transakcji lokalami mieszkalnymi, różni się znacznie od powyżej omówionych województw. Województwo, z liczbą ludności wynoszącą 4,5 mln, znalazło się na 2 miejscu w kraju, a pod względem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, wynoszącego 4481,57 zł, na miejscu czwartym. Na 36 powiatów w województwie śląskim, 19 stanowią miasta na prawach powiatów. W 2017 r. na Katowice przypadało 9,0% liczby transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku województwa. Jest to najniższy wskaźnik w kraju dotyczący miast wojewódzkich. Brak dominującej pozycji stolicy województwa jest rekompensowany przez pozostałe miasta województwa, jak: Zabrze, Gliwice i Bytom, które charakteryzował zbliżony udział w rynku do Katowic. Udział wszystkich miast na prawach powiatu w transakcjach lokalami mieszkalnymi w województwie śląskim wyniósł 69,7%.

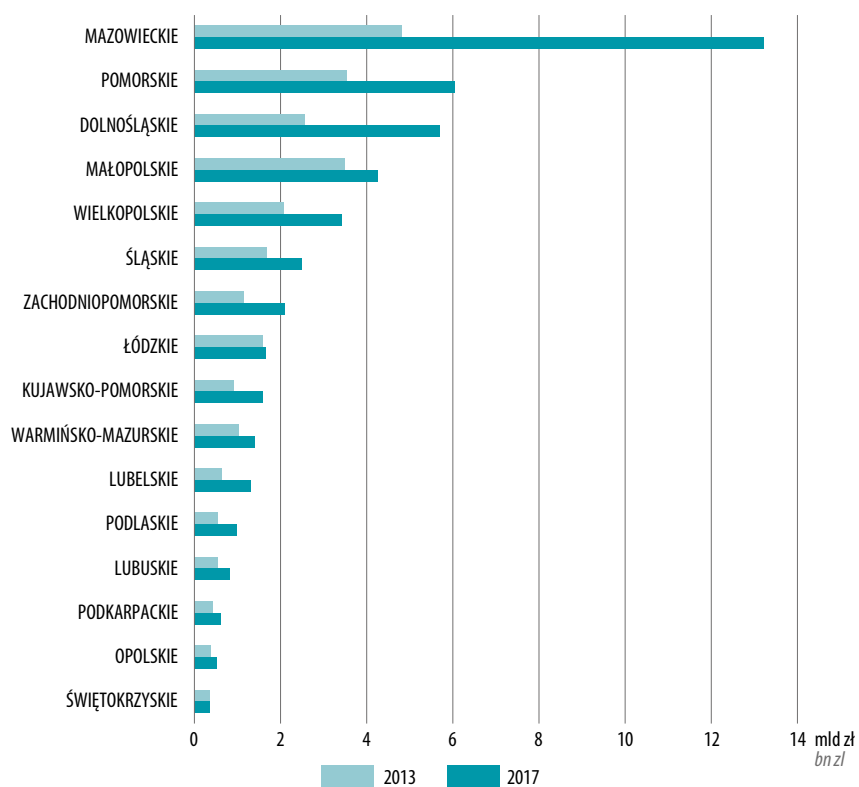
Tabela 7. Udział miast wojewódzkich w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi w rynkach wojewódzkich
 Table 7. Share of voivodship cities in the number of transactions of residential premises in the voivodship markets

Województwa Voivodships	Miasta Cities	Udział miast w rynku wojewódzkim w % Share of cities in the voivodship market in%	
		2013	2017
Dolnośląskie	Wrocław	34,5	49,2
Kujawsko-pomorskie	Bydgoszcz/Toruń	52,6	51,6
Lubelskie	Lublin	56,1	57,9
Lubuskie	Gorzów Wlk./Zielona Góra	42,0	44,6
Łódzkie	Łódź	74,8	65,3
Małopolskie	Kraków	82,5	74,6
Mazowieckie	Warszawa	52,5	66,8
Opolskie	Opole	30,6	29,1
Podkarpackie	Rzeszów	38,9	30,8
Podlaskie	Białystok	61,5	66,0
Pomorskie	Gdańsk	46,8	43,5
Śląskie	Katowice	6,7	9,0
Świętokrzyskie	Kielce	72,5	63,3
Warmińsko-mazurskie	Olsztyn	29,3	24,9
Wielkopolskie	Poznań	46,3	43,9
Zachodniopomorskie	Szczecin	37,3	39,9

W zakresie wartości transakcji, jak w ilości, rynek lokali mieszkalnych zdominowało województwo mazowieckie z udziałem 28,4%. Duży udział miały też województwa pomorskie i dolnośląskie. Te trzy województwa razem obejmowały 53,7% wartości wszystkich transakcji w Polsce na rynkach lokali mieszkalnych (najmniejszy udział miały zaś województwa: świętokrzyskie, opolskie i podkarpackie, na które łącznie przypadało tylko 3,2% wartości transakcji).

Wykres 31.
Chart 31.

Wartość transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych według województw
Value of purchase/sale transactions of residential premises by voivodships



W 2017 r. w województwie mazowieckim aż 80,0% wartości transakcji lokalami mieszkalnymi dotyczyło Warszawy. W ciągu 5 lat udział stolicy w rynku wojewódzkim wzrósł o 12,2 p. proc, podczas gdy udział żadnego z pozostałych powiatów województwa nie przekraczał 3,5%. Na miejscach od 2 do 5 znalazły się powiaty położone w najbliższym sąsiedztwie stolicy: pruszkowski, wołomiński, piaseczyński i warszawski zachodni, a dopiero na 6 i 7 miejscu miasta na prawach powiatu: Radom i Płock. Dominacja stolicy i ościennych powiatów w wartości transakcji była jeszcze większa niż w liczbie transakcji, co było związane z wysokimi cenami lokali mieszkalnych w Warszawie i jej okolicy. W latach 2013–2017 udział Gdańska w rynku województwa pomorskiego spadł o 2,3 p. proc. do 51,2%. W 2017 r. udział aglomeracji trójmiejskiej w wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych osiągnął prawie 75%. Jest to wskaźnik wyższy o 14 p. proc. od wskaźnika liczby transakcji, co świadczy o wysokich cenach lokali mieszkalnych w Trójmieście. Duży udział w rynku pod względem wartości transakcji miały sąsiadujące bezpośrednio z Trójmiastem powiaty: wejherowski (5,5%), gdański (3,3%) i pucki (3,1%). Słupsk znalazł się dopiero na 7 miejscu z udziałem 2,4%.

Tabela 8. **Udział miast wojewódzkich w wartości transakcji lokalami mieszkalnymi w rynkach wojewódzkich***Table 8. Share of voivodship cities in value of transactions of residential premises in the voivodship markets*

Województwa <i>Voivodships</i>	Miasta <i>Cities</i>	Udział miast w rynku wojewódzkim w % <i>Share of cities in the voivodship market in %</i>	
		2013	2017
Dolnośląskie	Wrocław	53,4	66,6
Kujawsko-pomorskie	Bydgoszcz/Toruń	64,5	63,2
Lubelskie	Lublin	68,3	70,0
Lubuskie	Gorzów Wlk./Zielona Góra	52,1	53,5
Łódzkie	Łódź	80,3	72,7
Małopolskie	Kraków	89,8	82,8
Mazowieckie	Warszawa	67,8	80,0
Opolskie	Opole	43,8	45,7
Podkarpackie	Rzeszów	47,6	41,5
Podlaskie	Białystok	70,0	74,2
Pomorskie	Gdańsk	53,5	51,2
Śląskie	Katowice	8,9	12,2
Świętokrzyskie	Kielce	82,5	74,5
Warmińsko-mazurskie	Olsztyn	39,9	35,3
Wielkopolskie	Poznań	59,4	58,7
Zachodniopomorskie	Szczecin	45,7	48,6

Na wartość transakcji w województwie dolnośląskim, wynoszącą 5,7 mld zł 66,6%, wpłynęło głównie miasto Wrocław. W ciągu 5 analizowanych lat udział stolicy w wartości transakcji kupna/sprzedaży lokali mieszkalnych w województwie dolnośląskim wzrósł o 13,2 p. proc. Wysoki udział miał też powiat wrocławski 5,2% (wzrost o 1 p. proc.), a na miejscach 3 i 4 znalazły się miasta na prawach powiatu: Jelenia Góra (udział 2,8%) i Legnica (2,4%), a na piątym miejscu powiat świdnicki z 2,3% udziałem w rynku województwa (Wałbrzych znalazł się dopiero na 9 miejscu z udziałem 1,5%). Nastąpił wyraźny wzrost wartości transakcji w stolicy województwa oraz sąsiadującym z nią powiecie wrocławskim, podczas gdy w pozostałych miastach na prawach powiatu wartość transakcji lokalami mieszkalnymi w ciągu ostatnich 5 lat spadła.

3.2. Średnie ceny lokali mieszkalnych

3.2. Average prices of residential premises

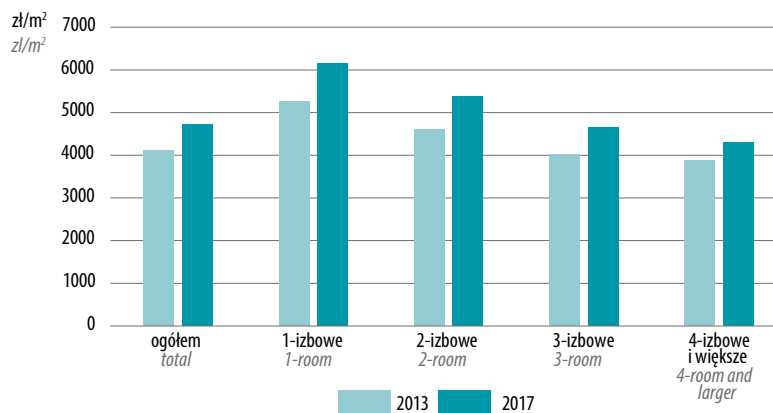
Transakcje lokalami mieszkalnymi przeprowadzane są na wolnym rynku, w sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej. W sprzedaży przetargowej i bezprzetargowej sprzedawane są lokale mieszkalne należące do Jednostek Samorządu Terytorialnego lub Skarbu Państwa. W sprzedaży przetargowej czynnikiem wpływającym na cenę jest licytacja, która może ją zniekształcać. W sprzedaży bezprzetargowej lokale mieszkalne sprzedawane są po preferencyjnych cenach ze znacznymi upustami, co również zniekształca ceny. W dalszej analizie uwzględniono więc tylko transakcje i ceny z wolnego rynku.

W 2013 r. w Polsce średnia cena 1 m² lokalu mieszkalnego na wolnym rynku wyniosła 4105 zł, a w 2017 r. 4731 zł. Można zauważyć znaczne różnice w cenach pomiędzy lokalami mieszkalnymi położonymi w mieście i poza granicami miast. W 2013 r. za tego typu lokale w mieście trzeba było zapłacić 4201 zł/m² i 3090 zł/m² na wsi, w 2017 r. odpowiednio 4867 zł/m² i 3165 zł/m². Średnie ceny 1 m² lokali mieszkalnych na wolnym rynku zależały również od wielkości lokalu mieszkalnego. Widać wyraźną prawidłowość, że najwyższe ceny osiągały lokale 1 izbowe, a najniższe 4 izbowe. Różnica w cenie 1 m² lokalu 1 izbowego

i 4 izbowego wyniosła 1371 zł w 2013 r. i 1859 zł w 2017 r. W dalszym ciągu większy popyt jest zatem na mniejsze lokale, co ma wpływ na samą cenę jak i na jej dynamikę.

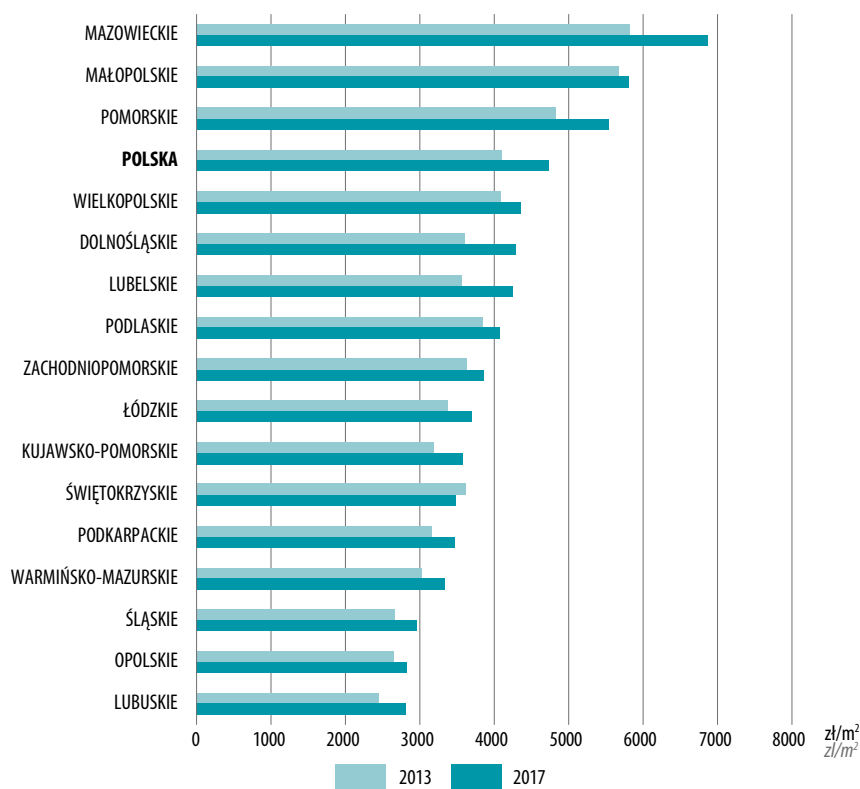
Wykres 32.
Chart 32.

Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według liczby izb
Average price per 1 m² of residential premises sold on the free market by number of rooms



W 2013 r. najwyższe ceny lokalami mieszkalnymi na wolnym rynku zanotowano w województwie mazowieckim (5826 zł/m²), małopolskim (5679 zł/m²) i pomorskim (4829 zł/m²), które były wyższe od średniej krajowej wynoszącej 4105 zł/m². Najmniej za 1 m² lokalu trzeba było zapłacić w województwie lubuskim (2443 zł), opolskim (2650 zł) i śląskim (2659 zł).

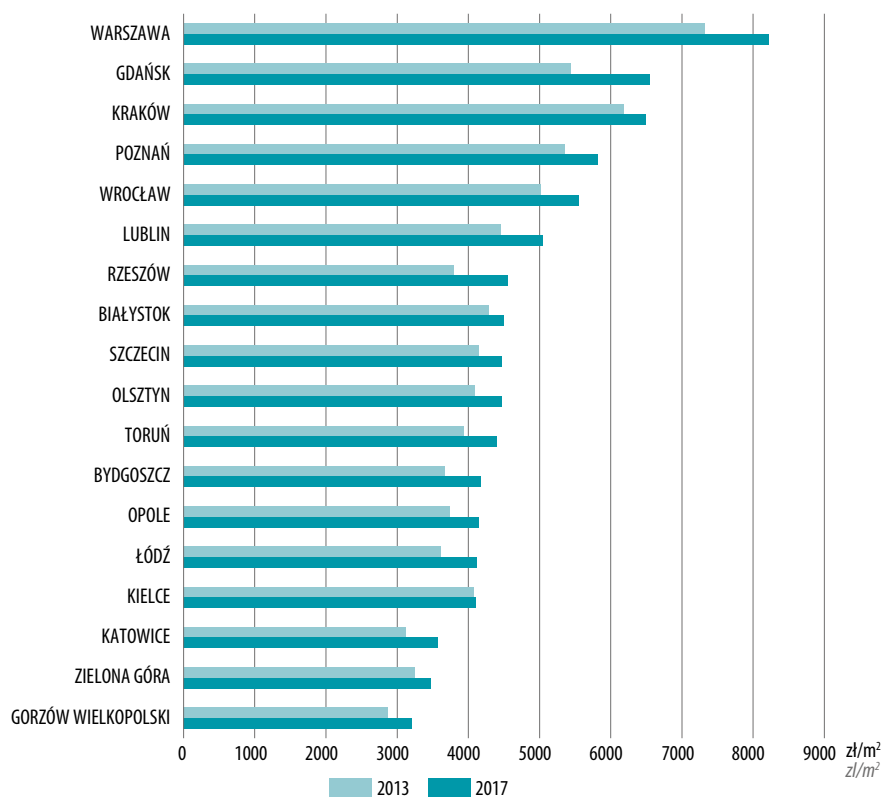
Wykres 33. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według województw
 Chart 33. Average price per 1 m² of residential premises sold on the free market by voivodships



W 2017 r. najwyższe ceny lokali mieszkalnych na wolnym rynku odnotowano w województwie mazowieckim (6869 zł/m²), małopolskim (5804 zł/m²) i pomorskim (5534 zł/m²), które były wyższe od średniej krajowej wynoszącej 4731 zł/m². Najmniej za 1 m² lokalu trzeba było zapłacić w województwie lubuskim (2812 zł), opolskim (2825 zł) i śląskim (2965 zł). W miastach wojewódzkich, pod względem ceny 1 m², sytuacja była zbliżona do rozkładu cen w województwach. W 2013 r. najwyższe ceny lokalami mieszkalnymi na wolnym rynku zanotowano w Warszawie (7316 zł/m²), Krakowie (6181 zł/m²) i Gdańsku (5438 zł/m²). Najmniej za 1 m² lokalu trzeba było zapłacić w Gorzowie Wielkopolskim (2874 zł), Katowicach (3127 zł) i Zielonej Górze (3243 zł).

Wykres 34. Średnia cena za 1 m² lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku w miastach wojewódzkich

Chart 34. Average price per 1 m² of residential premises sold on the free market by voivodship cities



W 2017 r. najwyższe ceny lokali mieszkalnych na wolnym rynku zanotowano w Warszawie (8212 zł/m²), Gdańsku (6553 zł/m²) oraz w Krakowie (6496 zł/m²). Najmniej za 1 m² lokalu trzeba było zapłacić w Gorzowie Wielkopolskim (3205 zł), Zielonej Górze (3479 zł) i Katowicach (3567 zł).

Pomimo wysokich cen lokali mieszkalnych w miastach wojewódzkich, to nie w nich osiągnęły one najwyższą cenę. W pierwszej trzydziestce powiatów i miast na prawach powiatów z najwyższą ceną w Polsce było tylko 11 miast wojewódzkich. Pozostałe 8 powiatów stanowiły ośrodki turystyczne o zasięgu krajowym, w tym 2 miasta na prawach powiatów, 7 powiatów wchodziło w skład regionu stołecznego, a cztery znajdowały się w bezpośrednim sąsiedztwie miast wojewódzkich. W Polsce najwyższe ceny lokali mieszkalnych odnotowano w Sopocie i powiecie tatrzańskim, w powiatach o dużym znaczeniu pod względem turystyki krajowej.

Tabela 9.

Średnia cena lokali mieszkalnych sprzedanych na wolnym rynku według powiatów o najwyższej cenie

Table 9. *Average price of residential premises sold on the free market by powiats with the highest price*

Lp.	Powiaty Powiats	Średnia cena na wolnym rynku w zł/m ² Average price on the free market in zł/m ²	
		2013	2017
1	Powiat m. Sopot	7675	10247
2	Powiat tatrzański	7363	8313
3	Powiat m. Warszawa	7316	8212
4	Powiat m. Gdańsk	5438	6553
5	Powiat m. Kraków	6181	6496
6	Powiat m. Gdynia	5625	6374
7	Powiat m. Świnoujście	4384	6137
8	Powiat m. Poznań	5361	5813
9	Powiat m. Wrocław	5014	5556
10	Powiat pucki	5434	5341
11	Powiat pruszkowski	4833	5335
12	Powiat piaseczyński	4913	5296
13	Powiat nowosądecki	3214	5252
14	Powiat m. Lublin	4460	5043
15	Powiat kołobrzeski	3966	4863
16	Powiat otwocki	4642	4848
17	Powiat kamieński	5307	4716
18	Powiat nowodworski	3310	4668
19	Powiat warszawski zachodni	4544	4594
20	Powiat legionowski	4772	4591
21	Powiat m. Rzeszów	3798	4548
22	Powiat m. Białystok	4295	4507
23	Powiat cieszyński	3632	4486
24	Powiat m. Szczecin	4154	4471
25	Powiat m. Olsztyn	4093	4467
26	Powiat wielicki	4064	4451
27	Powiat m. Toruń	3938	4393
28	Powiat wołomiński	4045	4365
29	Powiat krakowski	3997	4355
30	Powiat myślenicki	4083	4352

Na drugim „biegunie” znalazły się powiaty z najniższą ceną 1 m² lokalu mieszkalnego w Polsce (2017 r.): suwalski 1514 zł, wrocławski 1520 zł, głubczycki 1534 zł oraz grudziądzki 1551 zł, często położone peryferyjnie i charakteryzujące się regresem bazy ekonomicznej.

3.3. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych

3.3. Price indices of residential premises

Wskaźnik zmian cen lokali mieszkalnych odzwierciedla zmiany cen zachodzące na rynku lokali mieszkalnych skorygowane o zmiany w strukturze sprzedawanych lokali.

Tabela 10. Wskaźniki zmian cen lokali mieszkalnych według województw
Table 10. Price indices of residential premises by voivodships

Wyszczególnienie Specification	2014	2015	2016	2017
	2013=100			
POLSKA POLAND	101,0	102,5	104,3	108,3
Dolnośląskie	100,5	100,4	102,7	106,6
Kujawsko-pomorskie	101,6	102,7	103,4	111,8
Lubelskie	102,9	104,0	106,7	109,9
Lubuskie	101,9	103,7	106,5	110,5
Łódzkie	97,8	99,4	103,3	108,4
Małopolskie	103,8	104,9	106,5	110,9
Mazowieckie	100,9	103,4	104,6	107,0
Opolskie	101,6	99,7	100,1	103,7
Podkarpackie	100,5	103,2	105,2	108,8
Podlaskie	99,0	102,3	102,5	105,0
Pomorskie	99,3	102,4	106,3	114,8
Śląskie	100,9	100,7	103,0	106,7
Świętokrzyskie	101,3	98,2	99,7	101,4
Warmińsko-mazurskie	102,4	102,5	103,1	108,0
Wielkopolskie	101,4	103,6	104,9	107,1
Zachodniopomorskie	100,6	99,5	100,4	105,1

W ciągu 5 analizowanych lat ceny lokali mieszkalnych w Polsce wzrosły o 8,3%. Największy wzrost nastąpił w 2017 r. w stosunku do 2016 i wyniósł 3,8%. Najwyższy wzrost cen lokali mieszkalnych w zanotowano w województwie pomorskim (14,8%) i kujawsko-pomorskim (11,8%), a najmniejszy w świętokrzyskim (1,4%) i opolskim (3,7%). W województwie pomorskim ceny lokali mieszkalnych zaczęły rosnąć dopiero od 2015 r. Największy wzrost w stosunku do poprzedniego roku nastąpił w 2017 r. i wyniósł 8,0%. W województwie kujawsko-pomorskim ceny w latach 2013–2016 wrosły nieznacznie, od 0,7% do 1,6%, a dopiero w 2017 r. nastąpił dynamiczny wzrost o 8,1% w stosunku do poprzedniego roku.

W województwie świętokrzyskim w 2015 r. ceny lokali mieszkalnych spadły o 3,1% w porównaniu do poprzedniego roku, a w pozostałych latach zanotowano niewielkie wzrosty rzędu 1,3%–1,7%.

W województwie opolskim również w 2015 r. nastąpił spadek cen o 1,9% w porównaniu do roku poprzedniego. Największy wzrost zanotowano w 2017 r. o 3,6% w porównaniu do 2016 r.

Rozdział 4

Chapter 4

Dodatki mieszkaniowe

Housing allowances

Dodatek mieszkaniowy stanowi szczególny rodzaj wypłacanego przez gminę świadczenia pieniężnego. Przysługuje on osobom o niskich dochodach, znajdującym się w trudnej sytuacji. Pomoc w tej formie ma umożliwić im zapłatę czynszu oraz pokryć inne wydatki za zajmowany lokal. Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734 z późniejszymi zmianami).

O przyznanie dodatku mieszkaniowego mogą ubiegać się osoby, które spełniają określone kryteria związane z zajmowaniem lokalu na podstawie tytułu lub bez tytułu prawnego oraz wysokością dochodu i powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, przypadającymi na 1 członka gospodarstwa domowego. Dodatek mieszkaniowy przysługuje najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych ze spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego (np. umowa użyczenia) i ponoszącym wydatki związane z jego utrzymaniem, jak również osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny. Ustawowym warunkiem otrzymania świadczenia jest średni miesięczny dochód brutto, który w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie powinien przekraczać 175,0% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125,0% w gospodarstwie wieloosobowym (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych, Dz.U. Nr 156, poz.1817 z późniejszymi zmianami). Warunkiem, który powinien być spełniony, aby dodatek został przyznany, jest normatywna powierzchnia użytkowa, która w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekroczyć ustalonych w ustawie progów. Przyznanie dodatku mieszkaniowego skutkuje obowiązkiem bieżącego regulowania należności opłat za lokal mieszkalny przez osobę, której go udzielono. Gdy należności nie są regularnie i na bieżąco wpłacane, dodatek zostaje zawieszony do czasu uregulowania należności.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami) wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem gminy. Od 1 stycznia 2004 r. zmienił się system finansowania dodatków mieszkaniowych i gminy realizują wypłatę tego świadczenia z dochodów własnych, gdyż nie otrzymują na ten cel dotacji z budżetu państwa. Wysokość dodatku nie może przekroczyć 70,0% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub wydatków faktycznie poniesionych na utrzymanie lokalu. Kwota wypłaconego świadczenia jest zróżnicowana według gmin, które na mocy ustawy mogą podwyższyć lub obniżyć, o nie więcej niż o 20 p. proc., maksymalną wysokość wskaźnika, jako stosunku dodatku mieszkaniowego do ponoszonych opłat mieszkaniowych. Oznacza to, że wysokość wypłacanego dodatku w poszczególnych gminach może kształtować się w przedziale od 50,0% do 90,0% wartości opłat mieszkaniowych.

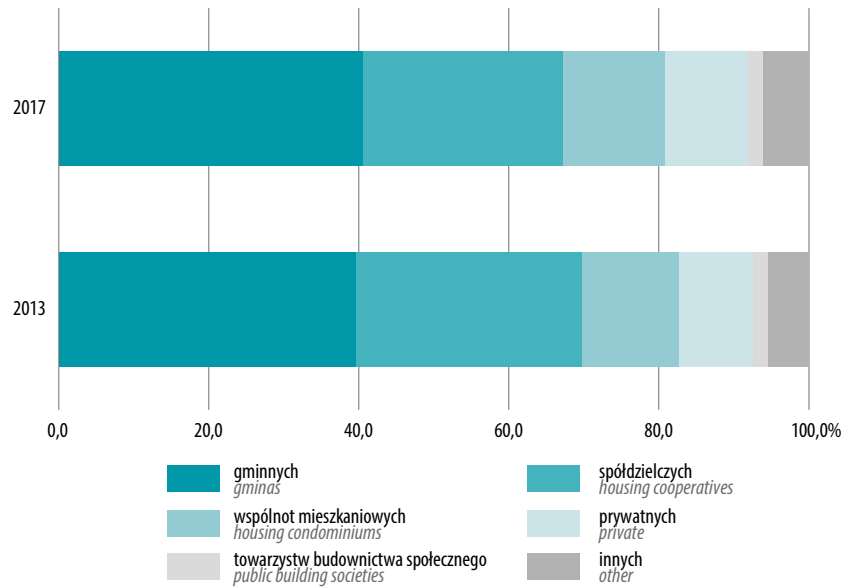
W Polsce liczba i kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych maleje. W 2017 r. wypłacono 3,6 mln dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 746,7 mln zł, o ponad 25% mniej, w ujęciu ilościowym i wartościowym, niż w 2013 r. W badanych latach nieznacznie wzrosła przeciętna wysokość dodatku, z 201,6 zł w 2013 r. do 205 zł w 2017 r. W Polsce W 2017 r., najwyższa średnia kwota dodatku została wypłacona użytkownikom lokali pozostających w zasobie towarzystw budownictwa społecznego (248,9 zł), a najniż-

sza użytkownikom lokali pozostających w zasobie spółdzielni mieszkaniowych (187,4 zł) oraz wspólnot mieszkaniowych (184,8 zł).

W latach 2013–2017 w strukturze wypłaconych dodatków mieszkaniowych nastąpił wzrost udziału, o niecały 1 p. proc., użytkowników lokali komunalnych oraz właścicieli lub najemców innych lokali mieszkalnych. W 2017 r. najczęściej dodatków mieszkaniowych wypłacono użytkownikom lokali gminnych (40,6%), wyraźnie mniej lokali spółdzielczych (26,7%), natomiast najmniej użytkownikom lokali towarzystw budownictwa społecznego (2,0%).

Wykres 35.
Chart 35.

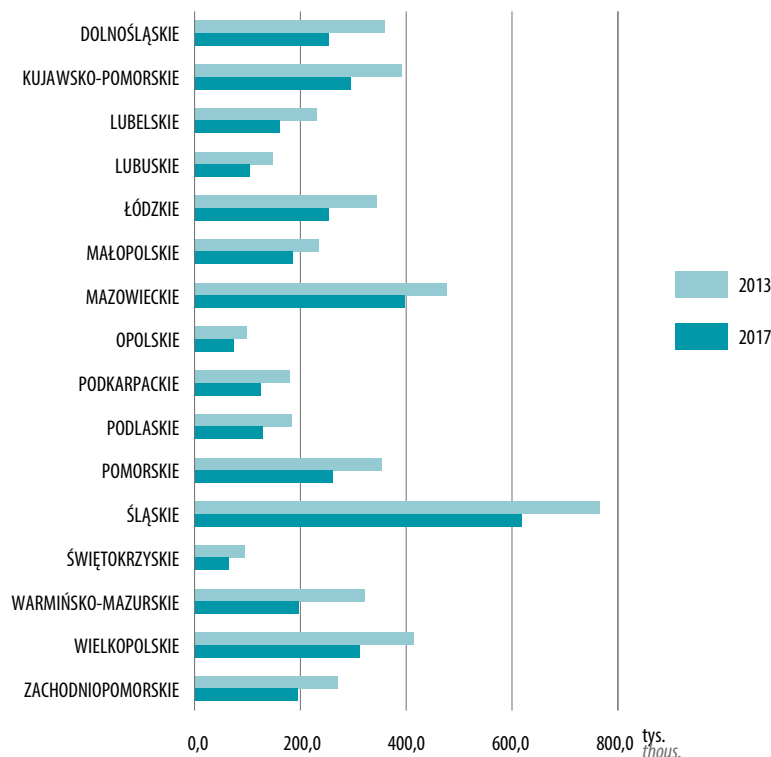
Użytkownicy lokali mieszkalnych, którym wypłacono dodatki mieszkaniowe
Users of residential premises to whom housing allowances were paid



Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wykazywała zróżnicowanie według województw i powiatów. Warto zauważyć, że liczba dodatków była proporcjonalna do gęstości zaludnienia i liczby ludności dużych miast. W 2017 r. w liczbach bezwzględnych najczęściej dodatków mieszkaniowych, podobnie jak w 2013 r., wypłacono w województwach: śląskim, mazowieckim, które odznaczały się wysokimi udziałami lokali gminnych (szerzej komunalnych) w strukturze zasobów mieszkaniowych, a najmniej w województwach świętokrzyskim i opolskim. W województwie śląskim, w 2017 r. najczęściej tego typu dodatków wypłacono w powiecie będzińskim (20,6 tys.), gdzie przeciętna wysokość dodatku wyniosła aż 236,5 zł, oraz zawierciańskim – 16,0 tys. (przy przeciętnej wysokości dodatku 187,2 zł). W województwie mazowieckim najczęściej dodatków mieszkaniowych wypłacono w powiecie ostrowskim (22,4 tys.), w którym średnia wysokość tego rodzaju wsparcia wyniosła 30,0 zł oraz ciechanowskim, 12,9 tys. (średni dodatek 189,4 zł). Biorąc pod uwagę powiaty, w 2017 r. najczęściej dodatków mieszkaniowych wypłacono w powiecie inowrocławskim w województwie kujawsko-pomorskim (30,3 tys.), a najmniej w skierniewickim (województwo łódzkie), tylko 48.

Wykres 36. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych użytkownikom lokali mieszkalnych według województw

Chart 36. The number of housing allowances paid to users of residential premises by voivodships



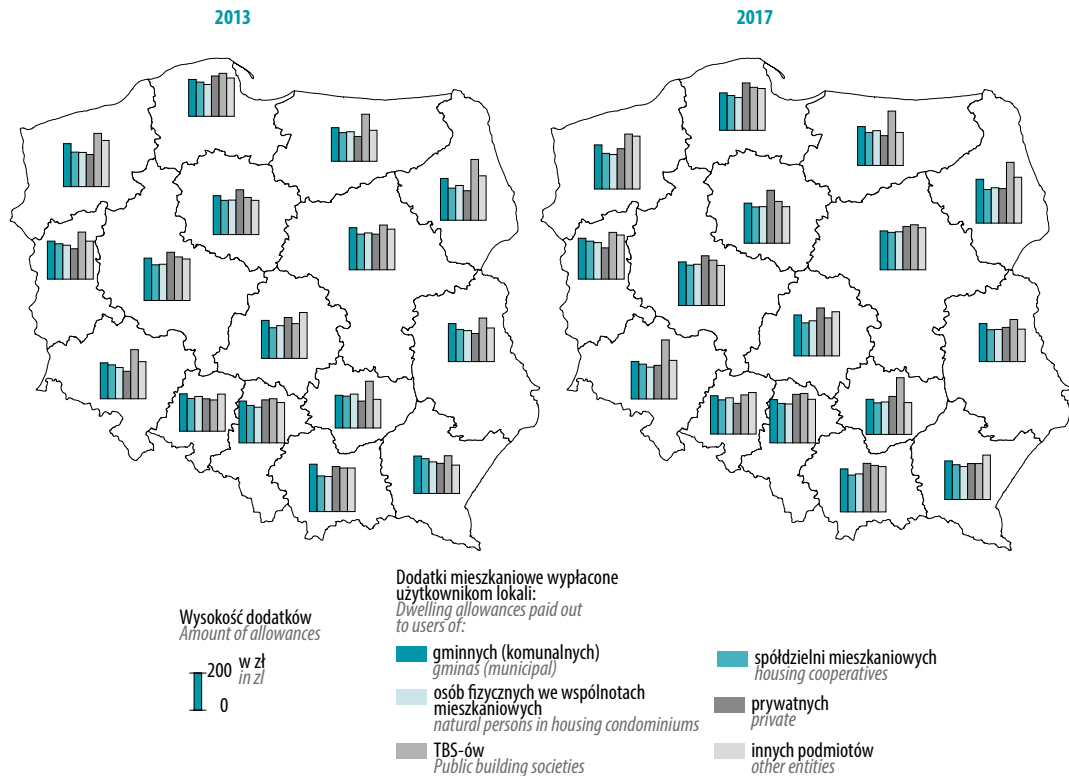
W ujęciu względnym, najwięcej dodatków mieszkaniowych przyznano w komunalnych zasobach mieszkaniowych (z udziałem przekraczającym 46,0%) w województwach: dolnośląskim, opolskim, śląskim, zachodniopomorskim, mazowieckim i lubuskim. W województwach, gdzie występuje mniej zasobów komunalnych (podlaskie, podkarpackie, lubelskie, świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie) najwięcej tego rodzaju świadczeń przypadło zaś lokatorom spółdzielni mieszkaniowych. W pozostałych województwach (małopolskim, wielkopolskim i kujawsko-pomorskim) największy udział w wypłatach dodatków mieszkaniowych mieli właściciele lub najemcy pozostałych form zasobów mieszkaniowych.

W Polsce w 2017 r., w stosunku do roku 2013 r., przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego wzrosła o 7,5%. Powyżej przeciętnej dla Polski (205,9 zł) wysokość takiego świadczenia odnotowano w województwach: wielkopolskim, śląskim, małopolskim, kujawsko-pomorskim i zachodniopomorskim. Dodatki o niskiej wartości (poniżej 185 zł) odnotowano w województwach: lubelskim, świętokrzyskim i warmińsko-mazurskim.

Mapa 2.

Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych użytkownikom lokali mieszkalnych według województw

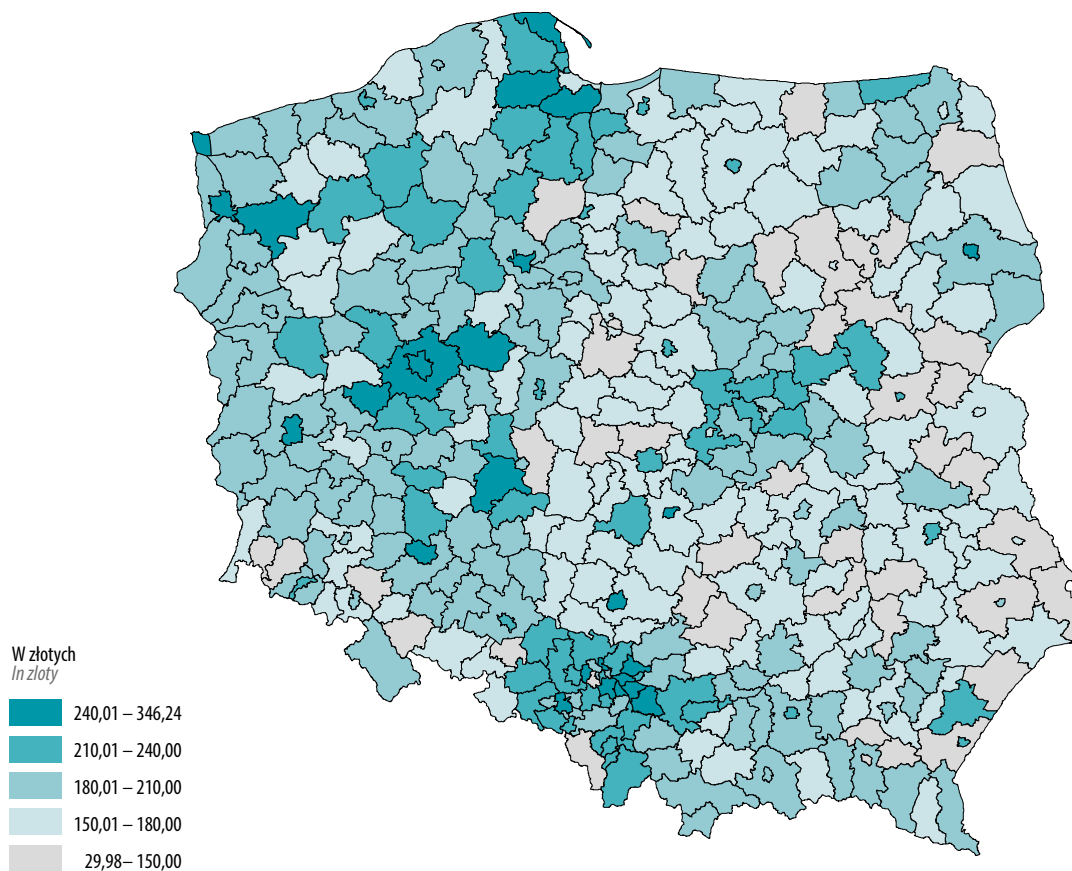
Mapa 2.

The average amount of housing allowances paid out to users of residential premises by voivodships

Świadczenia powyżej przeciętnej wysokości dodatku mieszkaniowego (205,9 zł) było zróżnicowane przestrzennie. W pierwszej dziesiątce, z najwyższymi średnimi dodatkami, znalazły się powiaty: m. Bydgoszcz – 346 zł, m. Poznań – 298 zł, kartuski i m. Piekary śląskie – 279 zł, m. Katowice – 274 zł, grodziski – 267 zł oraz m. Piotrków Trybunalski – 260 zł. Najniższe dodatki mieszkaniowe wypłacono zaś w powiatach: ostrowskim – 30 zł oraz m. Ruda śląska – 114 zł. Najwyższe tego typu świadczenia otrzymywali użytkownicy zasobów komunalnych w powiatach: m. Świnoujście -300zł, m. Poznań – 299 zł, m. Bydgoszcz – 292 zł, m. Jaworzno – 289 zł, m. Białystok – 288 zł, m. Katowice – 284 zł, m. Częstochowa – 281 zł. W tej grupie zasobów najmniej wypłacono dodatków mieszkaniowych w powiatach: łomżyńskim – 93 zł, ostrowskim – 25 zł. W zasobach spółdzielczych najwięcej wypłacono ich w powiatach: m. Poznań -298 zł, powiat wrocławski – 296 zł, grodziski – 262 zł, m. Katowice – 261 zł, m. Piotrków Trybunalski – 260 zł. Najniższą średnią wielkość dodatku wypłaconego odnotowano w powiatach: cieszyńskim – 115 zł, częstochowskim – 110 zł, m. Ruda Śląska – 115 zł, jędrzejowskim – 110 zł oraz opatowskim – 108 zł. Wysokie dodatki mieszkaniowe, które otrzymywali najemcy lokali komunalnych czy spółdzielczych, może wskazywać na pogorszenie zdolności najemców do ponoszenia opłat za mieszkanie.

Mapa 3.
Map 3.

Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego według powiatów w 2017 r.
The average amount of housing allowance by powiats in 2017



W latach 2013–2017 w Polsce zmniejszającą się liczbę, jak i kwotę wypłaconych dodatków mieszkaniowych, można wyjaśnić poprawiającą się sytuacją ekonomiczną gospodarstw domowych korzystających z tego rodzaju świadczeń. Poprawa sytuacji na rynku pracy (wzrost wynagrodzeń, spadek bezrobocia, łatwiejszy dostęp do pracy zarobkowej) sprawia, że systematycznie zmniejsza się liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych. Tendencja spadkowa również wynika z tego, że rosną dochody a tym samym gospodarstwa domowe nie spełniają kryteriów, które zezwalają na przyznanie dodatków.

Wykres 37. Liczba dodatków mieszkaniowych, wielkość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej oraz stopa bezrobocia według województw

Chart 37. The number of housing allowances, average monthly gross wages and salaries in national economy and unemployment rate by voivodships

